



Corte dei Conti

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Determinazione e relazione sul risultato del controllo
eseguito sulla gestione finanziaria di
EUR S.P.A.

per l'esercizio 2014

Relatore: Presidente di Sezione Tommaso Miele

Ha collaborato

per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati:

la dott.ssa Eleonora Rubino

Determinazione n. 108/2016



La

Corte dei Conti

in

Sezione del controllo sugli enti

nell'adunanza del 10 novembre 2016;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con R.D. 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 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.";

visti i bilanci di esercizio e consolidato di EUR s.p.a. al 31.12.2014, nonché le annesse relazioni del Consiglio di amministrazione, del Collegio sindacale e della Società di revisione, trasmessi alla Corte in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

uditò il relatore Presidente 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 2014;

ritenuto che dall'esame della gestione e della documentazione relativa all'esercizio 2014 è risultato che:

- 1) la consistente lievitazione dei costi di realizzazione del Nuovo Centro Congressi e i conseguenti problemi di ordine finanziario che sono venuti a determinarsi, stante il mancato reperimento

MODULARIO
C. C. - 2

MOD. 3



Corte dei Conti

di un acquirente dell'albergo ad esso annesso, hanno determinato, a fine 2014, una grave crisi finanziaria che ha indotto gli amministratori della società a proporre il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR s.p.a. alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco);

- 2) nell'ambito di tale procedura EUR s.p.a. ha presentato istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182-*quinquies*, commi 1 e 4, della legge fallimentare, da raggiungersi con i principali istituti finanziatori della Società, la cui versione finale è stata approvata dal Consiglio di amministrazione della Società nella propria seduta del 22 giugno 2015;
- 3) 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 s.p.a. come la più conveniente, sicché, nel giugno 2015, si è pervenuti alla vendita allo stesso INAIL, da parte di EUR s.p.a., di quattro immobili al prezzo di 297,5 milioni di euro, da corrispondersi entro il 31 dicembre 2015;
- 4) sempre nell'ambito della predetta procedura di concordato preventivo la Società ha altresì provveduto ad indicare la destinazione delle risorse rinvenienti dall'operazione di anticipazione di liquidità, pari a 36.962.824,49 di euro, da destinare al pagamento dei debiti commerciali della Società stessa, certi, liquidi ed esigibili alla data del 31 dicembre 2013; ha altresì proceduto alla conclusione di un accordo con Condotte d'Acqua s.p.a. (impresa affidataria dei lavori del Nuovo Centro Congressi – La Nuvola), al fine di raggiungere il completamento dell'opera pubblica oggetto dell'appalto entro il 2016;
- 5) anche con riferimento all'affidamento di consulenze e di incarichi esterni la Corte reitera la raccomandazione, più volte formulata in 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;

MODULARIO
G C - 2

MOD. 2



Corte dei Conti

- 6) con riferimento al conto economico, si rileva che nell'esercizio in esame si è realizzata una perdita di esercizio pari a 77.785 migliaia di euro per la capogruppo (nel 2013 vi è stato un utile pari a 763 migliaia di euro) ed a livello consolidato una perdita di esercizio pari a 76.243 migliaia di euro (nel 2013 vi è stato un utile pari a 534 migliaia di euro);
- 7) nel 2014 il patrimonio netto ha subito un decremento sia a livello consolidato (-11,07 per cento nel 2014 rispetto al 2013), sia nella capogruppo (-10,18 per cento nel 2014 rispetto al 2013), da attribuire sostanzialmente alle perdite registrate nell'esercizio;
- 8) alla luce delle riferite risultanze, la Corte ritiene 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, anche valutando la necessità di intraprendere ulteriori significative iniziative di ristrutturazione aziendale.

Ritenuto che, assolto così ogni prescritto incombente, possa, a norma dell'art. 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 2014 - corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unica relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di EUR s.p.a. per detto esercizio.

