



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Curtatone, 3
00185 ROMA RM
Telefono +39 06 80961.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
EUR S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla EUR S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della EUR S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio



EUR S.p.A.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



EUR S.p.A.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della EUR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della EUR S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 9 aprile 2024

KPMG S.p.A.

Marco Maffei
Socio



**Bilancio d'esercizio
al 31 dicembre 2023**

EUR S.p.A.

Sede legale in LARGO VIRGILIO TESTA, 23 - 00144 ROMA (RM)

Numero R.E.A 0943510 - RM

Registro Imprese e C.F. 80045870583 - P.I. 02117131009

Capitale sociale Euro 738.248.000 i.v.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'GP'.



EURS.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023
(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.
9 aprile 2024

Indice

1. Organi Sociali	2
2. Relazione sulla gestione	3
2.1 Premessa	3
2.2 Struttura del Gruppo	6
2.3 Attività della Società	6
2.4 Dati economici, patrimoniali e finanziari	24
2.5 Indici di bilancio	31
2.6 Personale	32
2.7 Parti correlate	34
2.8 Prevedibile evoluzione della gestione	36
2.9 Gestione dei rischi e continuità aziendale	36
2.10 Altre Informazioni	38
3. Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico	41
4. Rendiconto Finanziario	46
5. Nota integrativa	47
5.1 Premessa	47
5.2 Andamento della gestione	48
5.3 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio	49
5.4 Postulati generali di redazione del bilancio	51
5.5 Criteri di valutazione	52
5.6 Dati sull'occupazione	65
5.7 Commenti ai dati patrimoniali ed economici	66
5.8 Situazione fiscale	97
5.9 Impegni e garanzie non risultanti dallo Stato Patrimoniale	100
5.10 Obiettivi sulle spese di funzionamento	100
5.11 Altre informazioni	101
5.12 Proposta di destinazione del risultato d'esercizio	102



1. Organi Sociali

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Enrico Gasbarra	Presidente (in carica dal 14 dicembre 2023)
Angela Maria Cossellu	Amministratore Delegato (in carica dal 17 gennaio 2022)
Paola Ciannavei	Consigliere (in carica dal 17 gennaio 2022)
Alberto Mattiacci	Consigliere (in carica dal 17 gennaio 2022)
Francesco Vaccaro	Consigliere (in carica dal 17 gennaio 2022)
Marco Simoni	Presidente (in carica fino al 28 agosto 2023)

COLLEGIO SINDACALE

Pasquale Bellomo	Presidente (in carica dal 17 gennaio 2022)
Angela Florio	Sindaco effettivo (in carica dal 17 gennaio 2022)
Carlo Ravazzin	Sindaco effettivo (in carica dal 17 gennaio 2022)
Lucia Scalzo	Sindaco supplente (in carica dal 17 gennaio 2022)
Maurizio Accarino	Sindaco supplente (in carica dal 17 gennaio 2022)

ORGANISMO DI VIGILANZA

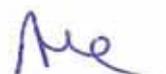
Mariagrazia Pellerino	Presidente (in carica dal 16 settembre 2022)
Daniele Ripamonti	Componente (in carica dal 20 settembre 2022)
Claudio Urciuoli	Componente (in carica dal 20 settembre 2022)
Matteo Rubini	Componente interno (in carica dal 17 ottobre 2022)

DIRIGENTE PREPOSTO

Maria Teresa Guidotti (in carica dal 1 marzo 2023)

SOCIETA' DI REVISIONE

KPMG S.p.A. (nominata con Assemblea del 4 aprile 2023)



2. Relazione sulla gestione

2.1 Premessa

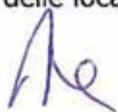
La presente relazione sulla gestione è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, conformemente all'art. 1 comma 2 bis del D.Lgs. 32/2007. Il suo contenuto è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

Il Bilancio Ordinario di Esercizio al 31 dicembre 2023 di EUR S.p.A. ha chiuso con un Risultato ante imposte di 9,8 milioni di euro (0,7 milioni di euro nel 2022) e con un Utile dell'esercizio di 15,3 milioni di euro (0,4 milioni di euro nel 2022). Anche il fatturato ha registrato una significativa crescita, raggiungendo 42,7 milioni di euro (31,9 milioni di euro nel 2022). Complessivamente, la Società ha raggiunto una solidità economica e finanziaria, ben al di sopra dei target di piano industriale: l'EBITDA si è attestato a 13,5 milioni di euro (6,9 milioni di euro nel 2022); l'EBIT ha segnato un incremento di 6,4 milioni di euro rispetto al 2022, per la prima volta dal 2016 si attesta ad un valore positivo, di 5,3 milioni di euro.

In linea generale, l'andamento gestionale dell'esercizio 2023 presenta uno straordinario miglioramento delle performance, sia rispetto al consuntivo del precedente esercizio, che ai documenti programmatici (il Piano Industriale 2022-27 e i successivi rendiconti e previsioni di budget) approvati dall'attuale Consiglio di Amministrazione a poca distanza dal suo insediamento, avvenuto il 12 gennaio 2022. A dare il senso della straordinarietà delle performance raggiunte, i risultati economici dell'esercizio 2023 che si sono attestati su valori ben significativamente superiori anche rispetto all'Utile d'esercizio previsto per il 2027, ultimo anno di copertura del piano, con una previsione di chiusura intorno ai 4 milioni di euro.

Il 2023 rappresenta il miglior esercizio gestionale di EUR S.p.A. per ricavi consuntivati e per risultato di conto economico, non solo dall'esercizio 2016, anno in cui il *Roma Convention Center La Nuvola* diventa operativo sul mercato dei congressi e dei grandi eventi internazionali, ma anche rispetto all'esercizio 2015, nel quale il volume d'affari complessivo beneficiava ancora del fatturato relativo agli immobili ceduti nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione del debito. Precise scelte gestionali strategiche, unitamente ad un attento ridisegno dei processi operativi e dei costi, hanno determinato anche il miglioramento di tutti gli indicatori di performance di solidità patrimoniale e di liquidità, introducendo oltretutto e per la prima volta nella storia aziendale, la pratica della gestione finanziaria dell'attivo, la cui performance positiva contribuisce al risultato finale nella misura di 2,8 milioni di euro netti.

La crescita economica è stata trainata principalmente dal settore congressuale per il quale si è registrato il maggior livello di occupazione delle location gestite dalla data di apertura del *Roma Convention Center La Nuvola*. Nel 2023, inoltre, è proseguita con successo la programmazione di "EUR Culture", la rassegna culturale e di spettacoli di spettacoli prodotta e promossa dalla Società, in collaborazione con importanti istituzioni culturali tra cui il Teatro dell'Opera di Roma, che ha sviluppato il cosiddetto Polo Sud come ulteriore soggetto promotore di cultura, contribuendo al respiro internazionale di Roma in ambito di evento culturale. Il totale complessivo delle giornate di occupazione delle location si è attestato a 301 giorni rispetto ai 245 del 2022.



Il segmento congressuale nel 2023 secondo fonti Unindustria, è cresciuto del 10% rispetto al 2019. EUR S.p.A., invece, ha registrato una migliore performance, con una crescita del 15% (CAGR – tasso annuo di crescita composto).

Sono stati avviati progetti per individuare nuove opportunità di business, non solo a sostegno del fatturato e della remunerazione del capitale investito, ma anche nell'ottica della riqualificazione del patrimonio storico e di alcune aree del quartiere EUR:

- nuovi layout e progetti di rifunzionalizzazione e restauro di *Palazzo Congressi* e del *Roma Convention Center La Nuvola* con l'obiettivo di ospitare più eventi in contemporanea e entrare nel segmento di mercato congressuale degli eventi di medio/piccole dimensioni;
- parcheggi automatizzati e videosorvegliati su aree di proprietà, in precedenza abbandonate, per contribuire a creare valore sociale e a migliorare la sicurezza nel quartiere;
- pubblicità sui ponteggi dei principali palazzi in corso di restauro;
- pubblicità permanente sul patrimonio immobiliare (in corso l'iter presso Roma Capitale).

Dal punto di vista finanziario, l'esercizio 2023 ha dimostrato come le strategie adottate abbiano garantito il raggiungimento dell'equilibrio finanziario, con un flusso di cassa positivo di circa 3,1 milioni di euro. La gestione reddituale nell'esercizio 2023 ha prodotto cassa per 10,8 milioni di euro, evidenziando la capacità della società di contribuire alla copertura del fabbisogno finanziario necessario alla realizzazione del Piano degli Investimenti.

Le performance raggiunte nel 2023 sono il risultato sinergico di un insieme di scelte manageriali, sia di natura strategica che operativa, assunte in continuità col precedente esercizio gestionale. L'appropriatezza di queste scelte, oltre a operare sui fattori endogeni di performance (es. proattività commerciale, gestione finanziaria), ha consentito alle strutture societarie di intercettare positivamente anche quei fattori di natura esogena (es. ripresa post-pandemica) maturati negli ultimi 18 mesi in Italia.

Giova portare ad evidenza, in particolare, le due direttrici dell'azione manageriale che hanno significativamente impattato sulle performance:

- *sul piano dell'efficienza*, è stato portato avanti un attento ridisegno dei processi operativi e della struttura dei costi, intervenendo in particolare sui costi fissi con l'obiettivo di ridurli strutturalmente così da aumentare l'attitudine tendenziale dei ricavi a generare marginalità anche in prospettiva futura e sostenibile nel tempo;
- *sul piano dell'efficacia*, si è proseguito in quel profondo processo di cambiamento della cultura aziendale che è stato individuato, fin dal principio, come *conditio sine qua non* per la creazione di una sostenibile capacità di EUR S.p.A. di essere protagonista positiva del territorio e della città di Roma. In questa prospettiva, vanno considerate ad esempio le numerose azioni di semplificazione, l'acquisizione di competenze strategiche specifiche, prima non presenti in struttura, l'apertura di nuove prospettive di sviluppo economico e sociale del territorio (es. la conclusione dell'accordo con *Bulgari Gioielli* per la riqualificazione completa del *Palazzo del Ristorante dell'E42* per un valore di circa 80 milioni di euro, il recupero della *Piscina delle Rose*, il progetto di ristrutturazione complessivo e rilancio di *Palazzo Congressi*).



Trasversalmente, è stato avviato un importante percorso di digitalizzazione e razionalizzazione dei processi aziendali. Questo impegno mirato, ha portato a miglioramenti tangibili anche in termini di sicurezza e tracciabilità delle attività.

In questa cornice, si segnalano due azioni, certamente fondamentali per la solidità e la stabilità aziendale: (i) è stato sostituito il software di protocollo con uno di ultima generazione, conforme alle normative dell'AGID (Agenzia per l'Italia Digitale) ed (ii) è stato introdotto con successo un moderno sistema ERP che integra tutte le attività aziendali più sensibili, prima non coperte da un adeguato sistema di sicurezza, che coinvolge processi che vanno dalla gestione degli acquisti alla contabilità.

A tutto ciò si è accompagnato un processo di aggiornamento e rivisitazione della maggior parte delle procedure aziendali direttamente e indirettamente impattanti sulle performance.

La ridefinizione del *business model e dei processi aziendali* ha permesso di identificare e agire sulle principali aree di ottimizzazione dei costi operativi, dalle utilities ai contratti, dalla gestione rifiuti al facility management. Per contenere i costi connessi alla gestione legale del recupero crediti, principalmente afferente al recupero di vecchie posizioni in contenzioso, i nuovi processi hanno previsto e attuato l'internalizzazione di queste attività. Tutto ciò ha consentito di contenere in maniera significativa i costi operativi ed i costi fissi di gestione, garantendo un generale incremento della marginalità.

Nell'esercizio in chiusura, infatti, EUR S.p.A. è riuscita a conseguire e superare gli obiettivi imposti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in tema di contenimento delle spese di funzionamento (art.19, comma 5, del D.Lgs. 175/2016). L'incidenza dei costi operativi sui ricavi operativi nell'esercizio 2023 si è attestata al 68% contro un obiettivo fissato sulla media del triennio precedente del 78%.

In definitiva, il complesso delle scelte assunte e portate avanti dal management, con il costante supporto e contributo fattivo del Consiglio di Amministrazione, ha prodotto un risultato straordinariamente positivo sul piano:

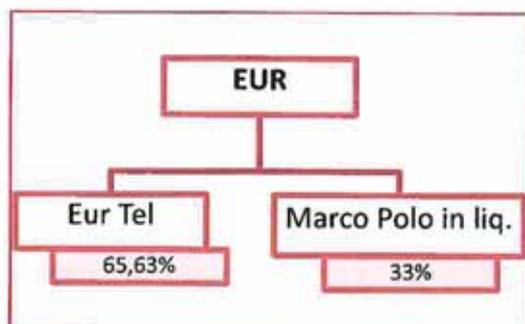
- a) *economico*: con il miglioramento strutturale e sostenibile di tutti gli indicatori di performance e degli economics di base;
- b) *finanziario*: dando solidità alle basi finanziarie fondamentali e introducendo una pratica di gestione attiva della liquidità orientata alla redditività;
- c) *strutturale*: rinforzando le capacità dello staff attraverso integrazioni, revisioni dei processi, digitalizzazione e reskilling e riportando nella disponibilità del management importanti asset iconici di EUR S.p.A.

Pertanto, il rafforzamento patrimoniale e finanziario operato dai Soci, un Piano Industriale solido e perseguito con determinazione, scelte gestionali oculate e talvolta coraggiose, hanno reso possibile il recupero di redditività dell'azienda in tempi eccezionalmente brevi, una crescita sostenibile nel lungo periodo e la prosecuzione del robusto piano degli investimenti previsti.



2.2 Struttura del Gruppo

Il Gruppo EUR al 31 dicembre 2023 risulta così costituito:



La società, pur in presenza di partecipazioni di controllo, non ha predisposto il bilancio consolidato avvalendosi del caso di esonero previsto dall'art. 27, commi 3-bis, del D.Lgs 127/91, in quanto possiede una partecipazione che può essere esclusa dal consolidamento ai sensi dell'art. 28 di tale decreto.

2.3 Attività della Società

La Società gestisce un patrimonio immobiliare di grande pregio con una SUL complessiva di circa 504.891 mq oltre a 70 ettari di parchi e giardini. EUR, pertanto, è attiva nei seguenti settori operativi:

- A. Attività Congressuale:** ospitalità, progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche espositivi, nonché prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse.
- B. Gestione Immobiliare:** EUR S.p.A. è proprietaria di un patrimonio di raro pregio, eccezionale per la quantità di opere monumentali del razionalismo architettonico italiano. Un unicum per dimensione e qualità, è attiva nella sua gestione, al fine di massimizzarne la redditività, attraverso la locazione di spazi e la vendita di servizi correlati di facility management.
- C. Gestione e valorizzazione dei Parchi e Giardini:** EUR S.p.A. è proprietaria di 70 ettari di parchi e giardini, aperti alla fruizione pubblica e considerati una straordinaria riserva di biodiversità
- D. Valorizzazione Immobiliare:** realizzazione di grandi progetti di sviluppo immobiliare e valorizzazione urbanistica.

A. Attività Congressuale

L'attività Congressuale ha per oggetto la gestione di sistemi congressuali e, più in particolare, l'attività di progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche fieristici, nonché la prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse. L'attività, dunque, è dedicata alla valorizzazione e commercializzazione dell'importante patrimonio immobiliare, a vocazione espositivo-congressuale ed in particolare:

1. *Palazzo dei Congressi*, uno dei più celebri e rappresentativi esempi di architettura razionalista progettato dall'architetto Adalberto Libera. I suoi spazi espositivi ampi e versatili consentono di disegnare i volumi in base alle esigenze del cliente offrendo una vasta gamma di soluzioni per fiere, congressi, conferenze, mostre e serate di gala in una cornice unica per la bellezza dei marmi,

Cf

Ae

l'originalità degli arredi e la particolarità degli affreschi.

2. *Roma Convention Center "La Nuvola"*; inaugurato il 29 ottobre 2016, progettato dall'architetto Massimiliano Fuksas è l'elemento più espressivo dell'offerta di location, non solo a Roma ma in tutto il bacino del mediterraneo. L'intero complesso è pensato per essere altamente flessibile, in grado di ospitare eventi con caratteristiche molto differenziate e con una capienza complessiva di quasi 8.000 posti.

Il 2023 rappresenta, per il settore Congressuale, il migliore anno, in termini di fatturato, dall'apertura della Nuvola, con risultati superiori anche rispetto all'ultimo esercizio pre-covid (2019).

Dopo un avvio delle attività fortemente impattato dall'emergenza sanitaria internazionale, a conferma della ripresa del comparto già annunciata alla fine dell'esercizio 2022, i dati consuntivi del 2023 si presentano in significativa ripresa. Nell'esercizio in chiusura la crescita di fatturato aziendale è stata trainata dal settore congressuale che si affianca, per volumi, al fatturato del settore immobiliare, con la seguente distribuzione dei ricavi operativi:

- 47% immobiliare (61% nel 2019)
- 45% congressuale (32% nel 2019)
- 8% altro (7% nel 2019)

Rispetto al precedente esercizio, il miglioramento più significativo si è registrato alla Nuvola, dove tutti gli indicatori di *performance*, giornate di occupazione, ricavo medio a giornata e fatturato per servizi, fanno registrare un importante miglioramento anche superiore rispetto alle previsioni di Budget.

Alla Nuvola si registra una buona partenza sin dal mese di gennaio, dove nonostante la bassa stagionalità si realizzano 4 eventi corporate tra cui spicca per fatturato l'evento di Poste Italiane. Dopo la fisiologica flessione dei mesi da febbraio ad aprile, l'alta stagione da maggio a giugno vede la realizzazione grandi congressi internazionali con elevata partecipazione di pubblico tra i quali i principali per numero di partecipanti e fatturato il Congresso Mondiale di Medicina di Laboratorio (WorldLab), la Conferenza Internazionale delle telecomunicazioni (IEEE), il Congresso Europeo di Endoscopia Chirurgica (EAES) e, per finire, il Congresso Mondiale del Glaucoma (WGC). Si tratta di congressi che, alla loro prima edizione in presenza dopo il covid, hanno registrato presenze al di sopra delle aspettative sia in termini di partecipanti che di aziende sponsor, con evidenti impatti sulla vendita dei servizi audio video, catering e allestitivi. Dopo la pausa estiva, i mesi di settembre e ottobre hanno dato buoni riscontri grazie ad importanti eventi corporate (Amazon web services, Poste, Mediolanum e Cedigros) e congressi per lo più nazionali (ACOI – Congresso dei Chirurghi Ospedalieri, SIU – Congresso Nazionale di Urologia, SIDO – Congresso Nazionale di Ortodonzia, SiAARTI – Congresso Nazionale di Anestesia e Terapia Intensiva, con la sola eccezione della LPG WEEK – Liquid gas petroleum - come congresso internazionale). Chiudono l'anno i due eventi fieristici più importanti del calendario, Arte in Nuvola, giunta alla sua terza edizione, e la più che ventennale Più Libri Più liberi.

Per quanto riguarda il Palazzo dei Congressi, nonostante la necessità di importanti interventi manutentivi e di adeguamento degli spazi, si è comunque riusciti a confermare gli obiettivi di Budget.

Il Palazzo dei Congressi ha ospitato eventi di minore portata dal punto di vista della partecipazione di pubblico, ma di qualità elevata, anche a causa delle difficoltà legate all'utilizzo del primo piano. Si tratta per lo più di eventi corporate di importanti brand nazionali (convention di Banca Generali, Groupama, Fendi, Axa, Toyota, etc), tre importanti eventi fieristici (Forum Pa, Roma Bar Show e Roma Sposa), due

Ar

Ar

Ar 7

congressi nazionali (AIMO – Congresso dei Medici Oculisti e Fiaso - Federazione Italiana Aziende Sanitarie e Ospedaliere), due importanti eventi sportivi (Villaggio Expo di Maratona di Roma e Formula E con la sua area hospitality esclusiva) e, infine, due appuntamenti istituzionali con la Conferenza Bilaterale per la ricostruzione dell'Ucraina e la cena di Unindustria.

Nel dettaglio una sintesi dell'operatività dell'esercizio 2023 per le due location gestite:

Roma Convention Center La Nuvola:

- sono stati ospitati 35 eventi (22 eventi nel 2022) per un totale di 169 gg di occupazione (120 gg nel 2022 e 132 gg nell'ultimo esercizio pre-covid 2019).
- il livello di fatturato totale è pari a 15.934 migliaia di euro (al netto delle provvigioni ad intermediari) contro un fatturato del 2022 di 8.033 migliaia di euro (+98%)

€/000				
Roma Convetion Center "La Nuvola"	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	%
Ricavi locazioni	5.854	3.289	2.565	78%
Ricavi servizi	10.080	4.744	5.336	112%
TOTALE	15.934	8.033	7.901	98%
<i>giorni di occupazione</i>	169	120	49	41%

Palazzo dei Congressi:

- sono stati ospitati 26 eventi (22 eventi e 4 produzioni cinematografiche) per un totale di 112 gg di occupazione (115 gg nel 2022)
- pur in presenza di una flessione delle giornate di occupazione si assiste ad un incremento del fatturato complessivo riconducibile esclusivamente al fatturato per servizi; il fatturato totale è pari a 3.439 migliaia di euro contro un fatturato del 2022 di 2.480 migliaia di euro (+39%)

€/000				
Palazzo dei Congressi	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	%
Ricavi locazioni	1.503	1.533	(30)	-2%
Ricavi servizi	1.936	947	989	104%
TOTALE	3.439	2.480	959	39%
<i>giorni di occupazione</i>	112	115	(3)	-3%

Sebbene i risultati del 2023 siano stati positivamente condizionati da circostanze non ripetibili, legate alla presenza di grandi congressi internazionali e, soprattutto, alla loro esplosione dovuta alla ripartenza post covid, i riscontri attesi per il 2024 sono comunque in crescita, seppure la curva sarà più graduale.

Se infatti il settore annuncia un trend più o meno stabile, il budget previsionale può comunque contare almeno per Nuvola sulla crescita "naturale" dell'occupazione della struttura, che ancora non è al suo massimo regime, come previsto anche dal Piano Industriale. Un ulteriore contributo potrà derivare dagli sforzi orientati al mercato internazionale, dove sono in programma molte azioni mirate all'incremento della domanda non solo congressuale (che per sua natura darà risultati nel medio periodo) ma anche corporate, che può garantire risultati nell'immediato. Per il Palazzo dei Congressi le attese di fatturato 2024 risultano in lieve crescita rispetto ai dati consuntivati per l'esercizio 2023, in attesa degli importanti interventi di ristrutturazione che permetteranno di rilanciare la struttura.

Anche per l'esercizio 2024 è prevista la realizzazione di una *stagione di eventi culturali* con un'occupazione stimata di circa 30 giornate per il primo semestre, mentre è in corso di definizione il palinsesto della prima parte della stagione 2024/2025.

Per entrambi i palazzi sono previsti importati lavori di razionalizzazione degli spazi necessari a consentire l'utilizzo delle location per più eventi in simultanea.

B. Gestione immobiliare

La gestione immobiliare costituisce il business storico di EUR S.p.A. che gestisce il proprio patrimonio immobiliare attraverso: contratti di locazione, concessioni, utilizzo ad uso transitorio e diritti di superficie, ed offre tutti i servizi di *facility management*. La gestione immobiliare valorizza il patrimonio di EUR S.p.A. anche attraverso lo sfruttamento commerciale dei diritti di immagine del patrimonio stesso.

Il patrimonio immobiliare locabile di EUR S.p.A. risulta pari a una superficie commerciale di circa 183.623 mq al netto delle superfici del Roma Convention Center La Nuvola e del Palazzo dei Congressi. Di tale superficie complessiva, al 31 dicembre 2023, risultano liberi circa 14.299 mq. incluso l'immobile denominato "ex Picar", ancora da ultimare (3.160 mq). Pertanto la percentuale di superficie commerciale occupata rispetto alla superficie commerciale disponibile è pari al 92,2%.

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riguardanti il primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile), rispetto al semestre precedente, hanno fatto registrare una lieve flessione dei valori al mq mensili relativi alla categoria "Terziario/Uffici", (scesi da min. € 15,00 – max € 22,30 a min. € 14,50- max € 21,50), mentre sono risultati invariati i valori relativi alla categoria "commerciale".

Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati sottoscritti complessivamente dieci contratti di locazione di cui cinque nuovi contratti e cinque rinnovi contrattuali con i clienti/conduttori qui di seguito riportati:

i. nuovi contratti di locazione

- Bulgari, porzione uso uffici di 6.609 mq presso Palazzo ex Ristorante;
- Kosmos, porzione uso eventi culturali di 1.276 mq presso Palazzo Arte Antica;
- Kosmos, porzione uso servizi di 246 mq presso Palazzo Arte Antica;
- Queen, porzione uso uffici di 98 mq presso Palazzo Arte Antica;
- Iliad (antenne) presso Palazzo dell'Urbanistica;

ii. rinnovi contrattuali

- Eur City (Giolitti), porzione uso commerciale di 558 mq presso Casina dei tre laghi;
- Il Gufo (Geco), porzione uso commerciale di 463 mq presso Palazzo Arte Moderna.
- Bema srl (Saccucci sposa) porzione uso commerciale di 93 mq presso Chiosco Viale Algeria;
- Estel, porzione uso uffici di 199 mq presso Palazzo Arte Antica;
- Savi, porzione aiuola di 16 mq presso area scalinata;



Nel Bilancio 2023 il fatturato derivante dalle sole locazioni attive è pari a 19.675 migliaia di euro contro un fatturato del precedente esercizio di circa 18.404 migliaia di euro (+7%).

Per il prossimo esercizio è atteso un trend del fatturato di riferimento in lieve crescita, sono in corso trattative per la locazione di ulteriori porzioni immobiliari in particolare:

- Palazzo dell'Urbanistica, locazione dell'immobile uso uffici "ex Leonardo da Vinci", di circa 4.443 mq. commerciali;
- Palazzo Arte Antica, locazione di una porzione ad uso ufficio di 278 mq commerciali;
- Ufficio Postale di p.zza Douhet, rinnovo contrattuale della locazione di 360 mq commerciali;
- Chiosco bar, rinnovo contrattuale della locazione di una porzione di 96 mq commerciali.

Ad oggi risultano in corso di rilascio i seguenti immobili:

- Roma Capitale: nella seconda metà del 2024 è attesa la riconsegna da parte di Roma Capitale di 12.714 mq commerciali situati presso gli immobili Palazzo dell'Urbanistica e Palazzo dell'Arte Antica;
- Pick Center: nella seconda metà del 2024 verranno riconsegnati mq 1.385 commerciali ad uso uffici presso il Palazzo Arte Moderna.

Infine, la Società ha avviato, al termine dell'esercizio 2023, alcuni progetti di sviluppo per la successiva locazione di alcuni immobili, che si prevede di formalizzare entro il prossimo esercizio:

- area denominata "Parco Giochi" sita in Roma, Passeggiata del Giappone della superficie commerciale di mq 1.652: in data 12 dicembre 2023, avendo ricevuto più di una manifestazione di interesse per la locazione dell'area, è stato avviato il confronto competitivo per la stipula di un contratto di locazione. Ad esito di tale procedura è stato individuato l'aggiudicatario della gara con il quale si procederà alla sottoscrizione del contratto di locazione con decorrenza prevista nel corso dei primi mesi del 2024.
- Immobile denominato "Ex Picar" della superficie commerciale di mq 3.160: in data 13 dicembre 2023, essendo pervenute diverse manifestazioni di interesse per la locazione dell'Immobile (sito in Roma, in viale dell'Artigianato n°6), è stato avviato un confronto competitivo per la stipula di un contratto di locazione. Il termine per la presentazione delle offerte è scaduto lo scorso 12 febbraio 2024. La consegna dell'immobile all'aggiudicatario della gara è prevista entro 12 mesi dalla stipula del contratto di locazione durante i quali l'immobile sarà oggetto di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

Infine sono pervenute diverse manifestazioni di interesse per alcune unità immobiliari attualmente disponibili per le quali sono stati avviati sopralluoghi e le consuete attività di valutazione e fattibilità propedeutiche alla negoziazione.

Piscina delle Rose

In data 15 settembre 2023 EUR è riuscita, al termine di numerose azioni legali a tutela del proprio patrimonio avviate a partire dall'esercizio 2015, a rientrare in possesso dell'immobile.

In data 6 dicembre 2023, Eur ha pubblicato l'avviso pubblico per l'assegnazione in locazione dell'immobile fissando alla data del 31 gennaio 2024 il termine per la presentazione delle offerte. La procedura è, allo stato, in corso. L'obiettivo di EUR SpA è di riaprire al pubblico l'impianto sportivo per la prossima stagione estiva.



Con riferimento al credito vantato nei confronti del precedente gestore EUR ha azionato nell'ambito dei giudizi incardinati per il recupero delle somme dovute, una procedura di pignoramento mobiliare, in data 5 luglio 2023 presso l'immobile in argomento.

Sulla base degli elementi ad oggi disponibili, anche considerato il parere dei consulenti legali, nel presente bilancio la Società ha riflesso i risultati ottenuti da un'attenta analisi del rischio di recuperabilità dei crediti in essere nei confronti del precedente gestore dell'impianto. Gli Amministratori pertanto, sulla base degli elementi a disposizione, non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

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 ed ha subito, come ampiamente descritto nei precedenti bilanci, una serie di modifiche a seguito di tre successivi addendum sottoscritti rispettivamente in data 5 luglio 2016, 4 agosto 2017 e 27 settembre 2021.

