

Tabella n. 3 – Organico della capogruppo e società controllate

	Organico al 31/12/2013	Var. 2013/2012	Organico al 31/12/2014	Var. 2014/2013
Dirigenti	12	0	12	0
Quadri	20	1	19	-1
Impiegati	106	0	105	-1
Operai	3	0	3	0
<b>TOTALI</b>	<b>141</b>	<b>1</b>	<b>139</b>	<b>-2</b>

La diminuzione del costo del personale di EUR s.p.a. nel 2014 (-9,55 per cento), passato da 9.925 migliaia di euro nel 2013 a 8.978 migliaia di euro nel 2014, è dovuta in buona parte alle dimissioni volontarie di un dirigente consegnate nel mese di dicembre 2013 e alla politica di contenimento dei costi perseguita dai vertici aziendali (ad esempio la riduzione del lavoro straordinario e del salario accessorio).

Tabella n. 4 – Costo del personale della capogruppo

	2013	2014
<b>A) Oneri per il personale in servizio</b>		
Stipendi e salari	6.844.431	6.361.045
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.889.104	1.912.288
Altri costi (*)	766.993	292.294
<b>Totale A)</b>	<b>9.500.528</b>	<b>8.565.627</b>
<b>B) Trattamento di fine rapporto</b>	<b>424.714</b>	<b>412.108</b>
<b>Totale B)</b>	<b>424.714</b>	<b>412.108</b>
<b>Totale Generale (A + B)</b>	<b>9.925.242</b>	<b>8.977.735</b>
<b>Variazione % rispetto all'esercizio precedente</b>	<b>8,71</b>	<b>-9,55</b>

(\*) Il dato è costituito principalmente dagli oneri sostenuti per assicurazioni al personale.

L'incidenza del costo del personale sui costi della produzione della capogruppo è rappresentato nella tabella 5.

Nel 2014, rispetto al 2013, il decremento dei costi del personale, a fronte di un aumento dei costi della produzione (+183,59 per cento), ha determinato una diminuzione della loro incidenza al 9,09 per cento.

Tabella n. 5 – Rapporto di incidenza del costo del personale sui costi di produzione

	2013	2014	var. % 2014/2013
Costi del personale	9.925.242	8.977.735	-9,55
Costi della produzione	34.844.132	98.814.705	183,59
<b>Incidenza %</b>	<b>28,48</b>	<b>9,09</b>	

Con riferimento alla gestione del personale della capogruppo, nel 2014 sono state intraprese le seguenti linee di azione: a) sospensione dal lavoro e dalla retribuzione di un dipendente con qualifica dirigenziale sottoposto dal Tribunale Penale di Roma a provvedimento di detenzione in via cautelare nel dicembre 2014; b) nomina di un dipendente con qualifica dirigenziale quale Responsabile per l'attuazione del piano triennale di prevenzione della corruzione; c) nomina di un dipendente con qualifica dirigenziale quale Responsabile della Trasparenza Amministrativa.

Da segnalare anche che, a seguito del deposito avvenuto il 12 dicembre 2014 del ricorso per l'accesso alla procedura di concordato preventivo ex art. 161 della legge fallimentare, EUR s.p.a. ha avviato un piano di ristrutturazione al quale dovrà conseguire una riduzione del costo del personale di circa il 30 per cento.

A livello consolidato il costo del personale ha subito, nel 2014 rispetto al 2013, un decremento pari, in valore assoluto, a 574 migliaia di euro, e, in termini percentuali, al 5,32 per cento.

**Tabella n. 6 – Costo per il personale della capogruppo e società controllate**  
(migliaia)

	2013	2014
<b>A) <u>Oneri per il personale in servizio</u></b>		
Stipendi e salari	7.464	7.226
Oneri previdenziali ed assistenziali	2.098	2.220
Altri costi	775	314
<b>Totale A)</b>	<b>10.337</b>	<b>9.760</b>
<b>B) <u>Trattamento di fine rapporto</u></b>		
<b>Totale B)</b>	<b>460</b>	<b>463</b>
<b>Totale Generale (A + B)</b>	<b>10.797</b>	<b>10.223</b>
<b>Variazione % rispetto all'esercizio precedente</b>	<b>9,04</b>	<b>-5,32</b>

Il costo del personale di ROMA CONVENTION GROUP s.p.a. a fine dicembre 2014 si è attestato a 821 migliaia di euro contro le 859 migliaia di euro dell'esercizio precedente. Il numero dei dipendenti della società al 31 dicembre 2014 era di 11 unità con un decremento di due risorse rispetto all'esercizio precedente.

Il costo del personale di EUR TEL s.r.l. a fine dicembre 2014 si è attestato a complessivi 423 migliaia di euro contro le 401 migliaia di euro del precedente esercizio; tale incremento è dipeso dall'integrazione di un collaboratore a progetto nell'organico aziendale avvenuta nel corso del 2013. Il numero dei dipendenti della società alla data del 31 dicembre 2014 era di 7 unità, risultano invariato rispetto all'esercizio precedente.

Le controllate EUR POWER s.r.l. e ACQUADROME s.r.l. non dispongono di personale dipendente.

