



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE
SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI
EUR SPA

2024

Determinazione del 23 giugno 2026, n. 127



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE
SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DI
EUR SPA

2024

Relatore: Primo Referendario Fabiana Olla

Ha collaborato per l'istruttoria
e l'elaborazione dei dati la dott.ssa Eleonora Rubino



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Camera di consiglio del 23 giugno 2026

Composta dai magistrati:

Presidente della Sezione	Antonello Colosimo;
Presidente di Sezione	Enrico TORRI
Consiglieri	Pierpaolo GRASSO Fabia D'ANDREA Rossana DE CORATO Antonio AGOSTINI Marcella PAPA
Primi referendari	Patrizia ESPOSITO Ruben D'ADDIO

visto l'art. 100, secondo comma, della Costituzione;

visto il T.u. delle leggi sulla Corte dei conti approvato con regio decreto 12 luglio 1934, n. 1214;

viste le leggi 21 marzo 1958, n. 259 e 14 gennaio 1994, n. 20;

visto il decreto del Presidente della Repubblica in data 11 marzo 1961, con il quale l'Ente autonomo esposizione universale di Roma (EUR) è stato sottoposto al controllo della Corte dei conti;

visto il d.lgs. 17 agosto 1999, n. 304, nonché il decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica in data 15 marzo 2000 di trasformazione dell'Ente autonomo esposizione universale di Roma in società per azioni con la denominazione di "EUR S.p.a.";

visto il bilancio di EUR Spa, relativo all'esercizio finanziario 2024, nonché le annesse relazioni degli organi amministrativi e di controllo, trasmessi alla Corte in adempimento dell'art. 4 della citata l. n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Primo Referendario Fabiana Olla e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la



CORTE DEI CONTI

relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente per l'esercizio 2024;

ritenuto che, assolti così tutti gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata l. n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze, il bilancio di esercizio - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di controllo - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce quale parte integrante;

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio di esercizio 2024 - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di controllo - dell'EUR Spa, l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della società per il detto esercizio.

IL RELATORE

Fabiana Olla
(f.to digitalmente)

IL PRESIDENTE

Antonello Colosimo
(f.to digitalmente)

Depositato in segreteria

DIRIGENTE

Fabio Marani
(f.to digitalmente)



CORTE DEI CONTI

INDICE

PREMESSA	1
1. ORDINAMENTO E ORGANI	2
1.1 Ordinamento	2
1.2. Organi societari e Organismo di vigilanza	3
1.3. Compensi	5
2. ORGANIZZAZIONE E PERSONALE	7
3. CONFERIMENTO DI INCARICHI ESTERNI	12
4. CONTROLLI INTERNI	16
5. CONTENZIOSI	18
5.1. Contenzioso Eur Spa/ ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera Spa	19
5.2. Contenzioso avverso l'accertamento catastale di revisione del classamento e della rendita del Roma Convention center	20
5.3. Contenzioso Luneur	21
5.4. Contenzioso derivati	23
5.5. Contenzioso Palazzo dello Sport	23
5.6. Contenzioso relativo all'Acquario	26
5.7. Contenzioso con i soci di minoranza di Eur TEL Srl	28
5.8. Marco Polo Srl in liquidazione	29
5.9. Canoa Mariner	29
6. SOCIETÀ PARTECIPATE	31
6.1. Eur Tel Srl	31
6.2. Marco Polo Srl in liquidazione	32
6.3 Altre partecipazioni	33
6.4. Parti correlate	33
7. ATTIVITÀ E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	34
7.1. Attività Congressuale	34
7.2. Gestione immobiliare	35
7.2.1. Piscina delle Rose	35
7.2.2. Palazzo dello Sport	36
7.3. Gestione e valorizzazione dei Parchi e giardini	36
7.4. Valorizzazione immobiliare e investimenti	37
7.4.1. Aree ex Velodromo Olimpico	37
7.4.2. Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Roma Convention Center	37
7.4.3. La realizzazione dell'Acquario	38
7.5. Altre attività di valorizzazione immobiliare	38
7.5.1. Appalti lapidei	39
7.6. Obblighi di cui all'art. 19, c. 5, d.lgs. n. 175 del 2016 - Testo unico partecipate	39
7.7. Stato di attuazione degli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza.	40
8. ATTIVITÀ NEGOZIALE	43
9. RISULTATI DI BILANCIO	45
9.1. Lo stato patrimoniale	45
9.2. Il conto economico	55
9.3. Il rendiconto finanziario	60
10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	62

INDICE DELLE TABELLE

Tabella n. 1 - Compensi annui lordi degli organi sociali e Odv.....	6
Tabella n. 2 - Consistenza del personale	8
Tabella n. 3 - Cause di variazione in aumento del costo del personale	9
Tabella n. 4 - Servizi professionali esterni e Consulenze affidate/contrattualizzate nell'anno 2024.....	13
Tabella n. 5 - Costo per consulenze	15
Tabella n. 6 - Dettaglio altre consulenze	15
Tabella n. 7 - Contenzioso	18
Tabella n. 8 - Società partecipate	31
Tabella n. 9 - Interventi del PNRR	41
Tabella n. 10 - Progetti PNRR al 31.12.2025.....	42
Tabella n. 11 - Acquisizioni lavori, servizi e forniture (d.lgs. n. 50/2016 e d.lgs. n. 36/2023) .	44
Tabella n. 12 - Stato patrimoniale - Attivo.....	45
Tabella n. 13 - Crediti	48
Tabella n. 14 - Stato patrimoniale - Passivo.....	49
Tabella n. 15 - Analisi della struttura patrimoniale	54
Tabella n. 16 - Conto economico	55
Tabella n. 17 - Risultati reddituali	58
Tabella n. 18 - Rendiconto finanziario	61

INDICE DELLE FIGURE

Diagramma 1 - Organigramma vigente.....	7
---	---

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria di EUR Spa per l'esercizio 2024, nonché sugli eventi di maggior rilievo verificatisi successivamente.

La precedente relazione della Corte, relativa all'esercizio finanziario 2023, è stata deliberata da questa Sezione con determinazione 4 dicembre 2025, n. 150 ed è pubblicata in Atti Parlamentari, XIX legislatura, Doc. XV, n. 497.

1. ORDINAMENTO E ORGANI

1.1 Ordinamento

Eur Spa (di seguito “Eur” oppure “la Società”) è una società costituita a seguito della trasformazione dell’Ente autonomo esposizione universale di Roma, istituito con legge 26 dicembre 1936, n. 2174, in società per azioni, disposta a norma dell’articolo 11 della l. 15 marzo 1997, n. 59 e dal d.lgs. 17 agosto 1999, n. 304 (artt. 1-3).

Il vigente statuto è stato approvato dall’Assemblea straordinaria dei soci in data 14 ottobre 2022.

L’oggetto sociale descritto nello statuto prevede la gestione del complesso dei beni di cui la società è titolare, al fine di massimizzarne la redditività, nel rispetto del loro particolare valore storico e artistico anche mediante l’utilizzazione dei beni immobili per la promozione ovvero per l’organizzazione di iniziative nel campo congressuale, espositivo, artistico, sportivo e ricreativo, ivi inclusi i servizi connessi a dette attività (art. 4 dello statuto e art. 3, d.lgs. n. 304 del 1999).

All’atto della trasformazione dell’ente Eur in società, il capitale sociale è stato attribuito per legge nella misura del dieci per cento al Comune di Roma e per la restante quota del novanta per cento al Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica (oggi Ministero dell’economia e delle finanze - Mef), che esercita i diritti dell’azionista secondo le direttive del Presidente del Consiglio dei ministri (art. 2, d.lgs. n. 304 del 1999).

La Società non è inclusa nell’elenco delle amministrazioni pubbliche comprese nel conto economico consolidato, predisposto dall’Istat ai sensi dell’art. 1, c. 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196; è però assoggettata alle disposizioni introdotte dal d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, recante il “*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*” (Tusp), le quali prescrivono per le società a controllo pubblico un regime giuridico peculiare per l’organizzazione e la gestione sociale, anche con riferimento alla adozione di programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale (art. 6, d.lgs. n. 175 del 2016).

Per effetto del combinato disposto degli artt. 4, 26, c. 2 e allegato A del d.lgs. n. 175 del 2016, Eur è stata espressamente esclusa dall’applicazione delle limitazioni normative apposte alle finalità perseguibili mediante l’acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche.

Risulta, invece, assoggettata alla disciplina di prevenzione della corruzione contemplata dalla legge 6 novembre 2012, n. 190, ed è altresì vincolata all’adozione del modello organizzativo di controllo previsto dal d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231.

A seguito della entrata in vigore del d.lgs. 10 marzo 2023, n. 24, attuativo della Direttiva Ue 2019/1937, Eur ha pubblicato nella Sezione “Trasparenza” le modalità di presentazione delle segnalazioni di illeciti (*whistleblowing*) e ha pubblicato apposita informativa sul trattamento dei dati personali connesso al funzionamento del sistema di segnalazione di condotte illecite “Informativa *Privacy whistleblowing*”.

La Società si è dotata di codici di condotta e di regolamenti per disciplinare l’azione nei confronti dei propri dipendenti e collaboratori e con gli esterni nonché di vari regolamenti interni per disciplinare le diverse attività. In data 12 aprile 2024, inoltre, è stata adottata la *Policy* parità di genere.

1.2. Organi societari e Organismo di vigilanza

Sono organi di Eur:

- il Consiglio di amministrazione (Titolo IV, artt. 12 e successivi) composto da cinque membri (Presidente, dall’Amministratore delegato e da tre consiglieri) per la cui nomina è previsto il meccanismo del voto di lista. Sono stabiliti stringenti requisiti di onorabilità e professionalità per ricoprire e mantenere la carica. Inoltre, la nomina e la sostituzione degli amministratori avviene garantendo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di equilibrio tra i generi.

Nel corso dell’esercizio 2024, il Consiglio di amministrazione ha tenuto 16 riunioni: 9 nella consiliatura 2021-2023; 7 nella consiliatura 2024-2026.

- il Collegio sindacale (Titolo V, art. 23), costituito dal Presidente, da due sindaci effettivi e da due sindaci supplenti. La nomina dei Sindaci avviene attraverso il meccanismo del voto di lista e garantendo il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di equilibrio tra i generi. L’attuale Collegio sindacale è stato nominato dall’Assemblea ordinaria in data 11 luglio 2024 per la durata di tre anni.

Il Collegio sindacale, nel corso dell’esercizio 2024, ha tenuto 7 riunioni: 4 nella consiliatura 2021-2023; 3 nella consiliatura 2024-2026.

- l’Assemblea dei soci (Titolo III, artt. 8 e successivi).

La partecipazione alle riunioni dei predetti organi della Società non dà diritto al riconoscimento di gettoni di presenza.

La rappresentanza della Società, ai sensi dell’art. 21 dello Statuto, spetta in via disgiunta al Presidente del Consiglio di amministrazione e all’Amministratore delegato.

Le attribuzioni e i compiti del Consiglio di amministrazione e dell'Amministratore delegato sono disciplinati, rispettivamente dagli articoli 18 e 19 dello statuto vigente.

In data 11 luglio 2024 l'assemblea ordinaria dei soci ha deliberato il rinnovo dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo in carica fino all'approvazione del bilancio di esercizio (31 dicembre 2026).

Il precedente Consiglio era stato nominato in data 11 gennaio 2022 con durata fino all'approvazione del bilancio 2023.

Il Consiglio di amministrazione, con deliberazione del 17 gennaio 2022, aveva nominato l'Amministratore delegato e il Presidente che si è dimesso in data 28 agosto 2023. Dopo una serie di assemblee convocate per la nuova nomina, in data 14 dicembre 2023, era stato nominato il nuovo Presidente fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Il 7 maggio 2024, nell'ambito della seduta del Consiglio di amministrazione, l'Amministratore delegato della Società ha comunicato al Presidente, ai Consiglieri di amministrazione e al Collegio sindacale di aver rassegnato le dimissioni dalla carica assunta il 17 gennaio 2022. Il Presidente della Società ha poi chiesto all'Amministratore delegato di rimanere in carica fino alla data del 18 giugno 2024, nella quale l'Assemblea dei soci doveva nominare i nuovi organi di amministrazione; non essendo tanto avvenuto, le deleghe sono tornate al Consiglio di amministrazione stante la conferma delle dimissioni dell'Amministratore delegato. L'assemblea ordinaria dei Soci, in data 6 maggio 2024 ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 e in data 11 luglio 2024, come già detto, ha deliberato il rinnovo dell'organo amministrativo e dell'organo di controllo.

Il Consiglio di amministrazione, con deliberazione del 18 luglio 2024, ha nominato l'Amministratore delegato e conferito deleghe di gestione al Presidente.

Si rammenta l'importanza di designare gli organi di indirizzo politico-amministrativo con tempestività, al fine di evitare discontinuità ed inefficienze operative derivanti dal protrarsi di vacanza in detti organi.

La revisione legale dei conti sulla società è esercitata, ai sensi dell'art. 2409-bis del codice civile e dell'art. 24 dello statuto, da una società di revisione, individuata a seguito di procedura ad evidenza pubblica.

È altresì previsto un Organismo di vigilanza (Odv), composto da quattro componenti, tre esterni e uno interno, nominati, da ultimo, in data 22 ottobre 2024 con durata della carica fino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026.

L'Organismo di Vigilanza ha tenuto nel corso del 2024 sei riunioni.

1.3. Compensi

Per il Presidente del Consiglio di amministrazione il compenso è stato determinato in euro 90.000 (33.000 + 57.000 per conferimento di deleghe di gestione), per l'Amministratore delegato in euro 208.000 (euro 16.000 quale consigliere ed euro 192.000 per le deleghe) e per gli altri tre consiglieri in euro 16.000 ciascuno.

Al Collegio sindacale è riconosciuto il compenso complessivo di euro 54.000 (euro 22.000 per il Presidente ed euro 16.000 per ciascuno dei due componenti effettivi).

Nel 2024, il totale complessivo dei compensi per i componenti degli organi e dell'Odv è di euro 432.414 (euro 421.375 nel 2023), quindi in lieve aumento rispetto al precedente esercizio.

I compensi degli organi societari e dell'organismo di vigilanza sono riportati nella seguente tabella:

Tabella n. 1 - Compensi annui lordi degli organi sociali e Odv

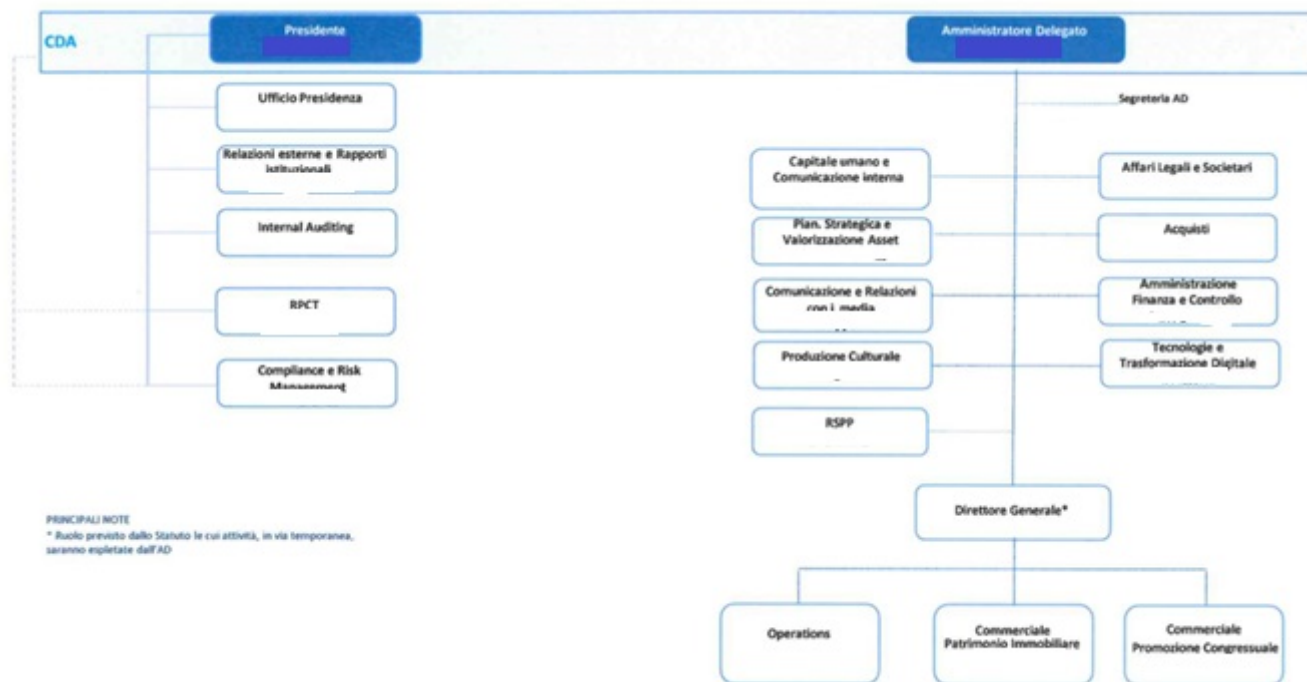
	Durata incarico su anno 2024	Compenso dell'organo deliberato annuo pro quota	Indennità di carica per incarichi specifici deliberato annuo pro quota	Totale compensi dell'organo 2024 deliberato di competenza	Totale oneri sociali e previdenz iali 2024	Totale compensi competenza 2024 erogati nel 2024	Oneri su compensi competenza 2024 erogati nel 2024	Totale compensi competenza 2023 erogati nel 2024	Oneri su compensi competenza 2023 erogati nel 2024
Presidente	01.01.24 31.12.24	33.000	52.250	85.250	13.747	85.250	13.747	1.375	220
Amministratore delegato	01.01.24 18.06.24	7.432	89.235	96.667	22.633	96.667	22.633	0	0
Amministratore delegato	11.07.24 31.12.24	7.563	90.849	98.412	23.042	98.412	23.042	0	0
Consigliere Cda	01.01.24 11.07.24	8.473		8.473	1.387	8.473	1.387	0	0
Consigliere Cda	01.01.24 11.07.24	8.473		8.473	320	8.000	320	2.667	107
Consigliere Cda	01.01.24 31.12.24	16.000		16.000	587	14.667	587	1.333	53
Consigliere Cda	11.07.24 31.12.24	7.570		7.570	0	6.236	0	0	0
Consigliere Cda	11.07.24 31.12.24	7.570		7.570	1.240	7.570	1.240	0	0
Totale Cda		96.081	232.334	328.414	62.956	325.274	62.956	5.375	380
Presidente Collegio sindacale	01.01.24 31.12.24	22.000		22.000		22.000	0	0	0
Sindaco effettivo	01.01.24 31.12.24	16.000		16.000	2.636	16.000	2.636	0	0
Sindaco effettivo	01.01.24 31.12.24	16.000		16.000	640	0	0	16.000	640
Sindaco supplente	01.07.24 31.12.24								
Sindaco supplente	01.07.24 31.12.24								
Totale Collegio sindacale		54.000	0	54.000	3.276	38.000	2.636	16.000	640
Presidente Odv	01.01.24 31.12.24	18.000		18.000	720	18.000	720	0	0
Componente	01.01.24 31.12.24	12.000		12.000	480	9.000	360	3.000	120
Componente	01.01.24 31.12.24	12.000		12.000	480	12.000	480	0	0
Componente interno	01.01.24 31.12.24	8.000		8.000	2.338	8.000	2.338	0	0
Totale compenso Odv		50.000		50.000	4.018	47.000	3.898	3.000	120
Totale organi e Odv		200.081	232.334	432.414	70.250	410.274	69.490	24.375	1.140

Fonte: Eur

2. ORGANIZZAZIONE E PERSONALE

L'organigramma di Eur è articolato in attività e funzioni riferibili al Presidente, riguardanti essenzialmente i controlli, nonché in funzioni riferibili all'Amministratore delegato, come si evince dal grafico che segue.