Nel dettaglio, si rammenta che, a seguito delle difficoltà finanziarie derivanti dalla crisi sanitaria, in data 18 dicembre 2020, Luneur ha formalizzato una proposta di "manovra finanziaria" le cui condizioni e termini, sono stati confermati all'interno di un piano attestato di risanamento ex art. 67, comma 3, lettera d) della Legge Fallimentare, sottoposto ad EUR per la conseguente verifica e accettazione.

Quindi, in data 29 settembre 2021 è stato sottoscritto il III Addendum tra EUR S.p.A., Luneur e Castel Romano - Cinecittà Entertainment nell'ambito del quale la società Luneur, ha riconosciuto il suo debito scaduto di euro 3.817 migliaia e in misura transattiva si è impegnata a corrispondere un minor importo di euro 2.450 migliaia a fronte della rinuncia del giudizio avviato da parte di EUR S.p.A. Nel mese di dicembre 2021 sono stati incassati euro 1.050 migliaia ed in base all'accordo nel mese di dicembre 2022 sono stati incassati ulteriori euro 650 migliaia. Entro il 15 dicembre 2023 Luneur avrebbe dovuto corrispondere la rata di euro 750 migliaia ed altri 150 migliaia di euro entro il 2026.

Inoltre il III Addendum prevedeva, ad integrazione del canone, il pagamento di un importo complessivo attribuibile alle Opere addizionali necessarie di 2.420 migliaia di euro da corrispondere in tre tranches da 807 migliaia di euro, la prima delle quali in scadenza il 30 giugno 2024.

A seguito delle richieste della Luneur, in data 14 novembre 2023 il C.d.A. di EUR S.p.A. ha deliberato di approvare la modifica proposta dalla locataria, relativamente alle condizioni ed ai termini di alcuni pagamenti degli importi previsti nel III Addendum al Contratto di locazione, accettando le seguenti condizioni: (i) pagamento dei costi per innaffiamento e oneri, pari a euro 121 migliaia di euro, salvo ulteriori importi maturandi, entro il 31 dicembre 2023; (ii) pagamento di: 1) euro 375 migliaia entro il 30.06.2024; 2) euro 375 entro il 30.12.2024; 3) euro 807 migliaia entro il 30.06.2025; (iii) maturazione del tasso di interesse annuo del 3% sull'importo di euro 1.557 migliaia a partire dalla data di decorrenza del piano di rientro e sino al pagamento dell'ultima rata prevista al 30 giugno 2025; la quota di interesse maturata sarà versata da Luneur a EUR in unica soluzione entro 30 giorni dal pagamento dell'ultima rata del piano di rientro. Tale accordo è stato condizionato alla consegna da parte di Luneur delle garanzie fideiussorie previste dal contratto, oltre ad una garanzia bancaria o, in seconda scelta assicurativa, a garanzia dell'intero importo delle somme dilazionate.



Nel mese di febbraio 2024 EUR ha sollecitato l'invio delle fideiussioni.

Sulla base di quanto rappresentato gli Amministratori non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato nel presente bilancio.

Palazzo dello Sport

Il Palazzo dello Sport di Roma è stato oggetto di una procedura di gara aperta per l'affidamento della Concessione di Servizi nell'anno 2016. La concessione è stata assegnata nel 2017 alla All Events, alle seguenti condizioni:

- durata di 72 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto;
- investimento strutturale complessivo di 3,6 milioni di euro a carico del Concessionario;
- canone annuo da corrispondere ad Eur S.p.A. di 800 mila euro annui.

Successivamente, a causa della pandemia di COVID-19 e delle restrizioni imposte, il Concessionario, in data 3 luglio 2020, ha richiesto di avviare la revisione del Piano Economico Finanziario (PEF) ai sensi dell'art. 19 del contratto di concessione. A seguito di detta richiesta il concessionario ha sospeso unilateralmente il pagamento del canone per l'anno 2020.

Inoltre, l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e il completamento del progetto hanno richiesto più tempo del previsto, a causa delle verifiche statiche e della presentazione del progetto esecutivo alla Soprintendenza Capitolina. Nel maggio 2022, in esito alle verifiche statiche effettuate, il Concessionario ha subordinato la presentazione della soluzione costruttiva, per il rifacimento della facciata in vetro del Palazzo, alla revisione del PEF. Nel mese di novembre 2022, pertanto, il Concessionario ha proposto una revisione del PEF che prevedeva:

- azzeramento di tutti i canoni di concessione a partire dal mese di marzo 2020 e per tutta la durata della concessione,
- estensione della durata della concessione di 15 mesi,
- contributo da parte di Eur di 836 mila euro a sostegno degli investimenti da realizzare rideterminati in euro 1,8 milioni in luogo degli originari 3,6 milioni da erogare nel 2023.

Eur ha avviato un'indagine per valutare la sussistenza dei presupposti per addivenire ad un riequilibrio del PEF ed ha contestualmente diffidato, formalmente, il Concessionario a pagare il canone dovuto per l'esercizio 2022 entro il 31 gennaio 2023. Con riferimento ai canoni degli anni 2020 e 2021, EUR S.p.A., pur ribadendo che il loro mancato pagamento costituisce grave inadempimento, si è riservata di richiederne il versamento solo a seguito della valutazione degli impatti sull'equilibrio economico finanziario della concessione derivanti dalla crisi pandemica.

Il Concessionario ha tuttavia effettuato nel mese di gennaio 2023 un pagamento parziale del canone 2022 per 651 migliaia di euro condizionandolo risolutivamente al prolungamento per ulteriori tre anni della durata della concessione.

Eur ritenendo di non poter accogliere la proposta di riequilibrio del PEF nei termini sopra descritti, in un'ottica collaborativa e di buona fede, per mezzo dei propri legali, ha avviato delle interlocuzioni con i legali di controparte. All'esito di dette interlocuzioni e di un attento esame delle richieste formulate dalla controparte, EUR ha ritenuto non sussistere le condizioni per procedere al riequilibrio del PEF in



quanto si sarebbe di fatto determinato lo spostamento del rischio operativo in capo alla concedente con palese alterazione delle condizioni poste a base di gara. In particolare la mancata sottoscrizione del contratto di titolazione dell'immobile, prevista nel PEF di aggiudicazione per l'anno 2019, costituirebbe una evidente riallocazione di un rischio imprenditoriale del concessionario in capo alla concedente.

Eur ha pertanto diffidato formalmente il concessionario a provvedere entro e non oltre il 3 marzo 2023 al pagamento dell'intero importo dei canoni di concessione per la annualità dal 2020 al 2022 dichiarando, in caso contrario, la propria intenzione di risolvere il contratto.

In data 27 aprile 2023 è stata trasmessa al Concessionario, previa delibera del CDA di EUR, la formale risoluzione per inadempimento del contratto di concessione ai sensi degli artt. 1454 c.c. e 1456 c.c..

In data 1 maggio 2023, in risposta alla comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione, All Events ha notificato atto di citazione dinanzi al Tribunale Civile di Roma con il quale chiede che venga accertato l'inadempimento di EUR per non aver attivato il procedimento di riequilibrio del Piano Economico Finanziario; l'inefficacia delle diffide e della comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione; la condanna al risarcimento dei danni allo stato quantificati in euro 2,5 milioni.

In data 20 luglio 2023 si è costituita EUR S.p.A. chiedendo di respingere tutte le domande proposte dalla parte attrice e proponendo domanda riconvenzionale nei confronti della All Events al fine di ottenere il risanamento di tutti i danni subiti e subendi a causa degli inadempimenti posti in essere dalla medesima All Events nella vigenza del contratto nonché per la mancata restituzione dell'immobile a seguito della risoluzione contrattuale.

Nell'ambito del giudizio sopra detto EUR ha, inoltre, depositato ricorso ex art. 699 quater e 700 cpc avente ad oggetto la richiesta di rilascio immediato dell'immobile.

In data 30 gennaio 2024 il Giudice ha emesso il provvedimento con cui ha rigettato il ricorso ex art. 700 cpc. Ciò posto, EUR ha presentato reclamo avverso il provvedimento del giudice.

Parallelamente EUR ha azionato con notifica del 1° giugno 2023 ricorso per decreto ingiuntivo al fine di ottenere la condanna nei confronti della All Events al pagamento di euro 2,6 milioni. In data 31 ottobre 2023 il giudice ha emesso il decreto ingiuntivo n. 16414/2023; con atto notificato in data 13 dicembre 2023 la All Events si è opposta al provvedimento monitorio citando la Società a comparire dinanzi al Tribunale civile di Roma in data 2 maggio 2024.

In data 12 gennaio 2024 la All Events ha provveduto al pagamento di 977 migliaia di euro, con riserva di ripetizione, a valere sul periodo di occupazione dell'immobile dal 1 dicembre 2022 al 30 novembre 2023.

Sulla base degli elementi ad oggi disponibili, anche considerato il parere dei consulenti legali esterni, non si ritiene che da tale contenzioso possano emergere passività nei confronti della società. Inoltre 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 All Events S.p.A.. Gli Amministratori pertanto, sulla base degli elementi a disposizione, non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato al 31 dicembre 2023.

C. Gestione e valorizzazione dei Parchi e Giardini

EUR S.p.A. è proprietaria di 70 ettari di parchi e giardini, aperti alla fruizione pubblica di cui fa parte anche il Laghetto dell'EUR. Attraverso la gestione di tale patrimonio EUR S.p.A. produce importanti esternalità positive per la collettività che generano una serie di costi fissi a fronte dei quali non si ottengono corrispondenti ricavi o altre forme di contribuzione esterna.

I ricavi riguardano quasi esclusivamente alcuni contratti di locazione / locazione temporanea delle aree ed il settore di riferimento fa registrare una perdita di euro 1.291 migliaia nell'esercizio 2023 contro una perdita consuntivata nell'esercizio 2022 di euro 1.446 migliaia.

Nell'anno 2023 gli interventi più rilevanti sono stati eseguiti principalmente per la cura e la manutenzione del patrimonio arboreo, consistente in circa n. 6.500 esemplari.

In particolare sono state eseguite potature di alberi ed abbattimenti di piante prive di attività vegetativa e si è provveduto alla ripiantumazione di nuove alberature.

Inoltre a seguito dell'attacco della Cocciniglia tartaruga a carico dei Pini domestici (*Pinus pinea*) sono stati eseguiti trattamenti di endoterapia, conformemente alle normative previste dalle leggi vigenti in materia di distribuzione ed uso di prodotto fitosanitari in ambito urbano.

Inoltre nel corso dell'esercizio 2023 sono stati effettuati interventi per manutenzione straordinaria e impiantistica dei parchi e giardini per euro 439 migliaia.

D. Valorizzazione immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare** e ai conseguenti **investimenti**, si segnala nel seguito lo stato delle principali iniziative.

Aree ex Velodromo Olimpico

La valorizzazione delle aree ex Velodromo Olimpico prevista nell'Accordo di Programma (AdP) del 2007, prevedeva a seguito della demolizione dell'impianto sportivo, non più regolamentare e interessato nel corso degli anni da cedimenti strutturali, la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo-ricreativo e di una serie di interventi di interesse pubblico e privato per 53.500 mq totali di SUL in due aree di proprietà di EUR S.p.A., quella dove sorgeva il Velodromo e quella attigua di Viale Oceano Pacifico, mediante la stipula di una convenzione urbanistica attuativa, che ad oggi non è stata stipulata, alla quale viene subordinata la successiva cessione da parte di EUR S.p.A. a Roma Capitale di alcune aree di proprietà, tra cui "quota parte del compendio sportivo polifunzionale "Tre Fontane".

Successivamente, a seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere, contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale, la Società Aquadrome S.r.l. ha proposto, a dicembre 2010, un nuovo Accordo di Programma all'Amministrazione Comunale. Tale proposta non ha ricevuto le necessarie autorizzazioni e pertanto nell'esercizio 2014 la Società per superare la situazione di stallo ha eseguito un nuovo studio di fattibilità che, partendo dal già citato Accordo di Programma del 2007 prevede il cambio di destinazione d'uso di parte della cubatura non residenziale in residenziale, in conformità alle previsioni della Legge Regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 e s.m.i. (Piano Casa).



In data 31 maggio 2017 la controllata Aquadrome S.r.l. ha presentato la richiesta di Permesso di Costruire in attuazione della L.R. 21/2009 (*Piano Casa*) prevedendo rispetto alle cubature previste nell'Accordo di Programma 2007 quanto segue:

- il cambio di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale per un totale di 20.000 mq di SUL, di cui 9.000 mq + 2.000 mq di housing sociale nel Comparto A "Ex Velodromo" e per 9.000 mq nel Comparto B "Oceano Pacifico";
- il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a non residenziale a scelta, per un massimo di 2.500 mq da sportivo a commerciale/uffici nel Comparto A e 2.500 mq da direzionale a commerciale nel Comparto B.

La proposta prevede di limitare, in un primo step, l'intervento alle sole opere previste dalla legge regionale rinviando ad un secondo momento il resto delle opere previste nell'Accordo di Programma, previo accordo con Roma Capitale.

L'U.O. Permessi di costruire di Roma Capitale non ha però dato seguito alla convocazione della conferenza dei servizi, sollecitata in data 22 marzo 2018 da Aquadrome nei termini di legge.

In data 15 gennaio 2020 EUR S.p.A. ha presentato ed illustrato alla Commissione Urbanistica del Municipio IX il progetto che si intende realizzare. Successivamente a seguito della crisi sanitaria le interlocuzioni con Roma Capitale hanno subito un arresto.

Nei primi mesi del 2022, il C.d.A. in carica ha riavviato il confronto con Roma Capitale per dare esecuzione all'A.d.P., attraverso il Piano Casa, così da risolvere anche la questione della cessione dell'area Tre Fontane, che avrebbe consentito al Comitato Italiano Paralimpico di completare l'impianto sportivo e considerare le istanze della cittadinanza.

In data 6 dicembre 2022 Roma Capitale ha trasmesso una comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241 del 1990, con la quale si preavvisava la possibile reiezione dell'istanza di permesso di costruire ai sensi della L.R. 21/09 presentata da EUR S.p.A., assegnando alla Società il termine di 10 giorni per presentare le proprie osservazioni e/o documenti. Nella nota ricevuta le principali ragioni ostative, in un primo momento, erano legate alla sussistenza di un vincolo di inedificabilità per rischio idrogeologico.

In data 16 dicembre 2022 EUR S.p.A. ha riscontrato la comunicazione di cui sopra fornendo ogni chiarimento alle considerazioni di Roma Capitale, e spiegando dettagliatamente le ragioni tecniche e giuridiche che consentirebbero il superamento del vincolo di inedificabilità attraverso la mitigazione del rischio idrogeologico.

In data 19 aprile 2023, Roma Capitale ha inviato un'ulteriore comunicazione con la quale oltre a non ritenere sufficienti le osservazioni ricevute, ha aggiunto quale ulteriore motivo ostativo la mancata stipula della convenzione urbanistica nell'ambito dell'Accordo di Programma del 2007.

In data 29 aprile 2023, EUR S.p.A. ha riscontrato l'ulteriore comunicazione di Roma Capitale evidenziando che:



- i cosiddetti livelli di rischio idrogeologico R3, R2 e solo per una minima porzione destinata a verde (sia nel Progetto Piano Casa che nell'ADP 2007) R4¹ non identificano un vincolo di inedificabilità assoluta, ma di edificabilità condizionata, superabili attraverso l'esecuzione di opere di mitigazione che dovranno essere concordate e collaudate dalla Regione Lazio, con la quale EUR S.p.A. ha già avviato una formale interlocuzione. Peraltro in area attigua (Castellaccio) sono già state eseguite opere di mitigazione autorizzate e collaudate dalla Regione (con rilascio di nullaosta idraulico);
- quanto alla mancata stipula della Convenzione, anche sulla base degli approfondimenti legali effettuati, si è al momento nell'impossibilità giuridica della sottoscrizione della stessa in assenza dei preventivi nulla osta delle competenti autorità idrauliche regionali. EUR S.p.A. al fine dell'ottenimento degli stessi ha già avviato l'iter procedurale provvedendo al conferimento di specifico incarico professionale a società esperta del settore.

Rispetto a tale comunicazione EUR non ha ricevuto aggiornamenti e proseguono le interlocuzioni con Roma Capitale per individuare una soluzione appropriata che possa superare le criticità di entrambe le parti.

Alla luce di quanto sopra rappresentato e sulla base degli approfondimenti effettuati dalla Società con i propri consulenti tecnici e legali, si ritiene che non sussistano, allo stato attuale, elementi che comportino una differente valutazione sulla fattibilità tecnica e giuridica dell'iniziativa immobiliare.

In assenza di rilevanti modifiche dello scenario del mercato immobiliare e finanziario di riferimento, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 si è ritenuto di poter mantenere validi i presupposti e le conclusioni sulla valutazione delle rimanenze iscritte in bilancio, confermati anche dalla perizia di stima redatta nel mese di maggio 2023 da esperto esterno indipendente.

Roma Convention Center "La Nuvola"

EUR S.p.A. è il soggetto realizzatore e gestore del Roma Convention Center "La Nuvola". Si tralascia la dettagliata descrizione della storia di realizzazione dell'opera, su cui si è ampiamente relazionato nei bilanci precedenti e che è sostanzialmente giunta a completamento alla fine dell'esercizio 2016.

Contenzioso EUR S.p.A. / ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera S.p.A.

L'ATI Drees & Sommer AG con Ecosfera S.p.A. è stata aggiudicataria della procedura ristretta di rilevanza europea, indetta da EUR S.p.A., avente ad oggetto il Servizio di Construction Management (CM) per l'assistenza al Direttore dei Lavori, nonché misurazione, contabilità, pianificazione, controllo qualità e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione del Roma Convention Center di Roma.

Il contratto di appalto è stato stipulato in data 21 aprile 2008, ma in data 4 agosto 2010 a seguito del passaggio in giudicato della sentenza del TAR del Lazio n. 12075/2009, è stata accertata la mancanza in capo all'ATI di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara, ed EUR S.p.A. ha annullato l'aggiudicazione e deliberato l'intervenuta caducazione del contratto di appalto.

¹ R2: aree a rischio minore – R3: aree a rischio elevato per fenomeni franosi – R4 aree a rischio molto elevato per fenomeni franosi




Attualmente sono pendenti due giudizi:

- il primo, pendente innanzi la Corte di Cassazione, è relativo alla richiesta da parte dell'ATI del pagamento di 4 fatture relative all'esecuzione del contratto di "Construction Management" di assistenza alla direzione lavori per l'esecuzione dei lavori del Centro Congressi di Roma del 21 aprile 2008. Il relativo ricorso è stato promosso da EUR S.p.a. per l'annullamento della sentenza n. 7939 emessa dalla Corte di Appello di Roma in data 22 novembre 2022, con la quale la Corte, in riforma della sentenza di primo grado, ha condannato EUR S.p.a. al pagamento in favore della appellante Drees & Sommer A.G., per sé e quale capogruppo mandataria dell'associazione temporanea con la Ecosfera S.p.a., della somma di euro 780 migliaia oltre accessori, nonché alla refusione delle spese sostenute dalla appellante Drees & Sommer A.G., per sé e quale capogruppo mandataria dell'ATI temporanea con la Ecosfera S.p.a. nei due gradi di giudizio. Si è in attesa della fissazione dell'udienza per la decisione del ricorso;
- il secondo giudizio instaurato dalla Drees & Sommer, pendente innanzi al Tribunale Civile di Roma, con il quale la società ha richiesto il pagamento di euro 16,7 milioni a titolo di danni per riserve iscritte nella contabilità del contratto di Construction Management di Assistenza alla Direzione Lavori e nel quale vi è la domanda riconvenzionale di EUR S.p.A.. Nell'ambito di tale giudizio il giudice ha chiesto una CTU, che nella relazione conclusiva ha stimato l'importo del dovuto da EUR in circa 2.437 migliaia di euro. Tale giudizio è attualmente sospeso, ai sensi dell'art. 337 secondo comma c.p.c., sino all'esito di quello pendente dinanzi alla Corte di Cassazione di cui sopra.

La Società già nei precedenti bilanci, pur ritenendo di poter validamente confutare le pretese azionate dalla controparte, sotto diversi profili di carattere tecnico e legale, considerati i risultati della sopra descritta CTU, ha provveduto a rilevare un accantonamento a fondi rischi ed oneri di tale passività potenziale. Pertanto, allo stato delle informazioni attualmente disponibili gli Amministratori ritengono che da tale contenzioso non possano emergere passività ulteriori rispetto a quanto già rilevato nel presente bilancio.

Parcheggi al servizio del Roma Convention Center

Il permesso a costruire n. 663/2007 relativo alla realizzazione del Roma Convention Center prevedeva, il reperimento di parcheggi privati e di parcheggi pubblici localizzati in parte nell'area di sedime del Roma Convention Center ed in parte nell'area di Piazzale Marconi.

In seguito al mancato parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Roma Capitale, si è reso necessario modificare la localizzazione dell'intervento. L'Assemblea Capitolina, con delibera n. 49/2013, accogliendo le proposte della società ha previsto la ricollocazione dei parcheggi in due nuove aree, oltre all'area di sedime del Centro Congressi, ed alla realizzazione di un'area a verde pubblico in Via Stendhal. In particolare, ha previsto:

- la realizzazione di parcheggi privati nell'area di sedime del Centro Congressi per 23.648 mq e nel parcheggio interrato di Piazza Sturzo per 14.659 mq per un totale di 38.307 mq;
- la realizzazione di parcheggi pubblici nel parcheggio interrato di Piazzale Sturzo per 1.469 mq e in quello interrato di Viale Civiltà Romana per 35.420 mq per un totale di 36.889 mq;
- la realizzazione di verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal per 1.200 mq;

In data 20 giugno 2014 è stato stipulato tra EUR S.p.A. e Roma Capitale l'Atto Modificativo della Convenzione di cui sopra, per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di P.le Don



Luigi Sturzo e V.le Civiltà del Lavoro. Tale atto, prevedeva l'impegno societario ad eseguire i parcheggi pubblici ed il verde pubblico entro e non oltre i cinque anni dalla stipula mentre la realizzazione dei parcheggi privati doveva avvenire nei tempi previsti dalla normativa vigente.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri assunti relativamente alla costruzione delle opere EUR S.p.A. ha consegnato a Roma Capitale una fideiussione bancaria di euro 19,5 milioni pari al 50% del costo complessivo di costruzione, mentre in relazione al verde pubblico non realizzato in Via Stendhal, EUR S.p.A. ha versato, nell'esercizio 2014, l'equivalente in denaro a Roma Capitale per un importo di euro 651 mila.

Con la stipula dell'Atto Modificativo, EUR ha assunto l'obbligo di corrispondere il canone del diritto di superficie per le aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi di standard per un importo pari ad euro 7,8 milioni di cui euro 4,5 milioni già corrisposti per P.le Marconi. La differenza pari a euro 3,3 milioni avrebbe dovuto essere versata in forma dilazionata a mezzo di n. 72 rate mensili - la prima delle quali pagata contestualmente alla stipula dell'atto. A garanzia del pagamento di tali importi EUR S.p.A. ha consegnato una fideiussione bancaria dell'importo di euro 3,3 milioni.

Le rate sono state onorate fino alla fine dell'esercizio 2014 ma, successivamente, a seguito della presentazione di ricorso per accesso alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161 comma 6 L.F., tutti i pagamenti sono stati interrotti. Ad oggi pertanto residua un importo complessivo ancora da corrispondere per il diritto di superficie di euro 3 milioni.

A seguito della sottoscrizione dell'Atto Modificativo di cui sopra, EUR ha affidato le indagini trasportistiche finalizzate all'aggiornamento del Piano economico e finanziario dei parcheggi. Lo studio ha evidenziato un modesto indice di occupazione del parcheggio di Viale della Civiltà Romana, sconsigliandone la realizzazione. Pertanto in data 11 marzo 2015 EUR S.p.A. ha presentato istanza di monetizzazione di parte dello standard a parcheggi pubblici non reperiti ubicati in V. le della Civiltà Romana.

In data 8 settembre 2016 il Dipartimento Urbanistica a conclusione della conferenza dei servizi ha rilasciato parere favorevole alla monetizzazione del parcheggio di V.le Civiltà Romana. A ciò avrebbe dovuto far seguito il passaggio in giunta comunale e l'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina. Questo passaggio non ha mai avuto luogo pur in presenza dei solleciti inviati dalla società.

Il C.d.A. di EUR S.p.A. insediatosi nel mese di gennaio 2022, in una più ampia attività di predisposizione del Piano Strategico e Industriale di EUR 2022-2027, ha ritenuto necessario definire le ipotesi di realizzazione del Parcheggio di P.le Sturzo, confermando, invece, nelle ipotesi di piano l'intenzione, di non procedere alla costruzione del Parcheggio di Civiltà Romana anche sulla base del parere favorevole della Conferenza dei Servizi.

Si rammenta pertanto che nei precedenti bilanci la Società aveva proceduto ad effettuare una valutazione del valore recuperabile dei costi sospesi tra le immobilizzazioni in corso e acconti (diritto di superficie, progettazioni, recinzioni indagini geologiche, imposta di registro, oneri fidejussori accessori etc).



Con riferimento al **Parcheggio di Civiltà Romana**, l'ipotesi di monetizzazione perseguita e ritenuta probabile aveva comportato:

- la svalutazione degli oneri sospesi nella voce Immobilizzazioni in corso e acconti per euro 6.037 migliaia, in assenza del presupposto della loro utilità futura (OIC 16 "Immobilizzazioni Materiali");
- la rilevazione di un fondo rischi per l'onere netto da assolvere per la monetizzazione stimato in euro 5.630 migliaia.

Nel presente Bilancio, in assenza di aggiornamenti di rilievo, entrambe le valutazioni sono state confermate.

Con riferimento alla realizzazione del **Parcheggio di P.le Sturzo**, non derogabile ai sensi di legge, la Società aveva provveduto, già nel precedente esercizio, ad un aggiornamento del Piano Economico Finanziario (di seguito anche "PEF") redatto originariamente da ATS S.r.l. nel 2014. Da tale aggiornamento era emersa una situazione di squilibrio economico-finanziario sia a seguito dell'incremento significativo stimato dei costi di costruzione, sia a causa della riduzione della durata della gestione, conseguente ai ritardi cumulati per la realizzazione del parcheggio.

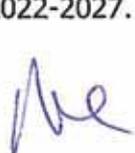
In tale contesto, già nei precedenti esercizi, erano stati rilevati i seguenti impatti:

- la svalutazione delle Immobilizzazioni materiali in corso e acconti per euro 3.678 migliaia;
- l'iscrizione di un fondo rischi di euro 2.345 migliaia corrispondente alla perdita stimata a finire dell'investimento (OIC 31 par. 66 e seguenti). Il PEF aggiornato evidenziava, infatti, un risultato economico annuo del parcheggio costantemente in perdita lungo l'intero orizzonte di piano. Trattandosi di un "contratto oneroso" per il quale EUR ha assunto l'obbligo alla realizzazione, si era provveduto a rilevare la migliore stima della perdita probabile. Tale fondo, nel corrente esercizio, è stato utilizzato per circa 61 migliaia di euro a fronte degli oneri fidejussori sostenuti.

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili ed in particolare, in assenza di significativi aggiornamenti, la società ritiene di poter confermare le ipotesi alla base delle stime effettuate nei precedenti esercizi.

Le ipotesi di monetizzazione del Parcheggio "Civiltà Romana" e di realizzazione del Parcheggio "P.le Sturzo" trovano conferma nel Piano Industriale predisposto dalla società, presentato e concordato con i Soci, a sostegno del quale gli azionisti hanno deliberato l'aumento di Capitale.

In data 4 maggio 2023, Roma Capitale – Dipartimento Urbanistica ha inviato una comunicazione con la quale ha rappresentato l'esigenza di avere evidenza del compimento degli obblighi assunti da parte della Società, precisando che nel caso non si ricevessero informazioni esaustive in merito potrebbero essere avviate le eventuali procedure di escussione delle polizze a garanzie sottoscritte. Eur S.p.A. ha prontamente risposto evidenziando quanto sopra indicato in merito alla monetizzazione del Parcheggio "Civiltà Romana" e all'ipotesi di realizzazione del Parcheggio "P.le Sturzo", sottolineando per quest'ultimo l'esigenza di ottenere la proroga della durata della concessione dell'area pubblica in assenza della quale la realizzazione dell'opera non risulterebbe economicamente e finanziariamente sostenibile. Tali informazioni sono state, peraltro, già portate a conoscenza degli Azionisti sia in sede di approvazione dei bilanci degli esercizi precedenti, sia in sede di approvazione del Piano Industriale 2022-2027.



Mare Nostrum Aquarium

In data 23 gennaio 2006 il Comune di Roma ha approvato, in deroga alle N.T.A. di P.R.G. ed alle previsioni del Piano Particolareggiato 1bis approvato con deliberazione G.R. 230/73, il progetto Museo Marino Mediterraneo Mare Nostrum, consentendo di edificare le aree in progetto.

A seguito della delibera sopra citata e 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 RR Service S.r.l., divenuta poi a seguito di cessione del ramo d'azienda Mare Nostrum Romae S.r.l. ha stipulato il contratto di concessione con EUR S.p.A..