### 1.5. Il conferimento di incarichi esterni.

Pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze e degli incarichi esterni affidati dalla società negli anni precedenti, non può non rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto degli stessi non appaiano, in taluni casi, compatibili 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 anni anche con riguardo all'affidamento delle consulenze e degli incarichi esterni<sup>2</sup>.

A tale riguardo, la Corte reitera la raccomandazione, più volte formulata in passato, secondo cui il ricorso a professionalità esterne deve essere limitato - in ossequio al principio della corretta amministrazione delle risorse, secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità e in osservanza delle linee di contenimento della spesa nella soggetta materia, desumibili dai provvedimenti normativi di contenimento della spesa pubblica intervenuti negli ultimi anni - ai casi in cui vi sia una reale ed effettiva esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, e tenuto conto che la Società negli anni trascorsi ha incrementato in maniera cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica.

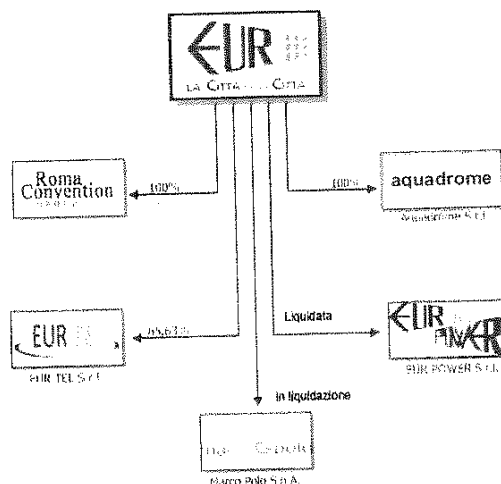
Nella seguente tabella si riportano gli incarichi conferiti nel 2014.

CONTRATTO	OGGETTO	TIPOLOGIA DI INCARICO	DURATA	IMPORTO
N. 2014001130 del 27/2/2014	Supporto dell'attività di accertamento della Direzione Internal Auditing e Risk Management	Prestazione d'opera intellettuale	27/2/2014 05/3/2014	1.500,00
N. 2014002225 del 16/4/2014	Supporto dell'attività di accertamento della Direzione Internal Auditing e Risk Management	Prestazione d'opera intellettuale	30/04/14	7.000,00
N. 2014002082 del 9/4/2014	Redazione Parere legale	Prestazione d'opera intellettuale		5.000,00
N. 2014002081 del 9/4/2014	Redazione Parere legale	Prestazione d'opera intellettuale		5.000,00
N. 2014002669 dell'8/5/2014	Supporto dell'attività di accertamento della Direzione Internal Auditing e Risk Management	Prestazione d'opera intellettuale	08/05/14	6.000,00
N. 2014003282 del 6/6/2014	Supporto dell'attività di accertamento della Direzione Internal Auditing e Risk Management	Prestazione d'opera intellettuale	16/06/14	10.000,00
N. 2014004574 del 31/7/2014	Consulenza legale extragiudiziale a supporto della Direzione Legale, Acquisti e Affari Societari	Prestazione d'opera intellettuale	1/06/201 31/5/2015	15.000,00
N. 2014005509 del 23/9/2014	Consulenza legale stragiudiziale	Prestazione d'opera intellettuale	1/1/2014 31/12/2014	39.500,00
N. 2014006538 del 31/10/2014	Redazione di un parere urbanistico	Prestazione d'opera intellettuale		5.000,00
N. 2014007313 del 1/12/2014	Consulenza fiscale	Prestazione d'opera intellettuale		7.000,00
N. 2014007563 del 11/12/2014	Consulenza legale	Prestazione d'opera intellettuale	11/12/2014 10/12/2015	Tariffa forense

<sup>2</sup> Cfr., in particolare, decreto legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito dalla legge 3 agosto 2009, n. 102; decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122; decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111; e, da ultimo, decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 sulla *spending review*.

## 2. STRUTTURA DEL GRUPPO E VALORE DELLE PARTECIPAZIONI

EUR s.p.a. è a capo di un Gruppo così composto:



a) **EUR TEL s.r.l.** (partecipata al 65,63 per cento del capitale sociale), costituita in data 12 gennaio 2010.

La controllata opera nel campo delle telecomunicazioni e ha per oggetto principalmente la progettazione, lo sviluppo, la realizzazione, la gestione, la commercializzazione, l'installazione di attività e servizi telematici (con i relativi impianti), di software, di sistemi informatici, elettronici e di telecomunicazione, nonché di soluzioni di Information Technology (IT) e di Information Communication Technology (ICT).

Al 31 dicembre 2014 la società ha conseguito un utile netto di 233 migliaia di euro.

b) **EUR POWER s.r.l.** (partecipata al 51 per cento del capitale sociale), costituita in data 18 febbraio 2010 e liquidata nel 2015.

Il mancato conseguimento dell'oggetto sociale - consistente nella produzione e fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile ed industriale - ha determinato la messa in liquidazione della società, deliberata dall'Assemblea straordinaria dei soci il 4 novembre 2014. Tale delibera è stata iscritta nel registro delle imprese in data 19 novembre 2014 e la procedura di liquidazione si è chiusa il 12 ottobre 2015. Nel bilancio finale di liquidazione e nell'annesso piano di riparto è emerso un saldo attivo patrimoniale di 937 migliaia di euro, di cui 478 migliaia di euro destinati alla capogruppo in proporzione alla quota di partecipazione.