Diagramma 1 – Organigramma vigente.



Fonte: EUR

Non risulta ricoperta la figura del Direttore generale.

Al 31 dicembre 2024 (il medesimo dato viene confermato alla data del 31 dicembre 2025), il numero dei dipendenti è di 143 unità (di cui una con contratto a tempo determinato, trasformato in tempo indeterminato nel corso del 2025), con un incremento di 11 unità rispetto al 2023 (132 unità al 31 dicembre 2023).

Il numero medio di dipendenti al 31 dicembre 2024 è pari a 138 unità (129,3 nell'esercizio 2023).

Tabella n. 2 - Consistenza del personale

Consistenza del personale in servizio distinto per qualifiche e tipologie, fasce di appartenenza																	
Dicembre 2023																	
Qualifica	Operai	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Impiegati	Quadri	Quadri	Dirigenti	Totali
Inquadramento	F.I-III LIV	F.I-IV LIV	F.II-I LIV	F.II-II LIV	F.II-III LIV	F.II-IV LIV	F.II-V LIV	F.III-I LIV	F.III-II LIV	F.III-III LIV	F.III-IV LIV	F.III-V LIV	F.III-VI LIV	Q1	Q2	DIR	
Hc	2	1	1	3	6	5	0	23	19	8	12	9	1	21	14	7	132
Anno 2024																	
Inquadramento	F.I-III LIV	F.I-IV LIV	F.II-I LIV	F.II-II LIV	F.II-III LIV	F.II-IV LIV	F.II-V LIV	F.III-I LIV	F.III-II LIV	F.III-III LIV	F.III-IV LIV	F.III-V LIV	F.III-VI LIV	Q1	Q2	DIR	
Dicembre	2	1	1	4	9	5	0	26	21	10	12	10	2	17	16	7	143

Fonte: Eur

Il contratto nazionale di lavoro applicato al personale dirigente è quello di Confservizi mentre il Ccnl applicato al personale non dirigente è quello di Federculture.

Eur riferisce di aver sottoscritto, in data 17 ottobre 2024, un accordo con le organizzazioni sindacali con validità triennale (2024-2026) in attuazione del quale ha provveduto all'erogazione del premio di risultato relativo all'esercizio 2024 nel mese di maggio 2025, per un importo complessivo pari a euro 886.650.

L'accordo prevede tre *gate* di accesso per erogare il premio ai dipendenti (ad eccezione dei dirigenti e dei quadri con ruolo apicale): risultato di esercizio; Ebitda (valore minimo da raggiungere in aumento progressivo per anno di riferimento: (2024 -> 8M€ - 2025->9M€ - 2026 -> 10M€); rispetto contenimento dei costi operativi *ex art* 19, comma 5, del d.lgs. n. 175 del 2016. Per il calcolo del valore economico da destinare al premio di risultato, l'Accordo prevede la parametrizzazione in misura percentuale agli scaglioni di EBITDA consuntivato annualmente. L'importo del premio è parametrato alla retribuzione base da Ccnl Federculture. Per il 2024 il premio di risultato è stato erogato a 123 dipendenti (Quadri, Impiegati e Operai).

Con l'approvazione del bilancio 2024 la Società ha erogato le quote di MBO (risorse incentivanti per obiettivi) a tutti i responsabili della prima linea organizzativa per un costo complessivo pari a euro 280.000 e ha altresì proceduto, nel mese di dicembre 2024, all'erogazione delle somme destinate al *welfare* aziendale, per un costo complessivo pari a euro 260.492.

Il costo complessivo del personale è aumentato da 9,28 mln nel 2023 a 11,49 mln nel 2024.

Tabella n. 3 – Cause di variazione in aumento del costo del personale

(migliaia)

	2023	2024	Variazione
Payroll-TFR-quiescenza e simili	8.464	9.058	594
Premio di produttività	0	887	887
MBO	161	280	119
Altri costi del personale	398	441	43
Incentivi all'esodo e transazioni novative	71	61	-10
Acc. Fondo rischi personale	225	726	501
Oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	-33	37	70
Totale per il personale	9.286	11.490	2.204

Fonte Eur

L'Ente ha rappresentato che la variazione in aumento del costo complessivo del personale dall'anno 2023 all'anno 2024 è dovuta alle seguenti cause:

- *payroll* Tfr quiescenza e simili:

- effetto netto a regime delle assunzioni e delle uscite del 2023;
- effetto netto delle assunzioni e delle uscite del 2024;
- personale Eur Tel¹ che nel 2023 pesava per 9 mesi (dalla data di decorrenza d'affitto d'azienda) mentre nel 2024 per 12 mesi;
- incremento per effetto a regime delle politiche di merito (promozioni) del 2023 riconosciute fin dal mese di ottobre 2023 e politiche di merito 2024;
- premio di produttività di competenza 2024;
- MBO: nel 2024 è stata ampliata la platea di risorse inserite nel sistema di incentivazione per obiettivi (tutti i responsabili della prima linea organizzativa);
- altri costi del personale - includono principalmente le assicurazioni ed il *welfare*;
- accantonamento Fondo rischi personale - rimodulazione del costo stimato (fino al 31 dicembre 2024) per il rinnovo Ccnl Federculture;
- oneri non ricorrenti: riguardano principalmente la sistemazione di alcune posizioni contributive nei confronti dell'Inpdap risalenti all'esercizio 2015.

La Società afferma di procedere all'assunzione di personale in osservanza della procedura "Ricerca, Selezione ed inserimento del personale - PR. 12.01", approvata dal Consiglio di amministrazione in data 16 ottobre 2023.

La Società ha riferito riguardo all'esercizio 2024:

- di aver fatto ricorso all'impiego di n. 6 unità di personale mediante contratti di somministrazione di lavoro a tempo determinato;
- di aver stipulato n. 4 contratti: - 1 contratto di collaborazione autonoma avente ad oggetto il supporto tecnico alla funzione produzione culturale per gli allestimenti audio video e luci; - 1 contratto di prestazione d'opera *ex art. 2222 c.c.* riguardante la conduzione di auto aziendale con decorrenza dal 31 maggio 2024 e successive proroghe fino al 30 settembre dello stesso anno; - 1 contratto di collaborazione coordinata e continuativa dal mese di luglio 2024 al mese di agosto 2024 avente ad oggetto il riordino degli archivi storici, l'inventario e censimento conservativo delle lastre fotografiche; - 1 contratto di collaborazione coordinata e continuativa dal mese di novembre 2024 al mese di maggio

¹ Eur Tel S.r.l., costituita in data 12 gennaio 2010, società controllata da EUR che operava nel campo delle telecomunicazioni e che aveva per oggetto principalmente la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di *software*, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di soluzioni di *Information Technology* (IT) e di *Information Communication Technology* (ICT).

2025 avente ad oggetto l'assistenza nella preparazione e redazione di atti riguardanti il recupero dei canoni di locazione;

- di aver attivato n. 10 tirocini.

Al 31 dicembre 2024 sono state erogate 3.577 ore di formazione obbligatoria e specialistica.

Con riferimento al contenzioso relativo al personale risultano pendenti due giudizi: uno instaurato da parte di un *ex* dipendente per il riconoscimento di un inquadramento superiore e del risarcimento danni per asserito demansionamento; l'altro in materia di impugnativa di licenziamento.

3. CONFERIMENTO DI INCARICHI ESTERNI

Con riferimento agli incarichi professionali di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei servizi professionali esterni e delle consulenze affidate nell'anno 2024 (per un importo complessivo pari a euro 1.146.731) che hanno determinato una spesa complessiva, nel medesimo esercizio, pari a euro 584.219, più del doppio rispetto all'anno precedente (231.594 euro nell'anno 2023).

Si raccomanda il rispetto del principio di rotazione nonché il ricorso agli incarichi solo quando manchino professionalità interne.

Tabella n. 4 – Servizi professionali esterni e Consulenze affidate/contrattualizzate nell'anno 2024

OGGETTO 2024	COSTO 2024	MODALITA' DI AFFIDAMENTO
Attività di verifica circa la corretta applicazione della Tari sugli Immobili posseduti da Eur S.p.a.	33.280	Affidamento diretto di servizi e forniture ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b), d.lgs. n. 36/2023
Servizio di consulenza specialistica per il supporto in relazione alle attività di compliance alla legge n. 262/05	34.457	
Servizio di consulenza tecnico-specialistica a supporto della Funzione Internal Auditing di Eur S.p.a.	24.787	
Abbonamento annuale ad "Annunci target" per la pubblicazione di annunci relativi alla ricerca di personale	1.590	
Servizi di ingegneria per la redazione dei documenti tecnici necessari alla predisposizione di una gara d'appalto per la pulizia e sistemazione degli spazi presenti negli edifici denominati "Palazzo dell'Arte Antica", "Palazzo dell'Arte Moderna", "Palazzo dell'Urbanistica", "Palazzo degli Uffici" e "Palazzo dei Congressi".	23.537	
Servizi di audit al fine di ottenere la certificazione per la Parità di Genere ai sensi del UNIPDR 125/2022, nonché la realizzazione delle successive verifiche periodiche.	3.059	
Servizio volto all'individuazione dei corretti valori di mercato dei canoni di locazione del patrimonio immobiliare di Eur S.p.a.	13.300	
Servizio di consulenza in materia fiscale, previdenziale e contabile nell'ambito dei procedimenti di verifica della congruità delle offerte pervenute nell'ambito di procedure di affidamento di contratti pubblici e risultate anomale conformemente alla normativa vigente	2.604	
Fornitura di n. 2 risorse in regime di somministrazione	22.684	
Assistenza e consulenza di natura stragiudiziale in materia di diritto del lavoro, diritto sindacale e della previdenza sociale, fino a marzo 2025	5.382	
Servizio di elaborazione delle buste paga e dei conseguenti adempimenti previdenziali, fiscali e contabili per il personale di Eur	3.939	
Servizi di consulenza per la redazione delle Diagnosi Energetiche obbligatorie conformi al d.lgs. n. 102/2014 per gli edifici/siti produttivi di proprietà di "Eur S.p.a."	24.600	
Incarico di Responsabile del controllo e del coordinamento delle attività manutentive che possono interessare materiali contenenti amianto nonché analisi di laboratorio	2.918	
Servizio avente ad oggetto lo svolgimento dell'incarico di Responsabile Rischio legionellosi (RRL), analisi di laboratorio ed interventi di iper-clorazione	10.202	
Fornitura di una piattaforma Welfare aziendale e dei servizi connessi in favore dei dipendenti di "Eur S.p.a."	2.999	
Fornitura di un software per la gestione dell'intera rete in fibra ottica e i servizi di formazione su software, migrazione dei vecchi dati sul nuovo software, assessment dei nuovi dati, elaborazione e caricamento sul nuovo software.	10.791	
Servizio di consulenza per il supporto nella redazione dell'avviso pubblico per la locazione della "Piscina delle Rose" nonché nell'espletamento della relativa procedura	11.960	
Attività di consulenza stragiudiziale in materia di diritto amministrativo e real estate in favore di "Eur S.p.a."	36.608	

OGGETTO 2024	COSTO 2024	MODALITA' DI AFFIDAMENTO
Consulenza per il supporto alla valorizzazione degli assets societari tramite installazione di impianti energetici rinnovabili	26.048	
Consulenza valutazione performance, sistema di carriera e job analysis	40.575	
Predisposizione della documentazione tecnica per la determinazione del credito di imposta per il secondo e terzo trimestre 2022, per i mesi di ottobre e novembre 2022 e per il primo e secondo trimestre 2023	12.000	
Formazione volta all'ottenimento della certificazione unipdr 125/2022 in materia di parità di genere	3.952	
Servizio finalizzato all'assunzione dell'incarico di responsabile rischio amianto e all'attuazione del piano di controllo nonché delle verifiche periodiche del materiale contenente amianto presso gli immobili di Eur (verifiche mca)	12.477	
Servizio di ingaggio artistico per uno spettacolo di Musica, Danza e Video-arte contemporanea basata sugli "Etudes" del musicista americano Philip Glass come da progetto artistico di Change Performing Arts	60.000	Procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara ai sensi dell'art. 76, comma 2, lettera c), d.lgs. n. 36/2023
Affidamento del servizio di ingaggio artistico per uno spettacolo di danza coreografica presso il "Roma Convention Center-La Nuvola"	10.035	
Servizi di consulenza culturale/artistica strategica per lo svolgimento di mansioni di Direttore Artistico per la stagione artistica "Eur Culture per Roma" 2024/2025.	32.038	
Servizi di consulenza culturale/artistica strategica per lo svolgimento di mansioni di curatela e produzione artistica per la stagione artistica "Eur Culture per Roma" 2024/2025.	9.636	
Servizi di consulenza culturale/artistica strategica per lo svolgimento di mansioni di Management Artistico per la stagione artistica "Eur Culture per Roma" 2024/2025.	8.140	
Servizio di ingaggio di relatore artistico dell'Evento "Movimento Parallelo" dal tema "Il segno del potere. Moda e costumi nel tempo" in programma presso il "Roma Convention Center - La Nuvola" il 18 aprile 2024 nell'ambito della stagione 2023/2024 per "Eur Culture per Roma" Educational Network.	400	
Servizio di ingaggio artistico per l'accompagnamento musicale di n. 5 concerti Sinfonici presso l'Auditorium del "Roma Convention Center - la Nuvola" nell'ambito della stagione 2024/2025 per Eur Culture	13.706	
Servizio di ingaggio artistico per l'accompagnamento musicale di n. 2 concerti danzanti riguardanti l'epoca d'oro dello swing presso l'Auditorium del "Roma Convention Center - La Nuvola" nell'ambito della stagione 2023-2024 di "Eur Culture per Roma"	11.808	
Servizio di ingaggio per accompagnamento musicale di n. 5 concerti sinfonici	64.671	
Servizio di ingaggio artistico per uno spettacolo di danza coreografica urbana	10.035	
	584.219	

Fonte Eur

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati relativi alla spesa complessiva sostenuta negli anni 2023 e 2024 (comprensiva anche della spesa relativa ad affidamenti conferiti negli esercizi precedenti) per prestazioni professionali esterne e consulenze.

Tabella n. 5 – Costo per consulenze

	2023	2024	Variazioni assolute	Var. %
Consulenza legale e notarile	520.236	505.400	-14.836	-3
Consulenza fiscale e tributarie	81.806	113.853	32.047	39
Consulenze informatiche	0	16.833	16.833	Nd
Consulenze tecniche	20.900	61.704	40.804	195
Collaboratori a progetto	24.200	33.301	9.101	38
Altre consulenze	579.960	540.635	-39.325	-7
Visite mediche dipendenti	6.793	7.342	549	8
TOTALE Consulenze	1.233.895	1.279.069	45.174	4

Fonte Eur

Tabella n. 6 – Dettaglio altre consulenze

Tipologie altre consulenze	2023	2024	Variazioni assolute	Var. %
Amministrative	36.835	39.429	2.594	7
Consulenze per eventi culturali	118.153	182.290	64.137	54
Consulenze organizzative e risorse umane	306.094	192.921	-113.173	-37
Relazioni istituzionali	45.600	45.600	0	0
Audit	0	24.787	24.787	Nd
Consulenze per delegato sicurezza	22.076	13.775	-8.301	-38
Altre minori	51.202	41.833	-9.369	-18
Totale complessivo altre consulenze	579.960	540.635	-39.325	-7

Fonte Eur

4. CONTROLLI INTERNI

La Società ha adottato il Modello di organizzazione, gestione e controllo di cui al d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 unitamente al codice etico aziendale (aggiornati, da ultimo, in data 27 gennaio 2026).