Il Contratto di concessione prevedeva la realizzazione di un acquario denominato "Mare Nostrum Aquarium", e aree annesse denominato complessivamente "Sea Life", uno spazio museale "Spazio Expo" e un'area commerciale. La durata della concessione veniva stabilita in 30 anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori (18 dicembre 2008), la cui fine era stabilita nel mese di dicembre 2010. La data di apertura era prevista nel mese di giugno 2011.

In data 6 febbraio 2014 EUR e Mare Nostrum, a causa di ritardi nell'esecuzione dei lavori dovuti a varianti in corso d'opera e adeguamenti a sopravvenute disposizioni normative, hanno sottoscritto un primo atto integrativo del Contratto di Concessione Originario, per mezzo del quale hanno, fra l'altro confermato l'efficacia della Concessione e fissato il termine di fine dei lavori al 1° giugno 2015 per l'Acquario e al 1° giugno 2016 per l'apertura al pubblico dello spazio museale Expo.

In data 23 dicembre 2014, la Concessionaria e le Banche Finanziatrici hanno sottoscritto un accordo di ristrutturazione del debito, avente ad oggetto la ristrutturazione - ai sensi dell'articolo 182 bis del R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modifiche - dell'indebitamento finanziario della Concessionaria. In data 10 marzo 2015, il Tribunale Civile di Roma ha omologato un accordo di ristrutturazione del debito fra il concessionario e il ceto creditorio.

In data 16 giugno 2016, EUR S.p.A. diffidava il Concessionario a voler adempiere alle obbligazioni assunte con il contratto di concessione-convenzione e con l'Atto Integrativo.

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 l'apporto sarebbe stato perfezionato entro la fine dell'esercizio 2016.

Successivamente, a fronte del perdurare nell'inadempimento EUR S.p.A. ha nuovamente diffidato più volte il concessionario al rispetto delle obbligazioni assunte. In data 8 febbraio 2017 ha depositato 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
- accertare le cause e i danni relativi all'oggetto della verifica e determinare i crediti vantati da EUR S.p.A. derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione delle obbligazioni previste.

Nelle more del giudizio, 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 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 ha previsto, *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. Inoltre è stata prevista l'estensione della durata della concessione al 2048 a condizione (non avverata poi) che entro il 31 marzo 2018 il Concessionario avesse ceduto la proprietà o il controllo ad un soggetto terzo.

Successivamente in data 5 febbraio 2018, Mare Nostrum Romae S.r.l. ha presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, ex art. 161, comma 6, L.F., presso il Tribunale Civile di Roma. La proposta di concordato preventivo, approvata dalla maggioranza dei creditori, è stata omologata dal Tribunale con decreto depositato in data 7 aprile 2020.

In data 11 settembre 2020, EUR ha inviato una lettera agli Azionisti Ministero dell'Economia e della Finanze e Roma Capitale, con la quale è stato rappresentato il complesso stato in cui si trova il rapporto concessorio, gli inadempimenti del concessionario e la valutazione dei possibili scenari per addivenire quanto prima alla soluzione della problematica.

Nel medesimo periodo, la concessionaria formulava istanza di riequilibrio del Piano Economico Finanziario, sostanzialmente a causa dell'impatto sull'andamento dei lavori causato dal Covid-19 e comunicava di aver individuato un soggetto interessato a garantire il supporto finanziario necessario all'ultimazione dei lavori.

Il 2 ottobre 2020, Mare Nostrum comunicava che un Fondo internazionale era disposto a realizzare un investimento mirato a completare i lavori a condizione che EUR riconoscesse il diritto di allungamento del termine originario della concessione per un numero di anni coerente a garantire il rientro dell'investimento (55 anni totali; 30 originari + 25 di estensione).

Ad esito di interlocuzioni con la concessionaria, in data 5 maggio 2021, EUR, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione, ha respinto la proposta di riequilibrio del piano economico finanziario, negando, contestualmente, la proroga della concessione.

A fronte del suddetto diniego Mare Nostrum ha proposto ricorso dinanzi al TAR Lazio. In data 9 ottobre 2023 Mare Nostrum ha rinunciato ritualmente al ricorso e in data 23 ottobre 2023 il Tar del Lazio ha dato atto della rinuncia di parte ricorrente e ha dichiarato estinto il giudizio.

In data 20 maggio 2021, Eur S.p.A. ha incardinato un procedimento innanzi al Tribunale Civile di Roma concernente il recupero delle penali - derivanti dall'inadempimento dei termini contrattuali relativi all'ultimazione dei lavori e all'apertura dell'acquario - maturate dalla Società nei confronti di Mare Nostrum, quantificate fino al 20 gennaio 2021 per un ammontare di euro 9.402 migliaia. Mare Nostrum con domanda riconvenzionale ha richiesto il riconoscimento a titolo di risarcimento della somma complessiva di euro 52,5 milioni. Con Provvedimento del 29 aprile 2022, il Tribunale Civile di Roma ha



rigettato tutte le istanze istruttorie di Mare Nostrum, in particolare la richiesta di una Consulenza Tecnica di Ufficio per accertare gli asseriti danni subiti.

Con ordinanza del 29 aprile 2022, il Giudice ha, invece, disposto d'ufficio un accertamento tecnico contabile finalizzato a convalidare la correttezza dei calcoli operati da parte attrice a sostegno della richiesta di condanna al pagamento delle penali contestate da EUR.

All'udienza del 21 settembre 2022 il CTU, ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento; EUR S.p.A. ha designato il proprio CTP. Mare Nostrum, attraverso i commissari giudiziari, si è invece riservata di nominare un consulente di parte sino all'inizio delle operazioni peritali.

In data 23 aprile 2023, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha depositato la relazione definitiva con la quale è stata confermata la sostanziale correttezza del calcolo delle penali effettuata da EUR S.p.A.

All'udienza del 4 maggio 2023, Mare Nostrum e la Procedura hanno contestato le risultanze dell'accertamento svolto dal CTU; Mare Nostrum ha chiesto un rinvio per consentire alle parti di portare avanti le trattative per una definizione transattiva della causa. EUR ha chiesto un rinvio lungo per la precisazione delle conclusioni sull'assunto che le parti avrebbero comunque potuto usare il tempo fino alla prossima udienza per eventuali trattative.

Il Giudice ha ritenuto di voler consentire alle parti di coltivare la possibilità, rappresentata da Mare Nostrum, di una definizione bonaria del giudizio ed ha rinviato pertanto all'udienza del 15 novembre 2023. In quella sede, EUR ha dato atto che le trattative non avevano condotto ad un esito positivo e chiesto al giudice di rinviare la causa per le precisazioni delle conclusioni. Il Giudice, a fronte della richiesta di controparte di un rinvio lungo per avere ancora del tempo per le trattative, ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 19 settembre 2024.

Il Concessionario ha infatti formulato, nel mese di marzo 2022, una seconda proposta di riequilibrio del PEF di concessione, con previsione di ingresso di un Fondo di investimento; tale riequilibrio prevederebbe l'estensione della concessione per assicurare un orizzonte di 60 anni di gestione, decorrenti dalla data di apertura.

A seguito della seconda proposta di Mare Nostrum sono stati avviati tutti gli approfondimenti, volti a verificare sia la sostenibilità economico-finanziaria del piano sia la fattibilità legale e la modalità procedurale per addivenire ad un'estensione temporale del contratto-concessione del 2006 nei termini richiesti dal Fondo, ad esito delle quali è emersa la necessità di addivenire alla pubblicazione di un bando di gara per poter assicurare un'estensione temporale di tale entità.

Nel mese di settembre 2023, le attività in corso hanno subito un arresto a causa della volontà (manifestata a maggio 2023) della Merlin (conduttrice per Mare Nostrum della parte Sea Life) di abbandonare il progetto, a fronte del lungo lasso temporale decorso e delle incerte prospettive, e sciogliere i rispettivi vincoli contrattuali.

Mare Nostrum e Merlin, in tale lasso di tempo, hanno negoziato un accordo transattivo per la risoluzione del contratto e la consegna della documentazione tecnica dei lavori eseguiti da Merlin nella parte Sealife. Tale situazione di stallo si è risolta il 19 dicembre 2023 con la comunicazione di avvenuta

sottoscrizione dell'accordo, trasmesso a EUR il 4 gennaio 2024. In alternativa a Merlin è stato individuato un soggetto interessato a subentrare nella gestione della parte Sealife, con il quale è stato sottoscritto un accordo di riservatezza nel mese di novembre 2023.

Nel frattempo, Mare Nostrum ha richiesto la possibilità di una soluzione alternativa alla procedura di gara, per addivenire all'apertura dell'acquario per il Giubileo del 2025, proponendo di dividere l'ultimazione del progetto in due Fasi, così da avere l'estensione della durata della concessione a 30 anni decorrenti dall'ultimazione della Fase 1 e l'estensione di ulteriori 30 anni all'ultimazione della Fase 2. Sul punto sono stati svolti tutti i possibili approfondimenti e non è stata ravvisata la possibilità di percorrere tale strada in quanto la sola modifica della durata della concessione, comporta una procedura di riequilibrio del Piano Economico Finanziario della Concessione, che presuppone sempre che i ritardi accumulati non siano addebitabili al concessionario.

A fronte del diniego di EUR per i motivi sopra indicati, Mare Nostrum ha chiesto la possibilità di una estensione ad almeno 30 anni di gestione o, in alternativa, in ultima istanza, almeno il riconoscimento della estensione della durata di 10 anni, prevista dal II Atto Aggiuntivo, con scadenza della concessione dal 2039 al 2048.

Sono ancora in corso interlocuzioni ed approfondimenti da parte dei consulenti legali della Società volti all'individuazione di una possibile alternativa alla procedura di gara aperta che rimane, al momento, l'unica strada perseguibile per addivenire al completamento e all'apertura dell'opera.

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 Mare Nostrum Romae, gli Amministratori pertanto, sulla base degli elementi a disposizione, non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato nel bilancio in chiusura.

Altre attività di valorizzazione immobiliare

Rispetto alle previsioni del Piano Industriale, il volume degli investimenti realizzati ed in corso di realizzazione entro il termine dell'esercizio, ha subito uno slittamento temporale a seguito:

- dell'oggettiva impossibilità per la società di assumere impegni finanziari in assenza dell'erogazione effettiva dell'aumento di capitale, avvenuta nel mese di dicembre 2022
- del conseguente rinvio nell'avvio delle gare per l'aggiudicazione dei lavori programmati
- dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti dall'1 luglio 2023, che ha comportato la necessità di aggiornamento delle documentazioni di gara non bandite nel primo semestre 2023.

Nell'esercizio 2023, oltre ad alcuni interventi di manutenzione straordinaria di entità non particolarmente rilevante, i principali investimenti realizzati o in corso di esecuzione hanno riguardato:

- la realizzazione dei lavori di recupero, consolidamento e messa in sicurezza dei rivestimenti lapidei delle facciate dei Palazzi Storici di proprietà della Società;
- l'affidamento, a seguito di un contest, allo studio Alvisi/Kirimoto della progettazione dei lavori di manutenzione straordinaria del Palazzo dei Congressi che prevedono la più importante ristrutturazione complessiva dell'immobile dal 1953, anno di apertura.
- la sostituzione Pompa di Calore a servizio del Salone delle fontane (Palazzo Uffici);

- la ristrutturazione gruppo bagni piano terra e realizzazione rampa disabili presso il Liceo Vivona;
- ristrutturazione impianti antincendio, elettrici e meccanici dell'unità immobiliare "Salone delle Colonne" presso il palazzo dell'Arte Antica;
- la sostituzione del Power Center e Quadri di Piano Primo e Piano Terra del Palazzo degli Uffici.

2.4 Dati economici, patrimoniali e finanziari

In linea generale i dati economici dell'esercizio 2023, come già rappresentato, presentano un significativo miglioramento sia rispetto alle previsioni che rispetto al precedente esercizio. Il 2023 rappresenta il miglior esercizio, per ricavi consuntivati e per risultato di conto economico, non solo dall'anno di inaugurazione della Nuvola ma anche rispetto all'esercizio 2015, anno in cui il volume d'affari ancora includeva il fatturato relativo agli immobili ceduti nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione del debito. Inoltre il bilancio in chiusura conferma come le azioni strategiche e operative adottate abbiano determinato il miglioramento di tutti gli indicatori di performance di solidità patrimoniale e di liquidità.

Tali performance riflettono:

- sviluppo significativo del fatturato e della marginalità del settore congressuale;
- contenimento dei costi di gestione conseguente ad un'attenta politica di efficientamento e di contenimento dei costi operativi; tale politica di gestione ha consentito di raggiungere gli obiettivi fissati dal MEF in tema di risparmio sui costi di funzionamento.

In particolare il **Margine Operativo Lordo** passa da 6.861 migliaia di euro dell'esercizio 2022 a 13.547 migliaia di euro dell'esercizio 2023 (+97%):

- le "Locazioni" afferenti al settore immobiliare presentano un miglioramento del 7%, corrispondente a 1.271 migliaia di euro; l'incremento è attribuibile principalmente agli adeguamenti ISTAT, ai contratti a canone crescente ed in parte alle nuove locazioni;
- i ricavi congressuali costituiti da "Locazioni temporanee congressi" e "Ricavi per servizi Congressuali" presentano una forte crescita rispetto al 2022 +85% (+8.920 k€) anche superiore rispetto alle attese di budget; per maggiori dettagli sull'andamento del business si rinvia al paragrafo precedente "Attività Congressuale";
- i ricavi per locazioni temporanee al 31 dicembre 2023 ammontano a 383 migliaia di euro e presentano un decremento rispetto al 2022 di 87 mila euro, a tale riguardo si rammenta che nel precedente esercizio tali ricavi includevano la locazione temporanea di parte del Palazzo dell'Urbanistica per l'Hub Vaccinale Covid di 228 migliaia di euro.

La voce "Consumi di materie e servizi esterni" presenta un incremento del 21% rispetto al precedente esercizio, coerente con l'incremento del fatturato e con il maggior utilizzo delle location congressuali; l'incremento dei costi è meno che proporzionale rispetto all'incremento del fatturato evidenziando un generalizzato miglioramento della marginalità ed un contenimento dei costi fissi.

Come descritto in precedenza, nel 2023 è proseguita con successo la programmazione di "EUR Culture per Roma", la rassegna culturale di spettacoli ed eventi prodotta dalla Società, in collaborazione con importanti istituzioni culturali tra cui il Teatro dell'Opera di Roma, che ha sviluppato il cosiddetto polo sud come ulteriore soggetto promotore di cultura, contribuendo al respiro internazionale di Roma in

ambito culturale. Nel 2023 sono stati realizzati 6 eventi con 20 giornate di occupazione. Le iniziative realizzate nell'esercizio 2023 hanno fatto rilevare una perdita netta di circa 110 mila euro.

Il costo del lavoro (esclusi gli incentivi all'esodo) al 31 dicembre 2023 è pari a 9.248 migliaia di euro contro 8.476 migliaia di euro del precedente esercizio con un incremento del 9% (+772 k€). Tale incremento tra origine da:

- integrazione del personale della controllata EUR TEL a decorrere dall'efficacia del contratto di affitto d'azienda (1 aprile 2023);
- movimentazione netta della forza lavoro;
- adeguamento RAL del personale ex Roma Convention Group e del personale assunto successivamente all'accordo integrativo aziendale;
- politiche meritocratiche;
- erogazione del welfare aziendale.

Per maggiori dettagli sulla movimentazione della forza lavoro si rinvia allo specifico paragrafo del "Personale".

Gli "altri stanziamenti rettificativi", pari a 4.181 migliaia di euro, si riferiscono all'adeguamento del fondo svalutazione crediti. La svalutazione dei crediti è stata effettuata sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie alla data di chiusura dell'esercizio ed è ritenuta congrua a far fronte ai rischi di insolvenza ritenuti probabili. Gran parte della svalutazione (+3.650 migliaia di euro) è riconducibile al rischio di recuperabilità delle Penali Attive, maturate nell'esercizio, nei confronti di Mare Nostrum. Tali penali afferiscono ai ritardi ed alle altre inadempienze imputate alla Mare Nostrum, rispetto agli impegni assunti nel contratto concessorio per la realizzazione dell'Acquario di Roma.

I rilasci fondi per esuberi pari ad 863 migliaia di euro includono:

- rilasci dei fondi svalutazione crediti verso clienti e tributari (573 migliaia di euro) a seguito di aggiornamento delle stime o per i quali grazie alle azioni di recupero avviate, la società è riuscita, contrariamente a quanto previsto, a conseguire i relativi incassi;
- rilasci dei fondi rischi ed oneri (292 migliaia di euro) effettuati a seguito di un aggiornamento delle stime derivanti principalmente da una transazione in corso con un fornitore (173 migliaia di euro) e dal rilascio del fondo oneri partecipazione EUR TEL conseguente all'operazione di affitto d'azienda.

Gli accantonamenti a fondo rischi ed oneri sono stati stanziati a copertura di passività potenziali relative a:

- rischi inerenti alla gestione di contenziosi o precontenziosi in corso con terzi e con il personale (215 migliaia di euro);
- oneri futuri relativi all'adeguamento del fondo parcheggi "Civiltà Romana" costituito a fronte degli oneri stimati per la sua monetizzazione (186 migliaia di euro);
- oneri relativi all'accantonamento al fondo ripristino beni in affitto dalla controllata EUR TEL, in conformità al principio contabile di riferimento.

Il saldo proventi/oneri diversi, pari a 2.878 migliaia di euro, comprende principalmente l'IMU per 2.401 migliaia di euro. Per il resto i costi sono relativi ad imposte di registro, diritti amministrativi vari e oneri da liti e cause ordinarie.



Per effetto di quanto riportato, il **risultato operativo** di Eur S.p.A. è passato da un valore negativo di 1.086 migliaia di euro al 31 dicembre 2022, ad un valore positivo di 5.309 migliaia di euro al 31 dicembre 2023.

Per il primo esercizio dalla costituzione della società, la **gestione finanziaria** ha contribuito alla creazione di reddito netto per complessivi 2.759 migliaia di euro. Tale risultato include le seguenti principali componenti:

- per 2.894 migliaia di euro i proventi finanziari derivanti dall'impiego della liquidità attraverso contratti di *Time Deposit* (per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo di Nota integrativa) e dal rendimento dei conti correnti ordinari;
- per -219 migliaia di euro gli oneri finanziari relativi all'anticipazione di liquidità ricevuta dal MEF nel 2015 e gli interessi maturati nell'esercizio sul finanziamento in essere con l'Istituto del Credito Sportivo.

I proventi straordinari netti pari ad 1.737 migliaia di euro includono le seguenti principali partite:

- per euro 458 migliaia lo storno di note di credito da emettere nei confronti dei clienti stimate nei precedenti esercizi ma mai richieste e cadute in prescrizione;
- per euro 467 migliaia lo stanziamento di fatture da emettere a Luneur per integrazione del canone per esercizi pregressi a valere sul rimborso delle opere addizionali così come definite nel III Addendum;
- per euro 454 migliaia conguagli di consumi, oneri e spese condominiali relativi al 2022 (o esercizi precedenti) fatturati agli affittuari;
- per circa 306 migliaia di euro sono relative all'insussistenza di debiti per fatture da ricevere stanziate con riferimento all'AMA relativa al Roma Convention Center ed a sopravvenienze attive per rettifiche positive di precedenti versamenti ottenuti a rimborso;
- per euro 70 migliaia la chiusura di debiti per depositi cauzionali periodo 2000-2006 per prescrizione dei termini.

Le imposte correnti dell'esercizio 2023 sono costituite esclusivamente dall'IRAP di periodo (614 migliaia di euro).

Ai fini IRES la società presenta un'imponibile fiscale di euro 1.636 migliaia sterilizzato per l'80% con l'utilizzo delle perdite fiscali degli esercizi precedenti e per la parte rimanente attraverso la deduzione ACE pregressa.

La voce "imposte esercizi precedenti" include prevalentemente gli effetti determinati dalla trasformazione del beneficio Ace in credito d'imposta IRAP, compensabile in 5 anni.

Nel corso dell'esercizio 2023 considerate le migliori performance consuntivate, la società, anche sulla base delle previsioni di budget 2024, approvato dal CDA, ha adeguato le stime dei redditi imponibili futuri (*tax plan*) per gli esercizi 25 - 27.

Dall'analisi in parola è emersa la capacità della società di generare redditi imponibili tali da recuperare parte delle differenze temporanee tassate nei precedenti esercizi, con conseguente rilevazione delle relative imposte anticipate per complessivi 5.898 migliaia di euro.

Il **risultato netto della società** al 31 dicembre 2023 risulta positivo e pari a 15.251 migliaia di euro contro un risultato del precedente esercizio pari a 433 migliaia di euro.



TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

(importi in migliaia di Euro)

	Bilancio 31/12/2023	Bilancio 31/12/2022
Locazioni	19.675	18.404
Locazioni temporanee Congressi	7.357	4.822
Locazioni temporanee	383	470
Erogazione acqua innaffiamento	317	299
Ricavi servizi Congressuali e Facility Management	12.996	6.061
Altri ricavi ordinari, rimborsi e risarcimenti	1.813	1.431
Contributi in c/esercizio	198	389
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.739	31.876
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
B.- Valore della produzione	42.739	31.876
Consumi di materie e servizi esterni	(19.873)	(16.473)
C.- Valore aggiunto	22.866	15.403
<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	<i>53,50%</i>	<i>48,32%</i>
Costo del lavoro	(9.248)	(8.476)
Incentivi esodo e transazioni novative con il personale	(71)	(66)
D.- Margine operativo lordo	13.547	6.861
<i>% MOL/Valore della produzione</i>	<i>31,70%</i>	<i>21,52%</i>
Ammortamenti	(5.219)	(4.917)
Altri stanziamenti rettificativi (svalutazione crediti)	(4.181)	(4.679)
Svalutazione immobilizzazioni materiali		
Ripristino valore imm materiali		
Rilasci fondi per esuberi	863	1.707
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	(503)	(860)
Proventi non ricorrenti (penali attive)	3.680	3.678
Saldo proventi e oneri diversi	(2.878)	(2.876)
Disavanzo da fusione Aquadrome		
E.- Risultato operativo	5.309	(1.086)
<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	<i>12,42%</i>	<i>-3,41%</i>
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	2.759	(329)
Rettifiche di valore di attività finanziarie		
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle impos	8.068	(1.415)
<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	<i>18,88%</i>	<i>-4,44%</i>
Proventi ed oneri straordinari	1.737	2.155
G.- Risultato prima delle imposte	9.805	740
<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	<i>22,94%</i>	<i>2,32%</i>
Imposte sul reddito (correnti)	(614)	(306)
Imposte sul reddito (anticipate e differite)	5.898	
Imposte esercizi precedenti	162	(1)
H.- Utile (perdita) del periodo	15.251	433
<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	<i>35,68%</i>	<i>1,36%</i>

Per quanto attiene ai dati patrimoniali e finanziari si rileva quanto segue.

Le **immobilizzazioni materiali ed immateriali** hanno subito le seguenti principali movimentazioni:

- incremento per investimenti di 6.254 migliaia di euro costituiti principalmente dalla manutenzione straordinaria del rivestimento lapideo degli edifici, dalle attività di manutenzione straordinaria edile ed impiantistica del patrimonio immobiliare inclusi anche i parchi e giardini;
- riduzione per gli ammortamenti di periodo 5.219 migliaia di euro.

E' necessario evidenziare che le attività di investimento dell'esercizio 2023 sono state fortemente influenzate dalle tempistiche di perfezionamento dell'operazione di aumento di capitale avvenuta a dicembre 2022, ed al conseguente slittamento, anche a seguito dell'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti, dell'avvio delle gare di affidamento per la realizzazione degli investimenti programmati.

Le **immobilizzazioni finanziarie** presentano un incremento di 263 migliaia di euro e risultano costituite principalmente da depositi cauzionali versati dalla società a garanzia di contratti commerciali e dal credito INA pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti.

Il **capitale d'esercizio**, pari a 38.204 migliaia di euro, presenta un incremento rispetto al 31 dicembre 2022, di 8.183 migliaia di euro per effetto dei seguenti principali fattori:

- incremento dei "crediti commerciali" di 1.950 migliaia di euro coerente con l'incremento del fatturato; nell'esercizio, inoltre, a seguito di una più attenta politica di gestione del credito si assiste ad un significativo miglioramento dei tempi medi di incasso da 127 gg del 2022 a 102 gg del 2023;
- incremento della voce "altre attività" di euro 7.491 migliaia, principalmente per effetto della rilevazione dei crediti per imposte anticipate di 5.898 migliaia di euro e dei ratei di interessi attivi sui depositi vincolati di liquidità per 2.637 migliaia di euro.

Di conseguenza il **capitale investito** dedotte le passività d'esercizio passa da 582.035 migliaia di euro al 31 dicembre 2022 a 591.448 migliaia di euro al 31 dicembre 2023.

Il **capitale proprio** al 31 dicembre 2023 è pari a 680.395 migliaia di euro e presenta rispetto al 2022 un incremento di 15.251 migliaia di euro derivante esclusivamente dall'utile rilevato nel corso dell'esercizio.

L'**indebitamento finanziario** è costituito esclusivamente dalla quota a breve ed a medio/lungo termine dei debiti finanziari verso:

- l'azionista di maggioranza MEF (16.449 migliaia di euro) per l'Anticipazione di Liquidità di cui all'art. 1, comma 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147;
- l'Istituto per il Credito Sportivo (1.203 migliaia di euro) per il finanziamento erogato nel 2021 per la riqualificazione e la valorizzazione del Roma Convention Center.

Il **flusso monetario** dell'esercizio 2023 è positivo per 3.065 migliaia di euro. La dinamica dei flussi finanziari può riassumersi come segue:

- flusso derivante dalla gestione reddituale positivo e pari a 10.771 migliaia di euro, conseguente principalmente all'incremento dell'utile d'esercizio;

- flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento, negativi per -4.959 migliaia di euro. Tale flusso è influenzato dall'incremento degli investimenti realizzati rispetto all'anno precedente.
- l'attività di finanziamento, ha assorbito liquidità per euro 2.749 migliaia costituiti principalmente dal rimborso della quota capitale relativa all'anticipazione di liquidità del MEF.

TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

(Importi in migliaia di Euro)

		Bilancio 31/12/2023	Bilancio 31/12/2022
A.-	Immobilizzazioni		
	Immobilizzazioni immateriali	518	624
	Immobilizzazioni materiali	551.052	549.979
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partec.	19	19
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.652	1.389
		553.241	552.011
B.-	Capitale di esercizio		
	Rimanenze di magazzino	50.200	50.200
	Crediti commerciali entro 12m	15.709	13.526
	Crediti commerciali oltre 12 mesi	2.009	2.242
	Crediti commerciali	17.718	15.768
	Altre attività entro 12m	4.906	1.716
	Altre attività oltre 12 mesi	4.301	0
	Altre attività	9.207	1.716
	Debiti commerciali	(13.637)	(10.826)
	Fondo rischi ed oneri entro 12 m	(828)	(1.452)
	Fondo rischi ed oneri oltre 12 m	(18.591)	(17.623)
	Fondi rischi ed oneri	(19.419)	(19.075)
	Altre passività entro 12 m	(5.528)	(7.253)
	Altre passività oltre 12 m	(334)	(506)
	Altre passività	(5.862)	(7.759)
		38.207	30.024
C.-	Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio (A+B)	591.448	582.035
D.-	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.243)	(1.269)
E.-	Capitale investito, dedotte le passività d'esercizio e il T.F.R. (C+D	590.205	580.766
	coperto da:		
F.-	Patrimonio netto		
	Capitale versato	738.248	738.248
	Riserve e risultati a nuovo	(73.105)	(73.538)
	Disavanzo da annullamento		
	Utile (perdita) del periodo	15.251	433
		680.394	665.143
G.-	Indebitamento finanziario a medio/lungo termine	14.800	17.580
H.-	Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)		
	debiti finanziari a breve	2.852	2.821
	disponibilità e crediti finanziari a breve	(107.841)	(104.778)
		(104.989)	(101.957)
	Indebitamento finanziario netto (G+H)	(90.189)	(84.377)
I.-	Totale come in E (F+G+H)	590.205	580.766

Me

W

RENDICONTO FINANZIARIO

31/12/2023 31/12/2022

(migliaia di euro)

A	Disponibilità liquide iniziali	104.778	18.961
B	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	15.251	433
	Imposte sul reddito	615	306
	Imposte Anticipate	(5.898)	
	Interessi passivi / (Interessi attivi)	(2.759)	329
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	7.209	1.068
	Accantonamenti ai fondi	1.033	1.364
	Svalutazione di immobilizzazioni	-	-
	Disavanzo di fusione Aquadrome	-	-
	Decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie	-	-
	Rilascio fondi per esubero	(310)	(119)
	Ammortamenti immob. Immateriali	214	167
	Ammortamenti immob. Materiali	5.005	4.746
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	13.151	7.226
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze da fusione	-	-
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	(739)	2.949
	Incremento/(Decremento) dei debiti	(318)	(2.366)
	Decremento/ (Incremento) dei ratel e risconti attivi	(167)	128
	Incremento/(Decremento) dei ratel e risconti passivi	(376)	752
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(26)	50
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	11.525	8.739
	Interessi incassati / (pagati)	122	(338)
	(Imposte sul reddito pagate)	(558)	-
	(Utilizzo dei fondi)	(317)	(535)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	10.771	7.866
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	10.771	7.866
C	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(117)	(189)
	.materiali	(6.138)	(3.889)
	.finanziarie	(263)	(586)
	Incremento/(decremento) f.di rischi per immobilizzazioni:	(61)	(61)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori	1.551	(1.688)
	Cessioni	1	
	Rettifiche di valore	69	
	Cofinanziamento pubblico NCC (Incassato)	0	4.000
	Pagamento transazione Condotte	0	(10.000)
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	(4.959)	(12.413)
D	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	<i>Mezzi propri:</i>		
	Aumento di capitale	0	93.000
	<i>Mezzi di terzi:</i>		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	18	93
	Finanziamento ICS	-	-
	Riclassifica da lungo a breve quote finanziamento ICS	(107)	(102)
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.660)	(2.627)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	(2.749)	90.364
E	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	3.063	85.817
F	Disponibilità liquide finali (A+E)	107.841	104.778

2.5 Indici di bilancio

In linea generale sia gli indicatori patrimoniali e finanziari che gli indicatori economici presentano un trend in significativa crescita rispetto allo scorso biennio.