ESTENSORE

Tommaso Miele
Tommaso Miele
 Depositato in Segreteria
PER COPIA CONFORME
Tommaso Miele
 25 NOV. 2016
 Corte dei conti – Relazione EUR esercizio 2014

PRESIDENTE

Enrica Laterza
Enrica Laterza
E. Laterza
E. Laterza
EL PRESIDENTE
Dott. Roberto Zito
Roberto Zito

5

SOMMARIO

Premessa	10
1. Ordinamento, organi e struttura organizzativa	11
1.1. Ordinamento	11
1.2. Organi	13
1.2.1. Compensi e remunerazioni dei componenti degli organi della società	14
1.3. Struttura organizzativa	14
1.4. Risorse umane: organici e costi della capogruppo e delle società controllate	16
1.5. Il conferimento di incarichi esterni	19
2. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni	20
3. Attività e fatti di gestione del patrimonio immobiliare più rilevanti	23
3.1. La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas)	23
3.2. La riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo olimpico	24
3.3. Il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato)	25
3.4. La realizzazione dell'Acquario	26
3.5. La gestione di Luneur	28
3.6. Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare	30
3.6.1. Programma urbanistico EUR – Castellaccio	30
3.6.2. Programma di interventi per l'area denominata Laurentina, sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata	31
4. Risultati di bilancio	32
4.1. Stato patrimoniale della capogruppo e consolidato	32
4.2. Patrimonio netto della capogruppo e consolidato	38
4.3. Il rendiconto finanziario della capogruppo e consolidato	40
4.4. Conto economico della capogruppo e consolidato	43
4.5. Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati	47
4.6. La crisi finanziaria della Società e il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR s.p.a. alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco)	49
4.6.1. Le recenti vicende che hanno caratterizzato la vita sociale di EUR sino all'attuale stato di crisi della Società	49

4.6.2. Il ricorso al Tribunale di Roma per l'ammissione di EUR s.p.a. alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6, della legge fallimentare (c.d. concordato in bianco).....	50
4.6.3. La presentazione, da parte di EUR s.p.a., dell'istanza di omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 182- <i>quinquies</i> , commi 1 e 4, della legge fallimentare	50
4.6.4. Il piano di ristrutturazione aziendale e le azioni intraprese	51
4.6.4.1. Linee strategiche del piano di ristrutturazione aziendale	51
4.6.4.2. La procedura di dismissione immobiliare avviata dalla Società.....	52
4.6.4.3. L'operazione di anticipazione di liquidità	54
4.6.4.4. La destinazione delle risorse rivenienti dall'operazione di anticipazione di liquidità – L'accordo tra EUR s.p.a. e Condotte d'Acqua s.p.a.	55
4.6.5. L'accordo di ristrutturazione del debito.....	56
Considerazioni conclusive.....	59

INDICE DELLE TABELLE

Tabella n. 1 – Compensi degli amministratore.....	14
Tabella n. 2 – Organico della capogruppo.....	16
Tabella n. 3 – Organico della capogruppo e società controllate.....	17
Tabella n. 4 – Costo del personale della capogruppo.....	17
Tabella n. 5 – Rapporto di incidenza del costo del personale sui costi di produzione.....	17
Tabella n. 6 – Costo per il personale della capogruppo e società controllate	18
Tabella n. 7 - Partecipazioni a fine esercizio 2014.....	22
Tabella n. 8 – Stato patrimoniale della capogruppo	34
Tabella n. 9 – Debiti della capogruppo	35
Tabella n. 10 - Stato patrimoniale consolidato	37
Tabella n. 11 - Patrimonio netto capogruppo	39
Tabella n. 12 - Patrimonio netto Gruppo	39
Tabella n. 13 – Rendiconto finanziario della capogruppo	40
Tabella n. 14 – Rendiconto finanziario consolidato	42
Tabella n. 15 – Conto economico della capogruppo	44
Tabella n. 16 – Conto economico consolidato	45
Tabella n. 17 – Tavola di analisi dei risultati reddituali della capogruppo	46

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 s.p.a. (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2014, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti successivamente¹.

¹ Sull'esercizio 2013 la Corte dei conti ha riferito con delibera n. 117/2015, pubblicata in Atti Parlamentari 17^a legislatura, Doc XV, n. 339.

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 s.p.a., società di sviluppo immobiliare con un capitale sociale ripartito tra il Ministero dell'economia e delle finanze (per una quota pari al 90 per cento) e Roma Capitale (per la restante quota del 10 per cento). 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 s.p.a. 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), con l'annesso Albergo (denominato La Lama);
- d) l'Acquario di Roma *Sea Life – Expo*, in fase di realizzazione;
- 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 s.p.a., 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, dando 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 (c.d. Nuvola) è certamente l'operazione - al momento - più importante.

