

Determinazione e relazione della Sezione del controllo sugli  
enti sul risultato del controllo eseguito sulla gestione  
finanziaria dell'Eur S.p.A. per l'esercizio 2010

*Relatore: Consigliere Francesco Paolo Romanelli*

**PAGINA BIANCA**

**Determinazione n. 70/2012****LA CORTE DEI CONTI****IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI**

nell'adunanza del 13 luglio 2012;

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.»;

visti i bilanci di esercizio e consolidato di EUR S.p.A. al 31 dicembre 2010, nonché le annesse relazioni del Consiglio di amministrazione del Collegio sindacale e della Società di revisione, trasmessi alla Corte in adempimento dell'articolo 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Francesco Paolo Romanelli 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 dell'Ente per l'esercizio 2010;

ritenuto che dall'esame della gestione e della documentazione relativa all'esercizio 2010 è risultato che:

- 1) nessuna delle importanti iniziative imprenditoriali di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla Società a partire dalla sua costituzione è giunta ancora a conclusione, registrando alcune di esse notevoli ritardi rispetto ai tempi programmati di realizzazione, oltreché una consistente lievitazione dei costi, e trovandosi le altre in una sostanziale situazione di stallo; si richiede, quindi, la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi onde evitare che il mancato ritorno reddituale in tempi brevi dei consistenti investimenti effettuati sinora, con il crescente indebitamento bancario che ne è derivato, possa causare squilibri di ordine finanziario;

- 2) il conto economico, dopo la perdita realizzata nel precedente esercizio, si è chiuso nuovamente con un utile, che è pari a 8,233 milioni di euro nel bilancio d'esercizio e a 3,784 milioni di euro nel bilancio consolidato;
- 3) il suddetto risultato è stato fortemente influenzato dall'iscrizione nel valore della produzione della capogruppo di un consistente appostamento a titolo di rimanenze ed incrementi di immobilizzazioni per lavori interni e, sul versante dei costi, dalla cospicua diminuzione di un fondo rettificativo per svalutazione crediti iscritto nel bilancio del 2009;
- 4) se si depura il dato dalle suddette partite, il valore della produzione si attesta ad un valore sostanzialmente sovrapponibile a quello dell'esercizio 2009 e si evidenzia, per altro verso, un consistente aumento di alcuni costi operativi, tra i quali, principalmente, quelli per il personale e per le collaborazioni esterne che hanno in parte ridotto l'incidenza dei decrementi, pure a volte cospicui, realizzati su altri centri di costo;
- 5) la significativa crescita del costo del personale (+ 25,11 per cento nel bilancio consolidato), in netta controtendenza rispetto agli esercizi precedenti, è per lo più riconducibile alle numerose assunzioni effettuate sia presso la capogruppo sia presso le società controllate, per effetto delle quali l'organico aziendale è tornato ai livelli esistenti al momento della nascita della Società nel 2002;
- 6) l'elevato numero di personale tecnico assunto per far fronte alla situazione eccezionale e di natura contingente determinatasi a causa della cessazione del contratto di *Construction Management* relativo al Nuovo Centro Congressi, potrebbe portare, una volta che la realizzazione dell'opera sarà terminata, ad una condizione di esuberanza di siffatto tipo di professionalità all'interno della Società; d'altra parte, si rivela alquanto prematura – atteso il notevole ritardo già accumulatosi rispetto all'originario termine di ultimazione dei relativi lavori con il conseguente allungarsi dei tempi per l'avvio dell'attività congressuale – la decisione di dotare la neo istituita società controllata EUR Congressi Roma S.r.l. di un così ampio numero di addetti;
- 7) è significativamente aumentata la spesa per collaborazioni esterne; al riguardo deve ribadirsi la raccomandazione di limitarne il ricorso ai casi in cui vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, e ciò tanto più dopo che la Società ha incrementato in maniera così cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica a livello universitario;
- 8) per effetto dell'utile realizzato nell'esercizio si incrementa nuovamente, dopo la sensibile flessione registratasi nel 2009, il valore del patrimonio netto, sia a livello consolidato, sia nel bilancio di esercizio;
- 9) si incrementa notevolmente la situazione debitoria della capogruppo, per effetto della consistente crescita dell'indebitamento bancario e di quello verso fornitori; è tuttavia migliorata l'esposizione finanziaria a breve in conseguenza dell'operata trasformazione a «lungo» del preesistente debito verso il sistema bancario rappresentato quasi esclusivamente da scoperti di conto corrente;
- 10) aumenta sensibilmente il valore delle immobilizzazioni a livello consolidato, soprattutto per effetto del maggior volume di quelle materiali, determinando in entrambi i bilanci un miglioramento del dato relativo al capitale investito netto; il cospicuo volume dell'indebitamento bancario induce a consigliare una più accor-

ta e misurata politica degli investimenti che tenga conto delle effettive compatibilità di bilancio, in attesa che siano messi a reddito quelli finora effettuati;

