

Determinazione e relazione della Sezione del controllo
sugli enti sul risultato del controllo eseguito sulla gestione
finanziaria dell'EUR S.p.A. per gli esercizi 2011 e 2012

Relatore: Consigliere Tommaso Miele

Ha collaborato per l'istruttoria e l'analisi gestionale la Dr.ssa Eleonora Rubino

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 99/2014**LA CORTE DEI CONTI****IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI**

nell'adunanza del 14 novembre 2014;

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 2011 e al 31 dicembre 2012, 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 Tommaso Miele 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 gli esercizi 2011 e 2012;

ritenuto che dall'esame della gestione e della documentazione relativa agli esercizi 2011 e 2012 è risultato che:

1) nel periodo di riferimento della presente relazione (2011 e 2012) la *governance* di EUR spa ha affrontato prioritariamente le criticità che si erano manifestate già nel corso degli esercizi precedenti in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla Società a partire dalla sua costituzione, vale a dire la costruzione del nuovo centro congressi e dell'annesso albergo, la rivalutazione urbanistica dell'area dell'ex Velodromo Olimpico e di alcuni altri terreni di proprietà siti in località «Castellaccio» e nella zona della «Laurentina» ed, infine, la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana. Nessuna delle iniziative e degli interventi posti in essere, tuttavia, si è rivelato fin qui risolutivo consentendo la integrale realizzazione dei programmi intrapresi;

2) allo stato attuale, il problema più urgente e rilevante riguardante la realizzazione del nuovo centro congressi è rappresentato dall'esigenza di trovare la copertura finanziaria

per l'ultimazione dei lavori, e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche;

3) con riguardo alla valorizzazione dell'area dell'ex velodromo olimpico, non ha avuto ancora alcun esito in sede amministrativa il nuovo progetto urbanistico proposto al Comune di Roma;

4) per quanto riguarda i lavori per la realizzazione dell'acquario di Roma – che interessano una parte del lago dell'Eur – va rilevato che, in considerazione del fermo lavori dovuto alle difficoltà finanziarie della Mare Nostrum e alle trattative intercorse tra quest'ultima e le banche al fine di addivenire ad una soluzione e di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al laghetto dell'EUR, vanno molto a rilento e fanno registrare notevoli ritardi rispetto ai tempi di consegna dei lavori stessi;

5) assai delicata si rivela la situazione relativa alla gestione di Luneur, atteso che, poiché alla fattispecie in parola andava molto più correttamente applicata la disciplina codicistica della concessione di servizi, si ravvisano, allo stato, diversi profili del regolamento di gara non in linea con i principi in materia di contrattualistica pubblica e con talune disposizioni del codice degli appalti, quali, ad esempio, alcuni aspetti di criticità relativi al valore del contratto, alla stipulazione del contratto con la società «veicolo» (Luneur park spa), la qualificazione del soggetto esecutore dei lavori, la previsione del rinnovo tacito; ulteriori aspetti di criticità emergono – come si è detto – relativamente alla fase esecutiva del contratto, considerato che il contratto, stipulato l'11 febbraio 2008, versa, di fatto, in una fase di stallo, che a sei anni di distanza dall'aggiudicazione è ancora sostanzialmente nella fase preliminare di esecuzione (i lavori di ripristino dell'area sono iniziati l'8 agosto 2013), e che EUR spa ha fin qui incassato un canone dimezzato rispetto a quanto pattuito nel contratto, circostanza, questa, che ha comportato mancati introiti nelle casse della società pari, almeno, a 700.000,00 euro;

6) in considerazione di quanto sopra esposto la Corte deve segnalare l'opportunità che EUR spa intraprenda, con ogni possibile sollecitudine, le azioni più idonee alla definitiva risoluzione della vicenda relativa alla gestione del Luneur, non senza trascurare la possibilità di aggiornare e correggere l'assetto contrattuale sulla scorta delle osservazioni formulate dall'AVCP nella riferita delibera n. 21 del 21 maggio 2014;