Oltre al Nuovo Centro Congressi, di cui EUR s.p.a. è committente, 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 (c.d. Luneur), affidato a Cinecittà *Entertainment* s.p.a., per farne un parco giochi rispondente a standard qualitativi e di attrazione di livello internazionale.

Pur non essendo ricompresa nell'elenco delle Amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato, predisposto dall'ISTAT ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e pur essendo esclusa, per espressa previsione dell'art. 26, comma 2, del d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175, recante il “*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*”, EUR dall'applicazione della più restrittiva disciplina prevista dall'art. 4 dello stesso Testo unico, EUR s.p.a., ferma restando la disciplina civilistica dell'attività di impresa svolta dalla stessa società, 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.

La società si è da tempo dotata di un Regolamento di funzionamento del Consiglio di amministrazione, 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 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 s.p.a., 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 esplicativi 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 s.p.a. annovera, fra gli organi, il Presidente, l’Amministratore delegato, il Consiglio di amministrazione, costituito dal Presidente, dall’Amministratore delegato, e da 3 consiglieri, il Collegio sindacale, costituito dal Presidente e da due sindaci effettivi e da due sindaci supplenti, e l’Organismo di Vigilanza, costituito dal Presidente e da due componenti.

Gli amministratori in carica nel 2014 sono stati nominati in data 7 giugno 2012, per la durata di un triennio, e sono rimasti in carica fino alla approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2014, avvenuta in occasione dell’Assemblea dei soci del 28 agosto 2015. Nel corso della stessa Assemblea dei soci del 28 agosto 2015 si è provveduto alla nomina del nuovo Presidente, del nuovo Amministratore delegato, e dei nuovi componenti del Consiglio di amministrazione per il triennio 2015-2017, con decorrenza dalla stessa data del 28 agosto 2015 e con scadenza all’Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, nonché alla determinazione dei relativi compensi.

Sempre in occasione della stessa si è provveduto alla nomina del nuovo Presidente e dei componenti del Collegio sindacale e alla determinazione dei relativi compensi.

1.2.1. Compensi e remunerazioni dei componenti degli organi della società.

Al Presidente, all'Amministratore delegato, ai componenti del Consiglio di amministrazione, al Presidente e ai componenti del Collegio sindacale vengono corrisposti compensi sulla base di una relazione proposta dal Comitato di remunerazione ed approvata dal Consiglio di amministrazione.

I compensi deliberati per gli Amministratori sono indicati nella seguente tabella:

Tabella n. 1 – Compensi degli amministratori

Compensi assembleari ex comma 1 art. 2389 c.c.	Compensi per deleghe ex comma 3 art. 2389 c.c.
<ul style="list-style-type: none"> • Presidente: 33.000,00 euro • Consiglieri: 16.000,00 euro 	<p>Fino al 31 marzo 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amm. delegato: 286.000,00 euro (1) • Presidente: 123.000,00 euro (1) <p>Dall'1 aprile al 30 aprile 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amm. delegato: 249.000,00 euro • Presidente: 74.700,00 euro <p>Dall'1 maggio al 31 dicembre 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amm. Delegato: 192.000,00 euro • Presidente: 74.700,00 euro

(1) Importo comprensivo del compenso assembleare ex art. 2389, 1° comma, e di quello fisso e variabile ex. art. 2389, 3° comma.

Fonte: MEF

All'interno del Consiglio di amministrazione ha operato il Comitato per la remunerazione, composto dai tre membri non aventi deleghe operative, a due dei quali è stato corrisposto un compenso di 5.000,00 euro annui. Agli stessi è stato, inoltre, corrisposto un compenso di 6.000,00 euro inerenti l'Organismo di vigilanza.

Il controllo ai sensi dell'art. 2403 del codice civile è stato esercitato dal Collegio sindacale, a cui è stato corrisposto un compenso complessivo di 54.000,00 euro (22.000,00 euro per il Presidente e 16.000,00 euro ciascuno per i due componenti), mentre fino all'esercizio precedente in precedenza era stato corrisposto un compenso complessivo di 61.000,00 euro (25.000,00 euro per il Presidente e 18.000,00 euro ciascuno per i due componenti).

