**Determinazione n. 17/2004**

# LA CORTE DEI CONTI

## IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 26 marzo 2004;

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

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

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

visto il decreto legislativo 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 d'esercizio e il bilancio consolidato dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2002, le relazioni della società di revisione, del Collegio sindacale e la relazione sulla gestione del Presidente del Consiglio d'Amministrazione;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di Sezione dott. Salvatore Nottola e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la 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 della Società per l'esercizio 2002;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'articolo 7 della citata legge n. 259 del 1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio d'esercizio e consolidato – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

P. Q. M.

comunica, a norma dell'articolo 7, della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio d'esercizio e consolidato dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2002 – corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente stesso.

L'ESTENSORE — IL PRESIDENTE

*f.to* Salvatore Nottola — *f.to* Luigi Schiavello

PAGINA BIANCA

# *RELAZIONE* SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'*EUR S.p.A.* (GIÀ ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER L'ESERCIZIO 2002

## SOMMARIO

*1.* Premessa. - *2.* Ordinamento e fini. - *3.* Organi. - *4.* Attività istituzionali. - *5.* La situazione fiscale. - *6.* Risorse umane. - *7.* Gestione. - *8.* La società controllata EURNETCITY S.p.A. - *9.* Il Bilancio consolidato. - *10.* Conclusioni.

PAGINA BIANCA

## *1 – Premessa*

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'E.U.R. S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2002, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente [1].

Il D.L.vo 17 agosto 1999, n. 304 (trasformazione dell'Ente EUR in società per azioni) ha precisato che all'atto della costituzione della S.p.A. il capitale sociale fosse attribuito al Ministero del Tesoro (90%) e al Comune di Roma (10%).

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.

La società è sottoposta al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259/1958, con D.P.R. 11 marzo 1961.

[1] La Corte ha già riferito al Parlamento in merito alla gestione finanziaria dell'Ente in parola fino all'anno 2001. Per le relazioni sui precedenti esercizi vedasi, da ultimo, la determinazione n. 40/02 in data 16 luglio 2002 – esercizio 2001 – Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. 92.

### *2 – Ordinamento e fini*

Le fasi che hanno contrassegnato il processo di trasformazione dell'Ente pubblico in società per azioni sono state illustrate nei precedenti referti[2].

In questa sede vengono sinteticamente richiamati gli aspetti più rilevanti del rinnovato assetto istituzionale.

L'Eur S.p.A. è stata costituita, come è noto, a seguito della trasformazione in società per azioni dell'Ente Autonomo esposizione universale di Roma che venne istituito con l. 26 novembre 1936, n. 2147 al fine di predisporre lo svolgimento dell'esposizione universale prevista per il 1942.

La trasformazione dell'Ente disposta con il D.lgs. 17 agosto 1999, n. 304 non è stata diretta alla liquidazione del patrimonio dello stesso, ma per provvedere, in linea di continuità con l'Ente pubblico, che non aveva a sua volta carattere economico, all'espletamento di un'attività avente connotati spiccatamente pubblicistici, di tipo istituzionale.

A tale proposito, giova ricordare che il patrimonio della Società, ancorché trasformato in azioni, è sostanzialmente identico a quello di cui l'ente pubblico originario era titolare, detratte le sole opere di urbanizzazione che, per la loro natura e in quanto correlate ad un uso generale, già precedentemente inerivano al Comune di Roma.

Non vi è stato altresì alcun apporto di capitale privato essendo l'intero pacchetto azionario di pertinenza pubblica (10% del capitale sociale attribuito al Comune di Roma e il restante 90% al Ministero del Tesoro ora Economia e Finanze).

I fini cui tende la società non differiscono da quelli assunti dall'Ente dopo che, per i noti interventi bellici, l'esposizione universale programmata per il 1942 non aveva potuto aver svolgimento.

La società continua a realizzare le finalità di pubblico interesse non economico dell'Ente Eur relative alla conservazione e all'incremento della parte più rappresentativa del patrimonio urbanistico di un quartiere di Roma (EUR) anche mediante iniziative in campo congressuale espositivo, artistico e ricreativo.

Per il raggiungimento di tale scopo Eur S.p.A. esplica un'attività di tipo economico con strumenti privatistici, tipici di una società immobiliare, e consegue utili

secondo regole di economicità, sempre immanenti al fine preminente di conservare e valorizzare il patrimonio del quartiere dell'EUR.

[2] Relazioni al Parlamento 2000 e 2001: determinazione n.48 in data 2 ottobre 2001 – esercizio 2000 – Atti parlamentari, XIV Leg. Doc. 18 e determinazione n. 40 in data 16 luglio 2002 – esercizio 2001 – Atti parlamentari, XIV Legislatura, Doc. 92.