Principali indicatori di solidità patrimoniale e liquidità

(Importi in euro migliaia)	2021	2022	2023
Margine di tesoreria (MT) €/000	5.359	97.668	105.611
Margine di tesoreria secco (MTS) €/000	-16.212	82.426	84.996
Margine di struttura (MS) €/000	19.452	113.132	127.153
Capitale Circolante Netto o Margine di disponibilità (MD) €/000	55.559	147.868	155.811
Indice di disponibilità (current ratio)	2,58	7,62	7,82
Indice di liquidità (quick ratio)	1,15	5,37	5,62
Durata media dei crediti	167gg	127gg	102gg
Durata media dei debiti	86gg	79gg	87gg

MT =	(liquidità differite + liquidità immediate) - passività a breve
MTS =	liquidità immediate - passività a breve
MS =	patrimonio netto - totale immobilizzazioni
MD =	attivo corrente - passivo corrente
Indice di disponibilità =	attivo corrente / passivo corrente
Indice liquidità immediate =	(liquidità differite + liquidità immediate) / passività correnti
Durata media crediti =	(valore medio dei crediti / vendite) * 360
Durata media debiti =	(valore medio dei debiti / acquisti) * 360

Principali indicatori di redditività

	2021	2022	2023
ROE (return on equity)	-0,08	0,00	0,02
ROI (return on investment)	-0,07	0,00	0,01
Indice di redditività delle vendite ROS	-1,63	-0,03	0,12
Indice di rotazione del capitale investito	0,04	0,06	0,07
Indice di rotazione dei crediti commerciali	2,16	2,84	3,52
Indice di rotazione dei debiti commerciali	4,17	4,58	4,13

ROE =	reddito d'esercizio / capitale netto medio
ROI =	reddito operativo / capitale investito netto
ROS =	risultato operativo / ricavi delle vendite
Indice di rotazione del capitale investito =	vendite / capitale investito netto
Indice di rotazione dei crediti commerciali =	vendite / valore medio dei crediti commerciali
Indice di rotazione dei debiti commerciali =	acquisti / valore medio dei debiti commerciali

Ave

W

2.6 Personale

Le azioni intraprese da EUR S.p.A. nella gestione del personale nel corso dell'esercizio 2023 sono le seguenti:

Sono stati sottoscritti n. 9 contratti a tempo indeterminato per le seguenti figure:

- Responsabile Risorse Umane, qualifica Dirigente
- Progettista junior, per la funzione Operations, con qualifica impiegato, contratto a tempo determinato di 12 mesi, trasformato a tempo indeterminato;
- Event Sales Representative, della Funzione Commerciale Promozione Congressuale, qualifica impiegato;
- PMO, della Funzione Pianificazione Strategica e Valorizzazione Asset, qualifica Quadro;
- Assistente alla progettazione e alla Gestione del patrimonio immobiliare, della Funzione Operations, qualifica Impiegato
- Esperto giuridico, per la Funzione Affari legali, qualifica Quadro;
- Coordinatore Operations, per la Funzione Operations, qualifica Quadro;
- Communication Specialist, della Funzione Comunicazione, qualifica Impiegato;
- International Business Developer, della Funzione Commerciale Promozione Congressuale, qualifica Quadro.

Sono cessati n. 7 contratti di lavoro a tempo indeterminato:

- n.1 contratto di lavoro a tempo indeterminato, qualifica Dirigente, per dimissioni volontarie;
- n.1 contratto di lavoro a tempo indeterminato, qualifica Dirigente, per licenziamento per giustificato motivo oggettivo al 17 gennaio 2023;
- n.1 contratto di lavoro a tempo indeterminato, licenziamento per giusta causa;
- n.2 contratti di lavoro a tempo indeterminato per dimissioni volontarie;
- n.2 contratto di lavoro a tempo indeterminato con verbale di conciliazione in sede sindacale, con uscita dei lavoratori in data 30 novembre 2023 e 31 dicembre 2023;

A seguito delle movimentazioni descritte il numero dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2023 è di 131 unità rispetto alle 129 unità al 31 dicembre 2022.

Il numero medio di dipendenti di EUR S.p.A. dell'esercizio 2023 è pari a 129,3 unità contro le 130,7 unità dell'esercizio 2022.

Con riferimento alla società controllata, EUR TEL S.r.l., il numero dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2023 è di 5 unità rispetto alle 6 del 31 dicembre 2022, per pensionamento di 1 unità.

Nel costo dell'esercizio 2023, inoltre, sono stati attivati i seguenti contratti di somministrazione/tirocini extra-curricolari:

- n.4 contratti di somministrazione lavoro;
- n.3 tirocini extracurricolari;

Distacchi e aspettative

- è stato prorogato il distacco n. 1 risorsa da EUR S.p.A. presso a Capitale Lavoro S.p.A. a partire dal 23 maggio 2023 per la durata di 12 mesi;
- 1 risorsa è in aspettativa non retribuita.



Mobilità interaziendale

- 1 risorsa con qualifica Quadro operante nella funzione Capitale Umano e Comunicazione interna, ha assunto una posizione apicale a riporto del C.d.A.

Incarichi affidati

- 1 risorsa con qualifica Quadro operante nella funzione Internal Auditing ha assunto l'incarico di membro dell'Organismo di Vigilanza;
- 1 risorsa con qualifica Dirigente ha assunto l'incarico di Dirigente Preposto;

Con riferimento alla politica gestionale adottata dalla società, si segnala che nel corso del 2023 sono stati effettuati *n. 28 interventi meritocratici* e sono state impartite *n. 900 ore di formazione*.

Per ciò che attiene le relazioni industriali si evidenzia che sono stati siglati i seguenti accordi:

- accordo del 03/04/2023 per gli impianti di videosorveglianza delle sedi aziendali.
- accordo del 8/5/2023 per l'adeguamento della retribuzione per il personale proveniente dalla fusione per incorporazione di Roma Convention Group S.p.A. IN EUR S.p.A. (applicazione CIA 2018)
- accordo del 06/09/ 2023 per definire la flessibilità, i turni di lavoro, la reperibilità e le chiusure aziendali ulteriori con addendum del 9/10/2023;
- accordo di proroga smart working del 18/09/2023;
- accordo chiusure aziendali per l'anno 2024.

Infine nel corso del 2023 sono state definite le organizzazioni di II° livello delle seguenti funzioni:

- Funzione Amministrazione Finanza e Controllo
- Funzione Tecnologie e Trasformazione digitale
- Funzione Acquisti
- Funzione Commerciale Congressuale
- Funzione Operations

Contenzioso e disciplinare

Con riferimento al contenzioso in essere nei confronti del personale dipendente, nell'anno 2023 è pendente n. 1 ricorso giudiziale in primo grado, mentre n. 1 ricorso è stato conciliato.

Inoltre, sono stati avviati n. 3 procedimenti disciplinari nei confronti di n. 3 dipendenti, di cui n. 2 definiti con applicazione di sanzione disciplinare e n. 1, attualmente in corso di definizione.

I rischi derivanti da contenziosi in essere con il personale dipendente sono stati opportunamente riflessi nel presente bilancio.

2.7 Parti correlate

EUR S.p.A. ha in corso rapporti di locazione con Roma Capitale, azionista della Società, nonché con la partecipata EUR TEL S.r.l..

I rapporti rilevanti con le parti correlate sono esposti nel seguito:

(migliaia di euro) Denominazione	al 31/12/2023		2023	
	Crediti	Debiti	Ricavi	Costi
MINISTERO ECONOMIA	-	16.449	-	155
ROMA CAPITALE	627	-	3.908	-
MARCO POLO S.r.l. in liquidazione	1.274	-	-	-
EUR TEL S.r.l.	1.194	146	79	147

Ministero Economia e finanza:

I rapporti con l'azionista di maggioranza MEF sono esclusivamente di natura finanziaria e sono costituiti dal debito per quota capitale e per quota interessi maturati a fronte dell'anticipazione di liquidità erogata nel 2015 in favore di EUR S.p.A. ai sensi dell'art. 1, commi 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147.

Roma Capitale:

I crediti, pari ad euro 627 migliaia si riferiscono a canoni di locazione ed al corrispettivo per servizi resi e rimborsi spese relativi anche ad esercizi precedenti.

Marco Polo S.r.l. in liquidazione:

I crediti di EUR S.p.A. si riferiscono a canoni di locazione e oneri condominiali, e al riaddebito di altri costi vari; considerata la situazione in cui versa la collegata, tali crediti sono stati interamente svalutati già nei precedenti esercizi. I rapporti economici con la collegata si sono esauriti nell'esercizio 2012 e ad oggi residuano esclusivamente partite di debito/credito derivanti da servizi resi o ricevuti negli esercizi precedenti.

Eur Tel S.r.l.:

Come già rappresentato nella paragrafo relativo alla struttura del Gruppo, EUR detiene una partecipazione di controllo (65,63%) in EUR TEL società operante nel settore ICT.

I crediti, pari ad euro 1.194 mila, sono stati interamente svalutati per tener conto del loro presumibile valore di realizzo. Si riferiscono per euro 894 migliaia a crediti commerciali e per euro 300 migliaia a crediti finanziari.

I debiti invece, pari ad euro 146 mila, si riferiscono in parte ad oneri assunti da EUR nell'ambito dell'operazione di risanamento della controllata descritta nel seguito ed in parte a rapporti commerciali intrattenuti con la controllata fino al 1 aprile 2023 (data di efficacia dell'affitto d'azienda).



La controllata ha rilevato perdite d'esercizio in crescita a decorrere dall'esercizio 2018 principalmente a seguito dell'uscita di importanti clienti e nell'esercizio 2022 la situazione si è ulteriormente aggravata a seguito del consistente incremento dei costi per consumi elettrici, uno dei principali costi di funzionamento della Società. Il bilancio al 31 dicembre 2022 aveva evidenziato una perdita d'esercizio di 969 migliaia di euro che aveva fatto ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2482 ter del codice civile.

Stante l'indisponibilità dei soci di minoranza a procedere ad un aumento di capitale ed alla copertura delle perdite conseguite, EUR S.p.A., al fine di non penalizzare l'attività operativa della controllata ed anzi favorirne un adeguato rilancio, preceduto dai necessari interventi di ristrutturazione, anche considerato l'importante ruolo che la controllata svolge per la gestione di alcuni servizi di ICT nei confronti della controllante, ha provveduto a stipulare un contratto d'affitto d'azienda (di durata annuale) attivato in data 1 aprile 2023, ad un canone forfettario determinato in euro 2 migliaia al mese.

Il perimetro dell'azienda in affitto include sostanzialmente una serie di contratti attivi e passivi, licenze e autorizzazioni, rapporti di lavoro subordinato (ad oggi 5 unità) e beni strumentali costituiti da attrezzature e impianti e principalmente la rete in fibra ottica esistente sul territorio del quartiere EUR.

L'operazione di affitto d'azienda si è posta come mezzo e strumento per la ristrutturazione ed il rilancio dell'intera azienda anche attraverso una successiva ipotizzata acquisizione da parte di EUR, nell'ambito di una procedura di Composizione Negoziata ai sensi dell'art. 12 e seguenti del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza avviata successivamente all'affitto d'azienda in parola.

In data 11 aprile 2023 EUR TEL ha, infatti, depositato istanza di accesso alla procedura di composizione negoziata, è stato nominato l'esperto dalla Camera di Commercio di Roma che ha accettato l'incarico in data 19 aprile 2023. La procedura di composizione negoziata con originaria scadenza il 16 ottobre 2023, acquisito l'assenso di tutti i creditori interessati alla ristrutturazione aziendale e il parere favorevole dell'esperto, è stata prorogata per ulteriori 180 giorni al fine di consentire ad EUR il completamento dell'istruttoria per la formalizzazione dell'offerta d'acquisto e/o per il raggiungimento di un accordo con i soci di minoranza per l'acquisizione delle quote minoritarie.

In data 24 gennaio 2024, EUR S.p.A., stante l'infruttuosità delle trattative con i soci di minoranza per l'acquisto delle quote, ha inviato ad EUR TEL S.r.l. offerta irrevocabile d'acquisto dell'azienda condotta in affitto. Il corrispettivo offerto è pari ad euro 495 migliaia, con impegno di EUR a rinunciare ai crediti in essere nei confronti di EUR TEL solo al termine della liquidazione per garantirne la chiusura in bonis.

In data 8 febbraio 2024, EUR TEL, ha pubblicato un avviso pubblico per la vendita all'asta dell'azienda EUR TEL con termine per la presentazione delle offerte fissato per il 7 marzo 2024.

Non sono state ricevute offerte pertanto EUR procederà all'acquisto dell'azienda alle condizioni previste nell'offerta irrevocabile d'acquisto sopra detta, presumibilmente entro il 31 marzo 2024.

Contestualmente l'Amministratore Unico di EUR TEL S.r.l., con riferimento alla prospettata cessione d'azienda ha acquisito il parere favorevole dell'esperto nominato dalla Camera di Commercio, le adesioni dei creditori alla cessione e, l'autorizzazione alla cessione da parte del Tribunale ai sensi del art.22 D.Lgs 14/19.



Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 sulla base di quanto rappresentato EUR ha confermato:

- la svalutazione del 100% del valore delle quote detenute in EUR TEL S.r.l. per perdite durevoli di valore
- la svalutazione prudenziale di tutti i crediti in essere nei confronti della società controllata.

L'ultimo bilancio disponibile, approvato da parte dell'Assemblea dei Soci, è il bilancio al 31 dicembre 2022, che riporta una perdita d'esercizio di euro 969 migliaia ed un patrimonio netto negativo di euro -599 migliaia.

Si rappresenta inoltre che nel corso dell'esercizio i soci di minoranza hanno formalmente avanzato richieste di risarcimenti danni a ristoro delle perdite registrate da EUR TEL imputando ciò alle decisioni di gestione del socio di maggioranza. Ad oggi non risulta incardinato alcun giudizio e gli Amministratori sulla base degli elementi a disposizione non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale probabile.

2.8 Prevedibile evoluzione della gestione

L'aumento di capitale di 93 milioni di euro ricevuto nel mese di dicembre 2022 ha costituito il presupposto per avviare lo sfidante Piano Industriale di EUR; l'esercizio 2023 ha rappresentato, pertanto, l'anno di consolidamento delle azioni strategiche ed operative previste nel Piano Industriale.

I dati consuntivati hanno più che confermato la bontà delle previsioni effettuate dalla Società. Le performance sia economiche che finanziarie si sono attestate su livelli di gran lunga superiori rispetto alle previsioni del Piano Industriale e le stime per l'esercizio 2024, come già rappresentato negli specifici paragrafi, confermano previsioni in crescita, seppur più graduale rispetto all'esercizio in chiusura, sia per il settore immobiliare che per il settore congressuale.

Le azioni adottate, anche grazie al rafforzamento patrimoniale e finanziario richiesto, hanno di fatto permesso il rilancio delle attività gestite ed il recupero di profittabilità con un business model sostenibile già nel breve periodo e nel medio/lungo termine.

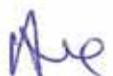
2.9 Gestione dei rischi e continuità aziendale

In merito alla gestione dei rischi aziendali si segnala quanto segue:

Rischio di mercato

Il settore immobiliare è esposto, 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.



Con riferimento al business congressuale, la società è esposta, per effetto dell'attività svolta, al rischio di mercato inteso come possibile andamento negativo del mercato di riferimento che è quello dei congressi ed eventi nazionali ed internazionali. Tuttavia, il trend dell'Italia prima dell'arresto dovuto al Covid era in crescita già da diversi anni, facendo quindi prevedere buone prospettive di sviluppo anche per le strutture gestite da EUR, prospettive più che confermate nell'esercizio 2023 sia dall'occupazione crescente dei calendari di entrambe le location che dall'incremento delle trattative in corso.

Il 2023 come confermato dai dati consuntivati al 31 dicembre ha fatto registrare una importante ripresa delle attività congressuali; *i dati di fatturato hanno superato il livello pre-pandemia* ed un'ulteriore crescita è attesa per il prossimo esercizio.

Rischio di credito

Tale rischio deriva esclusivamente dai crediti generati nell'ambito dell'ordinaria attività d'impresa.

Con riferimento al settore immobiliare, viene mitigato 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 è in parte mitigato, anche se i tempi di recupero sono fisiologicamente superiori alla media del mercato.

Con riferimento al settore congressuale la policy commerciale prevede una serie di misure utili a mitigare il rischio di credito derivante dalla possibile insolvenza dei clienti.

I contratti di locazione e servizi prevedono infatti:

- la riscossione del 100% della locazione prima della realizzazione dell'evento
- la copertura con garanzia (fidejussione bancaria o assegno circolare) dell'80% degli importi relativi alla fornitura dei servizi, che vengono definiti prima dell'evento e vengono saldati successivamente (di prassi a 20gg dalla chiusura del consuntivo che interviene entro un mese dalla fine dell'evento)

Per quanto riguarda, comunque, le posizioni creditorie 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.

Rischio di liquidità e continuità aziendale

Il rischio di liquidità è inteso come rischio che l'impresa, a causa dell'incapacità di reperire nuovi fondi o di liquidare attività sul mercato, non riesca a far fronte ai pagamenti previsti, determinando così uno stato di insolvenza. Ad oggi, non si ritiene che la società, in termini generali, possa essere esposta a tale rischio.



Con riferimento al business congressuale, il rischio di liquidità è gestito come conseguenza diretta del rischio credito sopra descritto. In particolare, è stato rappresentato come nella gestione ordinaria del business l'acquisizione di impegni finanziari connessi con lo svolgimento degli eventi, è normalmente posticipata rispetto al conseguimento dei ricavi e dei rispettivi flussi di cassa in entrata, mitigando in tal modo il rischio di liquidità in esame.

Ad oggi, alla luce di quanto rappresentato, stante la posizione finanziaria netta della società e considerata l'elevata disponibilità di cassa, gli Amministratori, anche considerati i risultati consuntivati al 31 dicembre 2023 ritengono di poter confermare l'esistenza del presupposto della continuità aziendale ed in particolare di quella finanziaria nella redazione del presente Bilancio.

2.10 Altre Informazioni

Ai sensi dell'art. 2428, comma 6 bis, del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2023 la Società non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati.

Contenzioso derivati

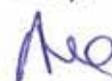
Nel 2008 EUR S.p.A. - tramite la Società EUR Congressi S.r.l., costituita ad hoc per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e fusa per incorporazione in EUR il 30 settembre 2010 - al fine di realizzare il progetto del Nuovo Centro Congressi c.d. "La Nuvola di Fuksas", si è rivolta ad un pool di banche costituito da Unicredit, BIIS, Intesa San Paolo, MPS e BNL, per l'ottenimento di un finanziamento. Le Banche proponevano la sottoscrizione di un finanziamento a tasso variabile con spread, con contestuale sottoscrizione di un derivato del tipo amortising interest rate swap (c.d. IRS) che, nella loro prospettazione, avrebbe dovuto fornire alla Società la copertura dal rischio di rialzo del tasso di interesse, trasformando il tasso variabile in tasso fisso.

La Società ha proceduto pertanto alla sottoscrizione dei c.d. contratti derivati in data 23 aprile 2009, ma diversamente da quanto ipotizzato il finanziamento non fu mai erogato in quanto le erogazioni erano condizionate al verificarsi di talune condizioni sospensive. Nell'esercizio 2010, la società ha effettuato una modifica della struttura dell'indebitamento ed ha rimodulato i finanziamenti esistenti ridefinendo la strategia di copertura del rischio di variazione del tasso di interesse modificando gli strumenti di copertura originari e sottoscrivendo nuovi contratti derivati in data 29 luglio 2010.

Successivamente, nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione sottoscritto da EUR nell'esercizio 2015 si è proceduto alla chiusura di tali strumenti derivati, con l'esborso di significativi flussi negativi in aggiunta a quanto già corrisposto in corso di contratto.

Nel 2016 la Società, supportata da consulenti finanziari esterni, ha eseguito degli approfondimenti sulle operazioni finanziarie effettuate a seguito dei quali è emerso che i contratti derivati stipulati, non rispecchiavano i requisiti richiesti per essere considerate operazioni di copertura, apparivano sostanzialmente illegittimi.

In data 30 novembre 2017, EUR presentava istanza di mediazione obbligatoria in materia bancaria e creditizia ai sensi del D. Lgs. 28/2010, nei confronti di ciascuna Banca, davanti all'Organismo di mediazione forense di Roma presso il relativo Tribunale, facendo valere la "Nullità e/o inefficacia dei contratti derivati sottoscritti in data 23 aprile 2009 e 29 luglio 2010 per difetto di causa e/o



mancanza/indeterminatezza di oggetto e chiedendo l'annullabilità/risoluzione dei contratti derivati sottoscritti in data 23 aprile 2009 e 29 luglio 2010 per violazione delle regole di condotta gravanti in capo agli istituti di credito. Nel giudizio veniva eccepita la presenza di costi impliciti e conseguenti pretese restitutorie/risarcitorie nei confronti degli istituti bancari. La mediazione si è conclusa con esito negativo.

Controversia in Italia

In data 27 maggio 2021 è stato incardinato il giudizio innanzi al Tribunale Civile di Roma, al fine di ottenere la declaratoria di nullità e/o inefficacia dei contratti derivati sottoscritti in data 23 aprile 2009 e 29 luglio 2010 per difetto di causa e/o mancanza/indeterminatezza dell'oggetto ovvero l'annullabilità/risoluzione per violazione delle regole di condotta gravanti in capo agli istituti di credito - nonché per la presenza di costi impliciti; il tutto con conseguenti pretese restitutorie/risarcitorie o indennitarie per un ammontare di euro 57,7 milioni.

In data 04 maggio 2023 è stata pubblicata la sentenza del Giudice italiano, il quale ha confermato il proprio preliminare orientamento, senza soffermarsi sulla molteplicità degli argomenti sollevati in tutti gli atti di difesa della Società, rigettando la domanda di EUR e dichiarando a) il difetto di giurisdizione del Tribunale italiano, in favore della Corte inglese; b) l'assorbimento "dell'eccezione di litispendenza sollevata, in via subordinata, dalle Banche convenute ai sensi dell'art. 7 comma 1 della Legge 31 maggio 1995, n. 218"; c) integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

Successivamente EUR ha proceduto con atto di citazione innanzi alla Corte d'Appello di Roma notificato in data 4 dicembre 2023, nei confronti di UniCredit S.p.A., Intesa Sanpaolo S.p.A., MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.. Il contenzioso instaurato mira a sovvertire la declaratoria di difetto di giurisdizione pronunciata dal giudice di prime cure e, al contempo, ad accertare la responsabilità delle banche a titolo di risarcimento del danno precontrattuale e/o contrattuale e/o extracontrattuale e/o alla declaratoria di nullità e alla conseguente restituzione dell'indebito, per una cifra complessiva pari ad € 57,7 milioni in relazione ai contratti derivati stipulati da Eur S.p.A..

La prima udienza del procedimento è fissata per il 3 marzo 2025.

Controversia in Inghilterra

Parallelamente è stato instaurato il Giudizio davanti all'Alta Corte Inglese da parte di Unicredit nei confronti di EUR con atto depositato il 6 maggio 2021 e notificato alla Società il 27 agosto 2021. Unicredit ha agito al fine di far dichiarare all'Alta Corte inglese la propria competenza in materia di derivati, in particolare in merito all'Accordo Master ISDA, alle Schedules (gli Allegati) e all'Accordo di Risoluzione Secondo IRS.

In data 7 ottobre 2022 è stato notificato da parte di Unicredit il proprio atto di citazione "Particulars of Claim" nell'ambito del quale viene descritta la ricostruzione dei fatti e la successione dei contratti sottoscritti con le banche. EUR ha ottenuto, ad oggi, la riduzione dell'oggetto di alcune dichiarazioni presentate da Unicredit. Non è stata fissata al momento l'udienza di merito.



Contemporaneamente sono in corso le negoziazioni con le banche citate, al fine di raggiungere un accordo transattivo che comporterebbe la chiusura di entrambe le controversie.

Per quanto riguarda la **prevedibile evoluzione della gestione e le tematiche connesse con la continuità aziendale e finanziaria**, non si segnalano ulteriori particolari eventi oltre a quanto già descritto nelle altre parti della presente relazione.

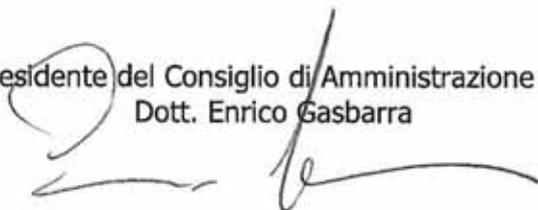
Per quanto riguarda i **fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo**, si rinvia allo specifico paragrafo della nota integrativa.

La Società non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso.