Al 31 dicembre 2014 la società ha conseguito una perdita di esercizio di 82 migliaia di euro.

c) **ROMA CONVENTION GROUP** s.p.a. è stata costituita in data 9 marzo 2010 con la denominazione di EUR Congressi Roma s.r.l.. Nel settembre 2012 è stata trasformata in Società per Azioni a seguito dell'aumento di capitale per euro 648.000, sottoscritto da Fiera Roma s.r.l. (divenuta socio al 50 per cento) ed ha assunto la denominazione di *Roma Convention Group* s.p.a.. La società ha ad oggetto la gestione di sistemi congressuali e, in particolare, l'attività di progettazione, organizzazione, promozione e gestione di congressi ed eventi, anche fieristici, nonché la prestazione di servizi complementari ed accessori e di supporto alle attività stesse.

In data 15 aprile 2014 EUR s.p.a. ha acquistato il 50 per cento delle quote di partecipazione detenute dalla Fiera di Roma s.r.l. al prezzo di 162 mila euro, ed è diventata la proprietaria dell'intero pacchetto azionario. Nella medesima data è stato sottoscritto il contratto di cessione di ramo di azienda denominato "Attività congressuale presso i Padiglioni della Nuova Fiera di Roma" da *Roma Convention Group* s.p.a. a Fiera di Roma s.r.l.. Tale operazione di cessione ha riguardato i rapporti negoziali in essere costituiti da rapporti di debito e di credito connessi con due eventi programmati presso i Padiglioni della Nuova Fiera di Roma nel corso del 2014.

Al 31 dicembre 2014 la società ha conseguito un utile di esercizio di 47 migliaia di euro.

d) **AQUADROME** s.r.l. (partecipata al 100 per cento del capitale sociale), creata per l'operazione di valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, al 31 dicembre 2014 risultava ancora non operativa in quanto non era stato definito il nuovo assetto urbanistico della predetta area.

La continuità aziendale avrebbe dovuto essere assicurata dalla capogruppo EUR s.p.a., la quale, già in precedenti esercizi, aveva rilasciato fideiussione a favore delle banche finanziatrici a garanzia del corretto adempimento delle sue obbligazioni. La società risulta debitrice nei confronti della *MPS Capital Services* della quota residua di un finanziamento per 1.482 migliaia di euro in scadenza entro il 30 giugno 2015.

La gestione di tale debito e della connessa garanzia fideiussoria assunta dalla capogruppo è stata inserita nell'accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis della legge fallimentare sottoscritto da EUR s.p.a. con le banche il 21 dicembre 2015.

Nel predetto Accordo è stato previsto l'accollo ex art. 1273, 2° comma, del codice civile con effetto liberatorio verso Acquadrome s.r.l. del debito della controllata derivante dal contratto di finanziamento per importo in linea capitale pari a 1.482 migliaia di euro, oltre a 67 migliaia di euro a titolo di interessi. A seguito di tale accordo la banca ha provveduto a liberare EUR s.p.a. dalla fideiussione prestata in favore della società controllata.

Al 31 dicembre 2014 la società presentava una perdita di esercizio pari a 654 migliaia di euro. Tale

perdita è riconducibile ai costi fissi di gestione e in particolare agli oneri finanziari maturati sul finanziamento in essere e alla svalutazione di alcuni crediti maturati verso clienti per canoni di occupazione di aree di proprietà della società.

e) **MARCO POLO s.p.a.** (ora **MARCO POLO s.r.l.** in liquidazione, partecipata al 33 per cento del capitale sociale). La società svolge servizi di *Facility Management*.

Come già indicato nella relazione relativa all'esercizio 2013, la società, con delibera del Consiglio di amministrazione del 13 febbraio 2013 è stata sciolta e posta in liquidazione ai sensi dell'articolo 2484, n. 6, del codice civile.

Il bilancio intermedio di liquidazione al 31 dicembre 2014 approvato dall'Assemblea dei soci di Marco Polo s.r.l. riporta una perdita di esercizio di 1.105 migliaia di euro.

Le partecipazioni della capogruppo nelle predette società controllate o collegate sono iscritte nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie con gli importi indicati nell'ultima colonna della seguente tabella.

Le partecipazioni sono valutate al costo storico, tranne quella in EUR POWER s.r.l. che è stata oggetto di svalutazione per un importo pari al pro-quota di patrimonio netto di competenza della capogruppo ritenuto rappresentativo del presumibile valore recuperabile dalla liquidazione e nella MARCO POLO s.r.l. che è stata interamente svalutata.

Tabella n. 7 - Partecipazioni a fine esercizio 2014

(migliaia)

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile (Perdita)	%	Valore di carico
Imprese collegate:						
Marco Polo s.r.l. in liquidazione	Roma	10	-14.089	-1.105	33,00	0
Imprese controllate:						
Roma Convention Group s.p.a.	Roma	1.296	927	47	100,00	1.332
EUR Power s.r.l.	Roma	4.100	3.254	-82	51,00	1.659
EUR Tel s.r.l.	Roma	1.924	2.397	233	66	1.263
Aquadrome s.r.l.	Roma	500	41.055	-654	100	53.623
<b>Totale partecipazioni</b>						<b>57.877</b>



### 3. ATTIVITÀ E FATTI DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PIÙ RILEVANTI

Con riferimento alle attività e ai fatti di gestione finalizzati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare e ai conseguenti investimenti da realizzare, si segnalano qui di seguito le principali iniziative realizzate e/o in corso di realizzazione.

