



Corte dei Conti

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

Relatore: Consigliere Tommaso Miele

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



La

Corte dei Conti

in

Sezione del controllo sugli enti

nell'adunanza del 14 novembre 2014;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti approvato con 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 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 31.12.2011 e al 31.12.2012, 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;

udito il relatore Consigliere Tommaso Miele e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte, in base agli atti ed agli elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell'Ente per gli **esercizi 2011 e 2012**;

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

- 1) nel periodo di riferimento della presente Relazione (2011 e 2012) la *governance* di EUR spa ha affrontato prioritariamente le criticità che si erano manifestate già nel corso degli esercizi precedenti in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla Società a

partire dalla sua costituzione, vale a dire la costruzione del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, la rivalutazione urbanistica dell'area dell'ex Velodromo Olimpico e di alcuni altri terreni di proprietà siti in località "Castellaccio" e nella zona della "Laurentina" ed, infine, la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana. Nessuna delle iniziative e degli interventi posti in essere, tuttavia, si è rivelato fin qui risolutivo consentendo la integrale realizzazione dei programmi intrapresi;

- 2) allo stato attuale, il problema più urgente e rilevante riguardante la realizzazione del Nuovo Centro Congressi è rappresentato dall'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori, e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche;
- 3) con riguardo alla valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, non ha avuto ancora alcun esito in sede amministrativa il nuovo progetto urbanistico proposto al Comune di Roma;
- 4) per quanto riguarda i lavori per la realizzazione dell'Acquario di Roma - che interessano una parte del lago dell'Eur - va rilevato che, in considerazione del fermo lavori dovuto alle difficoltà finanziarie della Mare Nostrum e alle trattative intercorse tra quest'ultima e le banche al fine di addivenire ad una soluzione e di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al Laghetto dell'EUR, vanno molto a rilento e fanno registrare notevoli ritardi rispetto ai tempi di consegna dei lavori stessi;
- 5) assai delicata si rivela la situazione relativa alla gestione di Luneur, atteso che, poiché alla fattispecie in parola andava molto più correttamente applicata la disciplina codicistica della concessione di servizi, si ravvisano, allo stato, diversi profili del Regolamento di gara non in linea con i principi in materia di contrattualistica pubblica e con talune disposizioni del Codice degli appalti, quali, ad esempio, alcuni aspetti di criticità relativi al valore del contratto, alla stipulazione del contratto con la società "veicolo" (Luneur Park spa), la qualificazione del soggetto esecutore dei lavori, la previsione del rinnovo tacito; ulteriori aspetti di criticità emergono - come si è detto - relativamente alla fase esecutiva del contratto, considerato che il contratto, stipulato l'11 febbraio 2008,

versa, di fatto, in una fase di stallo, che a sei anni di distanza dall'aggiudicazione è ancora sostanzialmente nella fase preliminare di esecuzione (i lavori di ripristino dell'area sono iniziati l'8 agosto 2013), e che EUR spa ha fin qui incassato un canone dimezzato rispetto a quanto pattuito nel contratto, circostanza, questa, che ha comportato mancati introiti nelle casse della società pari, almeno, a 700.000,00 euro;

- 6) in considerazione di quanto sopra esposto la Corte deve segnalare l'opportunità che EUR spa intraprenda, con ogni possibile sollecitudine, le azioni più idonee alla definitiva risoluzione della vicenda relativa alla gestione del Luneur, non senza trascurare la possibilità di aggiornare e correggere l'assetto contrattuale sulla scorta delle osservazioni formulate dall'AVCP nella riferita delibera n. 21 del 21 maggio 2014;
- 7) deve la Corte nuovamente raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi ad evitare che il mancato ritorno reddituale in tempi brevi dei consistenti investimenti effettuati sinora, con il crescente indebitamento bancario che ne è derivato, possa causare pericolosi squilibri di ordine finanziario;
- 8) per ciò che riguarda la situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento l'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 (+5 unità) e 2012 (+16 unità), seppur più contenuto in entrambi gli esercizi considerati rispetto all'incremento registratosi nel 2010 (+19 unità), ha comportato un aumento del relativo costo, che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9.130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54%); pertanto la Corte deve raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi, in linea con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle "manovre di metà anno" adottate negli ultimi in materia di blocco del turn over;
- 9) per ciò che riguarda l'affidamento di consulenze e di incarichi esterni, pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze esterne affidate dalla società negli anni precedenti, deve rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non appaiono compatibili con

la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità degli ultimi anni in materia di *spending review*;

- 10) con riferimento al conto economico consolidato e della Capogruppo, si rileva che in entrambi gli esercizi presi in esame nella presente relazione si è realizzato un utile di esercizio pari, nel 2011, a 9.429 migliaia di euro e, nel 2012, a 6.700 migliaia di euro per la capogruppo (-28,94%). Anche a livello di bilancio consolidato si è avuto un utile di esercizio pari a 9.044 migliaia di euro nel 2011 e 6.821 migliaia di euro nel 2012 (-24,58%); l'utile realizzato nel 2011 dalla capogruppo è stato destinato, quanto a 471.790 migliaia di euro a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a € 8.958.302); l'utile realizzato dalla capogruppo nel 2012 è stato destinato, quanto ad euro 335.017 a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a € 6.365.331);
- 11) alla luce delle riferite risultanze, la Corte - pur prendendo atto delle azioni intraprese al fine della ristrutturazione dell'indebitamento verso il sistema bancario e del conseguente miglioramento dell'esposizione finanziaria a breve - ritiene, comunque, di dover conclusivamente raccomandare, oltre alla già segnalata necessità di una maggiore riduzione dei costi, una più accorta e misurata politica degli investimenti, che tenga conto delle effettive compatibilità di bilancio, onde evitare il rischio di scompensi gestionali, nonché una maggiore e più decisa azione, anche da parte dei soci, volta a soddisfare l'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche;

ritenuto che, assolto così ogni prescritto incumbente, 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 gli esercizi 2011 e 2012 - corredati delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di EUR S.p.A. per i detti esercizi.