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 dei bilanci di esercizio e consolidato – corredati 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, con le considerazioni di cui in parte motiva, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con i bilanci di esercizio e consolidato per l'esercizio 2010 – 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 di EUR S.p.A. per il detto esercizio.

L'ESTENSORE

*f.to* Francesco Paolo Romanelli

IL PRESIDENTE

*f.to* Raffaele Squitieri

**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 2010*

SOMMARIO

PREMESSA. – 1. Ordinamento, organi e struttura organizzativa. – 2. Attività e fatti di gestione più rilevanti. - 2.1 Riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico. - 2.2 Nuovo Centro Congressi. - 2.3 Palazzo della Civiltà Italiana. - 2.4 Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare. - 2.5 Redditività delle superfici in locazione e servizi connessi. – 3. Risorse umane. – 4. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni. – 5. Gestione e bilancio. - 5.1 Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica. - 5.2 Risultati patrimoniali e finanziari. - 5.3 Risultati economici e reddituali. – 6. Conclusioni.

**PAGINA BIANCA**



**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, ai sensi dell'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2010, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente.

Ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 304, che ha operato la trasformazione in società per azioni, il capitale sociale è ripartito tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze (per una quota pari al 90%) ed il Comune di Roma (per la restante quota del 10%).

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Vedasi, da ultimo, la Determinazione n. 36/2011 in data 3.5.2011 – esercizio 2009 – Atti parlamentari, XVI Legislatura, Doc. XV. n. 308.

Ministero della Giustizia e nell'albo speciale tenuto dalla CONSOB, a norma dell'art. 161 del D.lgs. n. 58/1998.

Per ciò che concerne l'assetto organizzativo, si rimanda a quanto riferito nella relazione relativa all'esercizio 2006<sup>4</sup>, non essendo state apportate nel corso dell'esercizio all'esame variazioni di rilievo rispetto a quello delineato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 dicembre 2006.

Attraverso una specifica modifica statutaria è stata istituita e disciplinata, sin dall'esercizio 2007, la figura del "Dirigente Preposto" di cui all'art. 154 *bis* del D.lgs. n. 58/1998.

La società si è da tempo dotata di un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, ai sensi del D. lgs. n. 231/2001<sup>5</sup>, di un Codice Etico, un Documento Programmatico della Sicurezza, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*) e di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro, ai sensi del D.lgs. n. 626/1994, che è stato aggiornato tenendo conto delle disposizioni recate dal d.lgs n. 81/2008 come integrato e modificato dal d.lgs. n. 106/2009.

---

<sup>4</sup> Determinazione n. 48/2008 in data 10 giugno 2008 - Atti parlamentari, XVI Legislatura, Doc. XV, n. 14, paragrafo n. 2.

<sup>5</sup> Risulta anche istituito il previsto Organismo di Vigilanza, composto da tre membri, ai quali è corrisposto un compenso complessivo di € 27.000 (€ 15.000 per il Presidente ed € 6.000 per ciascuno dei due componenti).

## 1. Ordinamento, organi e struttura organizzativa

L'oggetto sociale della Società si compendia nella gestione e nella valorizzazione del complesso di beni di proprietà, anche attraverso la costruzione di nuovi manufatti, ovvero l'alienazione di immobili e, in genere, mediante tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari, finanziarie e promozionali ritenute utili, al fine di massimizzarne la redditività, nel rispetto, comunque, del particolare valore storico e artistico dei singoli immobili.

Nel corso del 2010 la Società è stata amministrata, in conformità alla norma statutaria modificata dall'Assemblea straordinaria del 21 luglio 2009 in applicazione dell'art.71 della legge 19.6.2009 n. 69, da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri (1 Presidente e 4 componenti, uno dei quali con l'incarico di Amministratore delegato), a fronte dei 7 componenti previsti in precedenza.