#### 3.1. La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas).

Come già evidenziato nella precedente Relazione, EUR s.p.a. è il soggetto realizzatore dell'opera "Nuovo Centro Congressi", mediante proprie risorse finanziarie e stanziamenti di cofinanziamento pubblico concessi a valere sulla legge per Roma Capitale.

L'esecuzione dell'opera, avviata nel 1998 in assenza di una completa e certa copertura finanziaria, è stata fin qui caratterizzata da numerose varianti, che, oltre a determinare un rilevante aumento dell'importo contrattuale, hanno influito in modo considerevole sui tempi di realizzazione e comportato l'insorgere di un contenzioso tra stazione appaltante ed appaltatore.

Sulle gravi criticità riguardanti la realizzazione del Nuovo Centro Congressi si rinvia a quanto esposto nell'Appendice n. 1 allegata alla Relazione al Parlamento sugli esercizi 2011-2012.

In questa sede giova solo ricordare quanto segue:

- In data 28 gennaio 2008 è stato firmato il contratto di appalto per la costruzione del Nuovo Centro Congressi per un importo complessivo pari a 221.544.010,50 euro;
- in data 2 febbraio 2008 sono stati avviati i lavori di realizzazione dell'opera;
- sono state emesse n. 12 varianti in corso d'opera modificando l'importo complessivo dell'appalto in euro 238.915.425,72. Il termine contrattuale di ultimazione dell'opera era fissato all'11.04.2015;
- in data 22 luglio 2015 è stata sottoscritta una scrittura privata con la quale, fermo restando le rispettive posizioni in ordine al termine di ultimazione dell'opera, le parti hanno convenuto che *"le opere oggetto dell'appalto [principale] verranno eseguite entro e non oltre il 30 giugno 2016"*;
- in data 19 novembre 2015 è stato firmato il contratto di appalto per l'esecuzione delle opere complementari al contratto di appalto principale, per un importo complessivo pari a 5.918.000,00 euro, e, contestualmente, il Direttore dei lavori ha proceduto alla consegna dei lavori all'Appaltatore;

Quanto allo stato di avanzamento dei lavori e alle tempistiche di esecuzione, va segnalato che in

data 16 maggio 2016 è stato emesso il SAL (Stato di Avanzamento Lavori) n. 49, relativo ai lavori effettuati a tutto il 31 marzo 2016, con un importo dei lavori eseguiti di 227.697.607,66 euro (pari al 95,3 per cento dell'importo dell'appalto principale).

La stima dei lavori del contratto principale eseguiti al 30 maggio 2016 era di circa 233.300.000,00 euro, pari ad una percentuale di avanzamento del 97,6 per cento.

Nel giugno 2016 risultavano essere state ultimate e collaudate le opere strutturali, mentre le opere di finitura e gli impianti risultavano essere stati eseguiti per una percentuale pari a circa il 96 per cento.

Inoltre, in data 16 maggio 2016 è stato emesso il SAL n. 01 relativo al contratto Opere complementari per i lavori effettuati a tutto il 31 marzo 2016, con un importo di 535.539,11 euro (pari al 9 per cento dell'importo dell'appalto relativo alle Opere complementari).

I lavori sono stati ultimati il 30 giugno 2016 e in data 29 ottobre 2016 l'opera è stata finalmente inaugurata.

Nel corso dei lavori sono state effettuate 21 viste di collaudo in corso d'opera ed è attualmente in corso la programmazione delle prove di collaudo degli impianti finalizzate all'emissione del certificato finale di collaudo che sarà emesso, a seguito del buon esito delle operazioni di collaudo, entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

### **3.2. La riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo olimpico.**

La valorizzazione dell'area ex Velodromo Olimpico, realizzata con l'approvazione di un accordo Programma, pubblicato il 20 settembre 2007, prevedeva la demolizione dell'impianto sportivo e la realizzazione di un centro polifunzionale a carattere sportivo - ricreativo.

Contestualmente all'iter di approvazione dell'accordo di programma, la Società ha indetto una gara internazionale per l'individuazione di un *partner* sviluppatore per la realizzazione del progetto, della quale è risultato vincitore il gruppo Condotte. Conseguentemente, il 6 dicembre 2007 è stata costituita la società "Aquadrome s.r.l.", alla quale è stato conferito il compendio immobiliare composto dalle aree individuate nell'accordo di programma, ed il 14 dicembre 2007 il gruppo Condotte ha acquisito il 51 per cento delle quote di Aquadrome s.r.l.. A fine esercizio 2014 EUR s.p.a. deteneva il 100 per cento delle quote.