ESTENSORE
Tommaso Miele

PRESIDENTE f.f.
Bruno Bove

Depositata in segreteria il 17 novembre 2014

Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria di **EUR S.p.A.** (già **Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma**), per gli esercizi 2011 e 2012

S O M M A R I O

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

1. Premessa.

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, ai sensi dell'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria di EUR spa (già Ente Autonomo Esposizione Universale di Roma) per l'esercizio 2011 e per l'esercizio 2012, dando altresì notizia degli eventi salienti intervenuti sino alla data corrente¹.

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

2. Ordinamento, organi e struttura organizzativa.

2.1. Ordinamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La società si è da tempo dotata di un Regolamento di Funzionamento del Consiglio di Amministrazione, di un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, ai sensi del d.lgs. n. 231/2001, di un Codice Etico, e di un Documento Programmatico della Sicurezza dei Dati personali, ai sensi del d.lgs. n. 196/2003 (c.d. Codice della *Privacy*), nonché di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro ai sensi del d.lgs. n. 626/1994, che è stato aggiornato tenendo conto delle disposizioni recate dal d.lgs. n. 81/2008, come integrato e modificato dal d.lgs. n. 106/2009.

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

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

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

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

2.2. Organi.

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

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

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

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

data 24 gennaio 2013) a seguito di un'ordinanza di custodia cautelare emessa nei suoi confronti dal GIP presso il Tribunale di Roma per fatti che non avevano che vedere con la gestione di EUR spa, l'Assemblea dei soci, nella riunione dell'8 marzo 2013, nominò un nuovo consigliere di amministrazione e Amministratore Delegato, il quale, dopo aver comunque svolto un'importante azione per il reperimento delle risorse necessario per il completamento del Nuovo Centro Congressi (la Nuvola di Fuksas), in occasione della riunione del Consiglio di amministrazione di EUR spa del 16 aprile 2013, e cioè, dopo poco più di un mese rassegnò le proprie dimissioni irrevocabili dall'incarico, ritenendo incompatibili i gravosi impegni connessi con la gestione di EUR spa con gli impegni connessi agli incarichi dallo stesso già ricoperti.

In conseguenza delle dimissioni del nuovo Amministratore delegato di EUR spa, la società è rimasta per diversi mesi priva di Amministratore delegato, tanto che il Consiglio di amministrazione, nella stessa riunione del 16 aprile 2013 convocò l'Assemblea dei soci per il 6 maggio 2013 per la nomina del nuovo Amministratore delegato. Peraltro, essendo nuovamente venuta meno la figura deputata all'esercizio delle deleghe, in vista dell'Assemblea dei soci del 6 maggio 2013, nella riunione del 19 aprile 2013, il Consiglio di amministrazione di EUR spa, nelle more della sostituzione del nuovo amministratore, decise di affidare al Presidente lo svolgimento delle attività ordinarie da sottoporre e rendicontare puntualmente all'Organo collegiale.

Di fatto, per tutto il periodo che va dalle dimissioni del precedente Amministratore delegato, avvenute in data 13 febbraio 2013, alla nomina del nuovo Amministratore delegato, avvenuta in data 18 luglio 2013, le funzioni di amministratore delegato sono state assunte, ed effettivamente svolte, dal Presidente di EUR spa, che ha cumulato in capo a sé le funzioni di Presidente e di Amministratore delegato.

In data 18 luglio 2013, dopo varie sollecitazioni da parte del Consiglio di amministrazione, e dopo che anche il Consigliere delegato al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259 aveva rimarcato l'opportunità di procedere senza ulteriori indugi alla ricostituzione della normale *governance* della società, onde evitare che una non ottimale costituzione della stessa potesse provocare eventuali danni gestionali, anche in relazione alle scelte gestionali richieste dalla difficile situazione finanziaria in cui versava – e versa - la società, e in relazione alla indifferibile necessità di reperire le risorse finanziarie necessarie per il completamento del Nuovo Centro Congressi (la Nuvola di Fuksas), l'Assemblea dei soci ha finalmente provveduto a nominare il nuovo consigliere di amministrazione e Amministratore Delegato, al quale già in occasione del primo consiglio di

amministrazione a cui ebbe modo di partecipare furono attribuite le deleghe.

2.2.1. 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 e al Comitato di Remunerazione vengono corrisposti compensi sulla base di una relazione proposta dal Comitato di Remunerazione ed approvata dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 15 maggio 2012.