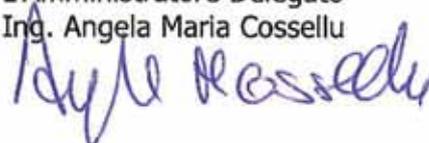
In aggiunta a quanto finora evidenziato, si segnala che nel corso dell'esercizio 2023 EUR S.p.A.:

- non ha posseduto azioni proprie, né tramite società fiduciarie o interposta persona;
- non ha avuto sedi secondarie;
- ha svolto attività di direzione e coordinamento sulla controllata EUR TEL S.r.l.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Enrico Gasbarra



L'Amministratore Delegato
Ing. Angela Maria Cossellu



3. Schemi di Stato Patrimoniale e Conto Economico

(unità di euro)

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	516.880	463.101
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	749	999
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	159.427
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	517.629	623.527
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
1) Terreni e fabbricati	548.040.975	547.315.471
2) Impianti e macchinario	2.582.845	2.180.451
4) Altri beni	393.677	482.263
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	34.470	1.185
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	551.051.967	549.979.370
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
d-bis) altre imprese	18.839	18.839
1) TOTALE Partecipazioni	18.839	18.839
2) Crediti:		
a) verso imprese controllate esigibili entro es. succ.	0	0
b) verso imprese collegate esigibili entro es. succ.	0	0
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	1.017.328	1.388.697
d-bis) verso altri esigibili entro es. succ.	634.743	-
2) TOTALE Crediti	1.652.071	1.388.697
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	1.670.910	1.407.536
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	553.240.506	552.010.433
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) RIMANENZE		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.200.000	50.200.000
I) TOTALE RIMANENZE	50.200.000	50.200.000
II) CREDITI verso:		
1) Clienti		
a) esigibili entro esercizio successivo	15.708.665	13.525.977
b) esigibili oltre esercizio successivo	2.009.200	2.241.600
1) TOTALE Clienti	17.717.865	15.767.577
2) Imprese controllate		
a) esigibili entro esercizio successivo	0	0
b) esigibili oltre esercizio successivo	0	0
2) TOTALE Imprese controllate	0	0
3) Imprese collegate		
a) esigibili entro esercizio successivo	0	0
b) esigibili oltre esercizio successivo	0	0
3) TOTALE Imprese collegate	0	0

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO**31/12/2023 31/12/2022**

5bis) Tributari		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	324.439	1.407.210
5bis) TOTALE Tributari	324.439	1.407.210
5ter) Imposte anticipate		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	1.596.898	-
<i>b) esigibili oltre esercizio successivo</i>	4.301.443	-
5ter) TOTALE Imposte anticipate	5.898.341	-
5quater) Altri:		
<i>a) esigibili entro esercizio successivo</i>	100.753	229.241
5quater) TOTALE Altri:	100.753	229.241
II) TOTALE CREDITI	24.041.398	17.404.028
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.		
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE		
1) <i>Depositi bancari e postali</i>	107.841.195	104.778.072
3) <i>Danaro e valori in cassa</i>	48	189
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	107.841.243	104.778.261
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	182.082.641	172.382.289
D) RATEI E RISCONTI		
1) <i>Altri ratei e risconti</i>	2.883.561	79.747
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	2.883.561	79.747
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	738.206.708	724.472.469



STATO PATRIMONIALE - PASSIVO

31/12/2023 31/12/2022

A) PATRIMONIO NETTO

I) Capitale	738.248.000	738.248.000
IV) Riserva legale	753.296	731.652
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo	(73.858.111)	(74.269.350)
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	15.250.938	432.883
TOTALE PATRIMONIO NETTO	680.394.123	665.143.185

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) Fondi per imposte, anche differite	336.589	320.799
4) Altri	19.082.353	18.754.321
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	19.418.942	19.075.120

C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO**1.242.627 1.268.985****D) DEBITI****3) Debiti verso soci per finanziamenti:**

a) esigibili entro es. succ.	2.732.395	2.719.213
b) esigibili oltre es. succ.	13.716.633	16.389.626

3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti: 16.449.028 19.108.839**4) Debiti verso banche:**

a) esigibili entro es. succ.	120.317	102.410
b) esigibili oltre es. succ.	1.082.907	1.189.890

4) TOTALE Debiti verso banche 1.203.224 1.292.300**6) Acconti**

a) esigibili entro es. succ.	356.090	406.410
b) esigibili oltre es. succ.	54.000	118.990

6) TOTALE Acconti 410.090 525.400**7) Debiti verso fornitori**

a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	13.080.617	10.826.019
--	------------	------------

7) TOTALE Debiti verso fornitori 13.080.617 10.826.019**9) Debiti verso imprese controllate**

a) esigibili entro es. succ.	145.700	226.404
------------------------------	---------	---------

9) TOTALE Debiti verso imprese controllate 145.700 226.404**10) Debiti verso imprese collegate**

a) esigibili entro es. succ.	0	0
------------------------------	---	---

10) TOTALE Debiti verso imprese collegate 0 0**12) Debiti tributari**

a) esigibili entro es. succ.	1.467.264	1.744.501
------------------------------	-----------	-----------

12) TOTALE Debiti tributari 1.467.264 1.744.501**13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale**

a) esigibili entro es. succ.	498.147	511.898
------------------------------	---------	---------

13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale 498.147 511.898**14) Altri debiti:**

a) esigibili entro es. succ.	1.558.751	1.982.359
b) esigibili oltre es. succ.	334.643	387.909

14) TOTALE Altri debiti 1.893.394 2.370.268**D) TOTALE DEBITI****35.147.464 36.605.629****E) RATEI E RISCOINTI**

1) Altri ratei e risonanti	2.003.552	2.379.550
----------------------------	-----------	-----------

E) TOTALE RATEI E RISCOINTI 2.003.552 2.379.550**TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO****738.206.708 724.472.469**

CONTO ECONOMICO
31/12/2023 31/12/2022

A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.330.147	30.803.930
5) Altri ricavi e proventi	6.262.124	7.221.680
- altri	6.064.600	6.832.536
- contributi in conto esercizio	197.524	389.144
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	48.592.271	38.025.610
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	48.907	20.693
7) per servizi	19.121.993	14.829.962
8) per godimento di beni di terzi	312.274	186.987
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	6.244.612	5.840.282
b) oneri sociali	1.916.561	1.785.093
c) trattamento di fine rapporto	242.611	331.809
d) trattamento di quiescenza e simili	220.882	183.880
e) altri costi	727.200	682.217
f) oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	(65.967)	50.129
9) TOTALE per il personale:	9.285.899	8.873.410
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	214.168	167.080
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.996.787	4.745.847
d) svalutazione dei crediti dell'attivo circolante	4.180.997	4.678.686
10) TOTALE ammortamenti e svalutazioni	9.391.952	9.591.613
12) accantonamenti per rischi	401.020	578.730
13) altri accantonamenti	102.892	-
14) oneri diversi di gestione	2.881.294	2.876.196
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	41.546.231	36.957.591
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	7.046.040	1.068.019
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
16) altri proventi finanziari		
d) altri	2.976.100	1.762
16) TOTALE proventi finanziari	2.976.100	1.762
17) interessi e altri oneri finanziari		
d) verso soci	155.280	178.304
e) altri	61.533	152.114
17) TOTALE interessi e altri oneri finanziari	216.813	330.418
17-bis) (Utili) Perdite su cambi	506	24
15+16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	2.758.781	(328.680)
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) Rivalutazioni delle attività finanziarie		
19) Svalutazioni delle attività finanziarie		
18-19) TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	-	-
A-B±C±D RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.804.821	739.339

CONTO ECONOMICO**31/12/2023 31/12/2022**

20) Imposte sul reddito		
a) imposte correnti	(452.224)	(306.456)
a1) imposte dell'esercizio	(614.623)	(305.876)
a2) imposte di esercizi precedenti	162.399	(580)
b) imposte differite	-	-
c) imposte anticipate	5.898.341	-
20) TOTALE Imposte sul reddito	5.446.117	(306.456)
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	15.250.938	432.883

de

ef

4. Rendiconto Finanziario

<i>(unità di euro)</i>		31/12/2023	31/12/2022
A	Disponibilità liquide iniziali	104.778.261	18.961.236
B	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	15.250.938	432.883
	Imposte sul reddito	614.623	305.876
	Imposte Anticipate	(5.898.341)	
	Interessi passivi / (interessi attivi)	(2.758.781)	328.680
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	7.208.439	1.067.439
	Accantonamenti ai fondi	1.032.803	1.364.043
	Svalutazione di immobilizzazioni	-	-
	Disavanzo di fusione Aquadrome	-	-
	Decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie	-	-
	Rilascio fondi rischi per esubero	(310.392)	(118.500)
	Ammortamenti immob. Immateriali	214.168	167.080
	Ammortamenti immob. Materiali	5.004.747	4.745.847
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	13.149.765	7.225.909
	Decremento/ (Incremento) delle rimanenze	-	-
	Decremento/ (Incremento) dei crediti	(738.699)	2.949.425
	Incremento/(Decremento) dei debiti	(317.583)	(2.365.899)
	Decremento/ (Incremento) dei ratei e risconti attivi	(166.867)	128.156
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(375.998)	752.084
	Variazione netta del "trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato"	(26.358)	50.342
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	11.524.260	8.740.017
	Interessi incassati / (pagati)	121.834	(338.228)
	(Imposte sul reddito pagate)	(557.542)	-
	(Utilizzo dei fondi)	(317.439)	(535.007)
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	10.771.113	7.866.782
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	10.771.113	7.866.782
C	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	(117.332)	(188.779)
	.materiali	(6.137.529)	(3.889.298)
	.finanziarie	(263.374)	(586.360)
	Incremento/(decremento) f.di rischi per immobilizzazioni:	(61.149)	(61.149)
	Incremento/(decremento) debiti vs fornitori	1.550.892	(1.688.049)
	Cessioni	628	
	Rettifiche di valore	68.619	
	Cofinanziamento pubblico NCC (incassato)	0	4.000.000
	Pagamento transazione Condotte	0	(10.000.000)
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	(4.959.244)	(12.413.634)
D	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	<i>Mezzi propri:</i>		
	Aumento di capitale	0	93.000.000
	<i>Mezzi di terzi:</i>		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	17.907	92.800
	Finanziamento ICS		
	Riclassifica da lungo a breve quote finanziamento ICS	(106.983)	(101.684)
	Rimborsi anticipazione finanziaria MEF	(2.659.811)	(2.627.239)
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	(2.748.887)	90.363.877
E	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	3.062.982	85.817.025
F	Disponibilità liquide finali (A+E)	107.841.243	104.778.261

Wf

Ne

5. Nota integrativa

5.1 Premessa

Il Bilancio d'esercizio di EUR S.p.A. (nel seguito anche "Società") è stato redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e nel D. Lgs 127/91, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC'). Si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2022. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, mentre i valori riportati nella Nota Integrativa sono espressi in migliaia di Euro, salvo ove diversamente specificato. Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non sono indicate nei prospetti di bilancio.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio. Per quanto riguarda le operazioni con parti correlate si precisa che, ai sensi dell'art. 2427 comma 22-bis del codice civile non sono state poste in essere nel corso dell'esercizio operazioni rilevanti che non siano state concluse a normali condizioni di mercato, sia in termini di prezzo delle operazioni che considerate le motivazioni che hanno condotto alla decisione di porle in essere nell'interesse della Società. Con particolare riferimento all'operazione di affitto d'azienda della controllata EUR TEL S.r.l. si rinvia allo specifico paragrafo "Partecipazione in EUR TEL S.r.l."

Si precisa che, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del Codice Civile, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di altre società/enti.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo, l'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

La Società, pur in presenza di partecipazioni di controllo, non ha predisposto il bilancio consolidato avvalendosi del caso di esonero previsto dall'art. 27, commi 3-bis, del D.Lgs. 127/1991, in quanto la Società possiede solo imprese che possono essere escluse dal consolidamento ai sensi dell'art. 28 di tale decreto.



5.2 *Andamento della gestione*

L'aumento di capitale di 93 milioni di euro ricevuto nel mese di dicembre 2022 ha costituito il presupposto per avviare lo sfidante Piano Industriale di EUR; l'esercizio 2023 ha rappresentato, pertanto, l'anno di consolidamento delle azioni strategiche ed operative previste nel Piano Industriale e già avviate nel precedente esercizio. L'attività operativa del 2023, si è basata sui tre seguenti capisaldi:

1. consolidare l'equilibrio economico, già ripristinato nell'esercizio 2022, attraverso un importante sviluppo del fatturato aziendale;
2. proseguire nel processo di ottimizzazione e razionalizzazione dei costi di gestione (anche attraverso una serie di azioni trasversali già avviate nel corso dell'esercizio 2022) sostenuto dal rafforzamento del know-how aziendale sia mediante acquisizione di competenze specifiche sia attraverso un processo di re-training e valorizzazione del personale interno;
3. implementare il robusto piano di investimenti di medio periodo programmato.

I dati consuntivi degli esercizi 2022 e 2023 hanno più che confermato la bontà delle previsioni effettuate dalla Società. Le performance sia economiche che finanziarie si sono attestate su livelli di gran lunga superiori rispetto alle previsioni del Piano Industriale e le stime per l'esercizio 2024 confermano anch'esse le ipotesi adottate.

Le azioni poste in essere, anche grazie al rafforzamento patrimoniale e finanziario effettuato dai soci, hanno di fatto permesso il rilancio delle attività gestite ed il recupero di profittabilità con un business model sostenibile già nel breve periodo e nel medio/lungo termine.

In linea generale l'andamento gestionale dell'esercizio 2023 si presenta in significativo miglioramento sia rispetto al consuntivo del precedente esercizio che rispetto ai documenti programmatici approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Il Bilancio 2023, infatti, rappresenta il miglior esercizio, per ricavi consuntivati, dall'esercizio 2015 anno in cui il volume d'affari ancora includeva il fatturato relativo agli immobili ceduti nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione del debito.

La crescita di fatturato dell'esercizio è trainata dal settore Congressuale che si affianca, per volumi di fatturato consuntivati, al settore immobiliare, con la seguente distribuzione dei ricavi operativi:

- 47% immobiliare (61% nel 2019 ultimo esercizio pre-covid)
- 45% congressuale (32% nel 2019)
- 8% altro (7% nel 2019)

Il bilancio al 31 dicembre 2023 di EUR S.p.A. chiude con un risultato ante imposte di euro 9.805 migliaia (euro 739 migliaia nel 2022) e con un Utile dell'esercizio di euro 15.251 migliaia.

Digitalizzazione e ottimizzazione dei processi aziendali

Nel corso dell'esercizio la Società è stata interessata da un profondo cambiamento avendo intrapreso un importante percorso di digitalizzazione ed ottimizzazione dei processi aziendali. Questo impegno mirato, ha portato a miglioramenti tangibili in termini di efficienza operativa, sicurezza e tracciabilità



delle attività. È stato adottato un moderno sistema ERP che integra tutte le attività aziendali più sensibili, dalla gestione degli acquisti alla contabilità. Questo sistema ha consentito di limitare l'accesso degli utenti alle sole funzionalità necessarie per svolgere le proprie mansioni seguendo dei processi guidati che calcano le procedure aziendali e a centralizzare tutti i documenti ufficiali legati all'acquisto e alla gestione dei contratti in un unico repository digitale. A questo si è accompagnato un processo di aggiornamento e rivisitazione della maggior parte delle procedure aziendali.

In parallelo all'implementazione del nuovo sistema ERP, è stato sostituito il software di protocollo con uno di ultima generazione, conforme alle normative dell'AGID (Agenzia per l'Italia Digitale) che ha contribuito ad una gestione più efficiente degli archivi e ad una maggiore sostenibilità ambientale, garantendo al contempo la privacy e la sicurezza delle informazioni aziendali.

5.3 Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Dopo la chiusura dell'esercizio la Società ha proseguito nell'ordinaria gestione aziendale.

Tra i fatti gestionali di particolare rilievo si ritiene opportuno segnalare le vicende che hanno interessato il contratto di Concessione del Palazzo dello Sport mentre per quanto riguarda le iniziative avviate per far fronte alla crisi d'impresa della controllata EUR TEL S.r.l. si rinvia al paragrafo "Partecipazioni".

Concessione Palazzo dello Sport

Il Palazzo dello Sport di Roma è stato oggetto di una procedura di gara aperta per l'affidamento della Concessione di Servizi nell'anno 2016. La concessione è stata assegnata nel 2017 alla All Events, alle seguenti condizioni:

- durata di 72 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto;
- investimento strutturale complessivo di 3,6 milioni di euro a carico del Concessionario;
- canone annuo da corrispondere ad Eur S.p.A. di 800 mila euro annui.

Successivamente, a causa della pandemia di COVID-19 e delle restrizioni imposte, il Concessionario, in data 3 luglio 2020, ha richiesto di avviare la revisione del Piano Economico Finanziario (PEF) ai sensi dell'art. 19 del contratto di concessione. A seguito di detta richiesta il concessionario ha sospeso unilateralmente il pagamento del canone per l'anno 2020.

Inoltre, l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e il completamento del progetto hanno richiesto più tempo del previsto, a causa delle verifiche statiche e della presentazione del progetto esecutivo alla Soprintendenza Capitolina. Nel maggio 2022, in esito alle verifiche statiche effettuate, il Concessionario ha subordinato la presentazione della soluzione costruttiva, per il rifacimento della facciata in vetro del Palazzo, alla revisione del PEF. Nel mese di novembre 2022, pertanto, il Concessionario ha proposto una revisione del PEF che prevedeva:

- azzeramento di tutti i canoni di concessione a partire dal mese di marzo 2020 e per tutta la durata della concessione,
- estensione della durata della concessione di 15 mesi,
- contributo da parte di Eur di 836 mila euro a sostegno degli investimenti da realizzare rideterminati in euro 1,8 milioni in luogo degli originari 3,6 milioni da erogare nel 2023.



Eur ha avviato un'indagine per valutare la sussistenza dei presupposti per addivenire ad un riequilibrio del PEF ed ha contestualmente diffidato, formalmente, il Concessionario a pagare il canone dovuto per l'esercizio 2022 entro il 31 gennaio 2023. Con riferimento ai canoni degli anni 2020 e 2021, EUR S.p.A., pur ribadendo che il loro mancato pagamento costituisce grave inadempimento, si è riservata di richiederne il versamento solo a seguito della valutazione degli impatti sull'equilibrio economico finanziario della concessione derivanti dalla crisi pandemica.

Il Concessionario ha tuttavia effettuato nel mese di gennaio 2023 un pagamento parziale del canone 2022 per 651 migliaia di euro condizionandolo risolutivamente al prolungamento per ulteriori tre anni della durata della concessione.

Eur ritenendo di non poter accogliere la proposta di riequilibrio del PEF nei termini sopra descritti, in un'ottica collaborativa e di buona fede, per mezzo dei propri legali, ha avviato delle interlocuzioni con i legali di controparte. All'esito di dette interlocuzioni e di un attento esame delle richieste formulate dalla controparte, EUR ha ritenuto non sussistere le condizioni per procedere al riequilibrio del PEF in quanto si sarebbe di fatto determinato lo spostamento del rischio operativo in capo alla concedente con palese alterazione delle condizioni poste a base di gara. In particolare la mancata sottoscrizione del contratto di titolazione dell'immobile, prevista nel PEF di aggiudicazione per l'anno 2019, costituirebbe una evidente riallocazione di un rischio imprenditoriale del concessionario in capo alla concedente.

Eur ha pertanto diffidato formalmente il concessionario a provvedere entro e non oltre il 3 marzo 2023 al pagamento dell'intero importo dei canoni di concessione per la annualità dal 2020 al 2022 dichiarando, in caso contrario, la propria intenzione di risolvere il contratto.

In data 27 aprile 2023 è stata trasmessa al Concessionario, previa delibera del CDA di EUR, la formale risoluzione per inadempimento del contratto di concessione ai sensi degli artt. 1454 c.c. e 1456 c.c..

In data 1 maggio 2023, in risposta alla comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione, All Events ha notificato atto di citazione dinnanzi al Tribunale Civile di Roma con il quale chiede che venga accertato l'inadempimento di EUR per non aver attivato il procedimento di riequilibrio del Piano Economico Finanziario; l'inefficacia delle diffide e della comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione; la condanna al risarcimento dei danni allo stato quantificati in euro 2,5 milioni.

In data 20 luglio 2023 si è costituita EUR S.p.A. chiedendo di respingere tutte le domande proposte dalla parte attrice e proponendo domanda riconvenzionale nei confronti della All Events al fine di ottenere il risanamento di tutti i danni subiti e subendi a causa degli inadempimenti posti in essere dalla medesima All Events nella vigenza del contratto nonché per la mancata restituzione dell'immobile a seguito della risoluzione contrattuale.

Nell'ambito del giudizio sopra detto EUR ha, inoltre, depositato ricorso ex art. 699 quater e 700 cpc avente ad oggetto la richiesta di rilascio immediato dell'immobile.

In data 30 gennaio 2024 il Giudice ha emesso il provvedimento con cui ha rigettato il ricorso ex art. 700 cpc. Ciò posto, EUR ha presentato reclamo avverso il provvedimento del giudice.



Parallelamente EUR ha azionato con notifica del 1° giugno 2023 ricorso per decreto ingiuntivo al fine di ottenere la condanna nei confronti della All Events al pagamento di euro 2,6 milioni. In data 31 ottobre 2023 il giudice ha emesso il decreto ingiuntivo n. 16414/2023; con atto notificato in data 13 dicembre 2023 la All Events si è opposta al provvedimento monitorio citando la Società a comparire dinanzi al Tribunale civile di Roma in data 2 maggio 2024.

In data 12 gennaio 2024 la All Events ha provveduto al pagamento di 977 migliaia di euro, con riserva di ripetizione, a valere sul periodo di occupazione dell'immobile dal 1 dicembre 2022 al 30 novembre 2023.

Sulla base degli elementi ad oggi disponibili, anche considerato il parere dei consulenti legali esterni, non si ritiene che da tale contenzioso possano emergere passività nei confronti della società. Inoltre 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 All Events S.p.A.. Gli Amministratori pertanto, sulla base degli elementi a disposizione, non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato al 31 dicembre 2023.

5.4 Postulati generali di redazione del bilancio

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri 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 della 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 al periodo al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato di periodo.

Gli Amministratori hanno effettuato una valutazione prospettica della capacità della Società a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del periodo. La valutazione effettuata non ha identificato incertezze in merito a tale capacità.

L'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici.



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 rilevanza dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio. Per quantificare la rilevanza si è tenuto conto sia di elementi qualitativi che quantitativi. In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Si precisa che laddove le voci del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 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 2023 non esistono voci di bilancio espresse all'origine in valuta estera.

5.5 Criteri di valutazione

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

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

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali sono iscritti nell'attivo patrimoniale alla data in cui sorge l'obbligo al pagamento dei relativi importi. Le immobilizzazioni immateriali in corso sono rilevate alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la sua realizzazione.

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.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento. Il processo di ammortamento inizia nel momento in cui tali valori sono riclassificati alle rispettive voci di competenza delle immobilizzazioni immateriali.

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.

Re

W

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

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

I terreni e le aree edificabili non sono ammortizzati.

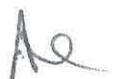
Per quanto concerne i fabbricati di interesse storico, come già evidenziato nei precedenti bilanci, gli stessi non vengono assoggettati ad ammortamento sistematico a motivo dell'intrinseco valore degli stessi che porta a ritenere il loro valore residuale inalterato nel tempo. I restanti beni immobili,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

Nel bilancio in esame tali aliquote sono comprese tra l'1,92% e 2,44% a seconda dell'entrata in esercizio del cespite di riferimento.

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono riclassificate nell'attivo circolante solo se vendibili alle loro condizioni attuali, la vendita appare altamente probabile ed è previsto che si concluda nel breve termine; tali immobilizzazioni non sono ammortizzate e sono valutate al minore tra il valore netto contabile ed il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Le immobilizzazioni materiali obsolete e in generale quelle che non sono più utilizzate o utilizzabili nel ciclo produttivo in modo permanente non sono oggetto di ammortamento e sono valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni materiali vengono rivalutate, nei limiti del loro valore recuperabile, solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta. Negli esercizi precedenti non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali, volontarie o di legge e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa.

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.



Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

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

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

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

Il valore d'uso è determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine dall'immobilizzazione lungo la sua vita utile, risultanti dai più recenti piani quinquennali approvati dall'organo amministrativo.

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

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

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

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

In presenza di una perdita durevole di valore (rilevata su una UGC), la stessa viene imputata in primo luogo, qualora esistente, a riduzione del valore dell'avviamento (allocato alla stessa UGC) e, successivamente, alle altre attività, in proporzione al loro valore netto contabile.

La svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica non avesse mai avuto luogo, vale a dire tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione. Non è possibile ripristinare la svalutazione rilevata sull'avviamento e sugli oneri pluriennali.



Immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni e i titoli di debito destinati a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo vengono classificate nelle immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante.

La classificazione dei crediti tra le immobilizzazioni finanziarie e l'attivo circolante è effettuata in base al criterio della destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria e pertanto, indipendentemente dalla scadenza, i crediti di origine finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie mentre quelli di origine commerciale sono classificati nell'attivo circolante. Il criterio di valutazione dei crediti è esposto nel prosieguo.

Partecipazioni

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

Le partecipazioni sono valutate con il metodo del costo.

Le partecipazioni sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di costituzione, comprensivo dei costi accessori. I costi accessori sono costituiti da costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Il valore di iscrizione delle partecipazioni si incrementa per effetto degli aumenti di capitale a pagamento o di rinuncia a crediti vantati dalla Società nei confronti delle partecipate. Gli aumenti di capitale a titolo gratuito non incrementano il valore delle partecipazioni.

Nel caso in cui le partecipazioni abbiano subito alla data di bilancio perdite di valore ritenute durevoli, il loro valore di iscrizione viene ridotto al minor valore recuperabile, che è determinato in base ai benefici futuri che si prevede affluiranno alla Società, fino all'azzeramento del valore di carico. Nei casi in cui la Società sia obbligata a farsi carico della copertura delle perdite conseguite dalle partecipate può rendersi necessario un accantonamento al passivo per poter far fronte, per la quota di competenza, alla copertura del deficit patrimoniale delle stesse.

Qualora negli esercizi successivi vengano meno i motivi della svalutazione effettuata, il valore della partecipazione viene ripristinato fino a concorrenza, al massimo, del costo originario.

Rimanenze

Le rimanenze di magazzino sono inizialmente iscritte al costo di acquisto o di produzione e successivamente valutate al minore tra il costo ed il corrispondente valore di realizzazione desumibile dal mercato.

Per costo di acquisto si intende il prezzo effettivo di acquisto più gli oneri accessori. Il costo di acquisto dei materiali include, oltre al prezzo del materiale, anche i costi di trasporto, dogana, altri tributi e gli



altri costi direttamente imputabili a quel materiale. I resi, gli sconti commerciali, gli abbuoni e premi sono portati in diminuzione dei costi.

Per costo di produzione si intendono tutti i costi diretti ed i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto relativa al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato, considerati sulla base della capacità produttiva normale. Sono stati altresì aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi, solo per quei beni che richiedono un periodo di produzione significativo e nel limite del valore di realizzazione del bene. Il costo di produzione non comprende i costi generali e amministrativi, i costi di distribuzione e i costi di ricerca e sviluppo.

Ai fini della valutazione delle rimanenze di magazzino, il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è rappresentato dal valore netto di realizzazione determinato anche sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno indipendente. Le rimanenze sono pertanto oggetto di svalutazione nel caso in cui il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato è minore del relativo valore contabile.

Se vengono meno, in tutto o in parte, i presupposti della svalutazione per effetto dell'aumento del valore di realizzazione desumibile dal mercato, la rettifica di valore effettuata è annullata nei limiti del costo originariamente sostenuto.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo. Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali crediti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti gli incassi ricevuti per capitale e interessi e al netto delle svalutazioni stimate e delle perdite su crediti contabilizzate per adeguare il



credito valore di presumibile realizzo. Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore di presumibile realizzo in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni ed include gli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito.

I costi di transazione, le eventuali commissioni e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del credito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri, sottratte anche le svalutazioni al valore di presumibile realizzo, scontati al tasso di interesse effettivo.

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del credito, sono rilevati al momento dell'incasso come oneri di natura finanziaria.

I crediti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, si rilevano inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del credito così determinato e il valore a termine deve essere rilevata a conto economico come provento finanziario lungo la durata del credito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo.

In presenza di crediti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra gli oneri o proventi finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

Nel caso di applicazione del costo ammortizzato, l'importo della svalutazione è pari alla differenza tra il valore contabile e il valore dei flussi finanziari futuri stimati, ridotti degli importi che si prevede di non incassare, attualizzato al tasso di interesse effettivo originario del credito.

I crediti vengono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito sono estinti oppure quando la titolarità dei diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito è trasferita e con essa sono trasferiti sostanzialmente tutti i rischi inerenti il credito. Ai fini della



valutazione del trasferimento dei rischi si tengono in considerazione tutte le clausole contrattuali. Quando il credito è cancellato dal bilancio in presenza delle condizioni sopra esposte, la differenza fra il corrispettivo e il valore contabile del credito al momento della cessione è rilevata a conto economico come perdita su crediti, salvo che il contratto di cessione non consenta di individuare altre componenti economiche di diversa natura, anche finanziaria.

Disponibilità liquide

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

Non esistono disponibilità in valuta estera.

Ratei e risconti

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

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

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

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

Patrimonio netto

Le operazioni tra la Società e gli Azionisti (operanti in qualità di azionisti) possono far sorgere dei crediti o dei debiti verso gli Azionisti. La Società iscrive un credito verso gli Azionisti quando i medesimi assumono un'obbligazione nei confronti della Società mentre iscrive un debito quando assume un'obbligazione nei confronti degli Azionisti.

I versamenti effettuati dagli azionisti che non prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti in pertinente voce di patrimonio netto mentre i finanziamenti ricevuti dagli Azionisti che prevedono un obbligo di restituzione sono iscritti tra i debiti.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi e oneri rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati. In particolare, i fondi per rischi rappresentano passività di



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

Gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti prioritariamente nelle voci di conto economico delle pertinenti classi, 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. Peraltro, in presenza di un fondo per oneri, il processo di stima può tenere in considerazione l'orizzonte temporale di riferimento se è possibile operare una stima ragionevolmente attendibile dell'esborso connesso all'obbligazione e della data di sopravvenienza e quest'ultima è così lontana nel tempo da rendere significativamente diverso il valore attuale dell'obbligazione e la passività stimata al momento dell'esborso.

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".

Trattamento di fine rapporto

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 296/2006. 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 nonché al netto delle quote trasferite ai fondi di previdenza complementare o al fondo di tesoreria gestito dall'INPS.

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 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 a diretta riduzione del costo delle immobilizzazioni materiali ai quali si riferiscono. Sono imputati a conto economico solo gli ammortamenti determinati sul valore dell'immobilizzazione materiale al netto dei contributi.

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.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti.

La classificazione dei debiti fra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione della Società al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Tali debiti sono inizialmente iscritti al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi e sono successivamente valutati sempre al valore nominale più gli interessi passivi calcolati al tasso di interesse nominale, dedotti i pagamenti per capitale e interessi.

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



Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso alla determinazione del valore iniziale di iscrizione in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

Nel caso di applicazione del criterio del costo ammortizzato, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del debito, salvo quando si renda necessaria l'attualizzazione come descritto nel seguito, al netto dei costi di transazione e di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni direttamente derivanti dalla transazione che ha generato il debito. I costi di transazione, le commissioni attive e passive iniziali, le spese e gli aggi e disaggi di emissione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo, il cui tasso è calcolato al momento della rilevazione iniziale del debito e mantenuto nelle valutazioni successive, salvo i casi di interessi contrattuali variabili e parametrati ai tassi di mercato.

Alla chiusura di ogni esercizio, il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

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

Sconti e abbuoni di natura finanziaria, che non hanno concorso al computo del costo ammortizzato in quanto non prevedibili al momento della rilevazione iniziale del debito, sono rilevati al momento del pagamento come proventi di natura finanziaria.

I debiti commerciali con scadenza oltre i 12 mesi dal momento della rilevazione iniziale, senza corresponsione di interessi o con interessi contrattuali significativamente diversi dai tassi di interesse di mercato, ed i relativi costi, sono rilevati inizialmente al valore determinato attualizzando i flussi finanziari futuri al tasso di interesse di mercato. La differenza tra il valore di rilevazione iniziale del debito così determinato e il valore a termine è rilevata a conto economico come onere finanziario lungo la durata del debito utilizzando il criterio del tasso di interesse effettivo. In presenza di debiti finanziari, la differenza fra le disponibilità liquide ricevute ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra i proventi o gli oneri finanziari del conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura e quindi un diverso trattamento contabile.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ricavi e costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, 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 assumendo



quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

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. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro i 12 mesi.