Successivamente, a seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere contrari alla realizzazione del complesso multifunzionale, la Società Aquadrome s.r.l. ha proposto, a dicembre 2010, un nuovo accordo di programma



all'Amministrazione Comunale, che prevede la realizzazione nell'area denominata Comparto A, sede dell'ex impianto, di un ampio parco, di servizi pubblici e di 10.000 mq di superficie utile lorda (SUL) a destinazione residenziale e 500 mq di SUL commerciale, ed una ulteriore cubatura a destinazione residenziale nell'area denominata "Comparto B", pari a 43.000 mq di SUL, oltre alla cessione al Comune di Roma di una superficie fondiaria per la realizzazione di SUL residenziale nella disponibilità dell'amministrazione comunale di 15.000 mq.

Sempre nell'ambito della nuova proposta di accordo di programma, la controllante EUR s.p.a. si era impegnata a cedere a Roma Capitale, per mezzo del soggetto proponente (Aquadrome s.r.l.), la parte di proprietà del compendio immobiliare denominato "Tre Fontane".

La nuova proposta di valorizzazione, tuttavia, non ha ricevuto le necessarie autorizzazioni, e pertanto la Società per superare la situazione di stallo ha eseguito un nuovo studio di fattibilità sull'area che, partendo dal già citato accordo di programma del 2007 e senza modificare la perimetrazione delle aree interessate, modifica le destinazioni d'uso del Comparto A, traslando altresì nel Comparto B parte della superficie edificabile prevista. In tal senso si è deciso di procedere in base al disposto della legge regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 (Piano Casa) che prevede misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'uso residenziale. Attualmente sono in corso le verifiche e gli approfondimenti urbanistici da parte dell'assessorato all'urbanistica di Roma Capitale, a seguito dei quali sarebbe possibile procedere con la progettazione definitiva per la richiesta del permesso di costruire ai sensi di quanto stabilito dalla predetta legge regionale n. 21 dell'11 agosto 2009 (Piano Casa).

### **3.3. Il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato).**

Nell'ambito del patrimonio immobiliare di EUR s.p.a. un posto di rilievo occupa sicuramente il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato).

Negli ultimi anni il Palazzo è stato oggetto di un intervento di restauro monumentale a cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e di EUR s.p.a.. I lavori di ristrutturazione edilizia, iniziati a gennaio 2008, sono stati ultimati nel febbraio 2011. L'intervento ha interessato principalmente la parte esterna dell'edificio, ma ha riguardato anche lavori di ristrutturazione edilizia per l'adeguamento e la riqualificazione degli spazi interni dell'edificio.

Nel 2013 EUR s.p.a. ha, quindi, avviato la negoziazione per la stipula del contratto di locazione con Fendi s.r.l., a seguito della manifestazione di interesse inoltrata a fine 2012 dalla stessa. Il 10 luglio 2013 si è pervenuti alla stipula del contratto di locazione con Fendi s.r.l., con la previsione di

un canone annuo complessivo, derivante dal quadro economico approvato dal Consiglio di amministrazione, pari a 4.444.157,05 euro, IVA inclusa (comprensivo di spese generali, spese progettuali, collaudo, ecc.).

Dalla fine del 2015 il Palazzo della Civiltà Italiana ospita, pertanto, il quartier generale della *maison* Fendi e, al suo interno, ospita anche uno spazio espositivo aperto al pubblico, dedicato al *Made in Italy*.

### 3.4. La realizzazione dell'Acquario.

Fra le altre opere in corso di realizzazione va ricordato anche l'Acquario di Roma, attualmente in costruzione sotto il laghetto artificiale dell'EUR. La struttura, realizzata con un investimento del valore di circa 60 milioni di euro, sarà dotata di 30 grandi vasche di *Sea Life*, riempite con oltre 1 milione di litri d'acqua. Le vasche ospiteranno circa 5.000 esemplari appartenenti ad oltre 100 specie acquatiche provenienti da tutti i mari.

Dal punto di vista gestionale, va ricordato 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 al fine di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al Laghetto dell'EUR, è stato stipulato, in data 6 febbraio 2014, un accordo integrativo al contratto di Concessione-Convenzione, sottoscritto il 16 febbraio 2006, concernente la realizzazione di un acquario e di uno spazio museale nel Laghetto artificiale dell'EUR, denominato "Museo Marino Mediterraneo Mare Nostrum". Con il suddetto accordo integrativo sono stati fissati gli oneri conseguenti al mancato adempimento da parte della Mare Nostrum alle tempistiche indicate nel cronoprogramma dei lavori, a causa del perfezionamento di alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, oltre che da taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute.

Il corrispettivo della Concessione è stato fissato in un canone corrispondente al 5 per cento dell'ammontare annuo degli incassi lordi derivanti dalla vendita dei biglietti di ingresso all'Acquario, realizzati dalla Concessionaria anche attraverso soggetti terzi. A fronte del ritardo nell'ultimazione dei lavori di realizzazione dell'opera, il canone previsto per l'ultimo anno di gestione dell'Acquario, fissato nell'anno 2039, è stato aumentato fino al 6 per cento.

L'investimento complessivo per la realizzazione dell'opera è stato stimato in 59 milioni di euro. Tale investimento, a carico totale del Concessionario, è stato reperito dal medesimo attraverso un

contratto di finanziamento, strutturato secondo gli schemi del *corporate financing*, concluso con un *pool* di banche finanziatrici.

L'esecuzione dei lavori è stata caratterizzata, fin da subito, da ritardi nell'esecuzione che sarebbero stati causati da prescrizioni innovative a seguito della riclassificazione sismica delle aree interessate, per varianti richieste dalla soprintendenza a seguito della sopravvenienza di vincoli storici e artistici, nonché per prescrizioni integrative degli Enti.