7) deve la Corte nuovamente raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi ad 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 pericolosi squilibri di ordine finanziario;

8) per ciò che riguarda la situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento l'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 (+5 unità) e 2012 (+16 unità), seppur più contenuto in entrambi gli esercizi considerati rispetto all'incremento registratosi nel 2010 (+19 unità), ha comportato un aumento del relativo costo, che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9,130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54 per cento); pertanto la Corte deve raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi, in linea con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle «manovre di metà anno» adottate negli ultimi in materia di blocco del *turn over*;

9) per ciò che riguarda l'affidamento di consulenze e di incarichi esterni, pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze esterne affidate dalla società ne-

gli anni precedenti, deve rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non appaiono compatibili con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità degli ultimi anni in materia di *spending review*;

10) con riferimento al conto economico consolidato e della Capogruppo, si rileva che in entrambi gli esercizi presi in esame nella presente relazione si è realizzato un utile di esercizio pari, nel 2011, a 9.429 migliaia di euro e, nel 2012, a 6.700 migliaia di euro per la capogruppo (-28,94 per cento). Anche a livello di bilancio consolidato si è avuto un utile di esercizio pari a 9.044 migliaia di euro nel 2011 e 6.821 migliaia di euro nel 2012 (-24,58 per cento); l'utile realizzato nel 2011 dalla capogruppo è stato destinato, quanto a 471.790 migliaia di euro a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a euro 8.958.302); l'utile realizzato dalla capogruppo nel 2012 è stato destinato, quanto ad euro 335.017 a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a euro 6.365.331);

11) alla luce delle riferite risultanze, la Corte – pur prendendo atto delle azioni intraprese al fine della ristrutturazione dell'indebitamento verso il sistema bancario e del conseguente miglioramento dell'esposizione finanziaria a breve – ritiene, comunque, di dover conclusivamente raccomandare, oltre alla già segnalata necessità di una maggiore riduzione dei costi, una più accorta e misurata politica degli investimenti, che tenga conto delle effettive compatibilità di bilancio, onde evitare il rischio di scompensi gestionali, nonché una maggiore e più decisa azione, anche da parte dei soci, volta a soddisfare l'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche;

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 gli esercizi 2011 e 2012 – 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 i detti esercizi.

L'ESTENSORE

f.to Tommaso Miele

IL PRESIDENTE

f.to Bruno Bove

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'EUR S.p.A. (GIÀ ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA), PER GLI ESERCIZI 2011 E 2012

SOMMARIO

1. – PREMESSA. – 2. Ordinamento, organi e struttura organizzativa. – 2.1. Ordinamento. – 2.1.1. *Il quadro normativo di riferimento e l'assoggettamento di EUR spa alle disposizioni introdotte dalle ultime leggi di restrizione della spesa* (spending review). – 2.2. Organi. – 2.2.1. *Compensi e remunerazioni dei componenti degli organi della società*. – 2.3. Struttura organizzativa. – 2.4. Risorse umane: organici e costi della capogruppo e delle società controllate. – 2.5. Il conferimento di incarichi esterni. – 3. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni. – 4. Attività e fatti di gestione del patrimonio immobiliare più rilevanti. – 4.1. La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas). – 4.2. La riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo olimpico. – 4.3. Il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato). – 4.4. La realizzazione dell'Acquario. – 4.5. Redditività delle superfici in locazione. – 4.6. La gestione di Luneur. – 4.7. Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare. – 4.7.1. *Programma urbanistico EUR – Castellaccio*. – 4.7.2. *Programma di interventi per l'area denominata Laurentina, sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata*. – 5. Gestione e bilancio. – 5.1. Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica. – 5.2. Patrimonio netto e Rendiconto finanziario. – 5.3. Conto economico consolidato e della capogruppo. – 5.4. Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati. – 5.5. Le iniziative volte ad assicurare la continuità finanziaria di EUR spa. – 6. Conclusioni. – *Appendice n. 1. – Appendice n. 2.*

PAGINA BIANCA

1. Premessa.

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi e con le modalità di cui all'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 di EUR spa (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2011 e per l'esercizio 2012, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente¹.