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, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

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

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

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

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

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

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

In nota integrativa è presentato un prospetto delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto



all'esercizio precedente, gli importi addebitati o accreditati a conto economico o a patrimonio netto e le voci escluse dal calcolo nonché l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzate in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e l'ammontare delle imposte non ancora contabilizzato.

Nel caso in cui le differenze temporanee non abbiano comportato la rilevazione di imposte anticipate e differite, viene presentato, in nota integrativa un prospetto di tali differenze.

Utilizzo di stime

La redazione del bilancio 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.

Fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data del 31 dicembre 2023 e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura del periodo.

I fatti intervenuti dopo la chiusura del periodo che indicano situazioni sorte dopo il 31 dicembre 2023, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza del periodo successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono descritti in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del bilancio da parte dell'Assemblea si verificano eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.



5.6 Dati sull'occupazione

Nella tabella che segue si riporta l'organico aziendale di EUR S.p.A., ripartito per categoria, rispetto al precedente esercizio.

Organico	31/12/2022	31/12/2023	variazione
Dirigenti	7	7	-
Quadri	29	31	2
Impiegati	90	91	1
Operai	3	2	(1)
Totale	129	131	2

Il numero dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2023 è di 131 unità rispetto alle 129 unità al 31 dicembre 2022.

Il numero medio dei dipendenti di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2023 è pari a 129,3 unità contro le 130,7 unità al 31 dicembre 2022.

Per ciò che attiene le relazioni industriali si evidenzia che sono stati siglati i seguenti accordi:

- accordo per gli impianti di videosorveglianza delle sedi aziendali
- accordo per l'adeguamento della retribuzione per il personale proveniente dalla fusione per incorporazione di Roma Convention Group S.p.A. in EUR S.p.A. (applicazione CIA 2018)
- accordo per definire la flessibilità, i turni di lavoro, la reperibilità e le chiusure aziendali
- accordo di proroga smart working.

Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato al personale non dirigente è quello di Federculture.

Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi.

Con riferimento all'unica società controllata, EUR TEL S.r.l., il numero dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2023 è di 5 unità contro 6 unità al 31 dicembre 2022.

Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato al personale di EUR TEL è quello del Commercio.

5.7 Commenti ai dati patrimoniali ed economici

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Di seguito si evidenziano la composizione ed i movimenti intervenuti nelle voci costituenti le immobilizzazioni immateriali della società alla data del 31 dicembre 2023:

	Diritti brevetto ind. e util. opere ingegno	Concessioni licenze e marchi	Immobilizz. immateriali in corso	Totale
Consistenza al 31.12.22	463	1	160	624
- Costo	1.659	5	160	1.824
- F.do ammortamento	(1.196)	(4)	0	(1.200)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0
Incrementi per investimenti	117	0	0	117
Rettifiche di valore	(9)	0	0	(9)
- Valore capitale	(11)	0	0	(11)
- F.do ammortamento	2	0	0	2
Riclassifiche	160	0	(160)	0
- Valore capitale	160	0	(160)	0
- F.do ammortamento	0	0	0	0
Decrem. per ammortamenti	(214)	0	0	(214)
- Costo	1.925	5	0	1.930
- F.do ammortamento	(1.408)	(4)	0	(1.412)
- F.do svalutazioni	0	0	0	0
Consistenza al 31.12.23	517	1	0	518

Gli incrementi rilevati nella voce "Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno", pari a complessivi euro 117 migliaia, si riferiscono ai costi sostenuti da EUR S.p.A. per l'acquisto e personalizzazione di software per la gestione del patrimonio immobiliare, la gestione amministrativa e la gestione documentale sia all'interno dell'azienda sia verso l'esterno.

La riclassifica di costi dalle "Immobilizzazioni immateriali in corso" a "Diritti di brevetto e di utilizzazione di opere dell'ingegno" per euro 160 migliaia si riferisce a costi per l'implementazione dei sistemi informativi aziendali entrati in uso nell'anno 2023.

II. Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono costituite sostanzialmente dagli immobili, caratterizzanti la struttura del quartiere EUR. Di seguito si evidenziano i movimenti intervenuti nelle voci delle immobilizzazioni materiali alla data del 31 dicembre 2023:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinari	Altri beni	Immobilizz. in corso e acconti	Totale
Consistenza al 31.12.22	547.315	2.181	482	1	549.979
- Valore capitale	675.643	14.458	4.644	9.715	704.460
- F.do amm. ec.-tecnico	(67.699)	(12.277)	(4.162)	0	(84.138)
- F.do svalutazioni	(60.629)	0	0	(9.714)	(70.343)
Incrementi per invest.	5.128	949	27	33	6.137
- Valore capitale	5.128	949	27	33	6.137
- F.do amm. ec.-tecnico					0
Rettifiche di valore	0	(49)	(10)	0	(59)
- Valore capitale		(53)	(11)		(64)
- F.do amm. ec.-tecnico		4	1		5
- F.do svalutazioni					0
Decrementi per ammortamenti	(4.402)	(498)	(104)	0	(5.004)
Decrementi per dismissioni	0	0	(1)	0	(1)
- Valore capitale			(2)		(2)
- F.do amm. ec.-tecnico			1		1
- Valore capitale	680.771	15.354	4.658	9.748	710.531
- F.do amm. ec.-tecnico	(72.101)	(12.771)	(4.264)	0	(89.136)
- F.do svalutazioni	(60.629)	0	0	(9.714)	(70.343)
Consistenza al 31.12.23	548.041	2.583	394	34	551.052

L'incremento delle immobilizzazioni materiali per investimenti, pari a 6.137 migliaia di euro, è dettagliato nel seguito:

- terreni e fabbricati:
 - euro 327 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria effettuati presso il Roma Convention Center "La Nuvola";
 - euro 236 migliaia per spese di manutenzione straordinaria sul Palazzo dei Congressi;
 - euro 1.453 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo dell'Arte Antica;
 - euro 1.237 migliaia per interventi di natura straordinaria sul Palazzo dell'Urbanistica;
 - euro 370 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria sul Palazzo Ex Ristorante;
 - euro 1.247 migliaia per interventi di manutenzione straordinaria su Palazzo Uffici;
 - euro 233 migliaia per manutenzioni straordinarie sui parchi e giardini dell'EUR;
 - euro 20 migliaia per interventi di natura straordinaria sull'immobile "Liceo Vivona";
 - euro 5 migliaia per interventi di natura straordinaria su altri immobili di proprietà.

Ae

W

- impianti e macchinari:
 - euro 385 migliaia per la manutenzione straordinaria degli impianti di condizionamento installati presso vari edifici di proprietà EUR;
 - euro 69 migliaia per manutenzioni straordinarie sugli impianti antincendio del Palazzo Arte Antica, Palazzo Arte Moderna e del Palazzo Uffici;
 - euro 27 migliaia per l'impianto di controllo degli accessi di Palazzo degli Uffici e del Palazzo dell'Urbanistica;
 - euro 93 migliaia per la realizzazione di impianti WIFI al Palazzo dei Congressi;
 - euro 196 migliaia per implementazioni degli impianti elettrici dei Palazzi: degli Uffici, dei Congressi, dell'Arte Antica, dell'Arte Moderna, dell'Urbanistica e del Roma Convention Center "La Nuvola";
 - euro 173 migliaia per manutenzioni straordinarie sulla rete idrica dell'EUR;
 - euro 5 migliaia per interventi straordinari sugli impianti elevatori di Palazzo della Civiltà Italiana.
 - euro 1 migliaia per manutenzioni straordinarie sugli impianti idraulici del Palazzo degli Uffici;

- altri beni:
 - euro 27 migliaia per acquisto di macchine per ufficio;

- immobilizzazioni in corso e acconti:
 - euro 33 migliaia per la progettazione di parcheggi "a raso" su alcune aree di proprietà di EUR.

Parcheggi a servizio del Roma Convention Center

Il fondo svalutazione delle immobilizzazioni in corso e acconti si riferisce alla svalutazione, effettuata in esercizi precedenti relativamente ai costi capitalizzati per la futura realizzazione dei parcheggi di "Civiltà Romana" e di "P.le Sturzo" individuati come parcheggi al servizio del Roma Convention Center e ritenuti non recuperabili.

Parcheggio di Civiltà Romana

A seguito di richiesta effettuata dalla Società, in data 8 settembre 2016 il Dipartimento Urbanistica a conclusione della conferenza dei servizi ha rilasciato parere favorevole alla monetizzazione del parcheggio di V.le Civiltà Romana. A ciò avrebbe dovuto far seguito il passaggio in giunta comunale e l'approvazione da parte dell'Assemblea Capitolina. Questo passaggio non ha mai avuto luogo pur in presenza dei solleciti inviati dalla società.

In tale contesto l'ipotesi di monetizzazione perseguita dalla società aveva comportato già nei precedenti bilanci i seguenti impatti contabili:

- svalutazione degli oneri sospesi nella voce Immobilizzazioni in corso e acconti per euro 6.037 migliaia, in assenza del presupposto della loro utilità futura (OIC 16 "Immobilizzazioni Materiali");
- rilevazione di un fondo rischi per l'onere netto da assolvere per la monetizzazione stimato in euro 5.630 migliaia.




Parcheggio di P.le Sturzo

In merito al parcheggio di P.le Sturzo, ad oggi non ancora realizzato, in considerazione della non derogabilità ai sensi di legge, la Società aveva provveduto ad un aggiornamento del Piano Economico Finanziario (di seguito anche "PEF") redatto originariamente da ATS S.r.l. nel 2014. Da tale aggiornamento era emersa una situazione di squilibrio economico-finanziario dovuta, sia alla stima di incremento dei costi di costruzione, sia alla riduzione della durata della gestione, conseguente ai ritardi cumulati per la realizzazione.

In tale contesto, già nei precedenti esercizi, erano stati rilevati i seguenti impatti:

- svalutazione delle Immobilizzazioni materiali in corso e acconti per euro 3.678 migliaia.
- iscrizione di un fondo oneri di euro 2.345 migliaia corrispondente alla perdita stimata a finire dell'investimento (OIC 31 par. 66 e seguenti). Infatti il PEF aggiornato evidenziava un risultato economico annuo del parcheggio costantemente in perdita lungo l'intero orizzonte di piano. Trattandosi di un "contratto oneroso" per il quale EUR ha assunto l'obbligo alla realizzazione, si era provveduto a rilevare già nei precedenti esercizi la migliore stima della perdita probabile. Tale fondo, nel corrente esercizio, è stato utilizzato per circa 61 migliaia di euro a fronte degli oneri fidejussori sostenuti.

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili ed in particolare, in assenza di significativi aggiornamenti, la società ritiene di poter confermare le ipotesi alla base delle stime effettuate nei precedenti esercizi.

Per completezza di informativa si rammenta che in data 4 maggio 2023, Roma Capitale – Dipartimento Urbanistica ha inviato una comunicazione con la quale ha rappresentato l'esigenza di ottenere evidenza del compimento degli obblighi assunti da parte della Società, precisando che nel caso non si fossero ricevute informazioni esaustive in merito avrebbero potuto essere avviate le eventuali procedure di escussione delle polizze a garanzie sottoscritte (vedi par. "Impegni e garanzie non risultanti dallo stato patrimoniale").

Eur S.p.A. ha prontamente risposto evidenziando quanto sopra indicato in merito alla monetizzazione del Parcheggio "Civiltà Romana" e all'ipotesi di realizzazione del Parcheggio "P.le Sturzo", sottolineando per quest'ultimo l'esigenza di ottenere la proroga della durata della concessione dell'area pubblica in assenza della quale la realizzazione dell'opera non risulterebbe economicamente e finanziariamente sostenibile. Tali informazioni sono state, peraltro, già portate a conoscenza degli Azionisti sia in sede di approvazione dei bilanci degli esercizi precedenti, sia in sede di approvazione del Piano Industriale 2022-2027.

Roma Convention Center

L'immobile in esame, in ragione delle proprie caratteristiche progettuali può ritenersi composto 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.



Si rammenta che già nei precedenti esercizi, gli Amministratori, anche sulla base di un'analisi effettuata da un esperto esterno indipendente, avevano ritenuto 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, è apparso ragionevole ritenere che la verifica di recuperabilità del costo riferito alla porzione "monumentale" dovesse 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 è stato nella sostanza equiparato a quello delle opere di interesse storico artistico che non sono oggetto di ammortamento né di svalutazione, fatto salvo che si riscontrino, 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, si è ritenuto ragionevole affermare che il valore contabile netto della porzione Monumentale dell'Opera coincida con il suo valore recuperabile al verificarsi dei presupposti richiamati.

In considerazione del mutato scenario economico, che ha visto un discreto incremento dei tassi d'interesse, gli Amministratori, in sede di chiusura del bilancio al 31 dicembre 2023, hanno ritenuto necessario verificare la recuperabilità del valore iscritto in bilancio della parte "ordinaria" del Roma Convention Center, convenzionalmente ricondotta ad un'unica Unità Generatrice di Cassa (UGC) di Eur, attraverso apposito test di impairment. Nello svolgimento del test in parola, in coerenza con le prescrizioni dell'OIC9 ("Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali"), si è preso a riferimento il Piano Industriale aggiornato sulla base delle migliori performance consuntivate nel 2023 e riflesse nel budget 2024, approvato dal consiglio di amministrazione in data 30 gennaio 2024.

L'esercizio è stato quindi svolto considerando un orizzonte temporale per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi, relativi a un periodo esplicito desunto dal piano aggiornato 2024-2027, più il valore terminale basato sull'attualizzazione dei flussi successivi, secondo il modello della rendita finanziaria perpetua. Ai fini dell'attualizzazione dei flussi di cassa attesi è stato utilizzato un appropriato tasso di

attualizzazione di mercato a medio-lungo termine calcolato secondo l'approccio del Capital asset pricing model e così determinando una media ponderata del costo del capitale (WACC) pari all'8,7%. Il test di impairment ha condotto a valori di *value in use* della componente "ordinaria" del Centro Congressuale in linea con il suo valore contabile netto, pertanto, ad oggi, sulla base degli elementi a disposizione, si è ritenuto di poter confermare il valore iscritto in bilancio.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni finanziarie	1.671	1.408	263

Dette immobilizzazioni, pari ad euro 1.671 migliaia, sono costituite da partecipazioni per euro 19 migliaia e da crediti finanziari per euro 1.652 migliaia.

Partecipazioni

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Imprese controllate	-	-	-
Imprese collegate	-	-	-
Altre	19	19	-
Totale	19	19	-

Nel dettaglio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
<u>Imprese controllate</u>			
Partecipazione Eur Tel S.r.l.	1.263	1.263	-
Fondo svalut. partecipazione Eur Tel	(1.263)	(1.263)	-
<u>Imprese collegate</u>			
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	1.760	1.760	-
F.do svalutazione partecipazioni	(1.760)	(1.760)	-
<u>Altre imprese</u>			
Consorzio Roma Wireless	15	15	-
Banca di Credito Cooperativo	3	3	-
Convention Bureau Roma Lazio	1	1	-
Totale	19	19	-

Partecipazione in EUR TEL S.r.l.

EUR detiene una 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 Communication Technology).

La controllata ha rilevato perdite d'esercizio in crescita a decorrere dall'esercizio 2018 principalmente a seguito dell'uscita di importanti clienti e nell'esercizio 2022 la situazione si è ulteriormente aggravata a seguito del consistente incremento dei costi per consumi elettrici, uno dei principali costi di funzionamento della Società. Il bilancio al 31 dicembre 2022 aveva evidenziato una perdita d'esercizio di 969 migliaia di euro che aveva fatto ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2482 ter del codice civile.

Stante l'indisponibilità dei soci di minoranza a procedere ad un aumento di capitale ed alla copertura delle perdite conseguite, EUR S.p.A., al fine di non penalizzare l'attività operativa della controllata ed anzi favorirne un adeguato rilancio, preceduto dai necessari interventi di ristrutturazione, anche considerato l'importante ruolo che la controllata svolge per la gestione di alcuni servizi di ICT nei confronti della controllante, ha provveduto a stipulare un contratto d'affitto d'azienda (di durata annuale) attivato in data 1 aprile 2023, ad un canone forfettario determinato in euro 2 migliaia al mese.

Il perimetro dell'azienda in affitto include sostanzialmente una serie di contratti attivi e passivi, licenze e autorizzazioni, rapporti di lavoro subordinato (ad oggi 5 unità) e beni strumentali costituiti da attrezzature e impianti e principalmente la rete in fibra ottica esistente sul territorio del quartiere EUR.

L'operazione di affitto d'azienda si è posta come mezzo e strumento per la ristrutturazione ed il rilancio dell'intera azienda anche attraverso una successiva ipotizzata acquisizione da parte di EUR, nell'ambito di una procedura di Composizione Negoziata ai sensi dell'art. 12 e seguenti del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, avviata successivamente all'affitto d'azienda in parola.

In data 11 aprile 2023 EUR TEL ha, infatti, depositato istanza di accesso alla procedura di composizione negoziata, è stato nominato l'esperto dalla Camera di Commercio di Roma che ha accettato l'incarico in data 19 aprile 2023. La procedura di composizione negoziata con originaria scadenza il 16 ottobre 2023, acquisito l'assenso di tutti i creditori interessati alla ristrutturazione aziendale e il parere favorevole dell'esperto, è stata prorogata per ulteriori 180 giorni al fine di consentire ad EUR il completamento dell'istruttoria per la formalizzazione dell'offerta d'acquisto e/o per il raggiungimento di un accordo con i soci di minoranza per l'acquisizione delle quote minoritarie.

In data 24 gennaio 2024, EUR S.p.A., stante l'infruttuosità delle trattative con i soci di minoranza per l'acquisto delle quote, ha inviato ad EUR TEL S.r.l. offerta irrevocabile d'acquisto dell'azienda condotta in affitto. Il corrispettivo offerto è pari ad euro 495 migliaia, con impegno di EUR a rinunciare ai crediti in essere nei confronti di EUR TEL solo al termine della liquidazione per garantirne la chiusura in bonis.

In data 8 febbraio 2024, EUR TEL, ha pubblicato un avviso pubblico per la vendita all'asta dell'azienda EUR TEL con termine per la presentazione delle offerte fissato per il 7 marzo 2024.

Non sono state ricevute offerte pertanto EUR procederà all'acquisto dell'azienda, alle condizioni previste nell'offerta irrevocabile d'acquisto sopra detta, presumibilmente entro il 31 marzo 2024.

Contestualmente l'Amministratore Unico di EUR TEL S.r.l., con riferimento alla prospettata cessione d'azienda ha acquisito il parere favorevole dell'esperto nominato dalla Camera di Commercio, le adesioni dei creditori alla cessione e, l'autorizzazione alla cessione da parte del Tribunale ai sensi del art.22 D.Lgs 14/19.



Nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 sulla base di quanto rappresentato EUR ha confermato:

- la svalutazione del 100% del valore delle quote detenute in EUR TEL S.r.l. per perdite durevoli di valore
- la svalutazione prudenziale di tutti i crediti in essere nei confronti della società controllata.

L'ultimo bilancio disponibile, approvato da parte dell'Assemblea dei Soci, è il bilancio al 31 dicembre 2022, che riporta una perdita d'esercizio di euro 969 migliaia ed un patrimonio netto negativo di euro -599 migliaia.

Si rappresenta inoltre che nel corso dell'esercizio i soci di minoranza hanno formalmente avanzato richieste di risarcimenti danni a ristoro delle perdite registrate da EUR TEL imputando ciò alle decisioni di gestione del socio di maggioranza. Ad oggi non risulta incardinato alcun giudizio e gli Amministratori sulla base degli elementi a disposizione non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale probabile.

Partecipazione in Marco Polo S.r.l. in liquidazione

Per quanto riguarda la partecipazione della controllata Marco Polo, come nel precedente esercizio, risulta interamente svalutata. L'ultima situazione contabile disponibile, ancora in corso di approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci, è il progetto di bilancio al 31 dicembre 2022 predisposto dai liquidatori, che riporta una perdita d'esercizio di euro -94 migliaia ed un patrimonio netto negativo di euro -14.407 migliaia.

Come già evidenziato nei precedenti bilanci, le perdite pregresse consuntivate ad oggi, non coperte dai soci, non hanno comportato la rilevazione di un fondo oneri partecipazioni, né la valutazione con il metodo del patrimonio netto, 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.

Le altre partecipazioni risultano dettagliate come segue:

- quanto ad euro 15 migliaia, dalla quota di partecipazione detenuta da EUR S.p.A. nel Consorzio Roma Wireless;
- quanto ad euro 3 migliaia, dalla quota di partecipazione acquisita da EUR S.p.A. nella Banca di Credito Cooperativa come previsto dal contratto di mutuo stipulato nel corso dell'esercizio 2014. Il contratto di mutuo è stato successivamente ristrutturato nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione del debito del 2015. Alla data di chiusura del presente bilancio il debito derivante dal predetto accordo di ristrutturazione è stato totalmente rimborsato.
- quanto ad euro 1 migliaia, dalla quota di partecipazione nel Convention Bureau di Roma e del Lazio.

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



Denominazione	Sede Sociale	Capitale Sociale	Patrimonio Netto	Utile/ (Perdita)	%	Quota pertinenza PN	Valore con il metodo del PN	Valore di carico
<u>Imprese controllate</u>								
Eur Tel S.r.l.	Roma	1.924	(599)	(969)	65,63%	(393)	(402)	-
<u>Imprese collegate</u>								
Marco Polo S.r.l. in liquidazione	Roma	10	(14.407)	(94)	33,00%	(4.754)	na	-

Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Crediti	1.952	1.689	263
F.do svalutazione crediti	(300)	(300)	-
Totale	1.652	1.389	263

I crediti immobilizzati risultano pari ad euro 1.652 migliaia dettagliati come segue:

- euro 581 migliaia dal credito INA pari alle somme versate per la polizza TFR stipulata con detta società in favore dei dipendenti (-28 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio);
- euro 1.039 migliaia da crediti per depositi cauzionali versati dalla società a garanzia di contratti commerciali (+291 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio);

Il fondo svalutazione crediti si riferisce alla svalutazione del 100% del credito finanziario verso EUR Tel ritenuto non recuperabile.

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Rimanenze	50.200	50.200	-

Le rimanenze sono costituite esclusivamente dal valore delle aree "Ex Velodromo Olimpico" di proprietà della Aquadrome S.r.l., acquisite per effetto della fusione per incorporazione di quest'ultima in EUR S.p.A. perfezionata nel mese di dicembre 2021.

La valorizzazione delle aree "Ex Velodromo Olimpico" prevista nell'Accordo di Programma (AdP) del 2007, prevedeva la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo-ricreativo e di una serie di interventi di interesse pubblico e privato per 53.500 mq totali di SUL in due aree di proprietà, quella dove sorgeva il Velodromo e quella attigua di Viale Oceano Pacifico.

Nell'esercizio 2014 la Società ha eseguito un nuovo studio di fattibilità e presentato richiesta per il cambio di destinazione d'uso di parte della cubatura non residenziale in residenziale, in conformità alle previsioni della Legge Regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 e s.m.i. (Piano Casa).

L'U.O. Permessi di costruire di Roma Capitale non ha però mai dato seguito alla convocazione della conferenza dei servizi, sollecitata da Aquadrome nei termini di legge.

In data 15 gennaio 2020 EUR S.p.A. ha presentato ed illustrato alla Commissione Urbanistica del Municipio IX il progetto che si intende realizzare. Successivamente a seguito della crisi pandemica le interlocuzioni con Roma Capitale hanno subito un arresto.

Nei primi mesi del 2022, il C.d.A. in carica ha riavviato il confronto con Roma Capitale per dare esecuzione all'A.d.P., attraverso il Piano Casa.

In data 6 dicembre 2022 Roma Capitale ha trasmesso una comunicazione ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241 del 1990, con la quale si preavvisava la possibile reiezione dell'istanza di permesso di costruire ai sensi della L.R. 21/09 presentata da EUR S.p.A., assegnando alla Società il termine di 10 giorni per presentare le proprie osservazioni e/o documenti. Nella nota ricevuta le principali ragioni ostative, in un primo momento, erano legate alla sussistenza di un vincolo di inedificabilità per rischio idrogeologico.

In data 16 dicembre 2022 EUR S.p.A. ha riscontrato la comunicazione di cui sopra fornendo ogni chiarimento alle considerazioni di Roma Capitale, e spiegando dettagliatamente le ragioni tecniche e giuridiche che consentirebbero il superamento del vincolo di inedificabilità attraverso la mitigazione del rischio idrogeologico.

In data 19 aprile 2023, Roma Capitale ha inviato un'ulteriore comunicazione con la quale oltre a non ritenere sufficienti le osservazioni ricevute, ha aggiunto quale ulteriore motivo ostativo la mancata stipula della convenzione urbanistica nell'ambito dell'Accordo di Programma del 2007.

In data 29 aprile 2023, EUR S.p.A. ha riscontrato l'ulteriore comunicazione di Roma Capitale evidenziando che:

- i cosiddetti livelli di rischio idrogeologico R3, R2 e solo per una minima porzione destinata a verde (sia nel Progetto Piano Casa che nell'ADP 2007) R4² non identificano un vincolo di inedificabilità assoluta, ma di edificabilità condizionata, superabili attraverso l'esecuzione di opere di mitigazione che dovranno essere concordate e collaudate dalla Regione Lazio, con la quale EUR S.p.A. ha già avviato una formale interlocuzione. Peraltro in area attigua (Castellaccio) sono già state eseguite opere di mitigazione autorizzate e collaudate dalla Regione (con rilascio di nullaosta idraulico);
- quanto alla mancata stipula della Convenzione, anche sulla base degli approfondimenti legali effettuati, si è al momento nell'impossibilità giuridica della sottoscrizione della stessa in assenza dei preventivi nulla osta delle competenti autorità idrauliche regionali. EUR S.p.A. al fine dell'ottenimento degli stessi ha già avviato l'iter procedurale provvedendo al conferimento di specifico incarico professionale a società esperta del settore.

Rispetto a tale comunicazione EUR non ha ricevuto aggiornamenti e proseguono le interlocuzioni con Roma Capitale per individuare una soluzione appropriata che possa superare le criticità di entrambe le parti.

² R2: aree a rischio minore – R3: aree a rischio elevato per fenomeni franosi – R4 aree a rischio molto elevato per fenomeni franosi

Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato e sulla base degli approfondimenti effettuati dalla Società con i propri consulenti tecnici e legali, si ritiene che non sussistano, allo stato attuale, elementi che comportino una differente valutazione sulla fattibilità tecnica e giuridica dell'iniziativa immobiliare.

In assenza di rilevanti modifiche dello scenario del mercato immobiliare e finanziario di riferimento, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 si è ritenuto di poter mantenere validi i presupposti e le conclusioni sulla valutazione delle rimanenze iscritte in bilancio, confermati anche dalla perizia di stima redatta nel mese di maggio 2023 da esperto esterno indipendente.

II. Crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Crediti	24.041	17.404	6.637

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi / Entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti (netti)	15.709	1.079	930	17.718
Verso imprese controllate (netti)	-	-	-	-
Verso imprese collegate (netti)	-	-	-	-
Crediti tributari	324	-	-	324
Crediti per imposte anticipate	1.597	1.374	2.927	5.898
Crediti verso altri	101	-	-	101
Totali	17.731	2.453	3.857	24.041

I crediti verso clienti, attengono all'attività istituzionale della società e sono dettagliati come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Crediti vs clienti documentati da fatture	36.118	36.344	(226)
Crediti vs clienti per fatture/nc da emettere	14.894	9.457	5.437
Fondo svalutazione crediti vs clienti	(33.294)	(30.033)	(3.261)
Crediti verso imprese controllate	894	764	130
Fondo svalutazione crediti vs imprese controllate	(894)	(764)	(130)
Crediti verso imprese collegate	1.274	1.274	-
Fondo svalutazione crediti vs collegate	(1.274)	(1.274)	-
Crediti tributari	324	1.620	(1.296)
Fondo Sval. Cred. Tributari	0	(213)	213
Crediti per imposte anticipate	5.898	-	5.898
Verso altri	101	229	(128)
Totale	24.041	17.404	6.637

I crediti per fatture emesse e da emettere, pari ad euro 51.012 migliaia, si riferiscono principalmente alle locazioni di immobili ed all'attività di organizzazione di eventi riconducibile al business congressuale.

CP

76

I crediti commerciali verso clienti includono il credito nei confronti della Fondazione Ymca per la cessione del Circolo Sportivo avvenuta nel corso dell'esercizio 2012 che prevedeva il pagamento del corrispettivo in 40 rate semestrali (tasso di interesse 1%).

Considerata l'inadempienza dell'acquirente, EUR ha agito per le vie legali pignorando i crediti presenti e futuri vantati dalla Fondazione Ymca a titolo di canone, nei confronti del gestore dell'impianto sportivo.

Al 31 dicembre 2023 il credito nei confronti di Ymca ammonta a complessivi euro 3.448 migliaia di cui euro 1.859 migliaia crediti in scadenza oltre l'esercizio successivo (euro 929 migliaia oltre i 12 mesi ma entro i 5 anni ed euro 930 migliaia oltre i 5 anni). Come approvato dal CDA di EUR sono in corso trattative con il gestore dell'impianto volte all'acquisto da parte di quest'ultimo del circolo sportivo ed al sostanziale subentro di quest'ultimo nel pagamento dei debiti della Fondazione.