Non sono emerse, nell'attività di controllo dell'Organismo di vigilanza, violazioni del già menzionato Modello.

L'Organismo di vigilanza relaziona al Consiglio di amministrazione sulle attività di verifica svolte con cadenza semestrale.

Anche per l'anno 2024 la Società ha adottato, in continuità con i precedenti, il Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza 2024-2026: sono stati programmati 12 piani d'azione.

Al 31 dicembre 2024 risultavano completati sette piani d'azione, uno in via di completamento, quattro sono risultati in corso con scadenza riprogrammata nel Piano 2025-2027.

Nel 2025, è stato elaborato, previa consultazione pubblica mediante pubblicazione sul sito *web* di uno specifico avviso, il Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza relativo al triennio 2025-2027 nel quale è stato dato particolare risalto all'attività di aggiornamento della mappatura dei processi e dei controlli aziendali conclusa nel mese di novembre 2024. Inoltre, sono stati ricompresi in un unico documento i processi e i principi di controllo rilevanti ai sensi della legge n. 190 del 2012 e del d.lgs. n. 231 del 2001.

Da ultimo, in data 27 gennaio 2026, è stato approvato il Piano relativo al triennio 2026-2028.

L'attuale Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza nonché responsabile *Compliance risk management*, nominato in data 24 settembre 2024 (la precedente nomina era del mese di luglio 2023) elabora relazioni trimestrali per il Cda.

La Società è dotata di una funzione di "*Internal Auditing*" che valuta l'adeguatezza del sistema di controllo interno e gestione dei rischi (SCIGR), con il fine di svolgere attività di verifica e miglioramento dei processi aziendali, con particolare riguardo al rispetto delle normative vigenti e della *best practice*.

Nel corso del 2024 sono state effettuate nove attività di verifica (di cui tre programmate e sei *spot*), sei piani di adeguamento emessi all'esito dell'attività di verifica, adottate ventidue azioni migliorative/correttive (di cui tredici concluse e nove residue), e tre attività di monitoraggio effettuate sui piani di adeguamento per la verifica dello stato di implementazione degli *action point* da parte degli *owner* di riferimento.

La Società ha un'apposita Sezione "Società Trasparente" e si è quindi generalmente adeguata alle previsioni del d.lgs. n. 33 del 2013 anche se si raccomanda maggiore attenzione e cura nell'aggiornamento tempestivo dei contenuti del sito.

5. CONTENZIOSI

La Società ha un ufficio legale interno, suddiviso nell'Ufficio Diritto Civile e Contenzioso e nell'Ufficio Diritto Amministrativo, composto da quattro avvocati iscritti all'Elenco Speciale dell'Albo degli avvocati di Roma, oltre al Responsabile.

A ciascun ufficio sono assegnati due avvocati (di cui uno responsabile di ufficio).

Eur ha dichiarato di avvalersi, di norma, del patrocinio degli avvocati interni per il contenzioso civile (locazioni immobiliari, azioni del recupero del credito e dei relativi giudizi di opposizione, procedure esecutive mobiliari e immobiliari, sfratto per finita locazione, azioni di recupero degli importi di sorte, spese e onorari liquidati in sentenza in favore della Società) fino ad un importo di causa pari a euro 1.500.000 e per il contenzioso amministrativo fino ad un importo di causa pari a euro 5.000.000.

Oltre a tali importi, per il conferimento degli incarichi legali la Società si è dotata di un *“Regolamento per l'affidamento a professionisti esterni di incarichi per assistenza e patrocinio legale”*.

Ai fini dell'individuazione dei professionisti esterni ai quali conferire gli incarichi di patrocinio legale, la Società ha rappresentato che è stato istituito un Albo di Professionisti, aperto a tutti i professionisti in possesso dei requisiti indicati nel Regolamento, al quale, è sempre possibile iscriversi.

La Società dichiara di applicare il principio di rotazione nella fase degli inviti e degli affidamenti, sulla base anche dei criteri di: (i) competenza specialistica nella materia oggetto dell'incarico; (ii) riconosciuta professionalità in relazione agli incarichi già svolti; (iii) pregressa esperienza nell'assistenza giudiziale e stragiudiziale di società di grandi dimensioni.

Nelle tabelle che seguono si fornisce il dettaglio dei costi per pre-contenzioso e contenzioso sostenuti nell'esercizio 2024 a confronto con il 2023.

Tabella n. 7 – Contenzioso

	2023	2024
CIVILE	346.963	408.240
AMMINISTRATIVO	27.321	39.408
PENALE		47.073
LAVORO	11.242	8.320
TRIBUTARIO	61.843	2.880
Totale contenzioso	447.371	505.921

Fonte Eur

Emerge un incremento delle spese sostenute per il contenzioso rispetto al precedente esercizio riconducibile, secondo quanto riferito dalla Società, principalmente alle attività di pre-contenzioso avviate per la vicenda dei cantieri dei “lapidei”.

Con riferimento al fondo rischi, la società ha dichiarato che l'accantonamento, destinato a coprire le passività potenziali che abbiano specifiche caratteristiche (natura determinata; esistenza certa o probabile; ammontare o data di sopravvenienza delle passività indeterminate; ammontare delle passività attendibilmente stimabile), viene effettuato attraverso un'analisi specifica e puntuale di ogni posizione di rischio esistente, anche attraverso il parere dei legali esterni ed interni che seguono le varie posizioni di contenzioso/precontenzioso.

Per ciascuna posizione di contenzioso/precontenzioso, sulla base delle informazioni che la Società ha a disposizione, una volta accertata l'esistenza dei presupposti, si procede alla definizione della stima maggiormente attendibile dell'accantonamento in applicazione dei principi generali del bilancio: prudenza e competenza economica.

Di seguito si esamineranno i contenziosi maggiori per importi o perché risalenti a questioni riproposte annualmente in occasione delle delibere di approvazione dei bilanci annuali della Società.

5.1. Contenzioso Eur Spa/ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera Spa

Il contenzioso in esame si articola in due giudizi, il primo dei quali è relativo al contratto di appalto, stipulato in data 21 aprile 2008, di “Construction Management” di assistenza alla direzione lavori per l'esecuzione dei lavori del Centro Congressi di Roma con la ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera Spa e ha ad oggetto la richiesta da parte di quest'ultima del pagamento di quattro fatture.

Ad oggi è pendente innanzi la Corte di cassazione per l'annullamento della sentenza emessa dalla Corte di appello di Roma che, in riforma della sentenza di primo grado, ha condannato Eur Spa al pagamento in favore della appellante, della somma di euro 780.211,84, oltre accessori, nonché alla refusione delle spese sostenute nei due gradi di giudizio.

In data 19 giugno 2024, a seguito della notifica di un atto di intimazione e precetto da parte dell'appellante, è stato raggiunto un accordo con Drees & Sommer, senza rinuncia a qualsivoglia diritto o azione da parte della Società, ma al solo fine di evitare le conseguenze dell'azione esecutiva e di un eventuale contenzioso ad essa correlato.

Tale accordo prevedeva che Eur procedesse al pagamento della somma oggetto del precetto del 28 maggio 2024 con immediata liquidazione dei compensi e delle spese legali e corresponsione di nove *tranches*, a partire dal mese di luglio 2024, dell'importo pari ad euro 101.341,79 ciascuna, a titolo di sorte capitale e interessi.

In ragione di tale accordo Eur ha provveduto al pagamento delle prime *tranches* fino al mese di ottobre 2024; successivamente, con nota del 20 novembre 2024, ha comunicato la sospensione dei pagamenti in ragione dell'intervenuta conoscenza del fallimento di Parsev (già Ecosfera) e della richiesta da parte della procedura fallimentare del pagamento del 15 per cento dell'incasso ottenuto in virtù del già menzionato accordo con l'appellante.

Il secondo giudizio, collegato al primo e pendente innanzi al Tribunale Civile di Roma, è stato instaurato dalla medesima controparte, per la richiesta del 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. Il giudice ha richiesto una CTU, che, nella relazione conclusiva, ha stimato l'importo del dovuto da Eur in circa euro 2.437 migliaia. Tale giudizio, è ancora 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 ha provveduto ad accantonare al fondo rischi ed oneri tale passività potenziale.

5.2. Contenzioso avverso l'accertamento catastale di revisione del classamento e della rendita del Roma Convention center

In data 29 novembre 2024, Eur ha ricevuto notifica di un avviso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio di Roma che ha determinato sia una modifica del classamento catastale del Roma Convention Center - da categoria E9, esente IMU, a categoria D8 su cui invece applicare l'IMU - sia una modifica della rendita catastale.

La Società ha presentato ricorso presso la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Roma avverso tale avviso.

La nuova categoria catastale attribuita al Roma Convention Center e la modifica della rendita catastale, secondo quanto indicato da Eur, potrebbero comportare la richiesta da parte di Roma Capitale del versamento dell'IMU per circa euro 1,3 milioni annui.

Tuttavia, gli amministratori non hanno ritenuto sussistere gli elementi per procedere alla rilevazione contabile della passività potenziale descritta in quanto, a fronte di una simile

richiesta, la società potrebbe richiedere la sospensione del giudizio sino a conclusione di quello inerente alla categoria ed alla rendita catastale contestati, rispetto ai quali il rischio di soccombenza è stato ritenuto remoto o al più possibile.

5.3. Contenzioso Luneur

L'Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma aveva affidato negli anni '60 la gestione di una vasta area di sua proprietà ad una società per la realizzazione e la gestione di un *luna park* permanente.

Su tale gestione insiste un contenzioso di rilevante valore economico con la società affidataria, la quale è debitrice di canoni di locazione e di gestione per 3,8 mln.

Il contratto di locazione e gestione, decorrente dal 30 luglio 2009, ha subito una serie di modifiche per effetto di successivi *addendum*, il penultimo dei quali sottoscritto il 29 settembre 2021 con cui la società affidataria ha riconosciuto il suo debito scaduto di 3,817 mln e in misura transattiva si è impegnata a corrispondere un minor importo di 2,450 mln a fronte della rinuncia del giudizio avviato da parte di Eur.

Quest'ultima, nel mese di dicembre 2021 aveva incassato 1,05 mln, poi ulteriori euro 450.000 in data 15 dicembre 2022 ed euro 200.000 in data 16 dicembre 2022.

Entro il 15 dicembre 2023 l'affidataria avrebbe dovuto corrispondere la rata di euro 750.000 ed altri 150.000 euro entro il 2026.

In data 14 novembre 2023, il Cda di Eur ha deliberato di approvare la modifica proposta dalla Luneur delle condizioni e dei termini di pagamento degli importi previsti all'articolo 3.3. e 7.2. del terzo *addendum* del 29 settembre 2021 al contratto di locazione e gestione dell'11 febbraio 2008, accettando le seguenti condizioni:

- pagamento dei costi per innaffiamento e oneri, pari a euro 121.486,12, salvo ulteriori importi maturandi, entro il 31 dicembre 2023;
- pagamento di euro 375.000 entro il 30 giugno 2024, euro 375.000 entro il 30 dicembre 2024, euro 806.666 entro il 30 giugno 2025;
- maturazione del tasso di interesse annuo del 3 per cento sull'importo di euro 1,55 mln 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 dall'affidataria a Eur in unica soluzione entro 30 giorni dal pagamento dell'ultima rata del piano di rientro.

La concessione della dilazione è stata condizionata alla consegna da parte dell'affidataria delle garanzie fideiussorie previste dal contratto, oltre ad una garanzia bancaria o, in seconda scelta, assicurativa.

Nel mese di marzo 2024, l'affidataria ha inviato la fideiussione a garanzia del pagamento dei canoni contrattuali, per un importo di euro 350.000, mentre non ha prestato l'ulteriore fideiussione a garanzia dell'importo oggetto di riprogrammazione delle date di scadenza dei pagamenti, per complessivi euro 1,2 mln circa, preliminare rispetto alla sottoscrizione dell'appendice al III *addendum*, con la quale il debito viene rateizzato.

In data 26 luglio 2024, nelle more della sottoscrizione dell'appendice al III *addendum*, l'affidataria ha corrisposto il rateo di 375.000 mila euro scaduto il 30 giugno 2024.

Nonostante i vari solleciti inviati all'affidataria, la sottoscrizione dell'appendice al terzo *addendum* non è avvenuta e in data 25 febbraio 2025, anche a fronte dei mancati pagamenti dei canoni ulteriormente maturati, Eur ha trasmesso un atto di ricognizione e costituzione in mora in riscontro al quale l'affidataria ha corrisposto l'importo di 213.000 e chiesto un incontro.

Successivamente all'approvazione del bilancio 2024, in data 14 marzo 2025 Luneur ha trasmesso il rinnovo della garanzia fideiussoria sui canoni e, in data 26 marzo 2025, ha corrisposto l'importo di euro 375 migliaia (previsto nell'appendice al terzo *addendum*, poi non formalizzato) come da proposta di modifica dell'articolo 3.3. e 7.2 del III *addendum* al contratto di locazione e gestione.

Con detto importo, l'affidataria ha provveduto al pagamento degli importi oggetto della proposta dell'appendice al terzo *addendum* ad eccezione di euro 807 migliaia – la prima delle tre *tranche* previste dal citato *addendum* a fronte delle opere addizionali necessarie (complessivamente pari ad euro 2.420 migliaia oltre Iva). In relazione a detto ultimo importo l'affidataria ha chiesto di revisionare le precedenti scadenze originariamente previste in tre rate, mediante versamento di rate trimestrali costanti di uguale importo, da versarsi contestualmente al versamento di ciascun canone di locazione trimestrale, con decorrenza dalla prossima scadenza per il versamento del canone e sino al termine del contratto di locazione.

In data 25 febbraio 2026, Luneur (conduttore), Castel Romano (fideiussore), Eur e un nuovo garante hanno sottoscritto il IV *addendum* al contratto di locazione con il quale sono state revisionate le precedenti scadenze e previsto il riconoscimento a favore di Eur di un tasso di interesse per dilazione pari al 3 per cento. L'affidataria ha, altresì riconosciuto, il diritto di Eur

a ricevere interessi finanziari al 31 dicembre 2025 per complessivi euro 58 migliaia (importo anch'esso rifinanziato nell'ambito del nuovo piano di ammortamento del debito complessivo).

5.4. Contenzioso derivati

In data 4 maggio 2023 è stata pubblicata la sentenza del giudice italiano che ha dichiarato il difetto di giurisdizione sulla domanda volta ad ottenere la declaratoria di nullità e/o inefficacia dei contratti derivati sottoscritti in data 23 aprile 2009 e 29 luglio 2010.

Eur ha impugnato detta sentenza innanzi alla Corte d'appello di Roma.

Unicredit ha parallelamente instaurato nell'anno 2021 un giudizio davanti all'Alta Corte Inglese al fine di far dichiarare a quest'ultima la propria giurisdizione in materia di derivati.

Successivamente, in data 19 marzo 2024, le banche finanziatrici hanno formalizzato una proposta transattiva con la quale hanno offerto ad Eur il pagamento della somma di 3,8 milioni a titolo di parziale restituzione dei flussi finanziari addebitati alla società in relazione ai rispettivi contratti derivati e l'abbandono di tutti i giudizi pendenti.

Il Consiglio di amministrazione ha deliberato di aderire alla proposta transattiva e il relativo accordo è stato sottoscritto il 16 gennaio 2025.

I giudizi pendenti davanti alla Corte d'appello e all'Alta Corte di Giustizia Inglese sono stati dichiarati estinti.

Il provento in esame è stato iscritto nel bilancio 2024, in conformità al principio contabile Oic 29 par. 59².

5.5. Contenzioso Palazzo dello Sport

Articolate vicende giudiziarie hanno interessato anche il Palazzo dello Sport, oggetto di una procedura di gara aperta per l'affidamento di concessione di servizi nell'anno 2015, e ad oggi rientrato nella piena disponibilità della Società.

Nel mese di maggio 2023, in risposta alla comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione, il concessionario ha notificato atto di citazione dinanzi al Tribunale Civile di Roma con il quale ha chiesto che venisse accertato l'inadempimento di Eur per non

² La sottoscrizione dell'accordo e l'incasso delle somme riconosciute dalle controparti costituiscono fatti successivi che devono essere recepiti nei valori di bilancio in quanto evidenziano condizioni già esistenti alla data del 31 dicembre 2024, ma che si manifestano solo dopo la chiusura dell'esercizio e che richiedono modifiche ai valori delle attività, in conformità al postulato della competenza economica (Nota integrativa al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, pag. 61).

aver attivato il procedimento di riequilibrio del Piano economico finanziario, l'inefficacia delle diffide e della comunicazione di intervenuta risoluzione del contratto di concessione, nonché la condanna al risarcimento dei danni quantificati in 2,5 mln.

Eur si è costituita chiedendo di respingere tutte le domande proposte dalla parte attrice e proponendo domanda riconvenzionale nei confronti della concessionaria al fine di ottenere il risanamento di tutti i danni subiti a causa degli inadempimenti posti in essere dalla medesima nella vigenza del contratto, per un importo di circa 20 mln, nonché per la mancata restituzione dell'immobile a seguito della risoluzione contrattuale.