Successivamente, nel gennaio 2011 la Concessionaria e la Merlin *Attractions Italia* s.r.l. hanno sottoscritto un contratto di locazione commerciale avente ad oggetto la porzione del complesso immobiliare destinata all'Acquario "*Sea Life*", nel quale la Concessionaria si è impegnata a garantire la conduzione del medesimo impianto alla Merlin s.r.l. per 24 anni decorrenti dalla data di apertura al pubblico.

Nella primavera del 2015, dopo la sospensione dei lavori causata dalle difficoltà finanziarie della Mare Nostrum, risultava realizzata la struttura ed alcune suddivisioni interne, mentre erano completamente da realizzare impianti e finiture. Inoltre era da completare l'impermeabilizzazione del solaio di copertura (sia la parte sotto il lago che quella sotto il parco) ed erano da realizzare tutti i ripristini superficiali e le opere accessorie. Inoltre, i ritardi nella esecuzione delle opere hanno causato un mancato rispetto del termine di fine lavori con conseguente blocco delle erogazioni da parte delle banche.

I lavori sono ripresi, seppure a rilento, nella primavera del 2015, e nell'estate del 2015 è stata completata l'impermeabilizzazione, e, dopo le opportune prove di collaudo, è stata riallagata la parte sottostante il laghetto. Successivamente, a seguito del buon esito delle prove di allagamento, la Merlin, a inizio settembre 2015, ha ripreso i lavori, e nell'autunno 2015 c'è stata un'accelerazione e un buon progresso dei lavori generali, soprattutto impiantistici.

Pertanto, nell'estate 2015, in conseguenza dell'esecuzione di alcune forometrie per il passaggio degli impianti, nella parte di struttura sottostante il parco, si sono verificate delle cospicue infiltrazioni d'acqua, per la cui soluzione è stato necessario rifare completamente il sistema di drenaggio delle acque piovane.

Nel mese di marzo 2016, in conseguenza delle infiltrazioni d'acqua sopra indicate, la Merlin ha nuovamente sospeso i lavori (ormai quasi completati, compreso il riempimento delle vasche per i pesci), dichiarando che li avrebbe ripresi subito dopo la soluzione delle infiltrazioni e ad esito di un contenzioso legale con la Mare Nostrum in merito ai ritardi.

Allo stato proseguono le lavorazioni impiantistiche e, seppure a rilento, le opere di finitura.

La Committenza ha, al riguardo, rilevato che:

- a) il 1° giugno 2015 e il 1° giugno 2016 sono scaduti i termini (previsti dall'art. 2, comma 4, dell'Atto integrativo del 6 febbraio 2014), entro i quali Mare Nostrum Romae s.r.l. era obbligata a completare i lavori per consentire l'apertura al pubblico rispettivamente dell'acquario "Sea Life" e dello spazio museale "Expo";
- b) il direttore dei lavori, che di regola dovrebbe essere designato dalla stazione appaltante ed è preposto al controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'esecuzione delle opere (art. 27, della legge n. 109/1994 e ss.mm.ii., vigente al tempo dell'affidamento del contratto), è stato individuato nella persona del Presidente del Consiglio di amministrazione della Concessionaria, con una evidente situazione di conflitto di interesse;
- c) non è stato predisposto, né tantomeno attuato, il programma per il completamento del ripristino ambientale che avrebbe dovuto prevedere, oltre alla bonifica della colonna d'acqua, anche la completa bonifica del sedimento, nonché il ripristino delle fontane ornamentali, disattivate per esigenze di cantiere; parimenti, non è stato predisposto, né attuato, il ripristino del teatro verde conformemente al progetto originario e alle prescrizioni della soprintendenza;
- d) Mare Nostrum Romae s.r.l. è debitrice nei confronti di EUR s.p.a. di una somma pari a 102.135,39 euro per *"tutte le spese inerenti l'esercizio della concessione ivi comprese quelle occorrenti per l'illuminazione, per il personale, la fornitura di acqua, energia elettrica, e forza motrice nonché per i servizi accessori, di protezione antincendio, e per la sorveglianza dell'area, beni ed impianti"*;
- e) non risulta agli atti alcuna comunicazione della Concessionaria in ordine alle ragioni di tali ritardi (e degli altri inadempimenti) e alla tempistica necessaria alla conclusione delle opere.

### 3.5. La gestione di Luneur.

Come già evidenziato nella precedente Relazione, sin dall'inizio degli anni '60 l'allora Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma affidò la gestione di una vasta area di sua proprietà alla Lu.P.P.Ro. s.r.l. per la realizzazione e la gestione di un luna park permanente; l'affidamento è stato rinnovato da EUR s.p.a. fino al 31 dicembre 2007. EUR s.p.a., considerato il degrado nel quale negli ultimi anni versava il Parco, *"al fine di garantire l'effettiva realizzazione dell'interesse pubblico, decideva di procedere all'individuazione di un nuovo soggetto in grado di ristrutturare, valorizzare e rilanciare il luna park, mediante l'investimento di nuove risorse"*.