Sulla base di tale relazione e di quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella predetta riunione del 15 maggio 2012, ai componenti degli organi societari vengono corrisposti i seguenti compensi³ annui:

- Presidente: euro 198.000,00 annui (di cui euro 33.000,00 quale compenso base ex art. 2389, comma 1, ed euro 165.000,00 a titolo di compenso aggiuntivo ai sensi dell'art. 2389, comma 3, in ragione delle deleghe operative esercitate dal Presidente nel periodo di vacanza dell'incarico di Amministratore delegato dal 13 febbraio 2013 al 18 luglio 2013, a sua volta suddiviso in una parte fissa (euro 70.000,00) e in una parte variabile (euro 95.000,00), quale incentivo al raggiungimento di determinati obiettivi;
- Amministratore delegato: euro 286.000,00 annui (di cui euro 16.000,00 quale compenso base ex art. 2389, comma 1, ed euro 270.000,00 a titolo di compenso aggiuntivo ai sensi dell'art. 2389, comma 3, in ragione delle deleghe operative esercitate), a sua volta suddiviso in una parte fissa (euro 180.000,00, da corrispondere, per il 2013, *pro rata temporis*, in ragione del fatto che l'Amministratore delegato attualmente in carica è stato nominato il 18 luglio 2013, e in una parte variabile (euro 90.000,00), quale incentivo al raggiungimento di determinati obiettivi;
- Consiglieri (n. 3): euro 16.000,00 ciascuno all'anno, quale compenso ex art. 2389, comma 1.

All'interno del Consiglio di Amministrazione ha operato un Comitato per la Remunerazione, composto dai tre membri non aventi deleghe operative, ai quali è stato corrisposto un compenso di euro 5.000 ciascuno all'anno.

Il controllo ai sensi dell'art. 2403 c.c. è stato esercitato da un Collegio Sindacale composto da 3 membri a cui è stato corrisposto un compenso complessivo di euro 52.000,00 (euro 20.000,00 per il Presidente ed euro 16.000,00 ciascuno per i due componenti [tale compenso è stato ridotto, in quanto in precedenza era stato

³ A decorrere dal 1° maggio 2014 ai compensi in questione sono stati applicati i limiti previsti dal

corrisposto un compenso complessivo di euro 61.000 (euro 25.000 per il Presidente ed euro 18.000 ciascuno per i due componenti)].

(valori in €)

CAPOGRUPPO - COMPENSI ORGANI			
	2010	2011	2012
Presidente	127.500,00	127.500,00	198.000,00
Amministratore delegato	288.750,00	288.750,00	286.000,00
Consiglieri	18.750,00	18.750,00	16.000,00
Comitato per la remunerazione	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Collegio Sindacale	61.000,00	61.000,00	61.000,00

Il controllo contabile è stato esercitato, ai sensi dell'art. 2409-*bis* c.c. e dell'art. 24 dello Statuto, da una società di revisione iscritta nel registro istituito presso il Ministero della Giustizia e nell'albo speciale tenuto dalla CONSOB, a norma dell'art. 161 del D.lgs. n. 58/1998.

2.3. Struttura organizzativa.

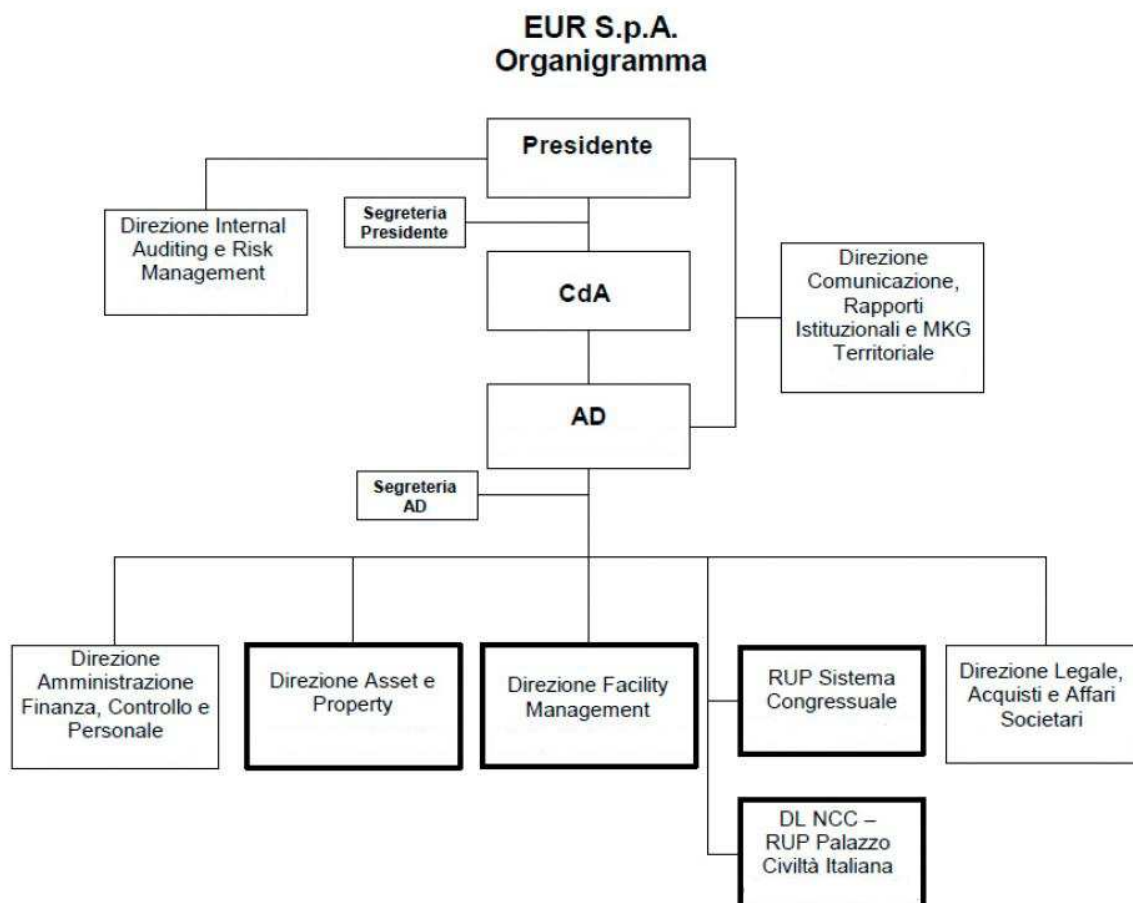
Per quanto riguarda la struttura organizzativa della società, va rilevato che EUR spa presenta un organigramma che prevede varie Direzioni a supporto degli organi di direzione. In particolare, a supporto del Presidente è prevista, oltre ad una segreteria del Presidente, una Direzione Internal Auditing e Risk Management, come pure a supporto dell'Amministratore delegato, è prevista una Segreteria dell'Amministratore delegato. A supporto sia del Presidente che dell'Amministratore delegato opera una Direzione Comunicazione, Rapporti Istituzionali e MKG Territoriale, cui è preposta una unità di personale con qualifica dirigenziale.