Con provvedimento del 31 gennaio 2024, il giudice, a scioglimento della propria riserva, ha rigettato le istanze istruttorie di prove orali presentate dalle parti, nonché l'istanza *ex art. 186-ter c.p.c.* proposta dalla Società, disponendo due Consulenze Tecniche d'Ufficio, rispettivamente, in tema di *naming* e manutenzione del Palazzo dello Sport. In data 10 marzo 2025, è stata notificata la relazione preliminare del CTU economica nell'ambito della quale il CTU ha stimato che il valore della sponsorizzazione della struttura (*naming*) coevo alla chiusura pandemica è pari ad euro 0,67 mln.

Nell'ambito del giudizio sopra detto Eur ha, inoltre, depositato ricorso *ex art. 699 quater* e 700 c.p.c. avente ad oggetto la richiesta di rilascio immediato dell'immobile, ma il ricorso è stato rigettato. Eur ha presentato reclamo.

Con ricorso notificato in data 1° giugno 2023 innanzi al Tribunale ordinario di Roma (R.G. n. 27618/2023), la Società ha domandato l'emissione di un decreto ingiuntivo di pagamento *ex artt. 633 e 642 c.p.c.* immediatamente esecutivo, richiedendo la condanna della concessionaria al pagamento della somma complessiva di 2,59 mln, comprensiva di interessi moratori come di legge, oltre interessi legali e successive occorrenze sino al saldo.

Il giudice, in data 31 ottobre 2023, ha emesso il decreto ingiuntivo; con atto di citazione notificato in data 13 dicembre 2023, la concessionaria si è opposta al provvedimento monitorio sopra specificato citando la Società a comparire dinanzi al Tribunale ordinario di Roma.

Il giudice competente con ordinanza del 7 giugno 2024, ha concesso la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto.

In data 21 giugno 2024 la Società ha notificato alla concessionaria atto di precetto con il quale ha intimato il pagamento della somma; quindi, è stata intrapresa un'azione giudiziale volta al pignoramento dei crediti eventualmente vantati dalla concessionaria nei confronti di terze parti.

A seguito delle dichiarazioni *ex art.* 547 c.p.c. rese dai terzi pignorati – per complessivi euro 505.000 – il pignoramento è stato iscritto a ruolo. Pertanto, in data 17 dicembre 2024, la Società ha notificato alle parti l'avviso *ex art.* 543, comma 5, c.p.c., indicando loro la data della prima udienza fissata dal giudice dell'esecuzione al 18 settembre 2025.

In data 31 gennaio 2025, la concessionaria ha inviato una missiva alla Società con la quale ha rappresentato di non poter procedere al pagamento del canone di concessione, a titolo di indennità di occupazione, per l'anno 2024, non avendo la disponibilità delle somme a causa dei conti pignorati.

Successivamente all'approvazione del bilancio 2024, all'udienza del 19 giugno 2025, il giudice dell'esecuzione ha emanato l'ordinanza di assegnazione del credito *ex art.* 553 c.p.c., assegnando in pagamento al creditore procedente, la somma di euro 481 migliaia comprensiva dei compensi del processo esecutivo liquidati in euro 13 migliaia e ordinando alla terza pignorata di corrispondere la somma indicata entro il termine di venti giorni dalla notificazione dell'ordinanza.

La somma è stata pagata dalla terza pignorata ad Eur per cui il procedimento in esame è stato considerato concluso positivamente ancorché a titolo di parziale soddisfazione del credito fatto valere dalla Società; invero, l'incameramento del credito residuo rispetto alla somma già assegnata in virtù della suddetta ordinanza *ex art.* 553 c.p.c. dipende dall'esito del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo sopra descritto.

In data 11 dicembre 2025 Eur e la concessionaria, senza alcun riconoscimento circa la fondatezza delle rispettive pretese, tenuto conto dell'alea, dei tempi e dei costi del contenzioso che le vedeva (e avrebbe potuto vederle ulteriormente) contrapposte su più fronti, sono addivenute a un accordo di transazione³ tramite cui hanno definito bonariamente il contenzioso.

³ Di seguito, i contenuti dell'accordo transattivo:

- 1) pagamento integrale da parte di All Events del canone 2024: euro 895.508,77 (di cui euro 734.023,58 a titolo di canone ed euro 161.485,19 a titolo di Iva);
- 2) pagamento da parte di All Events dei canoni scaduti 2020, 2021 e 4 mesi del 2022 per complessivi euro 2.279.476,87 (di cui euro 1.868.423,67 a titolo di canone ed euro 411.053,21 per Iva al 22 per cento), dal quale bisogna decurtare l'importo pignorato di euro 480.740,00, Iva compresa, (per cui l'importo complessivo dei canoni da pagare 2020, 2021, 4 mesi del 2022, e 11 mesi del 2024 ammonta a euro 1.798.736,87 Iva inclusa) al netto degli interessi moratori liquidati nel decreto ingiuntivo pari a euro 311.690,58 e dei successivi maturati sino al precetto di euro 180.764,65;
- 3) pagamento da parte di All Events euro 50.000 oltre Iva, a saldo e stralcio per la mancata esecuzione degli investimenti;
- 4) pagamento da parte di All Events in riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria riconosciuti come non effettuati in sede di Ctù tecnica per un totale di euro 259.613,40, oltre Iva;
- 5) rinuncia di entrambe le parti a tutti i giudizi e azioni in corso con clausola di rinuncia tombale alle reciproche pretese

La Società dichiara che, per effetto della definizione transattiva, alla data del 31 dicembre 2025 non sussistono crediti e debiti nei confronti della concessionaria.

5.6. Contenzioso relativo all'Acquario

L'Acquario di Roma, da realizzarsi sotto il laghetto artificiale dell'Eur per un investimento del valore di circa 60 mln, rappresenta un'opera sul completamento della quale gravano significativi ritardi.

Di seguito verranno esaminati gli aspetti più rilevanti della vicenda.

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, in data 16 febbraio 2006, la RR Service Srl, divenuta poi a seguito di cessione del ramo d'azienda Mare Nostrum Romae Srl, ha stipulato il contratto di concessione con Eur Spa.

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 data di apertura era prevista nel mese di giugno 2011.

Nel mese di febbraio 2014 venne sottoscritto con Mare Nostrum Romae Srl, a causa di ritardi nell'esecuzione dei lavori dovuti a varianti in corso d'opera e adeguamenti a sopravvenute disposizioni normative, un primo atto integrativo del contratto di concessione originario con cui si fissò 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 8 febbraio 2017 Eur ha depositato ricorso *ex artt. 696 e 696-bis c.p.c.* per accertamento tecnico preventivo dinanzi al Tribunale Civile di Roma, finalizzato a:

collegate al rapporto concessorio;

6) pagamento di tutti gli importi da parte di All Events entro il 15 dicembre 2025;

b) a fronte della richiesta di All Events dell'importo di euro 1.001.503,17, Iva inclusa, per le asserite spese sostenute per la manutenzione straordinaria da parte di All Events durante l'intero periodo di concessione, a saldo e stralcio e tacitazione di ogni pretesa, il pagamento da parte di EUR dell'importo di euro 160.000 oltre Iva.

- 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 Spa derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione delle obbligazioni previste.

Nelle more del giudizio, le parti hanno avviato una trattativa finalizzata al superamento delle questioni controverse oggetto del ricorso, mediante la negoziazione di un secondo atto integrativo al contratto di concessione, sottoscritto in data 3 agosto 2017.

Il testo dell'accordo prevedeva il completamento dei lavori entro il mese di gennaio 2018 per consentire l'apertura dell'Acquario entro il 31 maggio 2018 e l'apertura dello Spazio *Expo* entro il 30 giugno 2019.

Inoltre, era stata prevista l'estensione della durata della concessione fino all'anno 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.

In data 5 febbraio 2018, Mare Nostrum Romae Srl ha presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, *ex art.* 161, comma 6, legge fallimentare, presso il Tribunale civile di Roma, poi omologata dal Tribunale con decreto depositato in data 7 aprile 2020.

Dal 2022 a oggi sono intercorse una serie di interlocuzioni con la concessionaria e approfondimenti da parte di Eur sulle proposte avanzate da Mare Nostrum.

Il 24 giugno 2025, il Tribunale civile di Roma ha condannato Mare Nostrum al pagamento in favore di Eur delle penali maturate, oltre interessi, per un importo complessivo alla data del 30 giugno 2025 pari a euro 27.649.976,20.

Mare Nostrum ha proposto istanza per la sospensione della provvisoria esecutività della sentenza di primo grado e proposto appello. Eur ha messo in esecuzione la sentenza con la notifica dell'atto di precetto a fronte del quale Mare Nostrum ha depositato un atto di citazione in opposizione al precetto, aprendo, così, un giudizio ordinario.

L'esecuzione della sentenza è sospesa a causa della richiesta delle misure protettive da parte di Mare Nostrum.

Il 22 luglio 2025, a seguito di delibera del Consiglio di amministrazione, Eur, alla luce degli inadempimenti accertati con la sentenza suddetta di primo grado, ha comunicato a Mare Nostrum di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 5-*ter* del II Atto Integrativo

e ha altresì invitato Mare Nostrum a sottoscrivere, ai sensi dell'art. 2655 cod. civ., la convenzione attestante l'avvenuta estinzione del diritto di superficie (concesso con il Contratto), invitandola a curare le attività necessarie all'annotazione di tale estinzione nei pubblici registri, onde consentire la tempestiva restituzione dell'area oggetto di concessione.

Mare Nostrum ha avviato un giudizio dinnanzi al giudice civile per chiedere di accertare l'inefficacia del provvedimento di risoluzione e di attribuire a tale provvedimento la natura di recesso, riconoscendo, pertanto l'intervenuta cessazione della concessione, salvo il rimborso degli oneri sostenuti per la costruzione dell'opera.

Il 25 settembre 2025, Eur nella qualità di principale creditore di Mare Nostrum, a seguito di delibera del Consiglio di amministrazione, ha depositato un ricorso per la risoluzione del concordato preventivo e l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale a seguito dell'inadempimento agli obblighi assunti con il concordato.

Mare Nostrum ha quindi avviato la procedura di composizione negoziata della crisi di impresa, al fine di superare lo stato di insolvenza reversibile sulla base di un progetto di piano di risanamento.

Il giudice, a scioglimento della riserva assunta, non ha concesso le misure di protezione chieste dal debitore Mare Nostrum, ritenendo non essere sussistenti i presupposti per l'accesso di Mare Nostrum alla composizione negoziata della crisi di impresa.

5.7. Contenzioso con i soci di minoranza di Eur TEL Srl

Nel corso del 2023 i soci di minoranza della controllata Eur Tel Spa hanno avanzato richieste di risarcimenti danni a ristoro delle perdite registrate dalla controllata e imputate alle scelte gestionali del socio di maggioranza.

In data 17 giugno 2024, i soci di minoranza di Eur TEL Srl, Eurfacility Srl e Compagnia Internazionale di Tecniche di Elaborazione e Computers - Citec International Srl, in concordato preventivo liquidatorio, hanno citato Eur Spa, l'ex amministratore unico di Eur TEL Srl ed Eur TEL Srl nella persona dell'attuale liquidatore, per azione di responsabilità sociale ex artt. 2497, 2476 e 2043 del c.c.

In particolare, i soci di minoranza hanno chiesto al Tribunale Civile di Roma di accertare le responsabilità dei convenuti e condannarli al risarcimento dei danni, nella misura di circa 4.640 migliaia di euro in favore della Eurfacility Srl, e di 1.871 migliaia di euro in favore della Citec International Srl in concordato preventivo liquidatorio, o in quella diversa misura maggiore o

minore ritenuta di giustizia, da determinarsi in corso di causa, ovvero in via equitativa, oltre interessi e maggior danno anche da rivalutazione.

5.8. Marco Polo Srl in liquidazione

La liquidazione della società Marco Polo Srl, controllata da Eur Spa (con partecipazione al 33 per cento), è stata avviata nel 2013. Ad oggi la liquidazione è ancora in corso a causa dell'ingente contenzioso pendente all'interno della Marco Polo e non ancora definito.

5.9. Canoa Mariner

Con atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per convalida *ex art. 657 c.p.c.*, notificato in data 10 aprile 2019, Eur, nel denunciare l'intervenuta scadenza del contratto di locazione con la conduttrice, relativo all'area sita in Roma, denominata Canoa Mariner, ha chiesto che venisse convalidato l'intimato sfratto e che venisse fissata la data del rilascio dell'immobile stesso. In data 26 maggio 2020, il Tribunale ha accolto integralmente le predette domande e ha dichiarato la cessazione del contratto di locazione, condannando la conduttrice al rilascio dell'immobile.

In data 5 gennaio 2021 la conduttrice ha proposto appello avverso la suddetta sentenza.

La Corte d'appello di Roma ha, in data 3 ottobre 2023, rigettato l'impugnazione e confermato l'ordine di rilascio. Avverso tale decisione, la conduttrice ha proposto ricorso per Cassazione, in relazione al quale si è in attesa di fissazione di udienza.

Parallelamente, in virtù della sentenza di Corte d'appello, Eur ha intimato il rilascio dell'immobile alla conduttrice, che ha proposto opposizione, fondata sulla mancata corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale da parte di Eur con conseguente concretizzazione, in capo alla conduttrice, dello *ius retentionis* dell'immobile. Con ordinanza del 7 aprile 2024 è stata rigettata l'opposizione. Con provvedimento del 3 luglio 2024 il Tribunale ha riformato l'ordinanza di primo grado e ha accolto il reclamo stabilendo che la somma pari ad euro 26 mila – definita come indennità di avviamento – non sarebbe oggetto di compensazione e che, pertanto, la mancata corresponsione da parte della locatrice incide sulla concreta esecuzione del rilascio dell'immobile. A fronte di detto provvedimento, considerato l'obbligo di corrispondere la somma sopra indicata e velocizzare la ripresa in consegna dell'immobile, interessato anche da un progetto di riqualificazione con fondi PNRR da realizzare entro giugno 2026, Eur ha depositato presso un notaio la somma e dato mandato di

pagare entro il 15 gennaio 2025 a condizione che la conduttrice riconsegnasse l'immobile. A fronte della mancata consegna, eseguite le verifiche di legge propedeutiche al pagamento, Eur ha provveduto a pagare la somma dovuta e a riavviare l'esecuzione. Il primo accesso per la restituzione dell'immobile è stato fissato al 10 aprile 2025.

L'Ufficiale Giudiziario, atteso il rifiuto di controparte, ha rinviato l'esecuzione al 7 maggio 2025. In tale data l'immobile è stato riconsegnato spontaneamente *dall'ex* conduttore ad Eur alla presenza dell'Ufficiale giudiziario e della forza pubblica.

6. SOCIETÀ PARTECIPATE

A 31 dicembre 2024 la società risulta titolare delle seguenti partecipazioni:

Tabella n. 8 – Società partecipate

Descrizione	Saldo al 31.12.2024	Saldo al 31.12.2023	Variazione
IMPRESE CONTROLLATE			
EUR TEL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (65,63%)	1.262.765,68	1.262.765,68	-
FONDO SVALUTAZIONI PARTECIPAZIONE EUR TEL	-1.262.765,68	-1.262.765,68	-
IMPRESE COLLEGATE			
MARCO POLO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (33%)	1.760.394	1.760.394	-
FONDO SVALUTAZIONE PARTECIPAZIONI	-1.760.394	-1.760.394	-
ALTRE IMPRESE			
CONSORZIO ROMA WIRELESS	15.000	15.000	-
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO	2.839	2.839	-
CONVENTION BUREAU ROMA LAZIO	1.000	1.000	-
TOTALE	18.839	18.839	-

Fonte: Eur spa

6.1. Eur Tel Srl

A seguito di varie vicende societarie già esposte, l'11 aprile 2023, Eur Tel Srl ha depositato istanza per l'accesso alla procedura di composizione negoziata della crisi di impresa e, trovandosi nella fattispecie di cui all'art. 2482-ter c.c., ha richiesto contestualmente di avvalersi del regime di sospensione disposto dall'art. 20 del codice per la composizione della crisi di impresa. Nell'ambito della procedura di composizione, è stata bandita una gara per la cessione dell'azienda, della quale è risultata aggiudicataria la stessa Eur Spa al corrispettivo di 495.000 euro, valore ritenuto congruo sulla base di una perizia redatta da un esperto esterno nominato dall'acquirente stesso.

La cessione si è perfezionata nell'aprile 2024 al corrispettivo di euro 495 migliaia corrisposte come segue: - 346 migliaia di euro a mezzo bonifico bancario - 149 migliaia di euro mediante accollo da parte di Eur del TFR e delle retribuzioni differite (ratei, permessi, ferie, etc) relative al personale dipendente acquisito con la cessione (n. 5 risorse).

Eur, inoltre, si è impegnata a rinunciare ai crediti in essere nei confronti della controllata – crediti già completamente svalutati nel bilancio di Eur nei precedenti esercizi – solo al termine della liquidazione per garantirne la chiusura *in bonis*.

La Società riferisce che l'importo pagato è stato interamente attribuito, dal punto di vista contabile, ad investimenti in beni strumentali e che il prezzo della partecipazione detenuta da Eur spa in Eur Tel srl, già integralmente svalutata nei precedenti esercizi per perdite durevoli

di valore, non è stato portato a decurtazione del prezzo di acquisto dell'azienda.

Il corrispettivo di euro 495 migliaia è stato quindi determinato e regolato in misura piena.