A tal fine EUR s.p.a. commissionava ad una società specializzata nel settore un report sui differenti Parchi di divertimento nel mondo, sulle rispettive caratteristiche e potenzialità.

Per ciò che riguarda i fatti più importanti riguardanti la gestione di Luneur, e, in particolare, la delibera dell'allora competente Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici (AVCP) n. 21 del 21 maggio 2014 relativa alla gestione di Luneur, nonché, per ciò che riguarda il contenzioso relativo alla gestione di Luneur, si rinvia a quanto esposto nell'Appendice n. 2 allegata alla Relazione sugli esercizi 2011-2012.

A seguito della sottoscrizione del contratto di locazione, nel corso del tempo la consegna dell'area e la conseguente riqualificazione e apertura del Lunapark hanno subito protrazioni causate sia dai ricorsi giurisdizionali promossi dal precedente gestore, sia dal mancato rilascio dell'area da parte dei giostrai.

Attraverso la sottoscrizione di successivi atti integrativi si è proceduto alla rinegoziazione delle tempistiche per l'esecuzione dei lavori e per l'apertura del Parco, oltre che alla rinegoziazione del canone di locazione.

Nel corso dell'esecuzione del contratto, Luneur ha eseguito nel Parco alcune opere di ripristino non previste nel corso della procedura di formalizzazione dell'offerta alla base del contratto e aggiuntive rispetto all'originario Progetto di ristrutturazione e del relativo *Business Plan*, opere che — a dire di Luneur — si sono rese necessarie per rendere il parco effettivamente funzionale al pieno godimento ed utilizzo.

In particolare, la Luneur Park ha appaltato lavori per la ristrutturazione del Parco per un importo complessivo pari a 9.225.000,00 euro. Tali lavori riguardano sia opere di adeguamento degli impianti di cui all'Allegato B al contratto, sia opere di ristrutturazione del Parco e delle strutture esistenti, finalizzati, tuttavia, a consentire un'apertura del Parco "ridotta" (circa il 70 per cento del totale). In relazione al predetto importo dei lavori appaltati va ricordato che: a) la somma di 5.264.000,00 euro riguarda lavorazioni di ripristino riconducibili all'allegato B al contratto; b) la somma di 3.792.000,00 euro riguarda la ristrutturazione di edifici e relativi impianti, nonché opere edili connesse alle attrazioni.

Al 31 dicembre 2015 sono stati eseguiti lavori per un importo complessivo pari a 5.270.000,00 euro (57 per cento del totale) di cui 2.840.000,00 euro (54 per cento) per lavorazioni di cui all'allegato B al contratto, e 2.430.000,00 euro (64 per cento) per altre lavorazioni.

In relazione alle opere di ripristino riconducibili all'Allegato B del contratto di locazione, Luneur ha eseguito lavori, non previsti negli investimenti iniziali, per un importo di circa 4.375.000,00 euro, verificati dal consulente tecnico di parte di EUR s.p.a..

Sono state altresì eseguite opere ritenute necessarie — a parere di Luneur — alla funzionalità e all'esercizio commerciale del Parco, non previste negli investimenti iniziali, per un importo di circa

5.052.000,00 euro, che saranno sostenute da EUR s.p.a.. L'esecuzione di tali opere a cura del locatore, rende possibile: a) un incremento reddituale annuo sul canone di locazione, pari al 2 per cento; b) l'iscrizione a bilancio di un valore maggiore dell'area; c) ripercussioni positive sugli ammortamenti annuali.

I lavori ancora da eseguire per quanto riguarda l'Allegato B al contratto riguardano essenzialmente il completamento delle finiture edili delle parti esterne (vialetti, cigli ecc.), gli impianti elettrici e di illuminazione esterna, e il completamento degli impianti meccanici e fognari. Riguardo invece alle altre lavorazioni (quasi ultimate) restano ancora da eseguire essenzialmente le finiture degli edifici e i completamenti degli impianti relativi.

Ciò posto, nel mese di giugno 2016 EUR s.p.a. ha sottoscritto un Addendum al contratto al fine di soddisfare l'interesse pubblico di aprire il Parco entro e non oltre il 2016.

La negoziazione di tale Addendum, oltre a scongiurare l'instaurarsi di un possibile contenzioso con il Condatore, che potrebbe determinare uno spostamento della data di riapertura del Parco, è stata l'occasione per recepire alcuni rilievi formulati dall'A.N.A.C. (ex A.V.C.P.) con la deliberazione n. 21/2014, circa la natura giuridica del rapporto.

Sono stati fin qui eseguiti lavori per complessivi 7.630.000 euro (83 per cento del totale), di cui 4.168.000,00 euro (79 per cento) relativi a lavorazioni riconducibili all'Allegato B, e 3.462.000,00 euro (91 per cento) alle altre lavorazioni. In relazione alle lavorazioni di cui all'Allegato B, contenente l'indicazione e la relativa valutazione economica minima delle cosiddette "Opere di ripristino", è sorta una contestazione con il Condatore in ordine al valore di spesa minimo-massimo, oltre che sulla necessità di ulteriori lavorazioni per rendere il Parco idoneo alle disposizioni normative vigenti ai fini dell'apertura.

Grazie ad una forte accelerazione dei lavori, il Parco è stato aperto lo scorso 27 ottobre 2016.