### *3 – Organi*

La Società è amministrata dal Consiglio di Amministrazione, composto da sette membri (un presidente e sei consiglieri). Ad uno dei consiglieri sono state altresì conferite le funzioni di amministratore delegato.

Il primo Consiglio d'Amministrazione, per il triennio 2000/2003, fu nominato in data 15 maggio 2000 dall'Assemblea degli azionisti in occasione dell'approvazione dello statuto sociale.

In data 30 aprile 2003, in sede di approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio 2002, l'Assemblea ordinaria ha proceduto alla nomina del nuovo Consiglio d'Amministrazione sulla base dei nominativi indicati dai due azionisti pubblici (Ministero dell'Economia e Comune di Roma).

Nella stessa seduta del 30 aprile 2003 sono stati nominati i componenti del Collegio sindacale seguendo la stessa procedura (Artt. 13 e 21 Statuto).

A seguito delle dimissioni di un consigliere nel mese di settembre 2003 e dello stesso presidente nel gennaio 2004, il Consiglio d'Amministrazione è stato reintegrato con la cooptazione di due nuovi consiglieri , uno dei quali è stato nominato presidente nella seduta del 2 febbraio 2004.

L'attività di controllo di gestione è espletata da un ufficio interno della società.

E' proseguita nel 2002 l'attività di riorganizzazione interna diretta ad individuare autonomi centri di responsabilità connessi alla realizzazione di opere e lavori di particolare rilievo economico, mentre recentemente è stata approvata una nuova organizzazione.

Nel prospetto che segue si evidenziano i compensi nel complesso spettanti agli organi di amministrazione e di controllo posti a raffronto con quelli dell'esercizio 2001.

(in euro)

| | **2001** | **2002** |
|---|---|---|
| Presidente del Consiglio di Amm.ne | 182.568 | 183.833 |
| Amministratore Delegato | 53.453 | 54.719 |
| Consiglieri del Consiglio di Amm.ne | 137.609 | 138.307 |
| Collegio Sindacale | 82.116 | 87.838 |

Non è previsto il gettone di presenza per il magistrato della Corte dei conti delegato al controllo.

### *4 – Attività istituzionali*

Come negli anni precedenti, anche nel corso dell'esercizio 2002, l'attività societaria è stata svolta in coerenza con i programmi di intervento e i progetti di investimento diretto al raggiungimento di due obiettivi di fondo, in piena adesione alla missione aziendale:

1) valorizzazione del patrimonio immobiliare;

2) creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi.

La società, nel corso del precedente esercizio, ha predisposto inoltre un programma diversificato che riguarda:

- la realizzazione di interventi con prevalente vocazione commerciale, destinati al mercato della locazione permanente;
- la consistente attività fortemente caratterizzata da valenze pubblicistiche (costruzione e gestione del Centro Congressi e del Palazzo dello Sport, ristrutturazione del Palazzo della civiltà italiana e del Velodromo).

INVESTIMENTI

Il seguente prospetto evidenzia il valore degli investimenti programmati e parzialmente già realizzati dalla società nel corso del triennio (2000 – 2002).

**Prospetto riassuntivo degli investimenti**

(in euro)

| | 2000 | 2001 | 2002 | Oltre 2002 | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| Investimenti Programmati | 249.387.261 | 9.344.732 | 14.001.875 | | 272.733.868 |
| Con copertura a Carico di Terzi | 194.386.459 | 4.389.883 | | | 198.776.342 |
| Con copertura a Carico di Eur S.p.A. | 55.000.801 | 4.954.848 | 14.001.876 | | 73.957.525 |
| Totale Uscite Annue a carico di Eur S.p.A. | 3.402.331 | 4.954.848 | 14.372.661 | 51.227.685 | 73.957.525 |

Il valore complessivo di investimenti programmato nel triennio è pari a 272.733.868 euro dei quali:

- 198.776.342 euro con copertura a carico di terzi;
- 73.957.525 euro con copertura a carico della Società.

Per gli investimenti con copertura finanziaria a carico di Eur S.p.A., la Società ha già speso 22,7 milioni di euro:

- 3,4 milioni di euro nel 2000;
- 4,9 milioni di euro nel 2001;
- 14,4 milioni di euro nel 2002;

mentre prevede di spendere 51,2 milioni di euro negli anni successivi, prevalentemente destinati alla ristrutturazione dell'ex Velodromo, che una volta ristrutturato, sarà gestito direttamente dalla Società stessa nel quadro delle strategie di diversificazione gestionale del patrimonio immobiliare.

A tale fine, nel corso del 2002, la Società:

- ha affidato ed acquisito uno studio di fattibilità che ha indicato il complesso funzionale delle attività da gestire nell'impianto, idoneo a soddisfare i requisiti di economicità dell'iniziativa;
- ha effettuato campagne di sondaggi finalizzate ad accertare la composizione geologica del sottosuolo;
- ha costantemente curato rapporti con il Comune di Roma diretti alla individuazione della più corretta procedura urbanistica da adottare.

