

Determinazione e relazione sul risultato del controllo eseguito
sulla gestione finanziaria dell'EUR S.P.A. per l'esercizio 2013

Relatore: Consigliere Tommaso Miele

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

PAGINA BIANCA

Determinazione n. 117/2015

LA CORTE DEI CONTI

IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 24 novembre 2015;

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 2013, nonché le annesse relazioni, del Consiglio di amministrazione del Collegio sindacale 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 l'esercizio 2013;

ritenuto che dall'esame della gestione e della documentazione relativa all'esercizio 2013 è risultato che:

1) la consistente lievitazione dei conti di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e i conseguenti problemi di ordine finanziario che sono venuti a determinarsi, stante il mancato reperimento, a distanza di sei anni dall'inizio dei lavori, di un acquirente dell'albergo ad essa annesso (venendo così meno una delle principali fonti di finanziamento dell'opera secondo il *budget* originario), e la conseguente necessità 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, e le difficoltà incontrate nel dare applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 1, commi 332 e

333, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014), che avevano previsto la possibilità per EUR spa, di accedere ad una anticipazione di liquidità di 100 milioni di euro da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, hanno determinato, da ultimo, una grave crisi finanziaria e hanno reso necessaria la decisione degli amministratori della società di proporre il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR spa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'articolo 161, comma 6, della legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco);

2) nell'ambito di tale procedura EUR spa ha presentato istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'articolo 182-*quinquies*, commi 1 e 4, della legge Fallimentare, da raggiungersi con i principali istituti finanziatori della Società, ossia i Creditori Finanziari, sulla base di un Piano di ristrutturazione aziendale, la cui versione finale è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società nella propria seduta del 22 giugno 2015;

3) il suddetto Piano di ristrutturazione aziendale è basato, in particolare, sulla razionalizzazione del perimetro del patrimonio immobiliare di EUR attraverso la cessione di immobili e l'impiego del relativo corrispettivo per il rimborso dell'indebitamento bancario esistente, oltre che per il pagamento dei creditori non aderenti ed estranei all'Accordo di Ristrutturazione;

4) nell'ambito della procedura di dismissione immobiliare avviata dalla Società, l'offerta vincolante presentata da Inail in data 4 maggio 2015 è stata valutata da EUR spa come la più conveniente. In data 20 maggio 2015 Inail ha formalizzato un'offerta d'acquisto vincolante ed irrevocabile a perfezionare, subordinatamente all'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ovvero della proposta concordataria in corso di predisposizione da parte della Società, l'acquisto dei quattro immobili già individuati nella precedente offerta, al prezzo ivi indicato di euro 297,5 milioni, entro il 31 dicembre 2015;

5) sempre nell'ambito della predetta procedura di concordato preventivo ai sensi dell'articolo 161, comma 6, della legge Fallimentare, e al fine della presentazione dell'istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'articolo 182-*quinquies*, commi 1 e 4, della legge Fallimentare, la Società ha altresì provveduto ad indicare la destinazione delle risorse rinvenienti dall'operazione di anticipazione di liquidità, che prevede, in conformità a quanto disposto dalla normativa di riferimento, l'erogazione a beneficio di EUR spa di risorse finanziarie di importo complessivamente pari ad euro 36.962.824,49, da destinare al pagamento dei debiti commerciali della Società, certi, liquidati ed esigibili alla data del 31 dicembre 2013; la Società ha altresì provveduto ad addivenire alla conclusione di un accordo tra EUR spa e Condotte d'Acqua spa (impresa affidataria dei lavori del Nuovo Centro Congressi – La Nuvola), al fine di raggiungere il completamento dell'opera pubblica oggetto dell'appalto entro il termine del 29 febbraio 2016, nonché alla conclusione, in data 23 giugno 2015, di un accordo di ristrutturazione dei debiti tra la Società e i Creditori Finanziari;

6) più in generale la Corte deve nuovamente invitare la Società alla massima accortezza nella gestione aziendale, anche con riferimento ai costi del personale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi per evitare che il mancato ritorno reddituale in tempi brevi dei consistenti investimenti effettuati sinora, con il crescente indebitamento bancario che ne è derivato, possa aggravare gli squilibri di ordine finanziario;

7) anche con riferimento all'affidamento di consulenze e di incarichi esterni la Corte non può che reiterare la raccomandazione più volte formulata nel passato, secondo cui il ricorso a professionalità esterne deve essere limitato 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 cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica;

8) con riferimento al conto economico consolidato e della Capogruppo, si rileva che nell'esercizio in esame si è realizzato un utile di esercizio pari a 763 migliaia di euro per la capogruppo (-88,61 per cento rispetto al 2012);

9) 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 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, assolti 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 2013 – 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 Luigi Gallucci