Nel bilancio di Eur Tel Srl l'operazione sotto il profilo contabile ha comportato la sostituzione dell'attivo patrimoniale rappresentato dagli asset oggetto di cessione (beni strumentali, contratti, rapporti di lavoro etc.) con le disponibilità liquide derivanti dall'incasso del corrispettivo di cessione determinando quindi una trasformazione qualitativa dell'attivo e del passivo patrimoniale.

In data 13 giugno 2024 l'Assemblea dei soci di Eur Tel Srl ha deliberato con il voto favorevole di Eur Spa l'avvio della liquidazione della società.

Nel bilancio relativo all'esercizio 2024 sono state confermate le seguenti poste valutative:

- la svalutazione del 100 per cento del valore delle quote detenute in Eur Tel Srl per perdite durevoli di valore;
- la svalutazione prudenziale di tutti i crediti in essere nei confronti della società controllata.

Con riferimento alla controllata Eur Tel Srl in liquidazione, nel bilancio 2024 non sono stati rilevati effetti economici derivanti dalla svalutazione della partecipazione e dei crediti in quanto sono state confermate le stime del precedente esercizio.

6.2. Marco Polo Srl in liquidazione

Nella precedente relazione si è riferito circa l'eccessivo dilungarsi della procedura di liquidazione che, anche alla data di chiusura della presente relazione, non risulta conclusa.

Sul punto la Corte richiama nuovamente Eur Spa affinché la procedura si concluda in tempi celeri e certi.

Per quanto riguarda la partecipazione, come nell'esercizio 2023, risulta interamente svalutata. Risulta una perdita d'esercizio di euro -58 migliaia ed un patrimonio netto negativo di euro -14.724 migliaia.

Eur ha affermato che 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 Spa stessa di procedere ad una ricapitalizzazione o, comunque, di versare somme ulteriori a favore della collegata.

6.3 Altre partecipazioni

Risultano anche le seguenti partecipazioni minori:

- la prima per 15.000 è la quota di partecipazione detenuta da Eur nel Consorzio Roma *Wireless*;
- infine, risulta una partecipazione del valore di euro 1.000, nel *Convention Bureau* di Roma e del Lazio Srl, l'organismo ufficiale di promozione dell'offerta dei servizi di Roma e del Lazio sui mercati nazionali e internazionali della *Meeting Industry*.

6.4. Parti correlate

I rapporti finanziari con l'azionista di maggioranza Mef sono costituiti dal debito, per quota capitale e per quota interessi, maturato a fronte dell'anticipazione di liquidità (finalizzata al pagamento di debiti commerciali certi, liquidi ed esigibili al 31 dicembre 2013) erogata nel 2015 in favore di Eur, ai sensi dell'art. 1, commi 332 e 333, della l. 27 dicembre 2013, n. 147.

I crediti, pari ad euro 474 migliaia, con Roma Capitale, anch'essa azionista della società, si riferiscono a canoni di locazione e al corrispettivo per servizi resi e rimborsi spese relativi ad esercizi precedenti al 2024.

I crediti nei confronti della società Marco Polo Srl in liquidazione si riferiscono a canoni di locazione e oneri condominiali e al riaddebito di altri costi vari relativi ad esercizi precedenti. Considerata la situazione in cui versa la collegata, tali crediti sono comunque stati interamente svalutati già nei precedenti esercizi.

I crediti verso Eur Tel Srl, pari ad euro 1.164 mila, sono stati interamente svalutati per tenere conto del loro presumibile valore di realizzo. I debiti, invece, pari a 28 mila euro, si riferiscono esclusivamente ad oneri assunti da Eur Spa nell'ambito dell'operazione di risanamento della controllata.

7. ATTIVITÀ E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Eur dispone di un patrimonio pregiato d'eccezione per la presenza di opere di rilevanza monumentale, appartenenti al razionalismo architettonico italiano, e di 70 ettari di parchi e giardini in fruizione pubblica.

7.1. Attività Congressuale

L'attività congressuale ha per oggetto l'attività di progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche espositivi, nonché la prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse.

Nel primo semestre 2024 il settore congressuale aveva fatto registrare una flessione, conseguente all'effetto di normalizzazione post covid degli anni 2022 e 2023, per poi registrare una crescita nel secondo semestre che ha consentito di confermare la *performance* del 2023.

Nell'ultimo mese del 2024 l'attività è stata ulteriormente ampliata e sviluppata mediante la gestione diretta del Palazzo dello Sport che, ad inizio dicembre, come già riferito, è rientrato nella piena disponibilità della Società.

Nell'esercizio in esame sono stati realizzati sei concerti musicali che hanno generato un fatturato di locazione pari a 192 mila euro, novemila euro circa di servizi, e piccoli ratei per la locazione delle *sky box* e la *royalty* sugli incassi del bar.

Nel Palazzo dei Congressi sono stati ospitati 29 tra eventi e produzioni cinematografiche (27 nel 2023) per un totale di 133 giorni di occupazione (112 giorni nel 2023). Il fatturato totale è pari a 4.984 migliaia (3.439 nel 2023).

Il Roma *Convention Center* "La Nuvola", inaugurato il 29 ottobre 2016, ha ospitato 30 eventi e congressi (34 nel 2023) per un totale di 171 giorni di occupazione (169 nel 2023). Il livello di fatturato è di poco superiore ai 15 milioni, in lieve flessione rispetto all'esercizio precedente (15,93 mln nel 2023), nonostante l'occupazione in termini di giorni sia stata superiore al 2023.

La causa viene imputata principalmente alla differente tipologia di eventi ospitati rispetto all'anno precedente con numeri inferiori di partecipanti e una capacità di spesa dei clienti (aziende *corporate*, associazioni e *sponsor* dei congressi) nettamente inferiori rispetto al precedente esercizio.

7.2. Gestione immobiliare

Il settore immobiliare registra al 31 dicembre 2024 un lieve incremento (+1 per cento delle locazioni attive).

Nel corso dell'esercizio 2024 sono stati sottoscritti complessivamente 4 contratti di locazione di cui un nuovo contratto (Piscina delle Rose), tre rinnovi contrattuali e sono stati rilasciati 5 immobili⁴ che hanno determinato i loro impatti economici a decorrere dal termine dell'esercizio 2024. La Società ha avviato linee di intervento per la ristrutturazione e l'adeguamento degli spazi rilasciati e l'individuazione di nuovi conduttori.

Durante l'esercizio in esame il fatturato derivante dalle locazioni attive è pari a 19.877 migliaia di euro (19.675 nel 2023: +1 per cento).

7.2.1. Piscina delle Rose

In data 15 settembre 2023 Eur è rientrata in possesso dell'immobile in questione.

A seguito di avviso pubblico, in data 17 aprile 2024, Eur ha assegnato in locazione la struttura a un Raggruppamento temporaneo di Imprese composto da Sistemi Integrati per lo Sport SSD a.r.l. (Mandataria) e Prima Fase Consulting Srls (mandante). Il contratto, sottoscritto in data 30 maggio 2024, della durata di sei anni più sei, ha ad oggetto lo svolgimento delle attività sportive e del tempo libero con strutture connesse all'attività sportiva (spogliatoi, punti di ristoro ecc.). In relazione ad una serie di opere necessarie per il ripristino della funzionalità dell'immobile e ad un piano di investimenti programmati nel periodo della locazione (entrambi a carico del Conduttore), che hanno determinato l'assegnazione del contratto di locazione in favore al Raggruppamento Temporaneo di Imprese, il canone annuale pari a € 160.000,00 entra a regime dal 3° anno, prevedendo una progressione economica per i primi 2 anni: 1° anno € 130.000,00; 2° anno 145.000,00. Il canone di locazione è Iva esclusa e verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75 per cento dell'indice Istat con l'applicazione del criterio della "variazione assoluta" con decorrenza dall'inizio del 2° anno contrattuale.

⁴ •Pick Center: ad agosto 2024 è stata rilasciata, per fine locazione, una porzione immobiliare di mq 1.385 commerciali ad uso uffici presso il Palazzo Arte Moderna;

•As Roma: a novembre 2024 è stata rilasciata, per recesso anticipato, una porzione immobiliare di circa 2000 mq a uso uffici presso il Palazzo Arte Moderna;

•Soc. Acea: ad ottobre 2024 è stata rilasciata l'unità immobiliare uso uffici di circa 1.400 mq a seguito di recesso anticipato;

•Soc. Step TWO ha comunicato il recesso anticipato da novembre 2024, per la locazione commerciale uso uffici di 341 mq;

•Soc. INFRATEL Infrastrutture e Telecomunicazioni per l'Italia S.p.a.: a dicembre 2024 è stata rilasciata l'unità immobiliare uso uffici di circa 750 mq.

Con riferimento al credito vantato nei confronti del precedente gestore, in data 4 giugno 2019, Eur ha notificato il decreto ingiuntivo per la somma di circa 270.000 euro oltre interessi e spese. Gesport ha proposto opposizione rigettata, in data 4 marzo 2021, dal Tribunale Civile di Roma. In data 13 aprile 2021, Gesport ha proposto appello avverso detta sentenza.

Nell'ambito dei giudizi incardinati per il recupero delle somme dovute, in data 5 luglio 2023, Eur ha azionato una procedura di pignoramento mobiliare.

Dalla vendita dei beni pignorati sono stati assegnati ad Eur circa 8.000 euro.

La Società ha specificato che, da un'analisi del rischio di recuperabilità dei crediti in essere nei confronti del precedente gestore dell'impianto, gli amministratori non ritengono che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto rilevato contabilmente al 31 dicembre 2024.

7.2.2. Palazzo dello Sport

In ordine al Palazzo dello Sport, annoverato tra i capolavori dell'architettura italiana razionalista del XX secolo, e al relativo contenzioso si è riferito infra § 5.5.

In data 2 dicembre 2024, Eur ha avviato la gestione diretta dello stesso rientrato in piena disponibilità della Società a valle della intervenuta riconsegna dell'immobile da parte della Società *All Events* a seguito della naturale scadenza della concessione.

7.3. Gestione e valorizzazione dei Parchi e giardini

Come sopra accennato, Eur è proprietaria di 70 ettari di parchi e giardini, aperti alla fruizione pubblica, la cui gestione e valorizzazione genera una serie di costi fissi, a fronte dei quali la Società non realizza corrispondenti ricavi o altre forme di contribuzione esterna.

Gli interventi più rilevanti eseguiti nell'esercizio 2024 riguardano principalmente la cura e la manutenzione del patrimonio arboreo, consistente in circa n. 6.500 esemplari.

Al 31 dicembre 2024 sono stati effettuati interventi per manutenzione straordinaria dei parchi e giardini ed impiantistica dell'infrastruttura idrica per euro 612 migliaia; sono inoltre stati effettuati interventi di manutenzione ciclica per euro 149 migliaia.

Una separata menzione meritano le vicende relative alla manutenzione del verde pubblico di proprietà dell'azionista di minoranza Roma Capitale nell'area dell'Eur e oggetto di una convenzione stipulata nel 2011.

Eur ha comunicato a Roma Capitale la cessazione, a far data dal 1° aprile 2024, del servizio di

manutenzione delle aree verdi di proprietà di Roma Capitale.

7.4. Valorizzazione immobiliare e investimenti

7.4.1. Aree *ex* Velodromo Olimpico

In precedenza, si è riferito degli sviluppi nei rapporti tra il Comune di Roma e la società in ordine alla valorizzazione delle aree *ex* Velodromo Olimpico prevista nell'Accordo di Programma (AdP) del 2007.

Quest'ultimo prevedeva, a seguito della demolizione dell'impianto sportivo, 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, quella dove sorgeva il Velodromo e quella attigua di Viale Oceano Pacifico, mediante la stipula di una convenzione urbanistica attuativa, ad oggi non stipulata, in cui prevedere anche la successiva cessione da parte di Eur a Roma Capitale di alcune aree di proprietà tra cui quota parte del compendio sportivo polifunzionale "Tre Fontane".

Ad oggi, la Società ha in corso interlocuzioni e aggiornamenti con l'Amministrazione Capitolina in ordine a nuova ipotesi di riassetto dell'area che prevede una rimodulazione delle destinazioni d'uso all'interno delle aree interessate e include nuove funzioni, pur mantenendo le volumetrie già assentite nel precedente accordo.

7.4.2. Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Roma Convention Center

L'Assemblea Capitolina, con delibera n. 49 del 2013, aveva 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 1.169 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.

Nel 2014 era stato stipulato un Atto modificativo della predetta Convenzione che prevedeva l'impegno societario ad eseguire i parcheggi pubblici ed il verde pubblico entro e non oltre cinque anni dalla stipula e l'obbligo per la Società di corrispondere il canone per il diritto di

superficie per le aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi, obblighi garantiti con fideiussione bancaria.

Le rate sono state pagate fino alla presentazione di un ricorso per accesso alla procedura di concordato preventivo (fine dell'esercizio 2014).

In data 11 marzo 2015 Eur ha presentato istanza di monetizzazione di parte dello standard a parcheggi pubblici non reperiti ubicati in viale della Civiltà Romana su cui nel 2016 il Dipartimento Urbanistica aveva rilasciato parere favorevole senza che poi ci fosse il passaggio in Giunta e l'approvazione dell'Assemblea Capitolina.

Nel piano strategico e industriale 2022-2027, la Società aveva ritenuto necessario definire le ipotesi di realizzazione del parcheggio di piazzale Sturzo, confermando, nelle ipotesi di piano, l'intenzione di non procedere alla costruzione del parcheggio di Civiltà Romana.

Nei precedenti bilanci la Società aveva effettuato 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 ecc.).

Dal 2024, a seguito dell'insediamento della nuova governance, è stato aperto un tavolo di lavoro con Roma Capitale per la gestione congiunta delle questioni aperte.

Sulla base delle informazioni disponibili, la Società ha confermato nell'esercizio in esame le ipotesi alla base delle stime effettuate nel precedente bilancio sia con riferimento al Parcheggio di Civiltà Romana che al Parcheggio di P. le Sturzo.

7.4.3. La realizzazione dell'Acquario

In ordine al contenzioso sulla realizzazione dell'acquario denominato "Mare Nostrum Aquarium" e sui ritardi che gravano sul completamento delle opere si è riferito infra § 5.6.

Alla data di chiusura del bilancio relativo all'esercizio in esame l'ammontare complessivo dei crediti per penali attive, fatturate e da fatturare, ammontava a complessivi 24 milioni.

Gli amministratori, sulla base degli elementi a disposizione, non hanno ritenuto che da tale posizione possa emergere una passività potenziale ulteriore rispetto a quanto già rilevato.

7.5. Altre attività di valorizzazione immobiliare

Nell'esercizio 2024 il volume degli investimenti realizzati ha subito un significativo ridimensionamento.

Tra le cause vengono segnalate: l'entrata in vigore del nuovo codice degli appalti, che ha

comportato la necessità di aggiornamento della documentazione delle principali procedure di gara dei lavori programmati ed il conseguente slittamento nell'aggiudicazione e nell'avvio delle opere; le vicende che hanno interessato la gestione degli appalti dei lavori di restauro, messa in pristino e in sicurezza di taluni edifici facenti parte del patrimonio immobiliare, artistico e monumentale di Eur Spa; lo slittamento della nomina del nuovo Consiglio di amministrazione della Società, inizialmente prevista per la primavera 2024 ed effettivamente concretizzatasi soltanto in data 11 luglio 2024.

7.5.1. Appalti lapidei

Nell'anno 2021 Eur ha indetto una procedura di evidenza pubblica per individuare i soggetti a cui affidare i lavori di restauro, messa in pristino e in sicurezza di taluni edifici facenti parte del proprio patrimonio immobiliare. Sono risultati aggiudicatari tre diversi operatori economici con cui sono stati sottoscritti tre accordi quadro, per un valore complessivo di appalto di oltre 14,5 milioni.

La conclusione delle opere era prevista nel 2024.

A seguito di verifiche avviate durante l'esecuzione delle opere da parte di Eur, quest'ultima ha ritenuto di sospendere formalmente gli appalti, stabilendo di non emettere nuovi ordini di lavoro nell'ambito dei tre accordi quadro fino alla chiusura delle attività di verifica e ha sospeso ogni pagamento, anche per i lavori già eseguiti e contabilizzati.

Nel mese di novembre 2024 la Società, dopo aver valutato l'interesse pubblico sotteso e le ragioni di sicurezza, oltre ai tempi e ai costi di un eventuale riappalto dei lavori, ha riavviato i lavori.

Gli investimenti previsti nel 2025 a seguito della ripresa dei lavori sono pari a 3,6 milioni.

7.6. Obblighi di cui all'art. 19, c. 5, d.lgs. n. 175 del 2016 - Testo unico partecipate

L'art. 19, comma 5, del decreto legislativo n. 175 del 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 dell'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 funzione dei dati di bilancio medi attesi per il triennio 2020-2022.

Con riferimento all'esercizio 2024 la Società dichiara di aver conseguito gli obiettivi fissati: il rapporto del costo della produzione sul valore della produzione del 2024 si è attestato al 70 per cento (68 per cento nel 2023) a fronte di un obiettivo fissato pari al 78 per cento.

7.7. Stato di attuazione degli interventi del Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Come già riferito, in data 27 giugno 2022, la Giunta Capitolina ha approvato l'elenco degli interventi di cui Roma Capitale è Soggetto Attuatore da realizzare con i fondi europei PNRR del comparto Missione 1, Componente C3, Investimento 4.3 "Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici". In tale ambito sono stati inseriti quattro interventi finalizzati alla valorizzazione, digitalizzazione e conservazione del patrimonio storico, architettonico e sportivo del Quartiere dell'Eur nel Municipio IX.