Alle dirette dipendenze dell'Amministratore delegato operano, poi, n. 4 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), è prevista la struttura del RUP (Responsabile Unico del Procedimento) del Sistema Congressuale, e

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.



2.4. Risorse umane: organici e costi della capogruppo e delle società controllate⁴.

Per ciò che riguarda la situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento l'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 (+ 5 unità) e 2012 (+ 16 unità), seppur più contenuto in entrambi gli esercizi considerati rispetto all'incremento registratosi nel 2010 (+ 19 unità), ha comportato un aumento del relativo costo, che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9.130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54%). Escludendo le spese per "altri costi" (che includono costi per incentivi all'esodo o transazioni con il personale),

⁴ Per la struttura del gruppo si veda il successivo paragrafo 3.

il costo del personale della capogruppo ammonta ad euro 8.790 migliaia di euro al 31.12.2012 contro 7.980 migliaia di euro al 31.12.2011, presentando, in valore assoluto, un incremento di 810 migliaia di euro. Tale incremento è in buona parte riconducibile al rientro, a decorrere dal 1.1.2012, del personale del ramo di azienda in affitto alla Marco Polo spa.

L'incremento di 5 unità di personale nel 2011 rispetto al 2010 è dipeso dall'assunzione di 3 risorse con qualifica dirigenziale e di 6 risorse con qualifica impiegatizia (totale nuove assunzioni 9 unità) e alla risoluzione/cessazione del rapporto di lavoro con 4 risorse, due con qualifica dirigenziale e due con qualifica impiegatizia (totale cessazioni 4 unità).

L'incremento di 16 unità di personale nel 2012 rispetto al 2011 è dovuto, fra le altre, alla decisione di reinternalizzare attività precedentemente affidate all'esterno (servizio facchinaggio e piccola manutenzione, rientro del personale facente parte del ramo d'azienda c.d. "low-tech" affidato alla partecipata Marco Polo Spa, con scadenza 31 dicembre 2011, sviluppo organizzativo delle funzioni centrali societarie).

Anche con riferimento alla gestione del personale, in presenza della situazione sopra descritta, pur considerando che a livello consolidato il costo del personale ha subito, nel 2012 una variazione in diminuzione rispetto al 2011, pari, in valore assoluto, a 159 migliaia di euro, e, in termini percentuali, a -1,58%, la Corte deve raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi, in linea con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle "manovre di metà anno" adottate negli ultimi in materia di blocco del turn over (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*).

Al riguardo, la Corte, pur tenendo conto delle ragioni portate a sostegno delle numerose assunzioni effettuate (per effetto delle quali l'organico aziendale è tornato a livelli maggiori di quelli esistenti al momento della nascita della Società nel 2002) non può, nondimeno, esimersi dall'evidenziare come l'elevato numero di personale tecnico assunto per far fronte alla situazione eccezionale e di natura contingente determinatasi a causa della cessazione del contratto di *Construction Management* relativo al NCC, potrebbe portare, una volta che la realizzazione dell'opera sarà portata a compimento, ad una condizione di esuberanza di siffatto tipo di professionalità all'interno della

Società. D'altro canto, si rivela alquanto prematura – atteso il notevole ritardo già accumulatosi rispetto all'originario termine di ultimazione dei suddetti lavori con il conseguente allungarsi dei tempi per l'avvio dell'attività congressuale - la decisione di dotare la neo istituita società controllata EUR Congressi Roma S.r.l. di un così ampio numero di addetti.

In relazione al personale in servizio presso la capogruppo EUR spa, nella tabella che segue sono riportate le unità presenti al 31/12/2011 e 31/12/2012, oltre che, a fini comparativi, quelle presenti al 31/12/2010.

CAPOGRUPPO - ORGANICO			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Dirigenti	10	11	9
Quadri	15	11	11
Impiegati	93	83	80
Operai	3	0	0
TOTALI	121	105	100

In entrambi gli esercizi oggetto della presente relazione si è registrata una variazione in aumento del personale in servizio presso la capogruppo.

Nella successiva tabella sono rappresentati, nel triennio 2010-2012, gli organici medi aziendali del Gruppo, ripartiti per categoria.