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA
GESTIONE FINANZIARIA DELL'EUR S.P.A. PER L'ESERCIZIO 2013

SOMMARIO

PREMESSA. – 1. Ordinamento, organi e struttura organizzativa. - 1.1. Ordinamento. - 1.1.1. *Il quadro normativo di riferimento e l'assoggettamento di EUR spa alle disposizioni introdotte dalle ultime leggi di restrizione della spesa (spending review)*. - 1.2. Organi. - 1.2.1. *Compensi e remunerazioni dei componenti degli organi della società*. - 1.3. Struttura organizzativa. - 1.4. Risorse umane: organici e costi della capogruppo e delle società controllate. - 1.5. Il conferimento di incarichi esterni. – 2. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni. – 3. Attività e fatti di gestione del patrimonio immobiliare più rilevanti. - 3.1. La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas). - 3.2. La riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo olimpico. - 3.3. Il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato). - 3.4. La realizzazione dell'Acquario. - 3.5. La gestione di Luneur. - 3.6. Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare. - 3.6.1. *Programma urbanistico EUR – Castellaccio*. - 3.6.2. *Programma di interventi per l'area denominata Laurentina, sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata*. – 4. Risultati di bilancio. - 4.1. Stato patrimoniale della Capogruppo e consolidato. - 4.2. Patrimonio netto della Capogruppo e consolidato. - 4.3. Il rendiconto finanziario della Capogruppo. - 4.4. Conto economico della Capogruppo e consolidato. - 4.5. Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati. - 4.6. Le iniziative volte ad assicurare la continuità finanziaria di EUR spa. - 4.7. La crisi finanziaria della Società e il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR spa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'articolo 161, comma 6, della legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco). - 4.7.1. *Le recenti vicende che hanno caratterizzato la vita sociale di EUR sino all'attuale stato di crisi della Società*. - 4.7.2. *Il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR spa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'articolo 161, comma 6, della legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco)*. - 4.7.3. *La presentazione, da parte di EUR spa, dell'istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-quinquies, commi 1 e 4, della legge Fallimentare*. - 4.7.4. *Il piano di ristrutturazione aziendale e le azioni intraprese*. - 4.7.4.1. *Linee strategiche del piano di ristrutturazione aziendale*. - 4.7.4.2. *La procedura di dismissione immobiliare avviata dalla Società*. - 4.7.4.3. *L'operazione di anticipazione di liquidità*. - 4.7.4.4. *La destinazione delle risorse rivenienti dall'operazione di anticipazione di liquidità – L'accordo tra EUR spa e Condotte d'Acqua spa*. - 4.7.5. *L'accordo di ristrutturazione del debito*. – CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.

PAGINA BIANCA

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 (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2013, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente¹, fra cui, in particolare, il ricorso al Tribunale di Roma, nel 2014, per l'ammissione di EUR spa alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della Legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco).

Con la presente relazione si dà conto altresì della evoluzione della predetta procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della Legge Fallimentare (c.d. concordato in bianco), fino alla approvazione, in data 23 giugno 2015, da parte di EUR spa, dell'istanza al Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare, ai sensi dell'art. 182-bis della Legge Fallimentare, per l'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti.

¹ Sugli esercizi 2011 e 2012 la Corte dei conti ha riferito con delibera n. 99/2014, pubblicata in Atti Parlamentari 17^a legislatura, Doc XV, n. 201.

I. ORDINAMENTO, ORGANI E STRUTTURA ORGANIZZATIVA

I.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.

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.

Tra le principali proprietà immobiliari facenti capo alla Società vanno ricordate le seguenti:

- a) il Palazzo della Civiltà Italiana, sito in Roma, Quadrato della Concordia;
- b) il Palazzo dei Congressi, struttura congressuale di rilievo internazionale;
- c) il Nuovo Centro Congressi (la Nuvola), ancora in fase di realizzazione, con l'annesso Albergo (denominato La Lama);
- d) l'Acquario di Roma Sea Life – Expo;
- e) il Parco del Luneur;
- f) il Palazzo ex Ristorante Ufficiale;
- g) il Palazzo Uffici;
- h) il Palazzo dell'Arte Antica;
- i) il Palazzo delle Arti e Tradizioni Popolari;
- l) il Palazzo della Scienza Universale;
- m) il Palazzo dell'Arte Moderna;
- n) il Palazzo dei Ricevimenti e dei Congressi;
- o) il Palazzo Mostra della Romanità;
- p) il Palazzo Mostra dell'Autarchia e del Corporativismo;
- q) il Palazzo Mostra dell'Agricoltura e delle Bonifiche;
- r) il c.d. "Fungo", serbatoio idrico e ristorante panoramico;
- s) il Palazzo dello Sport (denominato anche Palalottomatica);

t) l'impianto sportivo denominato Piscina delle Rose.

La *mission* fondamentale della Società 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 riqualificati, 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) 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.

1.1.1. 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 ricompresa nell'elenco delle Amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato, predisposto dall'ISTAT ed individuate ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, EUR spa, ferma restando la disciplina civilistica dell'attività di impresa svolta dalla stessa società, essendo una società partecipata al 100% da amministrazioni pubbliche, con la presenza di una forte connotazione pubblicistica dal punto di vista strutturale e funzionale, è comunque tenuta al rispetto delle norme di contenimento della spesa emanate negli ultimi anni (*spending review*).

In particolare, l'art. 20 della legge 23 giugno 2014, n. 89 ha previsto misure di contenimento della spesa pubblica che pongono precisi obblighi in capo alle società controllate dallo Stato.

In sede di chiusura del bilancio 2013, Eur spa ha provveduto alla definitiva quantificazione dei risparmi conseguiti sui costi operativi, che si attestano nell'ordine del 5,8% rispetto all'esercizio

2013 (2,5% è la percentuale richiesta dalla legge), confermando gli effetti prodotti dalle misure di contenimento dei costi adottate dai vertici aziendali.

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 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.

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.

Nell'ambito delle misure di attuazione della normativa anticorruzione previste dalla legge n. 190 del 2012, è stato elaborato un documento condiviso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'Autorità Nazionale Anticorruzione per il rafforzamento dei meccanismi di prevenzione della corruzione e di trasparenza nelle società partecipate e/o controllate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, sottoscritto nel dicembre 2014. Tale Documento prevede, fra l'altro, che le misure contemplate dalla legge n. 190 del 2012 devono trovare applicazione per le società controllate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze o da altre pubbliche amministrazioni, anche nei casi in cui le stesse abbiano già adottato il modello previsto dal d.lgs. n. 231 del 2001.

1.2. Organi.

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 e da due sindaci effettivi e da due sindaci supplenti, e un Organismo di Vigilanza, costituito da un Presidente e da due componenti.