

Determinazione n. 8/2006**LA CORTE DEI CONTI****IN SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI**

nell'adunanza del 7 marzo 2006;

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.»;

visto il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2004 le relazioni della società di revisione, del Collegio sindacale e la relazione sulla gestione del Presidente del Consiglio d'Amministrazione;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di Sezione dott. Salvatore Nottola 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 della Società per l'esercizio 2004;

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 del bilancio d'esercizio e consolidato – corredato 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, a norma dell'articolo 7 della legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio d'esercizio e consolidato dell'EUR S.p.A. al 31 dicembre 2004 – 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 dell'Ente stesso.

L'ESTENSORE

f.to Salvatore Nottola

IL PRESIDENTE

f.to Luigi Schiavello

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELL'EUR S.p.A. (già ENTE AUTONOMO ESPOSIZIONE UNIVERSALE DI ROMA) PER L'ESERCIZIO 2004

SOMMARIO

1. Premessa – 2. Ordinamento e fini – 3. Organi e struttura organizzativa interna – 4. Attività Istituzionali – 5. Risorse umane – 6. Gestione e bilancio EUR S.p.A. – 7. La società controllata EURFACILITY S.p.A., già EURNECITY S.p.A. – 8. Il bilancio consolidato – 9. Conclusioni

PAGINA BIANCA

1 - Premessa

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, a norma dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'EUR S.p.A. (già Ente autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2004, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente¹.

Il D.L.vo 17 agosto 1999, n. 304 (trasformazione dell'Ente EUR in società per azioni) ha precisato che all'atto della costituzione della S.p.A. il capitale sociale fosse attribuito al Ministero del Tesoro (90%) e al Comune di Roma (10%).

Per le questioni per le quali non si sono verificati mutamenti si fa rinvio alle relazioni precedenti.

La Società è sottoposta, con D.P.R. 11 marzo 1961, al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge n. 259/1958.

¹ La Corte ha già riferito in merito alla gestione finanziaria dell'Ente in parola fino all'anno 2003. Per le relazioni sui precedenti esercizi vedasi, da ultimo, la determinazione n. 12/05 in data 18 marzo 2005 - esercizio 2003 - Atti parlamentari, XIV Leg., Doc. XV n 310.

2 – Ordinamento e fini

L'EUR S.p.A. nel corso dell'anno 2004 ha provveduto ad adottare il nuovo statuto approvato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci il 30 settembre 2004 che ha, tra l'altro, ampliato l'oggetto sociale come già riferito nella relazione sulla gestione finanziaria 2003.

In sostanza, la Società può svolgere attività di gestione, valorizzazione ed alienazione dei singoli beni di cui è titolare e di beni immobili di proprietà di soggetti terzi, sia pubblici che privati. Inoltre, per la migliore realizzazione degli obiettivi connessi all'esercizio delle attività menzionate, può compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari e finanziarie ritenute utili, inclusa l'assunzione di partecipazioni in altre società e/o enti costituiti o da costituire ovvero in fondi immobiliari.

In linea con quanto previsto dalla riforma del diritto societario, nella parte straordinaria dell'assemblea di EUR S.p.A. – di approvazione del bilancio d'esercizio 2004 ² - si è proceduto ad aggiungere nello statuto sociale i requisiti di "onorabilità, professionalità ed indipendenza" per ricoprire la carica di amministratore ed il controllo contabile è stato affidato ad una società di revisione.

² Verbale di assemblea ordinaria di EUR S.p.A. del 6 giugno 2005.

3 - Organi e struttura organizzativa interna

Nel prospetto che segue si evidenziano i compensi nel complesso spettanti agli organi di amministrazione e di controllo posti a raffronto con quelli dell'esercizio 2003.

(in euro)

	2003	2004	Var. %
Presidente del Consiglio di Amm.ne	124.684	97.744	-21,6
Amministratore Delegato	216.857	315.000	+45,2
Membri del Consiglio di Amm.ne	101.899	124.412	+22,1
Collegio Sindacale	83.379	78.246	-6,1

Non sono previsti gettoni di presenza.

La Società, fin dall'inizio dell'esercizio 2004, si è dotata di una nuova organizzazione connotata da caratteri di flessibilità e dinamicità, al fine di migliorare l'efficienza organizzativa delle risorse interne. L'organigramma aziendale ha previsto una "Divisione patrimonio" preposta alla gestione del patrimonio immobiliare proveniente dall'ex ente pubblico, unitamente ad una "Divisione Sviluppo strategico" finalizzata alla realizzazione dei progetti più innovativi.

Inoltre, la Società ha adottato un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, che ha disciplinato tempi e modalità di predisposizione della documentazione oggetto delle riunioni nonché i termini di svolgimento dei lavori consiliari.