¹ Sull'esercizio 2010 la Corte dei conti ha riferito con delibera n. 70/2012, pubblicata in Atti Parlamentari 16^a legislatura, Doc XV, n. 449.

2. Ordinamento, organi e struttura organizzativa.

2.1. Ordinamento.

Nel 2000 l'allora Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma venne trasformato, ai sensi del d.lgs. 17 agosto 1999, n. 304, e con decreto del Ministro del Tesoro, in una società per azioni, assumendo il nome di EUR spa, società di sviluppo immobiliare con un capitale sociale ripartito tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze (per una quota pari al 90%) e Roma Capitale (per la restante quota del 10%). Essa dispone di un patrimonio di raro pregio, eccezionale per la quantità di opere monumentali del razionalismo architettonico italiano, un *unicum* per dimensione e qualità. Al patrimonio immobiliare di EUR spa afferiscono, inoltre, più di 70 ettari di parchi e giardini, aperti alla fruizione pubblica e considerati una straordinaria riserva di biodiversità.

EUR spa, quindi, è una società impegnata nella gestione e nello sviluppo immobiliare. Per missione statutaria la società è chiamata a gestire e valorizzare il complesso di beni di cui è titolare, anche attraverso la costruzione e l'alienazione di singole proprietà e il successivo reinvestimento delle somme ricavate da tali alienazioni.

Fra gli edifici di rilevanza storico-artistica più importanti rientranti nel patrimonio immobiliare di cui EUR spa è titolare vanno ricordati:

- a) il Palazzo della Civiltà Italiana;
- b) il Palazzo dei Congressi, struttura congressuale di rilievo internazionale;
- c) il Palazzo Uffici, sede legale EUR spa;
- d) il Nuovo Centro Congressi (la Nuvola) (ancora in fase di realizzazione);
- e) l'Acquario di Roma Sea Life – Expo;
- f) il Parco del Luneur.

La *mission* fondamentale dell'ente è quella di gestire e valorizzare - nell'interesse pubblico - il complesso dei beni di cui è titolare, al fine di massimizzarne la redditività, sempre nel rispetto del particolare valore storico-artistico, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma e con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, nonché quella di gestire e valorizzare beni di terzi. EUR spa, infatti, in conformità con il proprio oggetto sociale e con quanto previsto dallo statuto, svolge attività di conservazione e tutela del proprio patrimonio storico, artistico e paesaggistico, disponendo in locazione spazi riquadrificati, attraverso l'attività di *property management*.

L'attività di *asset management* riguarda, invece, la realizzazione di grandi

progetti di sviluppo immobiliare e valorizzazione urbanistica. Tra questi, la realizzazione del Nuovo Centro Congressi Eur (c.d. Nuvola), strategicamente rilevante per l'industria turistica nazionale, è certamente l'operazione - al momento - più importante.

Oltre al Nuovo Centro Congressi, di cui EUR spa è committente e che rappresenta una delle opere infrastrutturali più importanti in costruzione nella Capitale, sono in corso di realizzazione l'Acquario di Roma Sea Life - Expo, che sorge all'interno del Parco Centrale del Lago, in un'area all'uopo data in concessione, ed il progetto di riqualificazione e di rilancio del lunapark dell'Eur, affidato a Cinecittà Entertainment spa, per farne un parco giochi rispondente a standard qualitativi e di attrazione di livello internazionale.

2.1.1. Il quadro normativo di riferimento e l'assoggettamento di EUR spa alle disposizioni introdotte dalle ultime leggi di restrizione della spesa (*spending review*).