In data 3 maggio 2024 è stato sottoscritto l'accordo di convenzione (*ex art. 15 legge n. 241 del 7 agosto 1990*) tra Roma Capitale (Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali) ed Eur Spa, con cui Roma Capitale, in qualità di soggetto attuatore, ha conferito alla società le funzioni di soggetto attuatore delegato, relativamente agli interventi individuati, affidando alla stessa le attività connesse all'esecuzione dei progetti (e.g. attuazione, monitoraggio, rendicontazione, gestione delle procedure di gara, stipula dei contratti di appalto, progettazione, direzione e contabilità lavori, coordinamento sicurezza, etc.).

Gli interventi oggetto dell'accordo sono i seguenti:

Tabella n. 9 – Interventi del PNRR

Codice Intervento	Intervento	CUP	Stato di attuazione al 31.12.2024 – attività completate
220	LAVORI DI RESTAURO E CONSOLIDAMENTO DEI RIVESTIMENTI LAPIDEI DEL PALAZZO DEI CONGRESSI NELL'AREA UNIVERSALE DI ROMA 42	I89D22000100006	- GARA PROGETTAZIONE ESECUTIVA - REDAZIONE PROGETTO ESECUTIVO - VERIFICA DELLA PROGETTAZIONE (EX ART. 42 D.LGS 36/2023)
270	LA PROMOZIONE DI VISITE GUIDATE CON INFORMATIZZAZIONE DIGITALE TRAMITE IL SUPPORTO DI UN APP TEMATICA, INFORMATIVA E SCIENTIFICA DEDICATA NELL'AREA DELL'ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA 42	I84I22000010006	- AGGIUDICAZIONE TRAMITE AFFIDAMENTO DIRETTO - STIPULA CONTRATTO - FORNITURA (PANNELLI MULTIMEDIALI)
271	DIGITALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DI IMMAGINI STORICHE, DISEGNI, ARCHITETTONICI MANIFESTI, NELL'AREA PROGETTI DELL'ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA 42	I84I22000000006	- PREDISPOSIZIONE CAPITOLATO
335	SPORT E DISABILITÀ: UN PROGETTO SOSTENIBILE PER POTENZIARE LA CITTADELLA DELLO SPORT NELL'AREA DELL'ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA 42	I85B22000140006	- GARA PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Fonte: Eur spa

Tabella n. 10 – Progetti PNRR al 31.12.2025

Titolo del progetto	Missioni	Componenti	Misure	Amministrazione centrale titolare dell'intervento	Provvedimento di approvazione	Importo complessivo dell'intervento/progetto (A)	Importo dell'intervento/progetto assegnato all'Ente (B)	Importo finanziato dal PNRR (C)	Importo finanziato da altre fonti (E)	Importo finanziato da risorse proprie [autofinanziamento] (F)	Somme ricevute a valere su PNRR	Somme pagate totali pagate	Stato avanzamento del progetto	Fase del progetto	Obiettivi fino al 31.12.2025
Digitalizzazione del patrimonio di immagini storiche, disegni, manifesti, progetti architettonici nell'area dell'Esposizione Universale di Roma '42	M1- Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura	M1C3- Turismo e Cultura 4.0	M1C3I4.03- Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici	Roma Capitale – Sovrintendenza Capitolina	Delibera di Giunta n.227 del 27/06/2022	180.000	150.000	150.000	0	0	30.000	15.000	AVVIATO	STIPULA CONTRATTO	RAGGIUNTI
Lavori di restauro e consolidamento dei rivestimenti lapidei del Palazzo dei Congressi nell'area dell'Esposizione Universale di Roma '42	M1- Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura	M1C3- Turismo e Cultura 4.0	M1C3I4.03- Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici	Roma Capitale – Sovrintendenza Capitolina	Delibera di Giunta n.227 del 27/06/2022	1.733.459	1.733.459	950.000	0	783.459	95.000	734.339	AVVIATO	ESECUZIONE	RAGGIUNTI
Sport e disabilità: un progetto sostenibile per potenziare la Città dello Sport nell'area dell'Esposizione Universale di Roma '42	M1- Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura	M1C3- Turismo e Cultura 4.0	M1C3I4.03- Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici	Roma Capitale – Sovrintendenza Capitolina	Delibera di Giunta n.227 del 27/06/2022	1.710.840	1.710.840	1.450.000	0	260.840	145.000	328.661	AVVIATO	ESECUZIONE	RAGGIUNTI
Digitalizzazione e manutenzione straordinaria del Palazzo dei Congressi e Ricevimenti di Roma	M1- Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura	M1C3- Turismo e Cultura 4.0	M1C3I4.03- Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici	Ministero del Turismo / Invitalia	Ministero Turismo prot. 008180/22 27/06/2022	93.090	93.090	60.393	0	32.697	0	93.090	CONCLUSO		RAGGIUNTI
Promozione di visite guidate con informatizzazione digitale tramite il supporto di una APP tematica, informativa e scientifica dedicata nell'area dell'Esposizione Universale di Roma '42	M1- Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura	M1C3- Turismo e Cultura 4.0	M1C3I4.03- Caput Mundi. Next Generation EU per grandi eventi turistici	Roma Capitale – Sovrintendenza Capitolina	Delibera di Giunta n.227 del 27/06/2022	138.920	95.000	95.000	0	43.920	9.500	51.728	AVVIATO	ESECUZIONE	RAGGIUNTI

Fonte: EUR

8. ATTIVITÀ NEGOZIALE

Il processo di acquisto di beni, servizi e lavori necessari al funzionamento della Società è disciplinato dalla procedura Acquisti, aggiornata al 19 novembre 2024.

La Società si è dotata, altresì, del Regolamento generale per l'elenco fornitori, da ultimo modificato il 18 dicembre 2023.

Eur ha rappresentato che l'elenco fornitori è aggiornato continuamente, essendone sempre consentita l'iscrizione e di aver assolto agli obblighi di comunicazione all'Osservatorio dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture.

La tabella che segue espone i dati relativi all'attività negoziale 2024.

Tabella n. 11 - Acquisizioni lavori, servizi e forniture (d.lgs. n. 50/2016 e d.lgs. n. 36/2023)

PROCEDURA	NUMERO TOTALE CONTRATTI	DI CUI			IMPORTO AGGIUDICAZIONE ESCLUSI ONERI DI LEGGE	SPESE SOSTENUTE NELL'ESERCIZIO 2024
		UTILIZZO CONSIP	UTILIZZO MEPA	EXTRA CONSIP E MEPA		
PROCEDURA APERTA (ART. 70 D.LGS. 50/2016 E ART. 71 D.LGS. 36/2023)	11	0	0	11	12.718.084,39	1.021.493,88
PROCEDURE RISTRETTE (ART. 72 D.LGS. 36/2023)	0	0	0	0	-	-
PROCEDURA COMPETITIVA CON NEGOZIAZIONE (ART. 73 D.LGS. 36/2023)	0	0	0	0	-	-
PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PREVIA PUBBLICAZIONE DEL BANDO (ART. 63 D.LGS. 50/2016 E ART. 76 D.LGS. 36/2023)	20	0	0	20	1.535.308,70	1.119.970,78
DIALOGO COMPETITIVO (ART. 74 D.LGS. 36/2023)	0	0	0	0	-	-
PARTENARIATO PER L'INNOVAZIONE (ART. 75 D.LGS. 36/2023)	0	0	0	0	-	-
AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL'ART. 50 C. 1 D.LGS. 36/2023	69	0	0	69	2.659.164,61	1.470.564,64
AFFIDAMENTO DIRETTO AI SENSI DELL'ART. 50 C. 1 D.LGS. 36/2023 PREVIO CONFRONTO DI PIÙ OFFERTE ECONOMICHE	50	0	0	50	3.578.321,41	2.051.989,25
AFFIDAMENTO IN AMMINISTRAZIONE DIRETTA	0	0	0	0	-	-
AFFIDAMENTO DIRETTO IN ADESIONE AD ACCORDO QUADRO/CONVENZIONE CONSIP	6	6	0	0	1.126.955,36	383.997,89
TOTALE COMPLESSIVO	156	6	0	150	21.617.834,47	6.048.016,44

Fonte: EUR

Si raccomanda di avvalersi, ove possibile, delle piattaforme Mepa e Consip per ottimizzare la spesa, ridurre i costi di transazione, confrontare fornitori su scala nazionale, garantire trasparenza e rispettare le soglie normative.

9. RISULTATI DI BILANCIO

Il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, approvato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 13 maggio 2025, è stato redatto in conformità alle norme del codice civile e tenendo conto dei principi contabili emanati dall'Organismo italiano di contabilità (Oic); è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario, dalla nota integrativa e dai relativi allegati.

La relazione sulla gestione, di cui all'art. 2428 c.c., è stata predisposta dagli amministratori secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 2-bis, del decreto legislativo 2 febbraio 2007, n. 32.

La Società, pur in presenza di partecipazioni di controllo, non ha predisposto un bilancio consolidato, avvalendosi del caso di esonero previsto dall'art. 27, comma 3-bis, del decreto legislativo del 9 aprile 1991 n. 127, in quanto l'unica impresa controllata può essere esclusa dal consolidamento ai sensi dell'art. 28 del medesimo decreto legislativo.

In conformità alla disposizione dell'art. 2429, comma 2, del codice civile, il bilancio è stato comunicato al Collegio sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri.

La società che ha svolto le funzioni di revisione legale dei conti ha rassegnato all'Assemblea la relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio, ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

La nota integrativa è stata predisposta anche in adempimento dell'obbligo richiesto dal Registro delle imprese, in esecuzione dell'art. 5, c. 4, del d.p.c.m. 10 dicembre 2008, n. 304.

Alla chiusura dell'esercizio 2024, il patrimonio netto della Società ha registrato il valore di 687,59 mln, in aumento rispetto al precedente esercizio (+1,06 per cento), ed un utile di esercizio pari a 7,201 mln.

L'Assemblea, in sede di approvazione del bilancio, ha deliberato di destinare l'utile d'esercizio a riserva legale e in massima parte a copertura delle perdite portate a nuovo.

9.1. Lo stato patrimoniale

La tabella che segue espone la composizione dell'attivo dello stato patrimoniale di Eur.

Tabella n. 12 - Stato patrimoniale – Attivo

STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	2023	2024	Var. %
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
3) Diritti brevetto ind. e utilizz. op. ing.	516.880	376.286	-27,20
4) Concessioni, lic., marchi e diritti sim.	749	499	-33,38
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	36.400	100,00
I) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	517.629	413.185	-20,18
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e fabbricati	548.040.975	544.808.679	-0,59
2) Impianti e macchinario	2.582.845	3.481.618	34,80
4) Altri beni	393.677	379.955	-3,49
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	34.470	151.616	339,85
II) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	551.051.967	548.821.868	-0,40
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) Partecipazioni in:			
d-bis) altre imprese	18.839	18.839	0,00
1) TOTALE Partecipazioni	18.839	18.839	0,00
2) Crediti:			
d-bis) verso altri esigibili oltre es. succ.	1.017.328	581.361	-42,85
d-bis) verso altri esigibili entro es. succ.	634.743	560.478	-11,70
2) TOTALE Crediti	1.652.071	1.141.839	-30,88
III) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	1.670.910	1.160.678	-30,54
B) TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	553.240.506	550.395.731	-0,51
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	50.200.000	50.200.000	0,00
I) TOTALE RIMANENZE	50.200.000	50.200.000	0,00
II) CREDITI verso:			
1) Clienti			
a) Crediti v/clienti entro es. successivo	15.708.665	13.811.794	-12,08
b) Crediti v/clienti oltre esercizio successivo	2.009.200	1.922.737	-4,30
1) TOTALE Clienti	17.717.865	15.734.531	-11,19
5-bis) Tributari			
a) esigibili entro esercizio successivo	324.439	1.117.043	244,30
5-bis) TOTALE Tributari	324.439	1.117.043	244,30
5-ter) Imposte anticipate			
a) esigibili entro esercizio successivo	1.596.898	1.455.098	-8,88
b) esigibili oltre esercizio successivo	4.301.443	2.269.490	-47,24
5-ter) TOTALE Imposte anticipate	5.898.341	3.724.588	-36,85
5-quater) Altri:			
a) esigibili entro esercizio successivo	100.753	3.881.692	3.752,68
5-quater) TOTALE Altri:	100.753	3.881.692	3.752,68
II) TOTALE CREDITI	24.041.398	24.457.854	1,73
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZ.	0	45.000.000	100,00
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari e postali	107.841.195	70.260.015	-34,85
3) Danaro e valori in cassa	48	48	0,00
IV) TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	107.841.243	70.260.063	-34,85
C) TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	182.082.641	189.917.917	4,30
D) RATEI E RISCONTI			
Altri ratei e risconti	2.883.561	3.660.666	26,95
D) TOTALE RATEI E RISCONTI	2.883.561	3.660.666	26,95
TOTALE STATO PATRIMONIALE - ATTIVO	738.206.708	743.974.314	0,78

Fonte: EUR

La tabella relativa allo stato patrimoniale mostra come il totale delle immobilizzazioni, pari a 550,39 mln, abbia subito al termine dell'esercizio un leggero decremento rispetto al 2023.

Le immobilizzazioni materiali, pari a 548,82 mln, in decremento rispetto al 2023 dovuto alle quote di ammortamento dell'esercizio di 5,22 mln, presentano un incremento per investimenti di 2,99 mln, di cui:

- 1,27 mln dovuti ad incremento della voce “terreni e fabbricati” per le spese di manutenzione straordinaria effettuate presso il Nuovo Centro Congressi, il palazzo dell'Arte antica, il palazzo dell'Urbanistica, l'immobile Piscina delle Rose, il palazzo Uffici, parchi e giardini dell'Eur ed altri immobili;
- 1,5 mln dovuti ad incremento della voce “impianti e macchinari” per le spese di manutenzione straordinaria degli impianti antincendio e impianti idraulici, per la realizzazione di impianti elevatori e interventi sulla fibra ottica;
- euro 98.000 dovuti ad incremento della voce “altri beni” per l'acquisto di macchine per ufficio, di mobili e arredi);
- euro 118.000 dovuti ad incremento della voce “immobilizzazioni in corso e acconti” per il restauro e il consolidamento dei rivestimenti del Palazzo dei Congressi dell'Eur, la realizzazione del progetto sostenibile su sport e disabilità, la consulenza specialistica per il supporto alla valorizzazione degli assets societari tramite installazione di impianti energetici rinnovabili, la realizzazione ed installazione di *totem* informativi destinati alla promozione di visite guidate.

Le immobilizzazioni finanziarie, pari a 1,16 mln, sono costituite da partecipazioni per euro 18.839 e da crediti finanziari per 1,14 mln, al netto del fondo svalutazione crediti (300.000) che si riferisce alla svalutazione del 100 per cento del credito finanziario verso la controllata Eur Tel Srl ritenuto non recuperabile. Detti crediti immobilizzati, che presentano un decremento di euro 510.000 rispetto al 2023, si riferiscono per euro 581.000 al credito INA, pari alle somme versate per la polizza Tfr stipulata con detta società in favore dei dipendenti, e per euro 561.000 al credito per depositi cauzionali versati dalla società a garanzia di contratti commerciali.

Il totale dell'attivo circolante di 189,92 mln ha registrato un lieve incremento rispetto al 2023. Il valore corrente delle rimanenze è rimasto invariato rispetto al precedente esercizio, nel quale era stato determinato con una perizia di stima redatta da un esperto indipendente, nell'importo prudenziale di 50,20 mln, costituito esclusivamente dal valore dell'area ex Velodromo Olimpico di proprietà della Aquadrome Srl, acquisita per effetto della fusione per incorporazione in Eur Spa

Il totale dei crediti pari a 24,45 mln, distinto nella tabella che segue, è principalmente formato

da crediti verso i clienti e da crediti di natura tributaria.

Tabella n. 13 - Crediti

(migliaia)

	2023	2024	Var. %
CREDITI DOCUMENTATI DA FATTURE	36.118	34.571	-4,28
CREDITI PER FATTURE/NC DA EMETTERE	14.894	17.438	17,08
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-33.294	-36.274	8,95
CREDITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE	894	864	-3,36
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI VS CONTROLLATE	-894	-864	0,00
CREDITI VERSO IMPRESE COLLEGATE	1.274	1.274	0,00
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI VS COLLEGATE	-1.274	-1.274	0,00
CREDITI TRIBUTARI	324	1.151	255,25
FONDO SVALUTAZIONE CREDITI TRIBUTARI	0	-34	
CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	5.898	3.724	
VERSO ALTRI	101	3.882	3743,56
Totale Crediti	24.041	24.458	1,61

Fonte: EUR

Il fondo svalutazione crediti, in crescita da 33,29 mln del 2023 a 36,27 mln del 2024, è stato incrementato per l'accantonamento a fine esercizio di 5,57 mln, da riferirsi principalmente alla svalutazione del credito verso Mare Nostrum (3,66 mln) per penali, applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'Acquario dell'Eur, mentre è stato ridotto per l'utilizzo di 2,14 mln, a seguito dell'accertamento dell'impossibilità di recupero di posizioni creditorie per varie ragioni (conclamata insolvenza del creditore, azioni di recupero con esito negativo, antieconomicità delle azioni di recupero, ecc.). I rilasci del fondo svalutazione crediti verso clienti, pari ad euro 453.000, sono relativi ad importi stanziati nei precedenti esercizi per i quali la Società è riuscita a conseguire i relativi incassi.