### **3.6. Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare**

#### **3.6.1. Programma urbanistico EUR – Castellaccio.**

EUR s.p.a. ha aderito al Programma Urbanistico denominato "Castellaccio", sottoscrivendo, nel dicembre 2003, la relativa Convenzione Urbanistica. In data 9 novembre 2004 fu firmato l'Atto di ricomposizione dei terreni con il quale ad EUR s.p.a. è stata attribuita un'area fabbricabile ed una volumetria spettante di 21.980 mc, anche a fronte della cessione al Comune di Roma di altre aree di proprietà sulle quali era prevista la realizzazione di parcheggi pubblici. Al momento della firma della Convenzione Urbanistica del 2003, le aree da cedere erano in parte locate ad operatori



privati, il che comportò, per EUR s.p.a., il rilascio, a garanzia della cessione di aree libere da “cose e persone”, di una fideiussione per circa 3,2 milioni di euro.

Nel dicembre 2005 fu formalizzata la vendita dell’area fabbricabile con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di euro ad una società, principale attuatore del Programma Urbanistico. EUR s.p.a. raggiunse successivamente un accordo con il Comune di Roma, per inserire nella imminente nuova variante al “Programma Castellaccio” la cessione, da parte del Comune, di un terreno sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo in cambio della liberazione delle aree occupate, ma la situazione versa tuttora in una situazione di stallo.

### **3.6.2. Programma di interventi per l’area denominata Laurentina, sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata.**

Altro intervento volto alla valorizzazione del patrimonio immobiliare che ha visto impegnata la società in questi anni riguarda l’area denominata Laurentina, sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata. Su richiesta di Roma Capitale, EUR s.p.a. ha modificato la documentazione tecnico-amministrativa precedentemente presentata, predisponendo una nuova proposta migliorativa sia dal punto di vista aziendale che dal punto di vista pubblico, che prevede 8.701 mq a destinazione residenziale e 458 mq a destinazione non residenziale. Tale mix funzionale determina standard pubblici dovuti per legge, oltre alle opere aggiuntive e al contributo straordinario richiesto dall’Amministrazione comunale quale interesse pubblico sotteso alla trasformazione dell’area.

In data 21 aprile 2011 è stato stipulato l’Atto d’obbligo di EUR s.p.a. riguardante le obbligazioni assunte dalla società nell’ambito della nuova proposta. In data 11 maggio 2011 la Giunta Comunale ha adottato la variante al Piano regolatore Generale per l’area in oggetto attribuendole una superficie utile lorda (Sul) di 9.159 mq, ripartita in 8.701 mq a residenziale e 458 mq a non residenziale, primo passo per avviare l’iter procedimentale della nuova Variante Urbanistica ad oggi non ancora concluso.

## 4. RISULTATI DI BILANCIO

Il bilancio di esercizio 2014 e quello consolidato<sup>3</sup> sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria degli azionisti in data 28 agosto 2015; sono stati entrambi previamente comunicati alla società di revisione che, dopo aver effettuato il controllo contabile di sua competenza, ha rassegnato le prescritte relazioni all'Assemblea ai sensi dell'art. 2409-ter del codice civile. In conformità al dettato dell'art. 2429 del codice civile, i bilanci sono stati, altresì comunicati al Collegio sindacale, che ha riferito all'Assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri. Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 è stato redatto tenendo conto delle modifiche introdotte ai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), adottando altresì ai fini comparativi i medesimi i criteri di valutazione per l'esercizio 2013. Ciò detto è stato modificato il criterio di classificazione degli accantonamenti ai fondi rischi ed oneri, i quali in conformità alle previsioni dell'OIC 31 sono stati iscritti nel conto economico fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio della classificazione per natura dei costi. Il rendiconto finanziario è stato redatto secondo il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

L'esercizio 2014 si è chiuso, quanto ad EUR s.p.a. con una perdita di esercizio pari a 75.785 migliaia di euro (nel 2013 vi era stato un utile di 763,31 migliaia di euro), e a livello consolidato con una perdita di esercizio pari a 76.243 migliaia di euro (nel 2013 vi era stato un utile di 534 migliaia di euro). E' stata proposta la copertura della perdita d'esercizio conseguita dalla capogruppo tramite utilizzo della riserva straordinaria per 40.560 migliaia di euro, con l'utilizzo delle altre riserve per 15.671 migliaia di euro e della riserva legale per 5.251 migliaia di euro, rinviando al nuovo esercizio la perdita residua di 14.303 migliaia di euro.

### 4.1. Stato patrimoniale della capogruppo e consolidato

Con riferimento alle problematiche finanziarie relative alla capogruppo EUR s.p.a., strettamente connesse alle difficoltà nel reperimento delle fonti di finanziamento necessarie per la copertura degli investimenti necessari per la realizzazione in particolare del progetto del Nuovo Centro Congressi di Roma e in assenza di una ricapitalizzazione da parte dei Soci atta a risolvere l'ormai

<sup>3</sup> Il bilancio consolidato 2014 include, oltre al bilancio della capogruppo, EUR s.p.a., quello delle controllate EUR Congressi Roma s.r.l., EUR Tel s.r.l., EUR Power s.r.l. Il criterio di consolidamento seguito è stato per tutte le società quello integrale ex art. 26 del d.lgs. n. 127/91.