Tali modifiche interne si aggiungono alle innovazioni introdotte nel sistema di "Governance" inteso come sistema di controllo interno, in linea con la normativa vigente: istituzione del Comitato per il Controllo Interno, del Comitato per la Remunerazione, del Servizio di Audit ed infine di un Organismo di vigilanza ai sensi del D.lgs. 231/2001, con l'adozione di un "Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex Decreto legislativo 231/2001" e di un Codice Etico.

In particolare, il nuovo servizio di Audit ha per oggetto il monitoraggio dei processi aziendali sia dal punto di vista operativo che amministrativo-gestionale, nonché la gestione degli adempimenti relativi alla normativa sulla responsabilità civile e penale degli Amministratori.

Preso atto del rinnovato sistema dei controlli, il Collegio Sindacale, nella riunione dell'11 dicembre 2004 "rammentando che ai sensi dell'art. 2403 del c.c. è demandata allo stesso l'attività di vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società" ha enucleato una serie di aspetti dell'attività societaria che saranno oggetto di futuro approfondimento da parte del suddetto organo di controllo (organigramma e funzionigramma della società, verifica dei poteri e delle deleghe, rapporti con la società controllata, funzione Internal Auditing, adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile, adempimento legge sulla privacy e sicurezza sul lavoro, verifica della posizione finanziaria netta e del rendiconto finanziario).

Infine, in considerazione della rilevanza di opere e lavori di particolare rilievo economico sono stati individuati tre autonomi centri di responsabilità: Ufficio del Responsabile unico del procedimento per il Palazzo dello Sport, per il Centro Congressi Italia e per il Velodromo.

Nel corso dell'esercizio 2004 l'EUR S.p.A. ha adottato il Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul lavoro, con procedura automatizzata, secondo le prescrizioni contenute nel D.lgs. 626/94, in particolare relativamente ai cantieri per tutti i lavori di ristrutturazione, manutenzione straordinaria e nuova costruzione effettuati dalla Società.

Inoltre, sono stati adeguati sia i processi aziendali che la struttura organizzativa interna, al nuovo codice della Privacy, provvedendo a nominare il Responsabile del trattamento dei dati personali.

4 – Attività istituzionali

Nel corso dell'esercizio 2004, l'attività societaria si è svolta seguendo tre linee di fondo:

- 1) valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- 2) creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi alla locazione;
- 3) Marketing e promozione.

1) Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Le iniziative più significative sotto il profilo degli investimenti sono le seguenti:

a) Ristrutturazione ex Velodromo Olimpico:

Nel corso dell'anno in esame la Società ha provveduto a rimodulare lo studio di fattibilità e il Business Plan del progetto che prevede, a seguito delle osservazioni formulate dal XII Municipio, dai Comitati di Quartiere e dalle Commissioni Consiliari, una maggiore partecipazione del settore privato nella gestione dei servizi di supporto alle attività agonistiche.

E' continuata l'attività di contatto della Società con i possibili operatori interessati al finanziamento del progetto di ristrutturazione (CONI e Istituto per il Credito Sportivo).

b) Realizzazione del nuovo Centro Congressi e ristrutturazione del Palazzo dello Sport (ora Palalottomatica) affidati in concessione, ai sensi dell'art. 19 della legge sui lavori pubblici; gli oneri per i relativi lavori sono a carico degli aggiudicatari e, in parte (Centro Congressi), di stanziamenti previsti dalla legge per Roma Capitale.

Nell'esercizio in esame EUR S.p.A. ha garantito il supporto tecnico necessario al fine di facilitare l'opera della società concessionaria "Centro Congressi Italia" consentendo il superamento di problemi emersi in merito alla progettazione ed al rilascio delle relative autorizzazioni.

Per quanto riguarda il Palazzo dello Sport, il 18 ottobre 2004 la Commissione Provinciale di vigilanza sui locali di Pubblico Spettacolo ha rilasciato il verbale definitivo di agibilità per Impianto Sportivo per una capienza massima di 11.573 persone e, nella riunione del Consiglio d'Amministrazione dell'11 dicembre 2004, è stato approvato il certificato di collaudo tecnico-amministrativo emesso dalla

Commissione di collaudo in corso d'opera.

A fronte dei lavori eseguiti, il concessionario provvederà alla gestione del Palalottomatica sino al 20 maggio 2014; le condizioni d'uso del Palazzo e il mantenimento degli standards prestazionali – richiamati nel Piano di Manutenzione redatto dal Concessionario e approvato dalla commissione di Collaudo – saranno oggetto di verifica da parte della Società (in particolare del Responsabile Unico del procedimento).