CAPOGRUPPO e SOCIETA' CONTROLLATE-ORGANICO					
	Organico al 31/12/12	Organico al 31/12/11	Organico al 31/12/2010	Var. 2012/2011	Var.2011/2010
Dirigenti	12	13	10	-1	3
Quadri	18	14	12	4	1
Impiegati	106	96	89	10	8
Operai	3	0	0	3	0
TOTALI	139	123	111	+16	+12

L'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 e 2012 ha comportato un aumento del relativo costo che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9.130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54%). Escludendo le spese per "altri costi" (che includono costi per incentivi all'esodo o transazioni con il personale), il costo del personale della capogruppo ammonta ad euro 8.790 migliaia di euro al 31.12.2012 contro 7.980 migliaia di euro al 31.12.2011,

presentando, in valore assoluto, un incremento di 810 migliaia di euro. Tale incremento è in buona parte riconducibile al rientro, a decorrere dal 1.1.2012, del personale del ramo di azienda in affitto alla Marco Polo spa⁵.

(valori in euro)

CAPOGRUPPO - COSTO PER IL PERSONALE			
Costi per il personale	2010*	2011	2012
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>			
Stipendi e salari	5.265.628	5.954.235	6.647.663
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.592.854	1.681.144	1.711.134
Altri costi (**)	293.444	923.652	339.633
Totale A)	7.151.926	8.559.031	8.698.430
B) <u>Trattamento di fine rapporto</u>	297.385	345.111	431.857
Totale B)	297.385	345.111	431.857
Totale Generale (A + B)	7.449.311	8.904.142	9.130.287
Variazione % rispetto all'esercizio precedente	26,06%	19,53%	2,54%

*Esercizio per comparazione

(**) Il dato è costituito principalmente dagli incentivi all'esodo, assicurazioni e transazioni concluse con il personale.

In relazione all'andamento della retribuzione media presso la capogruppo si è registrata una variazione in diminuzione del 4,55% nel 2011 e del 3,78% nel 2012.

(valori in migliaia di euro)

RETRIBUZIONE MEDIA PRESSO LA CAPOGRUPPO						
Anno	Unità in Servizio alla fine dell'esercizio	Organico medio	Oneri per il personale in servizio al netto degli incentivi all'esodo	Variazioni e oneri	Retribuzione e media	Variazione retribuzione e media
2010	100	91	7.246	27,86%	80	14,51%
2011	105	104	7.980	10,13%	76	-4,55%
2012	121	120,2	8.790	10,15%	73	-3,78%

L'incidenza del costo del personale sui costi della produzione della capogruppo è rappresentato nella tabella che segue e nel successivo grafico.

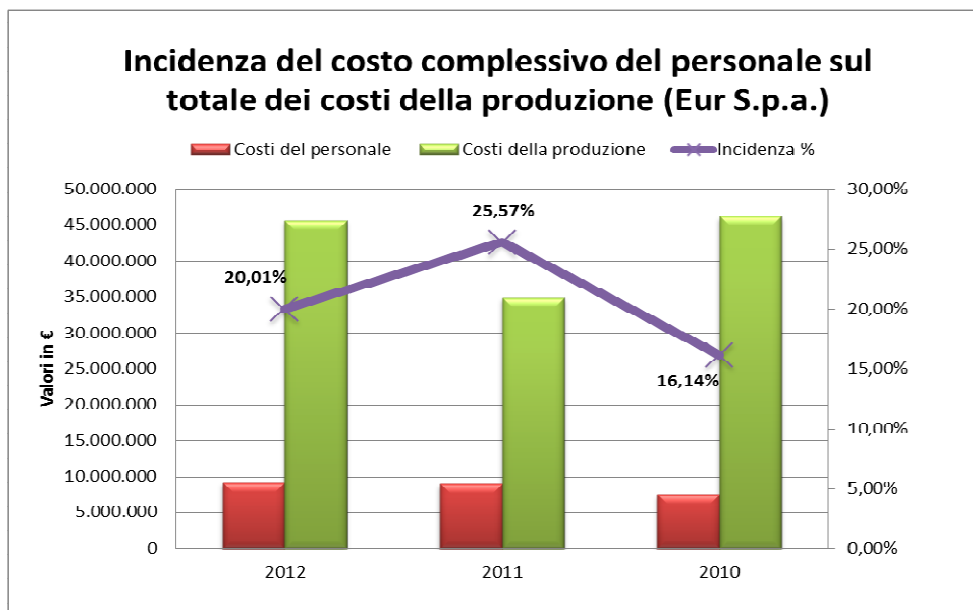
⁵ La procedura sindacale esperita ai sensi dell'art. 47 della legge n. 428/1990 per il rientro del personale facente parte del ramo di azienda c.d. *low tech* affittato alla partecipata Marco Polo S.p.A. è stata perfezionata in data 31 dicembre 2011; a seguito del completamento di tale procedura, a decorrere dal 1 gennaio 2012, le 12 risorse facenti parte del suddetto ramo d'azienda hanno proseguito il rapporto di lavoro con la capogruppo EUR s.p.a.

Nel 2011 si è registrato, rispetto al 2010, un aumento (+ 19,53%) della spesa per il personale a fronte di una riduzione (-24,54%) dei costi della produzione: tale andamento contrapposto delle due voci messe a confronto ha determinato un aumento del loro rapporto in termini percentuali pari al 25,57%.

Nel 2012 sono aumentati, rispetto al 2011, sia il costo del personale (+ 2,54%) sia il costo della produzione (+31,03%) e il loro rapporto di incidenza è stato pari al 20,01%.