Quanto ai compensi, essi sono stati fissati e percepiti nella misura di cui alla tabella che segue:

Presidente	127.500 <sup>2</sup>
Amministratore delegato	288.750 <sup>3</sup>
Consiglieri (3)	18.750

All'interno del Consiglio di Amministrazione ha operato un Comitato per la Remunerazione, composto dai tre membri non aventi deleghe operative, ai quali è stato corrisposto un compenso di € 5.000 ciascuno.

Il controllo ai sensi dell'art. 2403 c.c. è stato esercitato da un Collegio Sindacale composto da 3 membri a cui è stato corrisposto un compenso complessivo di € 61.000 (€ 25.000 per il Presidente ed € 18.000 ciascuno per i due componenti).

Il controllo contabile è stato esercitato, ai sensi dell'art. 2409 bis c.c. e dell'art. 24 dello Statuto, da una società di revisione iscritta nel registro istituito presso il

<sup>2</sup> Di cui, € 37. 500, quale compenso base, fissato dall'Assemblea nella seduta del 21.7.2009, ed € 90.000 a titolo di compenso aggiuntivo, ai sensi dell'art. 2389, 3° comma c.c. in ragione delle deleghe operative conferite dall'Assemblea nella seduta ordinaria del 21.4.2010, a sua volta suddiviso in una parte fissa (€ 70.000) ed in una parte variabile (€ 20.000), quale incentivo al raggiungimento di determinati obiettivi (C.d.A. del 21.7.2010).

<sup>3</sup> Di cui € 18.750, quale compenso base per l'incarico di consigliere di amministrazione, fissato dall'Assemblea nella seduta del 21.7.2009 ed € 270.000, a titolo di compenso aggiuntivo, ai sensi dell'art. 2389, 3° comma c.c. a sua volta suddiviso in una parte fissa (€ 180.000, attribuito nella seduta del C.d.A. del 23.10.2009) ed in una parte variabile (€ 90.000) quale incentivo al raggiungimento di determinati obiettivi (attribuito dal C.d.A. nella seduta del 21.7.2010).

## **2. Attività e fatti di gestione più rilevanti**

Nel corso del 2010 il nuovo Consiglio di Amministrazione, insediatosi nel luglio del 2009 ma entrato in piena operatività soltanto sul finire dello stesso anno, ha posto in essere alcuni significativi interventi per portare a soluzione le criticità che si erano manifestate già nel corso del precedente esercizio in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla società a partire dalla sua costituzione concernenti, in particolare, l'area dell'ex Velodromo Olimpico, la costruzione del Nuovo Centro Congressi (d'ora in poi, per semplicità, anche NCC), la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana, il completamento e l'attuazione degli accordi di programma relativi ai progetti urbanistici "EUR Castellaccio" e "Centralità Locale della Laurentina", avviando, nel contempo, nuove iniziative imprenditoriali ed alcune importanti operazioni societarie.

Di tali interventi e iniziative si è già fatto ampio cenno nella scorsa relazione.

In questa sede, ci si limiterà, pertanto, a riferire sugli ulteriori sviluppi, dando, comunque, conto dei più rilevanti fatti di gestione intervenuti sino alla data odierna.

### **2.1 Riqualficazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico**

Il nuovo accordo di programma<sup>6</sup>, proposto dal Consiglio di Amministrazione al socio di maggioranza della partecipata "Aquadrome" S.r.l. e da questi condiviso, prevede, in estrema sintesi, una riduzione delle cubature edilizie a fini residenziali previste nel comparto A (vale a dire nell'area del demolito Velodromo Olimpico dove sarebbe dovuta sorgere la "Città dell'acqua e del benessere" secondo il precedente progetto urbanistico), a fronte di maggiori aree destinate a servizi pubblici (parchi, strade, scuole e uffici) e un incremento della volumetria a destinazione residenziale privata nel comparto B (area compresa tra via della Grande Muraglia e viale dell'Oceano Pacifico).

All'attualità, tuttavia, il nuovo progetto urbanistico, dopo che la Giunta comunale ha approvato<sup>7</sup>, la prescritta delibera di indirizzi al Sindaco e sono stati svolti alcuni altri adempimenti propedeutici quali previsti dalla complessa disciplina di settore, è ancora

<sup>6</sup> Si veda, per maggiori dettagli, il paragrafo n.2.1 della Relazione relativa all'esercizio 2009.

<sup>7</sup> Nella seduta del 20 aprile 2011.