I crediti oltre i 12 mesi includono inoltre la dilazione riconosciuta alla società Luneur S.p.A. per euro 150 mila, in virtù del III Addendum al contratto di concessione.

Il fondo svalutazione crediti, ritenuto congruo, è determinato sulla base di un'attenta e specifica valutazione delle posizioni creditorie della società e presenta un incremento netto rispetto al precedente esercizio di euro 3.261 migliaia. La movimentazione del fondo svalutazione crediti è riportata nella tabella seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Rilasci	Utilizzi	Accantonamenti	Saldo al 31/12/2023
Verso clienti (netti)	30.033	(417)	(368)	4.046	33.294

Gli accantonamenti di euro 4.046 migliaia si riferiscono principalmente alla svalutazione del credito verso Mare Nostrum (euro 3.661 migliaia) per penali applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'acquario dell'EUR. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto meglio commentato in Relazione sulla Gestione che accompagna il presente bilancio.

Gli utilizzi del fondo svalutazione crediti verso clienti sono riconducibili a posizioni creditorie per le quali è stata definitivamente accertata l'impossibilità di recupero per varie ragioni (conclamata insolvenza del creditore, azioni di recupero con esito negativo, chiusura di procedure fallimentari con mancato recupero, anti-economicità delle azioni di recupero).

I rilasci del fondo svalutazione crediti verso clienti sono relativi ad importi stanziati nei precedenti esercizi per i quali si è provveduto ad un aggiornamento delle stime o per i quali grazie alle azioni di recupero avviate, la società è riuscita, contrariamente a quanto previsto, a conseguire i relativi incassi.

I crediti verso le società controllate di euro 894 migliaia si riferiscono esclusivamente a crediti nei confronti della controllata EUR TEL. Risultano costituiti da crediti commerciali e da crediti maturati a seguito della liquidazione, da parte di EUR, delle competenze differite del personale della controllata per effetto dell'affitto d'azienda, ma relative a periodi antecedenti al 1 aprile 2023 (data di efficacia del contratto d'affitto d'azienda).

Tali crediti sono stati interamente svalutati. La svalutazione rilevata nel corso dell'esercizio è di euro 130 migliaia.

I crediti tributari sono composti come segue:



Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo 31/12/2022	Variazione
Crediti Tributari	46	835	(789)
Crediti vs. l'Erario per rit. applic. su int. attivi	67	-	67
Erario c/Ires	-	677	(677)
Erario c/Ires chiesta a rimborso	5	5	-
Erario c/Irap chiesta a rimborso	119	-	119
Erario c/Iva chiesta a rimborso	41	41	-
Fondo Svalutazione Crediti Tributari	-	(213)	213
Altri crediti tributari	46	62	(16)
Totale	324	1.407	(1.083)

I crediti tributari sono costituiti dalla quota non utilizzata, pari ad euro 46 migliaia, dei crediti d'imposta per l'acquisto di energia elettrica (cd. Bonus Energia).

Il credito IRES pari ad euro 677 migliaia, esistente al 31 dicembre 2022, era riferito al residuo degli acconti IRES versati dalla controllante per conto di tutte le società del Gruppo aderenti al consolidato fiscale nazionale fino al 31 dicembre 2020. Tale credito risulta totalmente utilizzato in compensazione nell'esercizio corrente.

Il credito verso erario per IRAP da compensare, di 119 migliaia di euro, è riconducibile alla trasformazione del beneficio ACE in credito d'imposta IRAP utilizzabile in 5 rate (la prima già utilizzata nel 2023).

Il fondo svalutazione crediti tributari esistente al 31 dicembre 2022, pari ad euro 213 migliaia, si riferiva alle agevolazioni connesse alle spese sostenute per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici di proprietà (cd. "bonus facciate"). Detti crediti erano stati svalutati poiché non si riteneva sussistere la certezza del loro utilizzo entro un ragionevole periodo di tempo. La società, nel corso dell'esercizio 2023, ha ceduto i predetti crediti tributari ad un istituto di credito creando il presupposto per il completo rilascio del relativo fondo svalutazione.

I crediti per imposte anticipate al 31 dicembre 2023 ammontano ad euro 5.898 migliaia, nel precedente esercizio non erano stati rilevati stante l'assenza dei presupposti previsti dai principi contabili per la relativa contabilizzazione.

In particolare nel corso dell'esercizio 2023 considerate le migliori performance consuntivate, la società, anche sulla base delle previsioni di budget 2024, approvato dal CDA, ha adeguato le stime dei redditi imponibili futuri (*tax plan*) per gli esercizi 25 – 27.

Dall'analisi in parola è emersa la capacità della società di generare redditi imponibili tali da recuperare parte delle differenze temporanee tassate nei precedenti esercizi, con conseguente rilevazione delle relative imposte anticipate, essenzialmente relative ad oneri finanziari non dedotti e ad ammortamenti fiscali su cespiti svalutati. Per maggiori dettagli si rinvia alle tabelle presentate nella sezione "Imposte sul reddito".

I crediti verso altri sono così suddivisi:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo 31/12/2022	Variazione
Crediti vs. dipendenti	25		25
Anticipi a fornitori	4	111	(107)
Altri entro 12 mesi	72	118	(46)

Totale	101	229	(128)
---------------	------------	------------	--------------

IV. Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Le disponibilità sono così suddivise:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Depositi bancari e postali	107.841	104.778	3.063
Denaro e valori in cassa	-	-	-
Totale	107.841	104.778	3.063

L'incremento delle disponibilità rispetto al 31 dicembre 2022 è riconducibile, in massima parte, alle risorse generate dalla gestione reddituale.

D) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Ratei e risconti attivi	2.884	80	2.804

Non sussistono, al 31 dicembre 2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni. Il saldo al 31 dicembre 2023 si riferisce, in massima parte, a ratei di proventi finanziari di competenza del corrente esercizio ed esigibili nel successivo e, per la restante parte, al risconto di costi sostenuti per servizi non di competenza dell'esercizio di riferimento.

Nel corso dell'esercizio infatti la Società ha sottoscritto dei contratti di *Time Deposit* per l'impiego della liquidità che hanno generato circa 2.708 migliaia di euro di ratei per interessi attivi di competenza 2023. Per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo dei proventi finanziari.

Passività

A) Patrimonio netto

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Patrimonio netto	680.394	665.143	15.251

La variazione intervenuta nelle singole voci del patrimonio netto per gli esercizi 2021, 2022 e 2023 è allegata alla presente nota integrativa (vedi allegato n. 1).

L'incremento del Patrimonio netto rispetto al precedente esercizio è attribuibile esclusivamente all'utile rilevato nell'esercizio.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2023 risulta composto come segue:

Azioni	Numero	Valore nominale
Ordinarie	7.382.480	100 euro

Il Capitale Sociale è detenuto per il 90% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e per il 10% da Roma Capitale.

In riferimento all'art. 10 della legge n. 72 del 9 marzo 1983, si rammenta che per i beni in patrimonio, non sono state eseguite rivalutazioni monetarie.

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti:

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzi ultimi 3 exerc. per copertura Perdite	Utilizzi ultimi 3 exerc. per altre ragioni
Capitale	738.248	B			
Riserva legale	753	B			
Altre riserve					
Utili (perdite) a nuovo	(73.858)			411	
Utile (perdita) di periodo	15.251	B	15.251		
Quota non distribuibile (**)			15.251		
Residua quota distribuibile			-		

(*) **A**: per aumento di capitale; **B**: per copertura perdite; **C**: per distribuzione agli Azionisti

(**) Quota destinata alla copertura dei costi di impianto e di ampliamento, e degli altri oneri pluriennali non ancora ammortizzati e di tutte le riserve residue fino a copertura della perdita d'esercizio ed all'accantonamento ex legge della riserva legale - residuo utile non distribuibile in quanto realizzato con imposte anticipate/differite

B) Fondi per rischi e oneri

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Fondi per rischi e oneri	19.419	19.075	344

Si riporta nel seguito il dettaglio dei fondi ed una breve analisi delle movimentazioni rilevate nel corso dell'esercizio:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Utilizzi	Riclassifiche	Rilasci a c/e	Acc.ti	Saldo al 31/12/2023
Fondo per imposte, anche differite	321	(41)	(20)	(14)	91	337
F.do manutenz. programmate	3.978	(15)			399	4.362
Fondo oneri futuri per partecipaz.	639	-		(103)	-	536
F.do oneri futuri per il Velodromo	3.004	-			-	3.004
F.do ripristino beni in affitto d'azienda					103	103
F.do rischi	7.975	(247)			186	7.914
F.do rischi contenzioso	2.674	(36)		(173)	215	2.680
F.do rischi contenz.dipend.	484	(226)			225	483
Totale	19.075	(565)	(20)	(290)	1.219	19.419

Il Fondo per imposte anche differite al 31 dicembre 2023 risulta così costituito:

- per euro 246 migliaia dal fondo imposte differite IRES ed IRAP sul disavanzo di fusione Aquadrome emerso nell'esercizio 2021 ed allocato a rimanenze;
- per euro 91 migliaia da passività potenziali relative ad imposte indirette (IMU – TASI – Imposte di registro);

Tale fondo al 31 dicembre 2022 risultava costituito per una quota di euro 75 migliaia dal fondo stanziato a fronte di passività potenziali relative agli accertamenti IMU e TASI per gli anni dal 2013 al 2016 notificati all'incorporata Aquadrome Srl ed oggetto di contenzioso con l'ente territoriale.

Nel corso dell'esercizio 2023, ai sensi dell'art. 1, commi 186-205, Legge n. 197/2022 e della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 65/2023, EUR ha aderito alla c.d. "definizione della controversia tributaria pendente".

In considerazione di tale adesione:

- gli *utilizzi* si riferiscono alla corresponsione, nei confronti dell'ente territoriale, della somma di euro 41 migliaia a titolo di versamento IMU 2013, 2014, 2016 e TASI 2016;
- i *rilasci* per euro 14 migliaia si riferiscono alla quota "non oggetto di valore della controversia" (sanzioni, interessi, etc.) il cui versamento non era più dovuto per effetto dell'adesione e del successivo perfezionamento della definizione agevolata;
- le *riclassifiche* per euro 20 migliaia fanno riferimento a sentenze sfavorevoli e passate in giudicato relative al contenzioso IMU 2015 e TASI 2014, 2015 con conseguente riclassifica da fondo rischi a debito.

Il Fondo manutenzioni programmate accoglie i costi di manutenzione ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni di proprietà, per maggiori dettagli si rinvia al riguardo alla specifica voce costi per servizi di conto economico.

Il Fondo oneri futuri per partecipazioni pari ad euro 536 migliaia accoglie potenziali rischi e oneri connessi con l'operazione di acquisizione d'azienda in corso di finalizzazione per maggiori dettagli si rinvia allo specifico paragrafo "Partecipazione EUR TEL S.r.l."

Tale fondo nel corso dell'esercizio è stato rilasciato per euro 103 migliaia, tale importo trova contropartita nell'accantonamento al fondo ripristino beni in affitto d'azienda.

Infatti il Fondo ripristino beni in affitto d'azienda è stato stanziato, in assenza di deroga all'art. 2561 c.c., conformemente alle previsioni dell'OIC 31. Eur ha pertanto proceduto alla misurazione di un accantonamento ragionevolmente attendibile e congruo nel suo complesso per assicurare la costituzione di un fondo in grado di ripristinare i beni affittati allo stato in cui devono essere restituiti alla scadenza dell'affitto medesimo.

Il Fondo oneri futuri per Velodromo, pari ad euro 3.004 migliaia, è stato stanziato dalla società nei precedenti esercizi a fronte degli oneri complessivi conseguenti all'Accordo di programma sottoscritto con Roma Capitale il 25 giugno 2007. In base a tale Accordo di Programma EUR si è impegnata a cedere gratuitamente a Roma Capitale alcune aree di proprietà nonché ad erogare un contributo per la realizzazione della Casa del Ciclismo. Detti impegni sono strumentali alla realizzazione del programma di interventi per il recupero e la trasformazione dell'Area dell'Ex Velodromo Olimpico.

Il fondo rischi, pari al 31 dicembre 2023 ad euro 7.914 migliaia, è stato costituito per far fronte ai probabili oneri derivanti da:

- la monetizzazione del parcheggio di Civiltà Romana per complessivi euro 5.630 migliaia;
- la perdita a finire dell'investimento relativo al parcheggio di Piazzale Sturzo, per il quale EUR ha l'obbligo di realizzazione, per un importo pari a euro 2.284 migliaia.

Per maggiori dettagli sulla vicenda dei parcheggi si rinvia alla Relazione sulla gestione nonché al paragrafo delle Immobilizzazioni Materiali. L'utilizzo del periodo di euro 247 migliaia è relativo al sostenimento degli oneri fidejussori.

Il fondo rischi per contenziosi generico e personale sono stati stanziati a copertura di passività potenziali relative ai rischi inerenti le vertenze in corso con terzi e con il personale.

I fondi sopra descritti risultano adeguati per far fronte alle passività probabili riferibili alla società.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
TFR	1.243	1.269	(26)

Il TFR accantonato rappresenta l'effettivo debito della Società al 31 dicembre 2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Per effetto delle norme che disciplinano l'accantonamento al fondo TFR a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 252/2005 e successive modificazioni, una parte dell'accantonamento viene versata direttamente all'Inps e pertanto il debito residuo è allocato nella voce D del passivo di bilancio. La quota di accantonamento destinata ai fondi di previdenza è iscritta in parte tra i debiti verso gli istituti di previdenza e, in parte, tra i debiti verso altri allocati nella voce D del passivo patrimoniale.

La variazione del debito per trattamento di fine rapporto è schematizzata come segue:

Saldo al 31.12.2022	1.269
Incremento per accantonamento dell'esercizio	30
Utilizzi/anticipi corrisposti nell'esercizio	(56)
Saldo al 31.12.2023	1.243

D) Debiti

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Debiti	35.147	36.606	(1.459)

I debiti risultano costituiti come segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Debiti verso azionisti per finanziamenti	16.449	19.109	(2.660)
<i>di cui entro 12 mesi</i>	2.732	2.719	13
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	13.717	16.390	(2.673)
Debiti verso banche	1.203	1.292	(89)
<i>di cui entro 12 mesi</i>	120	102	18
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	1.083	1.190	(107)
Acconti	410	525	(115)
<i>di cui entro 12 mesi</i>	356	406	(50)
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	54	119	(65)
Debiti verso fornitori	13.081	10.826	2.255
Debiti verso imprese controllate	146	226	(80)
Debiti tributari	1.467	1.745	(278)
Debiti verso istituti di previdenza	498	512	(14)
Altri debiti	1.893	2.371	(478)
<i>di cui entro 12 mesi</i>	1.559	1.983	(424)
<i>di cui oltre 12 mesi</i>	334	388	(54)
Totale	35.147	36.606	(1.459)

I debiti sono così suddivisi in base alla scadenza:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso azionisti per finanziamenti	2.732	10.926	2.791	16.449
Debiti verso banche	120	487	596	1.203
Acconti	356	54		410
Debiti verso fornitori	13.081			13.081
Debiti verso imprese controllate	146			146
Debiti tributari	1.467			1.467
Debiti verso istituti di previdenza	498			498
Altri debiti	1.559	334		1.893
Totale	19.959	11.801	3.387	35.147

Non esistono debiti espressi all'origine in valuta estera al 31 dicembre 2023.

I "Debiti verso azionisti per finanziamenti" si riferiscono al debito, inclusivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2023, verso l'azionista di maggioranza MEF contratto a seguito dell'erogazione dell'Anticipazione di Liquidità di cui all'art. 1, comma 332 e 333 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 per un importo complessivo originario, in linea capitale, di euro 36.963 migliaia.

Il contratto di anticipazione prevede il rimborso in 14 rate annue a decorrere dal 31 luglio 2016 ed un tasso di interesse fisso pari a 0,867%. L'ottava rata di rimborso pari ad euro 2.815 migliaia (capitale + interessi) è stata corrisposta nel mese di luglio 2023. Al 31 dicembre 2023 il debito in linea capitale ammonta ad euro 16.449 migliaia. La prossima rata giungerà a scadenza il 31 luglio 2024.

Le garanzie concesse ai sensi del contratto di anticipazione sono le seguenti:

- mandato irrevocabile di pagamento a favore del MEF pari all'importo della rata complessiva annuale di rimborso (euro 2.815 migliaia) conferito alla Banca Intesa Sanpaolo SpA, valido e vincolante fino alla data di estinzione integrale dell'anticipazione;
- canalizzazione sul conto corrente dedicato all'operazione del pagamento dei canoni di locazione derivanti da alcuni contratti attivi presenti e futuri, per un importo pari a circa euro 2.815 migliaia (corrispondente ad una rata annuale).

I "Debiti verso banche" pari a complessivi euro 1.203 migliaia, si riferiscono per la quasi totalità al finanziamento ricevuto dall'Istituto per il Credito Sportivo per la riqualificazione e la valorizzazione del Roma Convention Center. In particolare tale finanziamento, accordato per un importo iniziale di euro 1.800 migliaia, è stato ridotto con atto ricognitivo in data 21 dicembre 2022 fissando l'importo complessivo in euro 1.291 migliaia pari a quanto già erogato al 31 dicembre 2021. La durata del rimborso è di 10 anni a partire dall'1 gennaio 2023, con scadenza finale 31 dicembre 2032. Il rimborso avverrà secondo un piano d'ammortamento alla "francese" articolato in 40 rate trimestrali con tasso di interesse fisso del 5,11%. Il finanziamento beneficia di un contributo in conto interessi pari ad euro 3,28 migliaia per rata.

Tale finanziamento è coperto dalle seguenti garanzie (che non operano in regime di cogaranzia):

- pegno su saldo di conto corrente per l'importo di euro 258 migliaia, a copertura del 20% del capitale mutuato;

- fideiussione di euro 1.032 migliaia, pari all'80% del capitale mutuato, da parte del Fondo di Garanzia a valere sul Comparto Cultura, di cui all'art. 184, comma 4, del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, per tutta la durata del mutuo.

I "Debiti verso fornitori" rappresentano l'esposizione per i corrispettivi dovuti alla data del 31 dicembre 2023 in relazione ai servizi fruiti ed ai lavori eseguiti dagli appaltatori al termine dell'esercizio.

I debiti verso imprese controllate pari ad euro 146 migliaia si riferiscono ai debiti verso la società EUR TEL S.r.l. per fatture ricevute e da ricevere riconducibili a rapporti commerciali e ad oneri della controllata di cui EUR si è fatta carico nell'ambito dell'operazione di risanamento descritta in precedenza (canone affitto d'azienda, oneri amministratore unico, collegio sindacale e società di revisione).

I "Debiti tributari" al 31 dicembre 2023 pari a complessivi euro 1.467 migliaia, presentano un decremento di euro 278 migliaia rispetto al precedente esercizio, attribuibile principalmente al maggior importo degli acconti IRAP versati.

I "Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale", pari ad euro 498 migliaia, sostanzialmente allineati rispetto al precedente esercizio, sono costituiti da ritenute INPS, INPDAP ed INAIL sulle retribuzioni erogate e da erogare.

Gli "Altri debiti", di importo complessivo pari ad euro 1.893 migliaia, registrano un decremento rispetto all'esercizio precedente di euro 478 migliaia attribuibile principalmente al pagamento del debito IMU relativo ad esercizi precedenti nonché all'eliminazione contabile di alcuni debiti risalenti ad esercizi precedenti per i quali è stata definitivamente accertata l'inesigibilità. L'importo complessivo degli altri debiti al 31 dicembre 2023 risulta così composto:

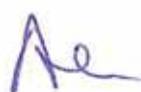
- euro 659 migliaia (euro 809 al 31/12/2022) debiti IMU e TASI relativi ad accertamenti ricevuti in anni precedenti per i quali si attende la relativa cartella di pagamento;
- euro 704 migliaia (euro 813 migliaia al 31/12/2022) relativi a competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite;
- euro 176 migliaia (euro 194 migliaia al 31/12/2022) per depositi cauzionali ricevuti aventi scadenza oltre i 12 mesi;
- euro 159 migliaia (euro 194 migliaia al 31/12/2022) per ritenute a garanzia su appalti;
- euro 195 migliaia (euro 361 migliaia al 31/12/2022) per altri debiti.

E) Ratei e risconti

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Ratei e risconti passivi	2.003	2.379	(376)

Rappresentano le partite di collegamento tra gli esercizi, conteggiate con il criterio della competenza temporale e si riferiscono pertanto ad affitti attivi o ricavi di competenza dei successivi periodi.

Al 31 dicembre 2023 non esistono risconti aventi durata superiore a cinque anni.




Conto Economico

A) Valore della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Valore della produzione	48.592	38.026	10.566

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Ricavi vendite e prestazioni	42.330	30.804	11.526
Altri ricavi e proventi	6.262	7.222	(960)
Totale	48.592	38.026	10.566

Il valore della produzione è dettagliato come segue:

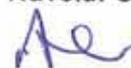
Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Affitti	19.675	18.404	1.271
Locazioni temporanee Congressi	7.502	4.822	2.680
Locazioni temporanee	383	470	(87)
Proventi erogazione acqua	315	299	16
Ricavi per servizi Congressuali	12.076	5.691	6.385
Facilities e manutenzioni varie c/terzi	920	370	550
Pubblicità ricavi	129	80	49
Rimborsi e risarcimenti danni	1.554	1.231	323
Penali	3.681	3.678	3
Altri ricavi	131	121	10
Rilascio fondi per esuberi	863	1.707	(844)
Contributi in conto esercizio	198	389	(191)
Sopravvenienze attive e passive ricavi	1.165	764	401
Totale	48.592	38.026	10.566

Il valore della produzione presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di euro 10.566 migliaia.

La voce "Affitti attivi" passa da euro 18.404 migliaia del 2022 ad euro 19.675 migliaia del corrente esercizio (+1.271 euro migliaia corrispondente al +7%); l'incremento è attribuibile principalmente agli adeguamenti contrattuali ISTAT ed in parte a nuove locazioni.

La crescita di fatturato dell'esercizio è trainata dal settore congressuale che registra un incremento dei ricavi da locazioni temporanee di euro 2.680 migliaia pari al 56%. I "Ricavi per servizi Congressuali" si attestano a 12.076 migliaia di euro con un incremento di 6.385 migliaia di euro rispetto al precedente esercizio; a fronte di tali ricavi sono stati rilevati costi nella voce "Costi per servizi congressuali" di 9.751 migliaia di euro registrando una marginalità media del 19%.

Con riferimento al settore congressuale i risultati sono superiori rispetto alla situazione pre-pandemia. L'esercizio 2023 è il migliore esercizio, a livello di fatturato, dall'entrata in funzione della Nuvola. Si



riportano nel seguito i dati di fatturato del Roma Convention Center e del Palazzo dei Congressi a confronto con il 2022 (i ricavi da locazione sono al lordo delle provvigioni ad intermediari rilevate nei costi della produzione).

€ / 000				
Roma Convetion Center "La Nuvola"	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	%
Ricavi locazioni	5.999	3.289	2.710	82%
Ricavi servizi	10.140	4.744	5.396	114%
TOTALE	16.139	8.033	8.106	101%
<i>giorni di occupazione</i>	169	120	49	41%

€ / 000				
Palazzo dei Congressi	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	%
Ricavi locazioni	1.503	1.533	(30)	-2%
Ricavi servizi	1.936	947	989	104%
TOTALE	3.439	2.480	959	39%
<i>giorni di occupazione</i>	112	115	(3)	-3%

I Ricavi per locazioni temporanee al 31 dicembre 2023 sono pari a 383 mila euro, in diminuzione rispetto al 31 dicembre 2022 di 87 mila euro. Si rammenta che nel 2022 erano presenti ricavi spot derivanti dal Hub Vaccinale del Palazzo dell'Urbanistica pari a 228 mila euro.

I ricavi per servizi di facility management presentano un incremento di 550 mila euro in parte riconducibile ai ricavi derivanti dai contratti attivi di EUR TEL acquisiti da Eur, in conseguenza del contratto d'affitto d'azienda, così come descritto in precedenza.

La voce Penali attive si riferisce quasi esclusivamente, per euro 3.650 mila, ai ricavi maturati nei confronti del cliente Mare Nostrum per penali applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'acquario dell'EUR. I corrispondenti crediti, considerata la situazione economica e finanziaria in cui versa la controparte sono stati contestualmente svalutati nel presente bilancio.

Il rilascio fondo per esuberi include principalmente i seguenti rilasci:

- per euro 417 mila rilasci del fondo svalutazione crediti verso clienti effettuati a seguito di variazione di stime o per i quali, grazie alle azioni di recupero avviate, la società è riuscita, contrariamente a quanto previsto, a conseguire i relativi incassi;
- per euro 173 mila il rilascio del fondo rischi contenzioso a seguito di una transazione con un fornitore che si prevede di chiudere nel corso del 2024;
- per euro 142 migliaia il rilascio del fondo svalutazione crediti tributari, in relazione al credito fiscale ceduto all'Istituto per il Credito Sportivo;
- per euro 103 migliaia il rilascio del fondo oneri futuri partecipazioni e la sua imputazione a Fondo ripristino beni in affitto d'azienda, relativamente all'utilizzo dei beni materiali di proprietà della controllata EUR TEL.

I contributi in conto esercizio, pari ad euro 198 migliaia, sono riconducibili alle seguenti principali componenti:

- euro 143 migliaia al credito d'imposta conseguito sui costi di acquisto dell'energia elettrica per il primo semestre dell'esercizio ai sensi della L. 197/22 e del DL 34/23 convertito con L. 56/23;

- euro 11 migliaia al credito d'imposta sugli investimenti pubblicitari ai sensi del DL 50/17 convertito con L. 96/17;
- euro 40 migliaia al contributo per sponsorizzazione attività sportive ai sensi del DL 73/21 convertito con L. 106/21.

Le sopravvenienze attive e passive nette, pari ad euro 1.165 migliaia, in conformità ai principi contabili di riferimento, sono state classificate per natura e costituiscono l'aggiornamento di stime effettuate nei precedenti esercizi, includono le seguenti principali partite:

- per euro 458 migliaia lo storno di note di credito da emettere nei confronti dei clienti, stimate nei precedenti esercizi, ma mai richieste e cadute in prescrizione;
- per euro 467 migliaia lo stanziamento di fatture da emettere a Luneur per integrazione del canone per esercizi pregressi a valere sul rimborso delle opere addizionali così come definite nel III Addendum;
- per euro 454 migliaia conguagli di consumi, oneri e spese condominiali relativi al 2022 (o esercizi precedenti) fatturati agli affittuari;
- per euro 70 migliaia la chiusura di debiti per depositi cauzionali periodo 2000-2006 per prescrizione dei termini;
- per euro -264 migliaia storno di fatture da emettere stanziate nei precedenti esercizi per riaddebito di consumi elettrici relativi alla porzione immobiliare sita nel Palazzo dei Congressi a seguito di intervenuto accordo del 2024. Tale voce trova contropartita tra le sopravvenienze attive dei costi della produzione.

B) Costi della produzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Costi della produzione	41.546	36.958	4.588

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Materie prime, sussidiarie e merci	49	21	28
Servizi	19.122	14.830	4292
Godimento beni di terzi	312	187	125
Costo del personale	9.286	8.873	413
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	214	167	47
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.997	4.746	251
Svalutazione immobilizzazioni	-	-	0
Svalutazione crediti	4.181	4.679	(498)
Acc.ti rischi e altri	503	579	(76)
Oneri diversi di gestione	2.882	2.876	6
Totale	41.546	36.958	4.588

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

I costi per materie prime e sussidiarie sono rappresentati quasi esclusivamente da oneri sostenuti per materiale anti-infortunistico, di cancelleria e di consumo vario.

Costi per servizi

Il dettaglio dei costi per servizi è riportato nella tabella seguente

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Utenze	2.360	3.453	(1.093)
Facilities	603	680	(77)
Costi per servizi resi congressuale	9.751	4.492	5.259
Smaltimento rifiuti	330	447	(117)
Servizi al personale (formazione e buoni pasto)	326	287	39
Prestazioni professionali, spese legali, collaborazioni e personale in comando	1.232	1.476	(244)
Certificazione bilanci	30	48	(18)
Pubblicità, Sponsorizzazioni, Manifestazioni, fiere, ecc.	106	230	(124)
Assicurazioni	463	506	(43)
Compensi organi sociali	467	480	(13)
Gestione Tsp, assistenza software e connettività	157	211	(54)
Manutenzioni	3.121	3.250	(129)
Acc.to manutenzione ciclica	400	504	(104)
Oneri bancari e postali	14	95	(81)
Provvigioni da locazioni congressi	145	-	145
Varie	152	84	68
Sopravvenienze (attive)/ passive per servizi	(535)	(1.413)	878
Totale	19.122	14.830	4.292

Nell'esercizio 2023 si assiste ad un generalizzato decremento dei costi per servizi, ad eccezione dei costi relativi ai servizi del settore congressuale, che coerentemente all'incremento del fatturato, registrano un aumento di 5.259 migliaia di euro.

L'accantonamento di euro 400 migliaia a fronte delle spese di manutenzione ciclica degli immobili, classificato per natura come richiesto dal principio contabile OIC 31, è stato effettuato sulla base del piano storico e previsionale predisposto dalla Società relativo alle spese che si ritiene di dover sostenere per tutte le manutenzioni che non creano incremento di valore per gli immobili. Si tratta di spese di manutenzione ciclica che la Società, al fine di mantenere in piena efficienza il proprio patrimonio immobiliare, sostiene costantemente. L'iscrizione del fondo è ritenuta congrua a far fronte agli oneri di manutenzione ricorrente e riferibili agli immobili di proprietà.