I crediti per fatture emesse e da emettere, pari a 52 mln, si riferiscono principalmente alle locazioni immobiliari ed all'attività di organizzazione di eventi riconducibile al *business* congressuale. Includono per euro 24,057 mln i crediti verso Mare Nostrum per penali applicate in forza del contratto di concessione dell'area per la realizzazione dell'acquario dell'Eur.

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 per cento).

Vista l'inadempienza dell'acquirente, Eur ha pignorato i crediti presenti e futuri vantati dalla Fondazione Ymca a titolo di canone, nei confronti del gestore dell'impianto sportivo.

Al 31 dicembre 2024 il credito ammonta a complessivi 3,20 mln, di cui 1,627 mln crediti in

scadenza oltre l'esercizio successivo (euro 930 migliaia oltre i 12 mesi ma entro i 5 anni ed euro 697 migliaia oltre i 5 anni).

I crediti oltre i 12 mesi includono, altresì, la dilazione riconosciuta alla società Luneur Spa per euro 150 mila, in virtù del III *addendum* al contratto di concessione.

La voce "crediti tributari" è costituita dalla ritenuta d'acconto sugli interessi attivi maturati sui *Time Deposit* liquidati nel mese di gennaio 2025.

Il credito verso erario per Irap da compensare, di euro 479.000, è riconducibile alla trasformazione del beneficio ACE (Aiuto alla Crescita Economica) in credito d'imposta Irap utilizzabile in 5 rate (la prima già utilizzata per ACE 2023 e la seconda per ACE 2022).

I crediti per imposte anticipate al 31 dicembre 2024 ammontano a 3,72 mln e si riferiscono alle differenze temporanee tassate nei precedenti esercizi, esclusivamente per la parte che si stima si riverserà nell'esercizio 2025.

I crediti verso banche per transazione per euro 3,88 mln, si riferiscono al credito maturato da Eur in seguito all'accordo transattivo sottoscritto in data 16 gennaio 2025, tra la società e il *pool* di banche finanziatrici, relativamente al contenzioso sui derivati.

Gli altri crediti entro 12 mesi sono pari ad euro 82.000.

La voce "Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni" presenta un incremento di 45 mln relativamente alle disponibilità e depositi vincolati, rispetto al 31 dicembre 2023, riconducibile, in massima parte, alle risorse generate dalla gestione reddituale inclusiva dei proventi finanziari incassati sui *Time Deposit* accesi dalla Società per l'impiego della liquidità eccedente il fabbisogno finanziario.

Di conseguenza, le disponibilità bancarie diminuiscono di 37 mln circa rispetto al 31 dicembre 2023 e risultano pari a 70,26 mln. Nel complesso l'incremento dei depositi vincolati e la diminuzione delle disponibilità liquide, rispetto al 31 dicembre 2023, registrano una variazione positiva di euro 7.419 del flusso monetario del periodo.

La tabella che segue espone la composizione del passivo dello stato patrimoniale di Eur.

Tabella n. 14 - Stato patrimoniale - Passivo

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2023	2024	Var. %
A) PATRIMONIO NETTO			
I) Capitale	738.248.000	738.248.000	0,00
IV) Riserva legale	753.296	1.515.843	101,23
VIII) Utili (Perdite) portati a nuovo	-73.858.111	-59.369.720	-19,62
IX) Utile (Perdita) dell'esercizio	15.250.938	7.200.526	-52,79
TOTALE PATRIMONIO NETTO	680.394.123	687.594.649	1,06

STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	2023	2024	Var. %
B) FONDI PER RISCHI E ONERI			
2) Fondi per imposte, anche differite	336.589	304.373	-9,57
4) Altri	19.082.353	19.396.748	1,65
B) TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI	19.418.942	19.701.121	1,45
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.242.627	1.285.349	3,44
D) DEBITI			
3) Debiti verso soci per finanziamenti:			
a) esigibili entro es. succ.	2.732.395	2.745.882	0,49
b) esigibili oltre es. succ.	13.716.633	11.020.465	-19,66
3) TOTALE Debiti verso soci per finanziamenti:	16.449.028	13.766.347	-16,31
4) Debiti verso banche:			
a) esigibili entro es. succ.	120.317	112.826	-6,23
b) esigibili oltre es. succ.	1.082.907	970.351	-10,39
4) TOTALE Debiti verso banche:	1.203.224	1.083.177	-9,98
6) Acconti			
a) esigibili entro es. succ.	356.090	386.694	8,59
b) esigibili oltre es. succ.	54.000	111.990	107,39
6) TOTALE Acconti	410.090	498.684	21,60
7) Debiti verso fornitori			
a) Debiti verso fornitori entro es. successivo	13.080.617	12.650.860	-3,29
7) TOTALE Debiti verso fornitori	13.080.617	12.650.860	-3,29
9) Debiti verso imprese controllate			
a) esigibili entro es. succ.	145.700	27.531	-81,10
9) TOTALE Debiti verso imprese controllate	145.700	27.531	-81,10
12) Debiti tributari			
a) esigibili entro es. succ.	1.467.264	1.170.973	-20,19
12) TOTALE Debiti tributari	1.467.264	1.170.973	-20,19
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
a) esigibili entro es. succ.	498.147	858.367	72,31
13) TOTALE Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	498.147	858.367	72,31
14) Altri debiti:			
a) esigibili entro es. succ.	1.558.751	2.334.524	49,77
b) esigibili oltre es. succ.	334.643	364.910	9,04
14) TOTALE Altri debiti	1.893.394	2.699.434	42,57
D) TOTALE DEBITI	35.147.464	32.755.373	-6,81
E) RATEI E RISCONTI			
Altri ratei e risconti	2.003.552	2.637.822	31,66
E) TOTALE RATEI E RISCONTI	2.003.552	2.637.822	31,66
TOTALE STATO PATRIMONIALE - PASSIVO	738.206.708	743.974.314	0,78

Fonte: EUR

Al 31 dicembre 2024, il patrimonio netto, pari a 687,59 mln, risulta in incremento dell'1,06 per cento rispetto al 2023, per effetto di un utile d'esercizio di 7,2 mln.

Il totale dei fondi per rischi ed oneri al 31 dicembre 2024, pari a 19,70 mln è aumentato dell'1,45 per cento rispetto al 2023.

Si riporta di seguito l'elenco dei fondi nel 2024 registrati al 31 dicembre 2024:

- il "fondo manutenzioni programmate", pari a 4,31 mln, accoglie i costi di manutenzione

ordinaria aventi carattere ricorrente e sostenuti con cadenza ciclica sui beni;

- Il “fondo oneri futuri” di euro 36.000 è riconducibile al fondo destinato al finanziamento della valorizzazione del personale accantonato in conformità a quanto previsto dall’art. 68 *ter* del Ccnl “Federculture”;
- il “fondo rischi contenzioso” pari a 2,70 mln, è stato stanziato a copertura di passività potenziali relative ai rischi inerenti vertenze in corso con terzi;
- il “fondo rischi contenzioso dipendenti”, pari a 1,04 mln, è costituito a copertura di passività potenziali relative ai rischi inerenti alle vertenze in corso con il personale ed a copertura delle future passività inerenti al rinnovo del Ccnl riguardo il periodo 2022-2024;
- il “fondo oneri futuri per partecipazioni”, pari ad euro 445.000, accoglie potenziali rischi e oneri connessi con l’operazione di acquisizione d’azienda finalizzata nel mese di aprile 2024, ed è stato utilizzato per euro 91.000 per far fronte agli oneri connessi all’acquisto d’azienda Eur Tel ed altri oneri;
- il fondo “oneri futuri per il Velodromo” non ha subito nessuna variazione e risulta pari a 3,004 mln;
- il “fondo per imposte” anche differite, di euro 304.000, è costituito, per euro 58.000, dal fondo stanziato a fronte di passività potenziali relative agli accertamenti Imu e Tasi; per euro 246.000 dal fondo imposte differite Ires e Irap sul disavanzo di fusione Aquadrome emerso nell’esercizio 2021 ed allocato a rimanenze;
- infine, il “fondo rischi”, pari a 7,85 mln, è destinato per far fronte ai probabili oneri derivanti sia dalla monetizzazione del parcheggio di Civiltà Romana per complessivi 5,63 mln, sia dalla perdita a finire dell’investimento relativo al parcheggio di Piazzale Sturzo per un importo pari a 2,22 mln.

Il Tfr accantonato, pari a 1,285 mln, comprensivo della quota dell’esercizio pari ad euro 25.000, rappresenta l’effettivo debito della società al 31 dicembre 2024 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti per euro 97.000.

L’incremento di euro 114.000 si riferisce all’ammontare del fondo Tfr acquisito a seguito di accollo nell’ambito dell’operazione d’acquisto d’azienda.

Per effetto delle norme che disciplinano l’accantonamento al fondo Tfr a seguito dell’entrata in vigore del decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252 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.

Nel 2024 si è registrata una variazione in diminuzione dei debiti, tutti iscritti al valore nominale, che passano da 35,15 mln a 32,75 mln.

I “debiti verso soci per finanziamenti”, pari a 13,77 mln nei confronti dell’azionista di maggioranza, sono comprensivi degli interessi maturati al 31 dicembre 2024, al netto della nona rata di rimborso, pari ad 2,81 mln, corrisposta nel mese di luglio 2024 e si riferiscono ad un’anticipazione di liquidità di cui all’art. 1, commi 332 e 333, della l. n. 147 del 2013, per un importo complessivo, in linea capitale, di 36,96 mln, da rimborsare in 14 rate annue a decorrere dal 31 luglio 2016, ad un tasso di interesse fisso pari a 0,867 per cento.

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 (circa 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 1,08 mln, 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. Detto finanziamento, accordato per un importo iniziale di 1,80 mln, è stato ridotto ad 1,291 mln, già erogati al 31 dicembre 2021.

La durata del rimborso è di 10 anni a partire dal 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 per cento. Il finanziamento beneficia di un contributo in conto interessi pari ad euro 327.000 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 238.000, a copertura del 20 per cento del capitale mutuato;
- fideiussione di 1,032 mln, pari all’80 per cento 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 le società controllate, pari ad euro 27.531, si riferiscono ai debiti verso la società Eur Tel Srl per fatture ricevute e da ricevere.

I debiti tributari, pari a 1.170 mln, presentano un decremento rispetto al precedente esercizio, principalmente riconducibile al maggior importo degli acconti Irap versati ed alla trasformazione del c.d. beneficio ACE in credito Irap.

I "debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale", pari ad euro 858.000, risultano aumentati rispetto al 2023 e sono costituiti da ritenute previdenziali sulle retribuzioni erogate nel mese di dicembre e sulle retribuzioni da erogare a titolo di premio di produttività.

Gli "altri debiti" ammontano a 2,69 mln, risultando in aumento rispetto al 2023, attribuibile principalmente allo stanziamento del premio di produttività relativo al presente esercizio sulla base di quanto previsto dallo specifico accordo, con validità triennale, sottoscritto in data 17 ottobre 2024 dall'azienda e le organizzazioni sindacali.

La tabella successiva evidenzia l'analisi della struttura patrimoniale e dei dati finanziari.

Tabella n. 15 - Analisi della struttura patrimoniale

(migliaia)

		31/12/2023	31/12/2024
A.	Immobilizzazioni		
	Immobilizzazioni immateriali	518	413
	Immobilizzazioni materiali	551.052	548.822
	Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partec.	19	19
	Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, azioni proprie)	1.652	1.142
	Totale immobilizzazioni (A)	553.241	550.396
B.	Capitale d'esercizio		
	Rimanenze di magazzino	50.200	50.200
	Crediti commerciali	17.718	15.735
	Altre attività	9.207	12.383
	Debiti commerciali	-13.637	-13.177
	Fondi per rischi ed oneri	-19.419	-19.701
	Altre passività	-5.862	-7.367
	Totale capitale d'esercizio (B)	38.207	38.073
C.	Capitale investito dedotte le passività d'esercizio (A+B)	591.448	588.468
D.	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.243	-1.285
E.	Capitale investito dedotte le passività d'esercizio e il TFR (C+D)	590.205	587.183
F.	coperto da:		
	Patrimonio netto		
	Capitale sociale	738.248	738.248
	Riserve e risultati a nuovo	-73.105	-57.854
	Utile (perdita) del periodo	15.251	7.201
		680.394	687.595
G.	Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	14.800	11.990
H.	Indebitamento finanziario netto a breve termine		
	(Disponibilità monetarie nette)		
	debiti finanziari a breve	2.852	2.859
	disponibilità e crediti finanziari a breve	-107.841	-115.260
		-104.989	-112.401
	Indebitamento finanziario netto (G+H)	-90.189	-100.411
I.	Totale a pareggio (F+G+H)	590.205	587.184

Fonte: EUR

La Società ha pubblicato, sul sito istituzionale, l'indicatore di tempestività dei pagamenti del 2024, con valori che vanno da 37 gg. del 1° trimestre, 30 gg. del 2° trimestre, 31 gg. del 3° trimestre, a 35 gg. del 4° trimestre.

Le immobilizzazioni materiali ed immateriali hanno subito un incremento per investimenti di 2,59 mln, 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, dall'operazione d'acquisto d'azienda Eur TEL che ha comportato l'acquisizione di infrastrutture tecnologiche, impianti e macchinari per un valore complessivo di 495.000 euro, costituiti in parte rilevante (384.000 euro) dalla rete in fibra ottica sul territorio dell'Eur; invece, la movimentazione di riduzione ha riguardato gli

ammortamenti di periodo di 5,42 mln e il decremento per disinvestimenti di 2.000 euro.

Le immobilizzazioni finanziarie presentano un decremento di euro 510.000 derivante dalla restituzione di alcuni depositi cauzionali commerciali rilasciati da Eur Spa a fornitori nei precedenti esercizi 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 38.073 mln, presenta un lieve decremento rispetto al 31 dicembre 2023, di 134.000 euro.

Pertanto, il capitale investito dedotte le passività d'esercizio passa da 591,448 mln al 31 dicembre 2023 a 588,468 mln al 31 dicembre 2024.

L'indebitamento finanziario complessivo di 14,84 mln (derivante dalla somma dell'importo dei debiti finanziari a medio/lungo termine, pari a 11,99 mln e a breve termine pari a 2,85 mln), è costituito esclusivamente dalle quote verso l'azionista di maggioranza Mef (13,76 mln) per l'anticipazione di liquidità di cui all'art. 1, comma 332 e 333 della l. 27 dicembre 2013 n. 147 e verso l'Istituto per il Credito Sportivo (1,08 mln) per il finanziamento erogato nel 2021 per la riqualificazione e la valorizzazione del Roma Convention Center.

9.2. Il conto economico

Per l'esercizio 2024 si segnala un incremento del fatturato di circa 1,021 mln (+2,4 per cento) a cui, però, corrisponde un più consistente aumento dei costi operativi di 1,756 mln (+6,1 per cento).

Il margine operativo lordo passa da 13,773 mln del 31 dicembre 2023 a 13,037 mln del 31 dicembre 2024 (-5,3 per cento).

Il risultato operativo passa da 5,310 mln al 31 dicembre 2023, ad un valore di 1,941 mln al 31 dicembre 2024.

La gestione finanziaria per complessivi 7,982 mln (2,759 mln nello scorso esercizio) ha contribuito alla creazione di reddito netto.

La Società chiude con un utile d'esercizio di 7,20 mln, in calo del 52,8 per cento rispetto al precedente esercizio (15,25 mln), il cui risultato includeva la rilevazione di imposte anticipate per 5,9 milioni di euro.

Nella seguente tabella vengono esposti i dati del conto economico.

Tabella n. 16 - Conto economico

	2023	2024	Var. %
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.330.147	42.415.568	0,20
5) Altri ricavi e proventi	6.262.124	5.439.516	-13,14
- altri	6.064.600	5.424.829	-10,55
- contributi in conto esercizio	197.524	14.687	-92,56
A) TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	48.592.271	47.855.084	-1,52
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	48.907	29.171	-40,35
7) Per servizi	19.121.993	19.740.294	3,23
8) Per godimento di beni di terzi	312.274	393.107	25,89
9) Per il personale			
a) salari e stipendi	6.244.612	7.448.745	19,28
b) oneri sociali	1.916.561	2.280.938	19,01
c) trattamento di fine rapporto	242.611	267.258	10,16
d) trattamento di quiescenza e simili	220.882	227.656	3,07
e) altri costi	693.919	1.228.117	76,98
f) oneri (proventi) per il personale non ricorrenti	-32.686	37.280	214,05
Totale per il personale	9.285.899	11.489.994	23,74
10) Ammortamenti e svalutazioni			
- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	214.168	203.647	-4,91
- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.996.787	5.220.159	4,47
- svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	4.180.997	5.615.062	34,30
Totale ammortamenti e svalutazioni	9.391.952	11.038.868	17,54
12) Accantonamenti per rischi	214.693	517.050	140,83
13) Altri accantonamenti	289.219	186.327	-35,58
14) Oneri diversi di gestione	2.881.294	3.079.352	6,87
B) TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	41.546.231	46.474.163	11,86
A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	7.046.040	1.380.921	-80,40
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari	2.976.100	8.174.272	174,66
d) altri	2.976.100	8.174.272	174,66
17) Interessi passivi e altri oneri finanziari	216.813	192.261	-11,32
a) verso soci	155.280	132.410	-14,73
b) altri	61.533	59.851	-2,73
17-bis) (Utili)/perdite su cambi	506	2	-99,60
16-17) TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	2.758.781	7.982.009	189,33
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
19) Svalutazioni delle attività finanziarie	0	0	0,00
TOTALE DELLE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0,00
A-B+C+D) RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	9.804.821	9.362.930	-4,51
20) Imposte sul reddito			
a) Imposte correnti	-452.224	11.349	102,51
a1) Imposte dell'esercizio	-614.623	-448.344	27,05
a2) Imposte di esercizi precedenti	162.399	459.693	183,06
c) Imposte anticipate	5.898.341	-2.173.753	-136,85
20) TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO	5.446.117	-2.162.404	-139,71
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	15.250.938	7.200.526	-52,79

Fonte: EUR

Il risultato netto del 2023 includeva, come detto, la rilevazione di imposte anticipate per 5.898.342 euro.