Il controllo contabile è stato esercitato, ai sensi dell'art. 2409-bis del codice civile e dell'art. 24 dello statuto, da una società di revisione il cui compenso è stato di 75.000,00 euro annui.

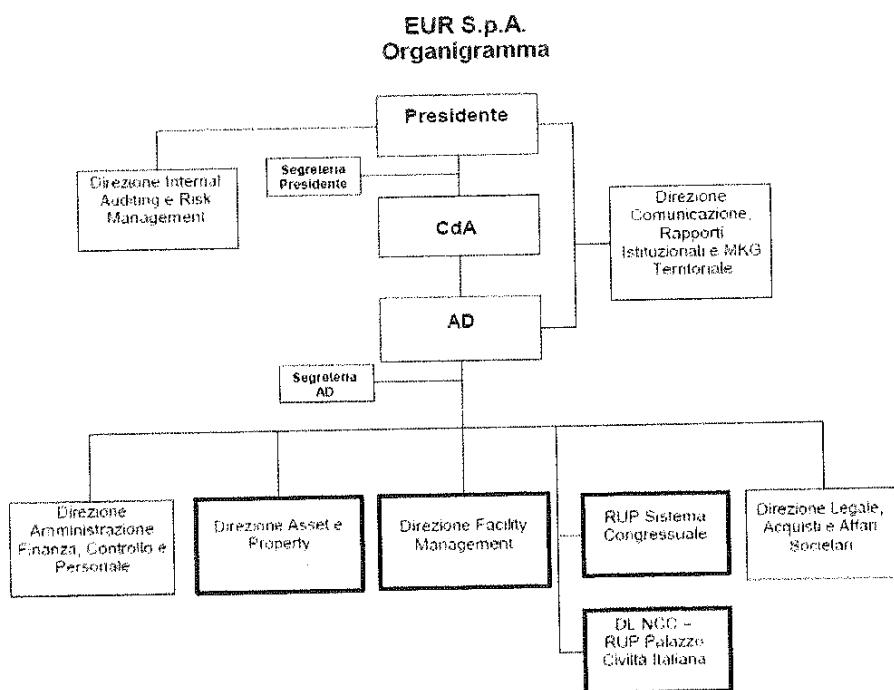
1.3. Struttura organizzativa.

EUR s.p.a. presenta un organigramma che prevede varie Direzioni. A supporto del Presidente è prevista una Direzione *Internal Auditing* e *Risk Management*. A supporto sia del Presidente che dell'Amministratore delegato opera una Direzione Comunicazione, Rapporti Istituzionali e MKG Territoriale, cui è preposto un dirigente.

Alle dirette dipendenze dell'Amministratore delegato operano, poi, quattro Direzioni, cui sono preposti altrettanti dirigenti, e precisamente:

- a) la Direzione Amministrazione, Finanza, Controllo e Personale;
- b) la Direzione *Asset e Property*;
- c) la Direzione *Facility Management*;
- d) la Direzione Legale, Acquisti e Affari societari.

Sempre alle dirette dipendenze dell'Amministratore delegato, e con specifico riferimento alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi (la Nuvola), sono previste la struttura del RUP (Responsabile Unico del Procedimento) del Sistema Congressuale, una struttura organizzativa che raggruppa la Direzione Lavori del NCC (Nuovo Centro Congressi) e la struttura del RUP (Responsabile Unico del Procedimento) del Palazzo della Civiltà Italiana.



1.4. Risorse umane: organici e costi della capogruppo e delle società controllate.

Il personale in servizio al 31/12/2014 presso la capogruppo EUR s.p.a. è rappresentato nella tabella che segue ed è confrontato con le unità presenti al 31/12/2013 distinte per categorie.

Tabella n. 2 – Organico della capogruppo

	31/12/2013	31/12/2014
Dirigenti	10	10
Quadri	15	15
Impiegati	93	93
Operai	3	3
TOTALI	121	121

Nell'esercizio 2014 non si è registrata alcuna variazione del personale in servizio presso la capogruppo.

Nella tabella n. 3 sono rappresentati, nel biennio 2013-2014, gli organici del Gruppo, ripartiti per categoria.