- c) Ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana: i lavori, iniziati nel novembre 2003 hanno interessato la ristrutturazione delle sole parti esterne e il consolidamento delle fondazioni del Palazzo della Civiltà Italiana per farne sede della Discoteca di Stato e del Museo dell'Audiovisivo.

Nel corso dell'esercizio 2004, al fine di meglio valorizzare l'immobile in questione, è stata istituita la "Fondazione Palazzo della Civiltà Italiana" composta da due soci paritetici, EUR S.p.A. e Fondazione Cassa di Risparmio di Roma.

- d) Realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici a servizio del nuovo Centro Congressi, da realizzarsi su concessione del diritto di superficie comunale.

E' stato redatto il progetto preliminare che ha quantificato il costo di circa 21,5 milioni di euro per un numero complessivo di 1.700 posti auto.

- e) Programma urbanistico EUR – CASTELLACCIO:

Riguarda un programma di cessione, urbanizzazione ed edificazione di un complesso di edifici con destinazione d'uso commerciale, residenziale e di servizi ai privati.

Con la firma dell'Atto di Ricomposizione dei Terreni è stata assegnata alla Società un'area fabbricabile (circa 1.500 mq) a fronte della cessione di aree di proprietà di EUR S.p.A., per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.

- f) Palazzo dell'Arte Antica e Palazzo dell'Arte Moderna:

Sono stati progettati interventi globali di ristrutturazione e riqualificazione funzionale. In particolare, per il primo si è conclusa la procedura di affidamento dei lavori e, per il secondo, essa è iniziata.

g) Realizzazione di un sistema di sicurezza territoriale:

la realizzazione del sistema di videosorveglianza, in parte già completato, rientra nel programma di valorizzazione del patrimonio dell'EUR e di promozione di servizi di sicurezza ai locatari e residenti.

h) Progetto "Mare Nostrum":

Si tratta della realizzazione, sul fondo del lago dell'Eur, di un "Acquario Multimediale Mediterraneo", dedicato all'esposizione di ambientazioni del mare Mediterraneo. Il progetto, approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 24 gennaio 2005, prevede la concessione, da parte di EUR S.p.A., per un periodo di trenta anni, della superficie dell'Acquario e la concessione, da parte del Comune di Roma, dell'area necessaria per realizzare parcheggi per oltre 15.000 mq. Non è previsto alcun onere per la Società.

2) Creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi.

Nel prospetto seguente si riporta l'analisi dei dati relativi alla redditività delle superfici in locazione immobiliare nell'esercizio 2004 posti a raffronto con i dati dell'esercizio 2003, tenendo presente che non tutti gli edifici e fabbricati, inclusi nel piano di gestione e valorizzazione del patrimonio della società, sono destinati al collocamento sul mercato delle locazioni permanenti.

La Società ha ritenuto non significativo determinare il rendimento medio lordo, rispetto alla valutazione effettuata in sede di perizia, degli immobili che presentano particolari caratteristiche:

- edifici speciali (Palazzo dei Congressi, Palazzo dello Sport, Palazzo della Civiltà Italiana e l'ex velodromo Olimpico) le cui superfici sono utilizzate per locazioni temporanee, congressi ed eventi similari;
- edifici e superfici immobiliari considerati temporaneamente senza reddito perché utilizzati direttamente dalla società (porzione di 7.000 mq. del Palazzo Uffici);
- edifici senza reddito perché indisponibili (Palazzo della Civiltà in comodato gratuito al Comune di Roma fino al 2042 e gli edifici destinati alle scuole di competenza provinciale).

Prospetto di sintesi dei rendimenti intero patrimonio

Tipologia	Valori di perizia migliaia di Euro	Incidenze Percentuali	Rendim. Medio lordo Bilancio 2003	Rendim. Medio lordo Bilancio 2004
Superfici senza reddito	30.358,95	5,45%	n.s.	n.s.
Superfici per utilizzo società	17.291,92	3,10%	n.s.	n.s.
Superfici per locazioni temp.nee	105.119,22	18,86%	n.s.	n.s.
Superfici di minore pregio *	7.444,60	1,34%	5,70%	5,37%
Superfici di maggior pregio **	397.029,17	71,25%	4,70%	5,26%
TOTALE EDIFICI E FABBRICATI	557.243,86	100,0%	85,9%	3,42%
Parchi e Terreni	8.844,55	1,4%	7,4%	8,7%
Aree Edificabili	9.967,62	1,5%	n.s.	n.s.
Area del Centro Congressi	72.303,97	11,2%	n.s.	n.s.
TOTALE	648.360,00	100,0%	3,68%	4,06%

* Il minor pregio è da intendere soltanto dal punto di vista architettonico, ma di più facile commercializzazione.

** Il maggior pregio presenta maggiori vincoli al fine della realizzazione delle diverse iniziative immobiliari.