Le sopravvenienze attive e passive nette, in conformità ai principi contabili di riferimento, sono state classificate per natura e costituiscono l'aggiornamento di stime effettuate nei precedenti esercizi. Risultano costituite prevalentemente dalle seguenti partite:

- per euro 306 migliaia sono relative all'insussistenza di debiti per fatture da ricevere stanziati con riferimento all'AMA del Roma Convention Center ed a sopravvenienze attive per rettifiche positive di precedenti versamenti ottenuti a rimborso;
- per euro 300 migliaia si riferiscono allo storno di debiti per fatture da ricevere per consumi elettrici relativi alla porzione immobiliare sita nel Palazzo dei Congressi; la posta è relativa ai conteggi e conguagli effettuati per il periodo dal 2018 al 31 marzo 2022. Tale posta trova contropartita nelle sopravvenienze passive rilevate nel valore della produzione.

Spese per godimento di beni di terzi

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Affitti passivi	18	1	17
Noleggio autoveicoli, macchinari ed attrezzature	34	49	(15)
Canoni periodici licenze software	260	159	101
Sopravvenienze attive godimento beni di terzi	-	(22)	22
Totale	312	187	125

Le spese per godimento beni di terzi ammontano ad euro 312 migliaia (euro 187 migliaia al 31 dicembre 2022) e sono relative principalmente al noleggio di beni quali furgoni, autoveicoli e macchinari ed ai canoni periodici di utilizzo licenze software.

Spese per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi inclusi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge derivanti dai contratti collettivi e dagli accordi di secondo livello.

Il costo complessivo del personale al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 9.286 migliaia dettagliato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Salari e stipendi	6.245	5.840	405
Oneri sociali	1917	1785	132
Trattamento di fine rapporto	251	332	(81)
Trattamento di quiescenza e simile	212	184	28
Altri costi del personale	398	335	63
Incentivi all'esodo e transazioni novative	71	66	5
Acc. Fondo rischi personale	225	281	(56)
Oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	(33)	50	(83)
Totale	9.286	8.873	413

Il costo del lavoro (esclusi gli incentivi all'esodo e gli oneri non ricorrenti) al 31 dicembre 2023, è pari ad euro 9.023 migliaia contro euro 8.476 migliaia del precedente esercizio, registrando un incremento di euro 547 migliaia.

Tale incremento è attribuibile per circa euro 180 migliaia all'integrazione in EUR del personale della controllata EUR TEL, per effetto dell'operazione d'affitto d'azienda in precedenza descritto e, per la parte rimanente, è coerente con la movimentazione e la composizione della forza lavoro e con le politiche di merito adottate nell'esercizio.



Ammortamenti e svalutazioni

Il dettaglio della voce è riportato nella tabella che segue:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Ammortamenti immobilizzazioni immateriali	214	167	47
Ammortamenti immobilizzazioni materiali	4.997	4.746	251
Svalutazione crediti vs clienti	4.181	4.679	(498)
Totale	9.392	9.592	(200)

Per maggiori dettagli sulla variazione intervenuta nella svalutazione dei crediti rispetto al precedente esercizio si rinvia a quanto già riportato nei paragrafi "Crediti vs clienti".

Accantonamenti per rischi e oneri

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Accantonamento per rischi	401	579	(178)
Altri accantonamenti	102	-	102
Totale	503	579	(76)

Si rinvia al paragrafo dei fondi rischi ed oneri per maggiori dettagli.

Oneri diversi di gestione

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
IMU	2.401	2.448	(47)
Perdite su crediti	1	-	1
Imposta di registro	144	167	(23)
Diritti amministrativi vari e tributi diversi	62	54	8
Quote associative	19	36	(17)
Oneri da liti e cause ordinarie	45	127	(82)
Accantonamento al fondo imposte indirette	90	-	90
Altri oneri indeducibili	46	12	34
Varie	70	32	38
Sopravvenienze attive	(4)	-	(4)
Sopravvenienze passive	7	-	7
Totale	2.881	2.876	5

Gli oneri diversi di gestione sono costituiti principalmente dall'IMU, dall'imposta di registro e dall'accantonamento al fondo imposte indirette per euro 90 migliaia. Tale accantonamento è stato effettuato principalmente a fronte di passività fiscali potenziali relative alla posizione IMU e TASI dell'incorporata Aquadrome S.r.l..



C) Proventi e oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Proventi ed oneri finanziari	2.759	(329)	3.088

Interessi e altri proventi finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Interessi di mora	78	2	76
Interessi attivi da depositi vincolati	2.708	-	2.708
Interessi attivi su c/c bancari	186	-	186
Altri	4	-	4
Totale	2.976	2	2.974

Nel corso dell'esercizio, al fine di garantire una migliore gestione finanziaria delle disponibilità eccedenti il fabbisogno di cassa, EUR ha sottoscritto dei contratti di *Time Deposit* per l'impiego della liquidità. In particolare i depositi sottoscritti hanno generato euro 2.708 migliaia di ratei di interessi attivi di competenza 2023, che saranno incassati alle rispettive scadenze.

I contratti sottoscritti hanno le seguenti caratteristiche:

- euro 56 milioni deposito a 12 mesi (25/01/23-25/01/24) tasso annuo 3,21%
- euro 30 milioni deposito a 12 mesi (30/01/23-30/01/24) tasso annuo 3%
- euro 5 milioni deposito a 6 mesi (25/01/23-25/07/23) tasso annuo 2,80%
- euro 8 milioni deposito a 6 mesi (26/07/23-25/01/24) tasso annuo 3,94%

Interessi e altri oneri finanziari

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Interessi passivi anticipazione MEF	155	178	(23)
Interessi passivi su altri finanziamenti	51	34	17
Interessi passivi di mora	-	114	(114)
Altri	11	4	7
Totale	217	330	(113)

Per maggiori dettagli sugli "Interessi passivi anticipazione MEF" si rinvia al paragrafo "Debiti vs Azionisti per finanziamenti".

Gli interessi su altri finanziamenti sono costituiti esclusivamente dagli interessi maturati nel corso dell'esercizio sul finanziamento acceso, nel mese di dicembre 2021, con l'Istituto del Credito Sportivo. Per maggiori dettagli si rinvia al paragrafo "Debiti".



Imposte sul reddito d'esercizio

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazione
Imposte correnti IRES	-	-	-
Imposte correnti IRAP	614	305	309
Imposte esercizi precedenti	(162)	1	(163)
Imposte anticipate	(5.898)	-	(5.898)
Totale	(5.446)	306	(5.752)

Le imposte correnti dell'esercizio 2023 sono costituite esclusivamente dall'IRAP di periodo.

Ai fini IRES la società presenta un'imponibile fiscale di euro 1.636 migliaia sterilizzato per l'80% con l'utilizzo delle perdite fiscali degli esercizi precedenti e per la parte rimanente attraverso la deduzione ACE progressa.

La voce "Imposte esercizi precedenti" include prevalentemente gli effetti determinati dalla trasformazione del beneficio Ace in credito d'imposta IRAP, compensabile in 5 anni.

Imposte Anticipate

Nel corso dell'esercizio 2023 considerate le migliori performance consuntivate, la società, anche sulla base delle previsioni di budget 2024, approvato dal CDA, ha adeguato le stime dei redditi imponibili futuri (*tax plan*) per gli esercizi 25 – 27.

Dall'analisi in parola è emersa la capacità della società di generare redditi imponibili tali da recuperare parte delle differenze temporanee tassate nei precedenti esercizi, con conseguente rilevazione delle relative imposte anticipate.

Nella seguente tabella è riportato un riepilogo, della natura e dell'ammontare, delle differenze temporanee tassate sulle quali la Società ha provveduto alla rilevazione di crediti per imposte anticipate nell'esercizio 2023.

Differenze temporanee	%	Imponibili	Crediti per Imposte anticipate			
		Saldo 31/12/2023	Saldo 31/12/2022	Utilizzi / riasci	Acc.ti a CE	Saldo 31/12/2023
Svalutazione NCC	4,82%	50.723	-	-	2.445	2.445
Interessi passivi progressi	24%	14.390	-	-	3.454	3.454
Totale		65.113	-	-	5.898	5.898

Nella seguente tabella è invece riportato un riepilogo, della natura e dell'ammontare, delle differenze temporanee tassate e delle perdite fiscali sulle quali non sono stati rilevati crediti per imposte anticipate in assenza dei presupposti previsti dai principi contabili di riferimento. In particolare si rileva che la società presenta perdite fiscali progressive per complessivi euro 46.476 migliaia sulle quali non sono stati rilevati crediti per imposte anticipate per euro 11.154 migliaia.

Descrizione	%	Imponibili				Imposta					
		Saldo 31/12/2022	Variazioni da dichiarazione	Utilizzi / riscatti	Acc.ti	Saldo 31/12/2023	Saldo 31/12/2022	Variazioni da dichiarazione	Utilizzi / riscatti	Acc.ti	Saldo 31/12/2023
Differenze temporanee tassate											
Fondi manutenzione ciclica	28,82%	3.978		(15)	399	4.362	1.146		(4)	115	1.257
Fondi rischi ed oneri	28,82%	14.292		(559)	401	14.134	4.119		(161)	116	4.073
Fondo rischi contenzioso personale	24,00%	484		(226)	225	483	116		(54)	54	116
Fondo svalutazione imm. Materiale	28,82%	9.714				9.714	2.800				2.800
Svalutazione NCC	24%	52.541		(1.818)		50.723	12.610		(436)		12.174
Interessi passivi pregressi	24%	13.605	502	(6.339)		7.768	3.265	120	(1.521)		1.864
Svalutazione crediti non dedotti	24%	30.034	(5.730)	(306)	265	24.263	7.208	(1.375)	(73)	64	5.823
Imu ex Aqu	24%	75		(75)	37	37	18		(18)	9	9
Imposte e tasse per cassa	24%	250		(250)	13	13	60		(60)	3	3
Perdite fiscali pregresse											
Perdita fiscale	24%	37.768	10.017	(1.309)		46.476	9.064	2.404	(314)		11.154
Beneficio Ace	24%	2.106		(948)	1.767	2.925	505		(228)	424	702
Totale		164.847	4.789	(11.845)	3.107	160.898	40.912	1.149	(2.870)	784	39.975

Imposte Differite

In merito alle imposte differite le stesse si riferiscono al differente valore civilistico, rispetto al valore fiscale, delle rimanenze costituite dal terreno dell'Ex Velodromo Olimpico acquisito nel 2021 a seguito della fusione per incorporazione di Aquadrome S.r.l.. Il maggior valore civilistico di euro 854 migliaia, attribuito in sede di iscrizione, non è riconosciuto fiscalmente dando luogo a un disallineamento con conseguente memorizzazione di un fondo imposte differite.

(importi in migliaia)

Descrizione	%	Imponibili			Imposta				
		Saldo 31/12/2022	Utilizzi / riscatti	Acc.ti	Saldo 31/12/2023	Saldo 31/12/2022	Utilizzi / riscatti	Acc.ti	Saldo 31/12/2023
Disallineamento fra valore civilistico e valore fiscale delle rimanenze di magazzino	28,82	854			854	246			246

af

AE

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere fiscale risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico (IRES ed IRAP).

Riconciliazione tra onere fiscale effettivo e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	9.967	
Onere fiscale teorico	24%	2.392
<u>Variazioni in aumento</u>		
ammortamenti	5	
accantonamento manutenzioni programmate	400	
accantonamenti fondo rischi	716	
accantonamenti svalutazione crediti	265	
IMU	97	
Varie	145	
Totale variazioni in aumento	1.628	391
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
Utilizzo fondo manutenzione ciclica	15	
Utilizzo fondi rischi e oneri tassati	509	
Rilascio fondo svalutazione partecipazione	103	
Rilascio fondi rischi tassati	173	
Utilizzo fondo svalutazione crediti	307	
Deduzione previdenza complementare	18	
Amm.ti fiscalmente recuperabili su svalutazioni cespiti	1.819	
Interessi passivi anni pregressi riconosciuti	6.339	
Oneri riconosciuti per cassa anno 2023 (TARI)	250	
Superammortamento/Credito imposta Investimenti	38	
Contributi in c/esercizio	3	
Contributi in c/esercizio - bonus energia	142	
trasformazione ACE / eccedenza anni precedenti	162	
10% IRES da IRAP	56	
varie	25	
Totale variazioni in diminuzione	9.959	2.390
imponibile fiscale	1.636	393
recupero perdita fiscale anni pregressi	1.309	314
Imponibile fiscale netto	327	78
Deduzione ACE	327	78
Imponibile fiscale	-	-

Ae

cf

Riconciliazione tra onere fiscale effettivo e onere fiscale teorico (IRAP)

Descrizione	Valore	Imposte
Valore della produzione netta	21.017	
Onere fiscale teorico	4,82%	1.013
<u>Variazioni in aumento</u>		
IMU	2.402	
Accantonamento ciclica	400	
Amministratori - Co.co. Pro - oneri	434	
Varie	182	
Perdite su crediti	1	
Totale variazioni in aumento	3.419	165
<u>Variazioni in diminuzione</u>		
Costi del personale deducibili (cuneo)	8.230	
Utilizzo fondi oneri (manutenzione ciclica)	15	
Utilizzo fondi rischi (contenzioso)	509	
Rilascio fondo svalutazione crediti	746	
Rilascio fondo oneri	117	
Contributi in c/esercizio	4	
Contributi in c/esercizio - bonus energia	142	
Credito imposta investimenti	36	
Personale in comando	66	
Amm.ti fiscalmente recuperabili su svalutazioni cespiti	1.819	
Totale variazioni in diminuzione	11.684	563
Imponibile Irap netto	12.752	615



5.8 Situazione fiscale

Imposte dirette

- i. In merito alle imposte dirette si rammenta che EUR S.p.A. aveva presentato istanza di interpello in ordine alla esatta interpretazione dell'art. 86, comma 5, TUIR e del combinato disposto della citata norma e dell'art. 88, comma 4, del TUIR, al fine di ottenere la conferma dell'applicabilità, ad un accordo di ristrutturazione dei debiti di cui all'art. 182-bis del R.D. 16.3.1942, n. 267 (di seguito "L.F.") stipulato in attuazione di un ricorso di concordato preventivo "con riserva" di cui all'art. 161, comma 6, della L.F., della menzionata norma di esenzione proponendo conseguentemente il mancato assoggettamento ad IRES di plusvalenze fiscali pari ad euro 52.957 migliaia.

A tale istanza l'Agenzia delle Entrate ha dato giudizio negativo ritenendo non applicabile alla fattispecie sottoposta il disposto del richiamato articolo 86, comma 5. EUR, pur ritenendo destituite di fondamento le ragioni della risposta negativa all'interpello, ha provveduto comunque al regolare e puntuale assoggettamento ad IRES degli importi in questione avvalendosi della facoltà di tassazione per quote costanti riconosciuta dall'art. 86, comma 4, del Tuir con conseguente assoggettamento ad imposizione dell'importo di euro 10.591 migliaia in ciascun periodo di imposta dal 2015 al 2019.

Con riferimento ai periodi di imposta 2015 e 2016, EUR ha presentato all'Ufficio competente l'istanza di rimborso volta al riconoscimento della spettanza del diritto al rimborso degli importi indebitamente versati nonché al riconoscimento in deduzione dai redditi imponibili degli esercizi futuri, in termini di riporto delle perdite fiscali pregresse e dell' ACE inutilizzata, degli importi erroneamente assoggettati ad imposizione per effetto della Risposta stante la totale inesistenza dell'obbligo di versamento, nonché volta al rimborso degli importi versati e/o comunque assoggettati ad imposizione nelle more del procedimento per effetto dell'esercizio della facoltà riconosciuta alla Società dall'art. 86, comma 4, del TUIR, cui l'Ufficio non forniva risposta.

La Società proponeva perciò ricorso innanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Roma richiedendo il riconoscimento della spettanza del rimborso di cui alla richiamata istanza.

Con sentenza n. 13254/18/19, in accoglimento delle ragioni di EUR i giudici di primo grado condividevano pienamente le argomentazioni spese nel ricorso condannando l'Ufficio al rimborso della somma di euro 3.621 migliaia oltre interessi già versati, quelli maturati e maturandi nonché degli importi che sono stati e/o verranno versati e/o comunque assoggettati ad imposizione nelle more, oltre al pagamento delle spese di giudizio.

L'Ufficio ha impugnato la Sentenza richiedendo altresì, in via preliminare, la sospensione dell'immediata efficacia esecutiva della Sentenza e/o la subordinazione dell'erogazione dei rimborsi resisi dovuti per effetto della Sentenza alla dazione di congrua fideiussione ai sensi dell'art. 69 del D. Lgs. n. 546/1992.



L'11 febbraio 2020 è stato depositato atto di Controdeduzioni presso la Commissione Tributaria Regionale di Roma (ora Corte di Giustizia di II Grado del Lazio), la quale - in riforma della sentenza di primo grado - con la sentenza n. 4588/6/2022 depositata in data 21 ottobre 2022 ha accolto l'appello dell'Ufficio disponendo la compensazione tra le parti delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio. La società ha presentato ricorso presso la Suprema Corte di Cassazione avverso la suddetta sentenza in data 20 aprile 2023. Si è attualmente in attesa della fissazione dell'udienza.

Si è, altresì, provveduto a presentare, nei termini, istanza di rimborso anche per gli anni 2017/2018/2019.

Trattandosi di un contenzioso attivo non emergono rischi di passività potenziali a carico della società.

- ii. La società ha ricevuto, nel novembre 2021, una comunicazione di irregolarità mediante la quale veniva richiesto il versamento di euro 256 migliaia a titolo di IRES 2017, oltre interessi e sanzioni per presunto carente/omesso versamento a seguito del controllo automatizzato effettuato ex art. 36-bis del D.P.R. n. 600/1973 della dichiarazione Modello Redditi 2018 relativa all'anno d'imposta 2017.

La Società ha presentato istanza di autotutela mediante il canale telematico CIVIS avverso tale avviso bonario, facendo presente che non concordava con il contenuto dello stesso, in quanto non vi era stato alcun utilizzo indebito del credito IRES, bensì una mera irregolarità formale.

L'Ufficio provvedeva tuttavia, in data 24 febbraio 2023, alla notifica della conseguente cartella di pagamento, avente ad oggetto la dichiarazione dei redditi Modello Unico 2018 presentata per il periodo d'imposta 2017 in cui si richiedeva il pagamento di una somma a titolo di maggior IRES, oltre sanzione ed interessi per complessivi euro 378 mila.

Il 24 marzo 2023, la Società depositava istanza di annullamento in autotutela presso l'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate. Il 19 aprile 2023 si è costituita in giudizio. In data 29 maggio 2023 ha ottenuto sgravio totale da parte della Agenzia delle Entrate.

Imposte indirette

- i. Ai fini IMU e TASI si segnala che in data 19 settembre 2023 la società ha aderito alla definizione agevolata in merito gli Avvisi di Accertamento ricevuti per gli anni d'imposta 2013/2014/2016 relativi al presunto omesso versamento da parte della incorporata Aquadrome S.r.l. delle imposte sull'immobile (rudere) sito in Viale dell'Oceano Atlantico n.199, evitando in questo modo un ulteriore aggravio di interessi e sanzioni. Il pagamento della definizione agevolata ha determinato l'utilizzo del fondo rischi presente in bilancio.

In relazione alla "porzione accertata" si rammenta che Aquadrome aveva da sempre corrisposto l'IMU e la TASI calcolate sul valore dell'area edificabile, pertanto a fronte della contestazione ricevuta EUR aveva provveduto a presentare istanza di rimborso IMU e TASI (per complessivi euro 912 migliaia) per gli anni dal 2014 al 2021, sulle aeree fabbricabili per evitare una doppia imposizione.

Essendo infruttuosamente decorsi i termini di legge senza ricevere riscontro alcuno, la Società ha proposto ricorso avverso il diniego tacito di rimborso in relazione alle istanze presentate in data 17



maggio 2023 ed è attualmente in attesa di costituirsi in giudizio. Trattandosi di contenzioso attivo non ha determinato alcuna rilevazione contabile nel presente bilancio.

- ii. In data 10 ottobre 2023 EUR ha ricevuto avviso di accertamento per presunta maggiore TASI da versare, riferibile all'annualità 2018, pari ad euro 52 migliaia (compresivi di interessi e sanzioni) in relazione a taluni immobili di proprietà della Società adibiti ad usi culturali. La Società ha impugnato il predetto avviso proponendo ricorso, depositato in data 7 dicembre 2023 dinanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Roma. Al contempo, con il supporto dei propri consulenti, ha posto in essere interlocuzioni con l'ufficio contenzioso di Aequa Roma che si è mostrato disposto ad effettuare uno sgravio parziale dello stesso, tenuto conto che avvisi di accertamento riguardanti la medesima fattispecie per le annualità dal 2015 al 2019 sono stati oggetto di definizione con il Comune di Roma nel luglio 2021.

In data 14 marzo 2024 la Società ha ricevuto provvedimento di sgravio totale dell'avviso di accertamento TASI 2018, pertanto la posizione in esame è da considerare chiusa..

- iii. Sempre in data 10 ottobre 2023 EUR ha ricevuto avviso di accertamento per presunta maggiore IMU da versare, riferibile all'annualità 2018, pari ad euro 755 migliaia (compresivi di interessi e sanzioni) in relazione a taluni immobili di proprietà della Società adibiti ad usi culturali. La Società ha impugnato il predetto avviso proponendo ricorso, depositato in data 27 dicembre 2023 dinanzi alla Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Roma. Al contempo, con il supporto dei propri consulenti, ha posto in essere interlocuzioni con l'ufficio contenzioso di Aequa Roma che si è mostrato disposto ad effettuare uno sgravio parziale dello stesso, tenuto conto che avvisi di accertamento riguardanti la medesima fattispecie per le annualità dal 2015 al 2019 sono stati oggetto di definizione con il Comune di Roma nel luglio 2021.

In data 26 gennaio 2024 si è tenuta l'udienza di sospensione cautelare degli atti impugnati. In tale sede, in vista dell'emissione del provvedimento di sgravio parziale da parte del Comune, su invito della Corte di Giustizia Tributaria, la Società ha rinunciato all'istanza di sospensione. Siamo in attesa che venga fissata udienza di trattazione nel merito.

Nel frattempo la società, in data 20 febbraio 2024, ha ricevuto atto di sgravio parziale che ha ridefinito il presunto importo dovuto in euro 164 migliaia.

- iv. Da un accesso presso l'Agenzia Entrate-riscossione, effettuato da EUR per mera verifica, è emerso che è in riscossione un avviso di accertamento TASI per l'anno d'imposta 2015 che non risulterebbe essere mai stato notificato alla Società, mediante il quale viene richiesto il pagamento di circa euro 42 migliaia comprensivo di interessi e sanzioni per presunto omesso o carente versamento.

Gli importi relativi alla TASI richiesta per gli immobili in esso indicati sono già stati versati dalla Società. La Società ha, infatti, a seguito di accordo con Roma Capitale concluso in data 29 luglio 2021, saldato tutti i debiti pregressi afferenti a IMU e TASI per gli anni d'imposta 2015-2019. Tali considerazioni sono state rappresentate al Comune di Roma chiedendo l'Annullamento del predetto avviso. La società è in attesa di riscontro.



Alla luce delle considerazioni esposte, anche sulla base del parere espresso dal consulente fiscale esterno, si ritiene che il rischio di soccombenza relativo alle posizioni iii) e iv) sopra descritte, sia remoto dal momento che la società aveva già nel luglio 2021 definito con conciliazione con il Comune di Roma l'IMU e la TASI per le annualità dal 2015 al 2019.

5.9 Impegni e garanzie non risultanti dallo Stato Patrimoniale

Le garanzie in essere al 31 dicembre 2023 sono costituite da tre fidejussioni rilasciate da Unicredit ed una polizza assicurativa, prestate nell'interesse di EUR in favore di terzi, per complessivi euro 24.837 migliaia. Sono state rilasciate in favore di Roma Capitale a garanzia del pagamento della porzione rateizzata degli oneri di costruzione, dei diritti di superficie, e delle spese tecniche per la realizzazione dei parcheggi a servizio del Roma Convention Center.

La fidejussione di euro 1.356 migliaia rilasciata da Banca Popolare di Sondrio in favore di Roma Capitale a fronte dell'accordo urbanistico afferente all'area Castellaccio-Parco Volusia è stata svincolata in data 13 gennaio 2023 con Determina Dirigenziale di Roma Capitale.

Ai sensi dell'art. 2427, comma 22 ter del codice civile, si segnala che non esistono ulteriori accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale i cui rischi e/o benefici da essi derivanti siano significativi ai fini della valutazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

5.10 Obiettivi sulle spese di funzionamento

Obblighi di cui all' Art. 19, comma 5, del Decreto Legislativo n. 175/2016 - Testo Unico Partecipate pubbliche

L'art. 19 comma 5 del Decreto Legislativo n. 175/2016, Testo Unico Partecipate Pubbliche, in tema di contenimento delle spese funzionamento, prevede che *"...le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate,..."*. Con nota protocollo n. 36271 del 28 aprile 2023 il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha individuato gli obiettivi gestionali minimi per le società controllate in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2023-2025.

In particolare, in ogni esercizio, gli specifici obiettivi annuali prevedono che nel caso di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2020-2022, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%.

Con riferimento all'esercizio in chiusura si conferma che la Società ha conseguito gli obiettivi fissati: l'incidenza dei costi operativi sui ricavi operativi nell'esercizio 2023 è pari al 68% a fronte di un obiettivo fissato, sulla base della media del triennio precedente, pari al 78%.



5.11 Altre informazioni

Ai sensi dell'Art. 2427 bis del codice civile si segnala che al 31 dicembre 2023 la Società non ha in essere contratti relativi a strumenti finanziari derivati e non ha, nel corso dell'esercizio, posto in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

La Società nel corso dell'esercizio non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 e ss. Legge n. 124/2017 si segnala che nel corso dell'esercizio la Società ha ricevuto i seguenti contributi o altri vantaggi economici dalle Pubbliche Amministrazioni:

- euro 143 migliaia relativi al credito d'imposta conseguito sui costi di acquisto dell'energia elettrica per il primo semestre dell'esercizio ai sensi della L. 197/22 e del DL 34/23 convertito con L. 56/23;
- euro 11 migliaia relativi al credito d'imposta sugli investimenti pubblicitari ai sensi del DL 50/17 convertito con L. 96/17;
- euro 40 migliaia relativi al contributo per sponsorizzazione attività sportive (es. 2021) ai sensi del DL 73/21 convertito con L. 106/21.

Ai sensi dell'art. 2427 c.c. si forniscono le seguenti informazioni:

- non sono state poste in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine o operazioni di locazione finanziaria;
- non sono mai state emesse azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni e titoli o valori simili;
- non esistono patrimoni destinati ad uno specifico affare.

A completamento della doverosa informativa si precisa che, ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) c.c., non esistono né azioni o quote proprie e di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni né quote proprie e di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

La Società non ha sedi secondarie.

Il presente bilancio composto da Stato Patrimoniale, Conto economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa (con i relativi allegati), rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il bilancio, che viene sottoposto all'approvazione dell'Assemblea degli Azionisti, non è stato redatto nel "formato editabile" (XBRL), pertanto gli Amministratori dichiarano che il Bilancio che verrà depositato presso il Registro delle Imprese secondo le specifiche tecniche XBRL sarà conforme al presente documento.

Ae

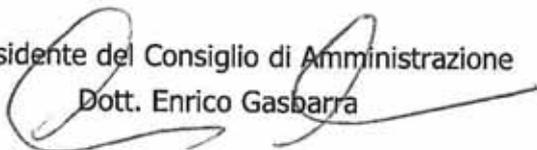
W

5.12 Proposta di destinazione del risultato d'esercizio

Il Consiglio di Amministrazione, conformemente a quanto previsto dallo statuto sociale e dalla normativa vigente propone all'Assemblea degli Azionisti di destinare l'utile d'esercizio di euro 15.250.938 come segue:

- il 5% pari ad euro 762.547 a riserva legale;
- il residuo di euro 14.488.391 a copertura delle perdite portate a nuovo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Enrico Gasbarra



L'Amministratore Delegato
Ing. Angela Maria Cosselli



Allegati al bilancio d'esercizio:

- ▲ Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto



Allegato - Prospetto delle variazioni nei conti di patrimonio netto

(migliaia di euro)

	Capitale so- ciale	Riserva le- gale	Utili (Per- dite) a nuovo	Risultato di periodo	Totale
Saldo al 31 dicembre 2020	645.248	732	7.887	(39.171)	614.696
Destinazione risultato 2020			(39.171)	39.171	
Utile (perdita) di periodo				(42.985)	(42.985)
Saldo al 31 dicembre 2021	645.248	732	(31.285)	(42.985)	571.710
Destinazione risultato 2022			(42.985)	42.985	-
Aumento di capitale	93.000				93.000
Utile (perdita) di periodo				433	433
Saldo al 31 dicembre 2022	738.248	732	(74.270)	433	665.143
Destinazione risultato 2022		21	412	(433)	-
Utile (perdita) di periodo				15.251	15.251
Saldo al 31 dicembre 2023	738.248	753	(73.858)	15.251	680.394

AE

uf