(valori in €)

RAPPORTO DI INCIDENZA DELLA SPESA DI PERSONALE SULLA SPESA CORRENTE					
Incidenza del costo complessivo del personale sul totale dei costi della produzione	var. % 2011/2012	2012	var. % 2010/2011	2011	2010
Costi del personale	2,54	9.130.287	19,53	8.904.142	7.449.311
Costi della produzione	31,03	45.630.666	-24,54	34.823.324	46.148.262
Incidenza %		20,01%		25,57%	16,14%



A livello consolidato il costo del personale ha subito, nel 2012 rispetto al 2011, una variazione in diminuzione pari, in valore assoluto, a 159 migliaia di euro, e, in termini percentuali, a -1,58%. Come è dato evincere dai dati riportati in tabella la voce che nel 2012 ha avuto un significativo decremento rispetto al valore riportato nell'esercizio precedente è stata quella relativa ad "altri costi" (da 933 migliaia di euro

nel 2011 a 342 migliaia di euro nel 2012). Più in generale la riduzione del costo per il personale è riconducibile ai seguenti fattori: incremento del costo del personale nella controllante EUR spa; contrazione del costo per la controllata EUR tel s.r.l. in conseguenza delle dimissioni di un dirigente a fine 2011; contrazione del costo per effetto della variazione del metodo di consolidamento della Roma Convention Group spa che ha comportato l'assunzione con il metodo proporzionale delle risultanze contabili di tale società al 31 dicembre 2012.

(valori in migliaia di euro)

CAPOGRUPPO e SOCIETA' CONTROLLATE- COSTI PER IL PERSONALE			
	2010*	2011	2012
A) <u>Oneri per il personale in servizio</u>			
Stipendi e salari	5.504	6.762	7.194
Oneri previdenziali ed assistenziali	1.689	1.974	1.908
Altri costi	294	933	342
Totale A)	7.487	9.669	9.444
B) <u>Trattamento di fine rapporto</u>			
Totale B)	305	392	458
Totale Generale (A + B)	7.792	10.061	9.902
Variazione % rispetto all'esercizio precedente	25,11%	29,12%	-1,58%

*Esercizio per comparazione

Per quanto riguarda la situazione del costo del personale delle società controllate da EUR spa negli esercizi 2011 e 2012 si segnala quanto segue:

- il costo del personale della ROMA CONVENTION GROUP Spa (ex EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.) a fine dicembre 2012 si è attestato a complessivi 679 mila euro, contro i 619 mila euro del precedente esercizio. L'incremento rilevato nel costo del personale è riconducibile quasi esclusivamente all'attività di progressione di carriera che ha riguardato la quasi totalità del personale non dirigente.
- il costo del personale dell'EUR TEL s.r.l., a fine dicembre 2012, si è attestato a complessivi 321 mila euro contro i 538 mila euro del precedente esercizio. Tale riduzione è attribuibile principalmente all'uscita di un dirigente avvenuta nel mese di dicembre 2012;
- nell'EUR POWER S.r.l., il costo del personale è passato da 58 mila euro dell'esercizio 2011 a 112 mila euro dell'esercizio 2012. Nel corso dell'anno 2012 non si è proceduto a variazioni dell'organico, composto, pertanto, al 31 dicembre 2012 di una sola unità, il cui contratto di lavoro è stato trasformato

da tempo parziale a tempo pieno con decorrenza 1 gennaio 2012, e prorogato fino al 30 aprile 2013.

Infine, sempre con riferimento alla gestione del personale, va riferito che in occasione della seduta del Consiglio di amministrazione di EUR spa del 14 febbraio 2013, il Presidente della società rappresentò che dai primi accertamenti sull'operato dell'ex Amministratore delegato, - che si era dimesso, come si è detto, in data 13 febbraio 2013 a seguito della emissione di una ordinanza di custodia cautelare emessa nei suoi confronti dal GIP presso il Tribunale di Roma - era emerso che in prossimità delle dimissioni lo stesso aveva proceduto ad emanare provvedimenti con i quali erano stati attribuiti aumenti di stipendio e qualifiche superiori a n. 16 unità di personale dipendente di EUR spa. A tale riguardo, anche a seguito delle osservazioni del Consigliere delegato al controllo della Corte dei conti ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259 (a cui si associava anche il Presidente del Collegio sindacale), il Consiglio di amministrazione di EUR spa, nella stessa seduta del 14 febbraio 2013, si fece carico di sospendere l'efficacia dei predetti provvedimenti, che sono stati, poi, successivamente revocati, in via definitiva, dal nuovo Amministratore delegato.

Ancora con riferimento alla gestione del personale, va riferito che in data 23 ottobre 2013 il Consiglio di amministrazione di EUR spa, al fine di conseguire l'ottimizzazione e il miglioramento dell'efficienza interna della Società, ha approvato il nuovo Organigramma aziendale che prevede, tra l'altro, una importante riduzione del numero dei servizi e funzioni volta ad una migliore definizione dei ruoli interni e ad uno snellimento delle procedure.

Il contratto nazionale di lavoro applicato alla Società capogruppo - rinnovato il 7 luglio 2009 - è quello di Federculture (aziende dei servizi pubblici, della cultura, del turismo, dello sport e del tempo libero), integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 aprile 2008, in corso di rinnovo. Il contratto nazionale di lavoro, applicato al personale dirigente, è quello di Confservizi integrato con l'accordo aziendale sottoscritto il 15 giugno 2000.