Pur non essendo formalmente inserita nell'elenco delle Amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuate ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, predisposto dall'ISTAT², si ritiene che EUR spa, ferme restando le disposizioni del codice civile relative al regime civilistico della società, e ferma restando la disciplina civilistica dell'attività di impresa svolta dalla stessa società, essendo una società partecipata pubblica (partecipata al 100% da amministrazioni pubbliche), con la presenza di una forte connotazione pubblicistica dal punto di vista strutturale e funzionale, debba ritenersi assoggettata alle disposizioni introdotte dalle leggi di finanza pubblica di restrizione della spesa emanate negli ultimi anni, e segnatamente, dal d.l. 6 luglio 2012, n. 95, art. 3 e 4 (*spending review*).

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, di un Codice Etico, e di un Documento Programmatico della Sicurezza dei Dati personali, ai sensi del d.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*), nonché 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.

In particolare, in attuazione di quanto disposto dal d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 sulla *"Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche"*, il

² L'elenco è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale n. 229 del 30 settembre 2013, ed è compilato sulla base di norme classificatorie e definitorie proprie del sistema statistico nazionale e comunitario (Regolamento UE n. 2223/96, SEC95 - Sistema Europeo dei Conti). I criteri utilizzati per la classificazione

Consiglio di amministrazione di EUR spa, in data 17 settembre 2010, ha provveduto ad adottare il proprio *"Modello di organizzazione, gestione e controllo"* aggiornato alle recenti modifiche legislative intercorse ed alle modifiche organizzative deliberate ad agosto 2010. Il Modello consta di una "Parte Generale" che regola il funzionamento del Modello (adozione, aggiornamento, attuazione, modifica) e di una "Parte Speciale" suddivisa in ragione delle famiglie di reato ad oggi previste dal Modello. Al Modello, inoltre, sono allegati i seguenti documenti: a) elenco dei reati; b) organigramma aziendale; c) documento preliminare alla mappatura delle aree a rischio; d) mappatura delle aree a rischio; e) elenco delle procedure; f) codice etico; g) sistema disciplinare; h) statuto dell'Organismo di Vigilanza. Il compito di vigilare sul funzionamento e l'osservanza del Modello e di curarne l'aggiornamento è stato affidato dalla Società ad un organismo (cd. "Organismo di Vigilanza" o "OdV") dotato di autonomi poteri di iniziativa e controllo in ossequio a quanto previsto dall'art. 6 del d.lgs. n. 213/2001, il quale si avvale dell'operatività della Funzione Interna Auditing e Risk Management. Il Modello, nella versione adottata dal Consiglio di amministrazione della società, è depositato in originale presso la Direzione Personale e Organizzazione – Servizio Organizzazione e Rapporti Sindacali.

Tra gli elementi che compongono il Modello vi è anche il Codice Etico, che la società ha adottato per rendere espliciti i principi e le regole di comportamento che la stessa esige vengano rispettate nello svolgimento delle diverse attività aziendali.

2.2. Organi.

Al pari di altre società della stessa tipologia, EUR spa annovera, fra gli organi, un Presidente, un Amministratore delegato, un Consiglio di Amministrazione, costituito dal Presidente, dall'Amministratore delegato, e da 3 consiglieri, un Collegio Sindacale, costituito da un Presidente del Collegio Sindacale e da due sindaci effettivi e da due sindaci supplenti, e un Organismo di Vigilanza, costituito da un Presidente dell'Organismo e da due componenti.

Gli amministratori attualmente in carica sono stati nominati in data 7 giugno 2012 per la durata di un triennio, e precisamente per il triennio 2012 – 2014, e restano in carica fino alla approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014.

Per quanto riguarda la *governance*, il periodo di riferimento della presente Relazione è stato caratterizzato dalla sostituzione dell'Amministratore delegato.

Ed infatti, dopo le dimissioni del precedente A.D. di EUR spa, avvenute con lettera in data 13 febbraio 2013 (dopo che già le aveva preannunciate con lettera in