Di rilievo anche, in particolare, l'incremento dei costi della produzione (da 41,54 milioni di euro del 2023 a 46,47 milioni di euro del 2024 - +11,86 per cento -), dovuti in particolare all'incremento dei costi per il personale e alla voce "svalutazione crediti compresi nell'attivo

circolante”.

Quanto ai costi per il personale, come illustrato nel dettaglio al § 2., l’incremento deriva, in particolare: dall’introduzione del premio di produttività e di politiche di merito; dall’incremento di personale; dall’acquisizione del costo del personale EUR TEL Srl.

La voce svalutazione crediti, pari a euro 5.615.062 (+ 34,30 per cento rispetto al 2023, il cui valore era 4.180.997), si riferisce all’adeguamento del fondo svalutazione crediti. La svalutazione è stata effettuata a seguito di analisi delle posizioni creditorie e per far fronte a probabili rischi di insolvenza, con specifico riferimento alle penali per i ritardi e inadempienze della “Mare Nostrum”.

Anche il valore della produzione nel 2024, pari a 47,85 mln, incide negativamente, sia pure in misura molto limitata, sul minor utile, in quanto presenta una variazione negativa rispetto all’esercizio precedente (48,59 mln). Tale decremento riguarda, principalmente, la voce “altri ricavi e proventi”, invece la voce “ricavi delle vendite e prestazioni”, è passata da 42,33 mln a 42,41 mln nel 2024.

Nella seguente tabella viene riportata l’analisi dei risultati reddituali.

Tabella n. 17 - Risultati reddituali

	(mgl)	
	2023	2024
Locazioni	19.675	19.877
Locazioni temporanee Congressi	7.357	7.370
Locazioni temporanee	383	374
Erogazione acqua innaffiamento	317	275
Ricavi per servizi Congressuali e Facility Management	12.795	13.790
Altri ricavi ordinari	2.015	2.060
Contributi in c/ esercizio	198	15
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	42.740	43.761
Valore della produzione	42.740	43.761
Consumi di materie e servizi esterni	-19.873	-19.997
Costi per servizi Congressuali	0	0
Valore aggiunto	22.867	23.764
<i>% Valore aggiunto/Valore della produzione</i>	<i>53,50%</i>	<i>54,30%</i>
Costo del lavoro	-9.094	-10.727
Incentivi esodo e transazioni novative con il personale	0	0
Margine operativo lordo	13.773	13.037
<i>% MOL/Valore della produzione</i>	<i>32,23%</i>	<i>29,79%</i>
Ammortamenti	-5.219	-5.424
Altri stanziamenti rettificativi (svalutazione crediti)	-4.181	-5.641
Rilascio fondi per esuberi	863	754
Accantonamenti a fondi rischi e oneri	-728	-1.430
Proventi non ricorrenti (penali attive)	3.680	3.680
Saldo proventi e oneri diversi	-2.878	-3.035
Risultato operativo	5.310	1.941
<i>% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %</i>	<i>12,42%</i>	<i>4,44%</i>
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	2.759	7.982
Risultato prima dei componenti straordinari e delle imposte	8.069	9.923
<i>% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.</i>	<i>18,88%</i>	<i>22,68%</i>
Proventi ed oneri straordinari	1.737	-561
Risultato prima delle imposte	9.806	9.362
<i>% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione</i>	<i>22,94%</i>	<i>21,39%</i>
Imposte	5446	-2162
Utile (perdita) del periodo	15.252	7.200
<i>% Risultato del periodo/Valore della produzione</i>	<i>35,69%</i>	<i>16,45%</i>

Fonte: EUR

La gestione immobiliare registra una lieve crescita di fatturato: i ricavi per locazioni attive sono cresciuti del 1 per cento rispetto al 2023, e si attestano a 19,877 mln contro i 19,675 mln al 31 dicembre 2023.

La voce “penali attive” (3,68 mln) si riferisce, in particolare, ai ricavi maturati nei confronti della “Mare Nostrum”, costituiti dalle 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 “Mare Nostrum”, sono stati contestualmente svalutati nel bilancio.

Il rilascio “fondo per esuberi” include principalmente i seguenti rilasci:

- per euro 453.000 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 25.000 il rilascio del fondo rischi contenzioso a seguito della chiusura di due contenziosi passivi;
- per euro 20.000 il rilascio del fondo svalutazione crediti tributari per variazione di stime;
- per euro 103.000 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. Tale fondo stanziato nel precedente esercizio in assenza di deroga all’art. 2561 c.c., conformemente alle previsioni dell’OIC 31, è stato interamente rilasciato in quanto, per effetto dell’operazione d’acquisto dell’azienda Eur Tel, i beni gestiti nel periodo di affitto d’azienda sono confluiti nel patrimonio di Eur Spa al costo d’acquisto.

Le sopravvenienze attive e passive nette, pari a 356.000 euro, sono state classificate per natura e costituiscono l’aggiornamento di stime effettuate nei precedenti esercizi; esse includono la stima della nota di credito da emettere (269.000 euro) nei confronti del proprietario dell’Hotel “la Lama” a seguito dei conguagli degli oneri condominiali precedentemente addebitati per gli esercizi dal 2020 al 2023.

Le spese per godimento beni di terzi ammontano a 393.000 (312.000 al 31 dicembre 2023) e sono relative principalmente ai canoni periodici di utilizzo licenze *software* e al noleggio di attrezzature, autoveicoli e macchinari.

La voce “svalutazione crediti”, pari a 5,61 mln, si riferisce all’adeguamento del fondo svalutazione crediti, effettuato dalla Società, sulla base di una specifica analisi delle singole posizioni creditorie alla data di chiusura dell’esercizio.

La maggior parte della svalutazione è riconducibile al rischio di recuperabilità delle penali attive, maturate nell'esercizio nei confronti di “Mare Nostrum” e afferenti ai ritardi e alle altre inadempienze imputate alla medesima società, rispetto agli impegni assunti nel contratto concessorio per la realizzazione dell’Acquario di Roma.

Nell’anno 2024, le imposte correnti, pari ad euro 448.344, sono costituite da Irap di periodo.

Il margine operativo lordo (MOL) è in decremento rispetto al precedente esercizio (13,04 mln rispetto a 13,77 mln nel 2023: - 5,3 per cento).

Il saldo dei proventi e degli oneri finanziari, pari a 2,75 mln nel 2023, risulta positivo nel 2024 (+7,98 mln).

Al fine di ottimizzare la gestione finanziaria delle disponibilità eccedenti il fabbisogno di cassa,

Eur Spa ha sottoscritto dei contratti di *Time Deposit*. In particolare, i depositi sottoscritti hanno generato euro 4.012 migliaia di interessi attivi, incassati e da incassare alle rispettive scadenze. Tali contratti, aventi durata variabile tra i 6 ed i 18 mesi, hanno avuto a riferimento una giacenza media pari a circa 100 milioni di euro a tassi di interesse lordi compresi tra il 3 per cento e il 4,35 per cento.

9.3. Il rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è stato redatto con il metodo indiretto, utilizzando lo schema previsto dal principio Oic 10.

Nel rendiconto finanziario, le disponibilità liquide di Eur, al 31 dicembre 2024, ammontano a 115.260 mgl di euro, con un aumento rispetto all'esercizio precedente (107,84 mln) per effetto di un flusso monetario positivo per 7,42 mln.

L'aumento di liquidità nell'esercizio 2024 è l'effetto principalmente dei flussi derivanti dalla gestione reddituale, positivi per 12,17 mln e per circa 3,23 mln dall'incasso dei proventi finanziari netti.

L'attività di finanziamento ha assorbito liquidità per 2,80 mln, costituiti principalmente dal rimborso della quota capitale relativa all'anticipazione di liquidità del Mef e del finanziamento in essere con l'Istituto del Credito Sportivo.

I flussi derivanti dalle attività di investimento e disinvestimento sono negativi per ca. 2 mln.

Nella tabella che segue sono riportati i valori del rendiconto finanziario.

Tabella n. 18 - Rendiconto finanziario

		31/12/2023	31/12/2024
A.-	Disponibilità liquide iniziali EUR	104.778.261	107.841.243
B.-	Flusso finanziario della gestione reddituale		
	Utile (Perdita) del periodo	15.250.938	7.200.526
	Imposte sul reddito	614.623	448.344
	Imposte anticipate	-5.898.341	2.173.753
	Interessi passivi/(interessi attivi)	-2.758.781	-7.982.009
	Utile (Perdita) del periodo prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minus da cessione	7.208.439	7.208.439
	Accantonamenti ai fondi	1.032.803	1.592.027
	Svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
	Disavanzo di fusione Aquadrome	0	0
	Decremento da fusione delle immobilizzazioni finanziarie	0	0
	Rilascio fondi per esubero	-310.392	-363.684
	Ammortamenti immob. Immateriali	214.168	203.648
	Ammortamenti immob. Materiali	5.004.747	5.220.053
	Flusso finanziario prima delle variazioni del CCN	13.149.765	13.149.765
	Decremento/(Incremento) delle rimanenze fa fusione	0	0
	Decremento/(Incremento) dei crediti	-738.699	921.624
	Incremento/(Decremento) dei debiti	-317.583	459.363
	Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-166.867	14.920
	Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-375.998	634.269
	Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-26.358	42.722
	Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	11.524.260	11.524.260
	Interessi incassati/(pagati)	121.834	3.229.807
	(Imposte sul reddito pagate)	-557.542	-730.812
	(Utilizzo dei fondi)	-317.439	-885.014
	Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	10.771.113	10.771.113
	Flusso finanziario della gestione reddituale (B)	10.771.113	12.179.537
C.-	Flusso finanziario dell'attività di investimento		
	Investimenti in immobilizzazioni:		
	.immateriali	-117.332	-99.204
	.materiali	-6.137.529	-2.991.458
	.finanziarie	-263.374	0
	Incremento/(Decremento) f.di rischi per immobilizzazioni	-61.149	-61.150
	Incremento/(Decremento) debiti vs fornitori	1.550.892	682.087
	Cessioni	629	1.504
	Rettifiche di valore	68.619	0
	Decremento netto Crediti finanziari	0	510.232
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (C)	-4.959.244	-1.957.989
D.-	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento		
	Mezzi propri:		
	Aumento di capitale	0	0
	Mezzi di terzi:		
	Incrementi/(Decrementi) debiti a breve verso banche	17.907	-7.491
	Finanziamento ICS	0	0
	Riclassifica da lungo a breve termine quote finanziamento ICS	-106.983	-112.556
	Rimborsi anticipazione finanziaria Mef	-2.659.811	-2.682.681
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (D)	-2.748.887	-2.802.728
E.-	Flusso monetario del periodo (B+C+D)	3.062.982	7.418.820
F.-	Disponibilità liquide finali (A+E)	107.841.243	115.260.063
	Di cui:		
	<i>Deposit bancari e postali inclusi i depositi vincolati</i>	<i>107.841.195</i>	<i>115.841.195</i>
	<i>Denaro e valori in cassa</i>	<i>48</i>	<i>48</i>

Fonte: EUR

10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Eur Spa svolge attività di gestione e valorizzazione del complesso dei beni di cui è titolare, al fine di massimizzarne la redditività, nel rispetto del loro particolare valore storico ed artistico anche mediante l'utilizzazione dei beni immobili per la promozione ovvero per l'organizzazione di iniziative nel campo congressuale, espositivo, artistico, sportivo e ricreativo, ivi inclusi i servizi connessi a dette attività (art. 4 dello statuto e art. 3, d.lgs. n. 304 del 1999).

I soci sono Roma Capitale (10 per cento) e il Ministero dell'Economia e delle Finanze (90 per cento).

La Società non è inclusa nell'elenco delle amministrazioni pubbliche comprese nel conto economico consolidato, predisposto dall'Istat ai sensi dell'art. 1, c. 3, della l. 31 dicembre 2009, n. 196; è però assoggettata alle disposizioni introdotte dal d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, recante il "*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*" (Tusp), le quali prescrivono per le società a controllo pubblico un regime giuridico peculiare per l'organizzazione e la gestione sociale, anche con riferimento alla adozione di programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale (art. 6, d.lgs. n. 175 del 2016).

Per effetto del combinato disposto degli artt. 4, 26, c. 2 e allegato A del d.lgs. n. 175 del 2016, Eur è stata espressamente esclusa dall'applicazione delle limitazioni normative apposte alle finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche.

Risulta, invece, assoggettata alla disciplina di prevenzione della corruzione contemplata dalla l. 6 novembre 2012, n. 190, ed è altresì vincolata all'adozione del modello organizzativo di controllo previsto dal d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231.

Anche per gli anni 2024, 2025 e 2026 la Società ha adottato il Piano triennale della prevenzione della corruzione e della trasparenza.

L'attuale Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza nonché responsabile *Compliance risk management*, nominato in data 24 settembre 2024 (la precedente nomina era del mese di luglio 2023) elabora relazioni trimestrali per il Cda.

La Società si è dotata di codici di condotta e di regolamenti per disciplinare l'azione nei confronti dei propri dipendenti e collaboratori e con gli esterni nonché di vari regolamenti interni per disciplinare le diverse attività. In data 12 aprile 2024, inoltre, è stata adottata la *Policy* parità di genere.

In data 11 luglio 2024 l'assemblea ordinaria dei soci ha deliberato, in ritardo, il rinnovo

dell'Organo amministrativo e dell'Organo di controllo con durata fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026.

La Sezione ribadisce nuovamente la necessità che gli azionisti provvedano alle designazioni degli organi di indirizzo politico-amministrativo con tempestività, al fine di evitare discontinuità ed inefficienze operative derivanti dal protrarsi di vacanza in detti organi.

I compensi del Cda sono stati determinati in euro 33.000 annui per il Presidente e in euro 16.000 annui per ciascun consigliere.

Il Consiglio di amministrazione, con deliberazione del 18 luglio 2024, ha nominato l'Amministratore delegato, cui spetta un compenso di 192.000 lordi annui, e conferito deleghe di gestione al Presidente, fissando un compenso annuo lordo pari a euro 57.000.

Al 31 dicembre 2024 il numero dei dipendenti è di 143 unità, con un incremento di 11 unità rispetto al 2023 (132 unità al 31 dicembre 2024).

Il costo complessivo del personale è aumentato da 9,28 mln nel 2023 a 11,48 mln nel 2024.

La Società fa frequente ricorso a professionisti esterni con affidamenti che, nell'anno 2024, hanno determinato una spesa complessiva, nel medesimo esercizio, pari a euro 584.219 (per gli affidamenti relativi all'anno 2024).

Eur ha numerosi contenziosi pendenti, con spese in aumento rispetto all'esercizio precedente. La Corte, pur rilevando la recente definizione di contenziosi risalenti, evidenzia che permane un elevato importo dei costi per le vertenze ancora pendenti.

Con riferimento alle società partecipate, nel mese di aprile 2024 si è perfezionata la cessione dell'azienda afferente Eur Tel, della quale è risultata aggiudicataria la stessa Eur Spa al corrispettivo di 495.000 euro. In data 13 giugno 2024 l'Assemblea dei soci di Eur Tel Srl ha deliberato con il voto favorevole di Eur Spa l'avvio della liquidazione della società.

L'attività della Società è stata ulteriormente ampliata alla fine dell'anno 2024 mediante la gestione diretta del Palazzo dello Sport che, ad inizio dicembre, è rientrato nella piena disponibilità di Eur a seguito dell'avvenuta riconsegna da parte della società All Events con cui era stato sottoscritto nel 2018 un contratto di concessione e di servizi.

Il settore immobiliare ha registrato al 31 dicembre 2024 un lieve incremento (+1 per cento delle locazioni attive).

Ancora incompiuto è l'Acquario di Roma, la cui data di apertura era stata prevista inizialmente per il mese di giugno dell'anno 2011.

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, approvato dall'Assemblea ordinaria degli azionisti

in data 13 maggio 2025, presenta un utile d'esercizio di 7,20 mln, in diminuzione del 52,8 per cento rispetto al precedente esercizio (15,25 mln), il cui risultato includeva la rilevazione di imposte anticipate per 5,9 milioni di euro.

All'incremento del fatturato di circa 1,021 mln (+2,4 per cento) corrisponde, però, un più consistente aumento dei costi operativi di 1,756 mln (+6,1 per cento).

La gestione finanziaria per complessivi 7,982 mln (2,759 mln nello scorso esercizio) ha contribuito alla creazione di reddito netto.

Alla diminuzione dell'utile ha contribuito, altresì, l'incremento dei costi della produzione (da 41,54 milioni di euro del 2023 a 46,47 milioni di euro del 2024 - +11,86% -), dovuti in particolare all'aumento dei costi per il personale e alla voce "svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante".

Anche il valore della produzione nel 2024, pari a 47,85 mln, incide negativamente, sia pure in misura molto limitata, sul minor utile, in quanto presenta una variazione negativa rispetto all'esercizio precedente (48,59 mln).

CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