Nel corso dell'anno 2012, la Società ha intrapreso, nella gestione del personale, le seguenti linee di azione:

- a) elaborazione di nuovi processi di sviluppo organizzativo;
- b) sviluppo societario e organizzativo;
- c) sottoscrizione degli accordi con le OO.SS. e con le R.S.A. per la detassazione delle voci retributive incentivanti e per la detassazione e la decontribuzione delle somme corrisposte ai dipendenti e correlate ad incrementi di produttività, qualità, redditività, innovazione ed efficienza organizzativa;

d) trattativa con le OO.SS. per il rinnovo del Contratto Integrativo Aziendale del personale non dirigente. A tal riguardo la Società ha provveduto a riconoscere aumenti economici che impattano sul costo del personale;

e) sviluppo societario e organizzativo delle società controllate (ROMA CONVENTION GROUP Spa, EUR POWER S.r.l., EUR TEL S.r.l.).

2.5. Il conferimento di incarichi esterni.

Anche con riferimento all'affidamento di consulenze e di incarichi esterni, pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze esterne affidate dalla società negli anni precedenti, non può non rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non appaiono 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 sulla specifica questione dell'affidamento delle consulenze e degli incarichi esterni⁶.

A tale riguardo, la Corte non può che reiterare la raccomandazione, più volte formulata nel 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 esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, e ciò tanto più dopo che la Società ha incrementato in maniera così cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica.

Nella tabella che segue sono riportate le consulenze affidate da EUR spa negli esercizi di riferimento della presente Relazione (2011-2012).

⁶ 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*.

CONSULENZE EUR spa - Anni 2011 – 2012 (esclusi servizi in appalto)			
COD	TIPO DI RICHIESTA	IMPORTO	DURATA
1	Consulenza inerente la valutazione del rischio da stress da lavoro correlato	€ 7.600,00	17/12/2010 – 31/5/2011
2	Redazione di un progetto integrato cultura e comunicazione 2011 /2013	€ 14.000,00	
3	Redazione perizia di stima per la valorizzazione dell'usufrutto della rete di gallerie di Pubblici Servizi del quartiere Eur	€ 45.000,00	25/05/2011
4	Redazione di pareri relativi alle misure di sicurezza programmate e adottate per il trattamento di dati personali e sensibili in attuazione del D.Lgs. 196/2003	€ 15.000,00	1/7/2010 – 30/6/2011
5	Incarico di assistenza nell'ambito dei rapporti istituzionali nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e degli <i>stakeholder</i> di riferimento della Società	€ 10.200,00	01/04 – 30/9/2011
6	Consulenza in relazione alle questioni d'ordine penale	€ 4.000,00	A chiamata
7	Dichiarazioni fiscali 2010	€ 27.500,00	1/1/2011 – 30/6/2012
8	Dichiarazioni fiscali anno 2011	€ 27.500,00	5/9/2011 – 30/6/2012
9	Incarico di assistenza nell'ambito dei rapporti istituzionali nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e degli <i>stakeholder</i> di riferimento della Società	€ 10.200,00	1/10/2011 – 31/3/2012
10	Incarico professionale per una perizia giurata edificio Arte Moderna	€ 2.000,00	15/1/2012 – 30/1/2012
11	Incarico redazione di una proposta operativa per la progettazione di elementi di arredo urbano	€ 1.500,00	20/04/2012
12	Incarico per la redazione di una valutazione economica del terreno sito in Via di Vigna Murata, angolo Colle della Strega all'Eur	€ 35.000,00	27/03/2012
13	Incarico per visto di conformità dichiarazione IVA anni 2011 e 2012	€ 12.329,12	8/3/2012 – 28/2/2013
14	Dichiarazioni fiscali anno 2012	€ 27.500,00	1/3/2012 – 30/6/2013
15	Definizione delle linee guida dei piani strategici di EUR spa	€ 39.000,00	13/6/2012 – 12/6/2013

3. Struttura del Gruppo e valore delle partecipazioni.

L'attività del Gruppo ha perseguito principalmente, come negli anni precedenti, gli obiettivi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e della creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi, nonché quelli relativi alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo (con particolare riferimento alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi e alla riqualificazione del complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico").

EUR spa è a capo, ad oggi, di un Gruppo così composto:

a) EUR TEL S.r.l. (partecipata al 65,63% 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); la società ha avviato la propria operatività a decorrere dal 19 novembre 2010 in coincidenza dell'operazione di aumento del capitale sociale sottoscritto dai soci come segue:

- per euro 7.023.657,00 da EUR spa;
- per euro 2.225.000,00 dalla CITEC International spa in liquidazione (ex CITEC spa);
- per euro 1.459.000,00 da Eur Facility spa.

La società al 31 dicembre 2012 ha conseguito una perdita di periodo pari a 7.090 migliaia di euro. I ricavi delle vendite e delle prestazioni di periodo, pari ad euro 2.211 mila, si riferiscono, in massima parte, a ricavi per connettività e per l'utilizzo delle Telehouse.

Il risultato dell'esercizio risulta fortemente influenzato dalle svalutazioni operate sui cespiti (pari a 5.810 migliaia di euro) al fine di riflettere il valore in uso degli stessi, così come determinato da apposito parere espresso da un perito terzo indipendente.