La maggior parte degli investimenti sono stati programmati nel 2000 (249,4 milioni di euro, di cui 55,0 milioni di euro con copertura a carico di Eur, quasi integralmente destinati alla ristrutturazione del citato ex Velodromo) mentre 9,3 milioni di euro di investimenti sono stati programmati nel 2001 e 14,0 milioni di euro di investimenti sono stati programmati nel 2002 (riguardanti soprattutto le manutenzioni straordinarie agli edifici e la partecipazione azionaria in Eurnetcity).

In sintesi si richiamano gli investimenti più rilevanti nel quadro delle attività di valorizzazione del patrimonio aziendale, in parte già in fase di realizzazione:

- la costruzione del nuovo Centro Congressi e la ristrutturazione del Palazzo dello Sport, affidati in concessione, ai sensi dell'art. 19 della legge sui lavori pubblici; gli oneri per i relativi lavori sono a carico degli aggiudicatari e, in parte (Centro Congressi) di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale;
- la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà italiana per farne sede del Museo dell'Audiovisivo; gli oneri per i relativi lavori sono a carico della legge speciale istitutiva del citato Museo dell'Audiovisivo (Min. Beni culturali) con compensazione finanziaria dei canoni di locazione;

- la ristrutturazione dell'ex Velodromo; gli oneri per i relativi lavori sono a carico di Eur, che sarà anche il gestore dell'impianto, al netto di un contributo del Coni di circa 11 milioni di euro; è stato approvato nel corso del 2002 lo studio di prefattibilità economica ed è stata avviata nello stesso anno la procedura di accordo di programma;
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale, confermato nelle delibere del consiglio comunale del gennaio ed ottobre 2001 e del settembre 2002; i relativi lavori saranno affidati in concessione di costruzione e gestione con gara bandita nel marzo 2003.

Ulteriori interventi di valorizzazione sono stati programmati dalla Società nel corso del 2002, ed in parte realizzati nello stesso anno, con riferimento anche alle necessità di manutenzione straordinaria degli immobili sui quali si concentrano le azioni più propriamente commerciali.

REDDITIVITA' DELLE SUPERFICI IN LOCAZIONE IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare della Società, valutato in sede di realizzazione di stima (marzo 2000) in circa 648,4 milioni di euro, presenta due principali caratteristiche:

1) è misto, cioè composto di edifici e fabbricati (85,9% del valore complessivo, pari a 557,2 milioni di euro), parchi ed aree edificabili (14,1%, pari a 91,1 milioni di euro del valore complessivo);
2) è di particolare pregio architettonico, storico ed artistico, per quanto riguarda gli edifici, e paesaggistico, per quanto riguarda i parchi.

   Con particolare riferimento alle attività dirette all'incremento di redditività delle superfici in locazione immobiliare e lo sviluppo dei servizi connessi, giova rammentare che non tutti gli edifici e fabbricati inclusi nel piano di gestione e valorizzazione, promosso dalla società, sono destinati al collocamento sul mercato delle locazioni permanenti.

Infatti circa il 18,9% del valore complessivo degli immobili e fabbricati (pari a 105,1 milioni di euro) riguarda locazioni temporanee per congressi ed altri eventi similari dei cosiddetti edifici speciali (Palazzo dei Congressi, Palazzo dello Sport, Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex Velodromo Olimpico).

In considerazione delle caratteristiche di tutti gli "edifici speciali", la Società ha ritenuto non significativo determinare il rendimento lordo rispetto alla valutazione effettuata in sede di perizia.

Non si è provveduto altresì al calcolo del rendimento lordo medio per quella tipologia di edifici e di superfici immobiliari che sono considerati temporaneamente senza reddito a causa della loro destinazione (beni adibiti all'uso diretto della Società – porzione di 7.000 mq. del Palazzo Uffici) e della loro indisponibilità (il Palazzo della Civiltà Romana in comodato gratuito al Comune di Roma fino al 2042 e gli edifici destinati alle scuole di competenza provinciale per i quali esiste una convenzione in base alla quale non è corrisposto canone di locazione mentre è a carico della Provincia l'attività di manutenzione straordinaria).

E' risultato invece utile stimare il rendimento medio lordo annuo (per il confronto con i dati di mercato) degli immobili appartenenti a due principali categorie:

- gli immobili di minore pregio che sono iscritti nell'attivo patrimoniale per un ammontare vicino a 8,7 milioni di euro, il cui rendimento medio lordo è passato dall'1,84% del 2000 al 3,72% del 2001 per arrivare al 4,20% del 2002;