La partecipazione in EUR TEL S.r.l., detenuta dalla Capogruppo al 31 dicembre 2011, risultava iscritta al costo storico di euro 7.034 migliaia; al 31 dicembre 2012 è stata svalutata per euro 5.771 migliaia, adeguando il valore di carico al pro-quota di patrimonio netto di competenza di EUR spa

b) EUR POWER S.r.l. (partecipata al 51% del capitale sociale), costituita in data 18 febbraio 2010.

La controllata ha per oggetto la produzione e la fornitura di energia elettrica, termica e frigorifera ad utenze di tipo civile ed industriale. A tale scopo la Società svolge le attività di realizzazione, gestione, manutenzione di impianti di generazione in assetto cogenerativo/rigenerativo e di piccoli impianti di generazione a pompa di calore con integrazione geotermica, l'erogazione di servizi ad essi connessi. Più in generale la società svolge anche attività di ricerca e sviluppo di nuove conoscenze finalizzate alla messa a punto di nuovi prodotti, processi o servizi, ovvero al notevole miglioramento di prodotti e processi produttivi esistenti. La società, nel periodo in esame, ha realizzato, essenzialmente, attività di progettazione e studi di fattibilità di centrali di cogenerazione da realizzarsi sul territorio del quartiere EUR ed ha intrapreso attività di sviluppo commerciale con i potenziali clienti, rappresentati da grandi utenze pubbliche e private del territorio.

Le centrali di cogenerazione oggetto di studio e progettazione al momento sono due: una centrale interrata su viale Europa, a servizio del Nuovo Centro Congressi ed altre utenze limitrofe, ed una centrale interrata su piazzale Adenauer, in particolare su un'area di proprietà di EUR spa adibita a parcheggio, che sarà a servizio di EUR spa ed altre utenze limitrofe.

Al fine di dotare la società di una adeguata dotazione patrimoniale e finanziaria tale da coprire il fabbisogno finanziario che sarà determinato dall'avvio degli investimenti pianificati, in data 27 aprile 2012, l'Assemblea dei Soci di Eur Power ha deliberato di aumentare il capitale sociale da euro 1.000.000,00 ad euro 4.100.000,00; tale aumento è stato sottoscritto dai due soci, ciascuno in proporzione alla quota già posseduta (EUR spa 51%, Ecogena Spa 49%). L'aumento di capitale in parola è pari al 30% dell'investimento previsto per la realizzazione della centrale Adenauer.

Per la centrale di viale Europa si è richiesto a Roma Capitale l'indizione della conferenza dei servizi per la concessione del diritto di superficie del tratto stradale necessario per la costruzione della centrale. La conferenza dei servizi indetta da Roma Capitale ha emesso parere favorevole per la concessione del diritto di superficie in data 18 aprile 2012, successivamente ratificato dal Consiglio Comunale.

Gli investimenti programmati dalla Società per la costruzione e messa in produzione delle due menzionate centrali di cogenerazione nel quartiere EUR sono stati valutati, in termini di fattibilità e sostenibilità economica e finanziaria, all'interno del Business Plan approvato dal Consiglio di Amministrazione della controllata del mese di gennaio 2012 che, ad oggi, rappresenta il Business Plan ufficiale della Società. A tal proposito si fa presente che la Capogruppo EUR e l'altro socio Ecogena

continuano a confermare il loro pieno supporto al perseguimento degli investimenti programmati dalla Società e, in tale ottica, ne è piena dimostrazione l'assemblea dei soci che ha deliberato l'aumento del capitale sociale nel mese di aprile 2012. La società risulta pertanto, al 31 dicembre 2012, ancora in fase di start-up ed ha conseguito, nel periodo in esame, una perdita pari ad euro 87 mila.

c) ROMA CONVENTION GROUP Spa (ex EUR Congressi Roma S.r.l.) (partecipata al 50% del capitale sociale) è stata costituita in data 9 marzo 2010 ed ha avviato la propria operatività a decorrere dal 17 giugno 2010.

Nata dalla trasformazione di EUR Congressi Roma Srl in Società per Azioni e dalla successiva acquisizione da parte di Fiera Roma s.r.l. del 50% del capitale sociale mediante aumento dello stesso, Roma Convention Group è dedicata alla gestione unitaria delle attività congressuali delle principali strutture del polo congressuale romano: il Palazzo dei Congressi, il Nuovo Centro Congressi e i padiglioni della nuova Fiera di Roma destinati a meeting e congressi.

In data 28 settembre 2012 l'Assemblea dell'allora Eur Congressi Roma s.r.l. ha deliberato la trasformazione in società per azioni con contestuale aumento del capitale sociale per un importo di euro 648 mila interamente sottoscritto da Fiera Roma s.r.l. nonché il mutamento della denominazione sociale in Roma Convention Group spa. Pertanto alla data del 31 dicembre 2013 il capitale sociale risulta detenuto al 50% da EUR spa ed al 50% da Fiera Roma s.r.l..

Da ultimo i Soci hanno pertanto intrapreso delle trattative volte a valutare la possibilità di una rivisitazione di tale Joint Venture e l'acquisto da parte di EUR spa dell'intera partecipazione azionaria della Roma Convention Group spa. In data 7 aprile 2014 è stato, infatti, sottoscritto il preliminare per l'acquisto del 50% delle azioni della società di proprietà di Fiera Roma s.r.l.; in data 15 aprile 2014 è stato, infine, sottoscritto il contratto definitivo di compravendita delle azioni e dell'atto di cessione di ramo d'azienda che prevede, oltre all'acquisto da parte di EUR spa del 100% della partecipazione azionaria della società, la contestuale cessione, da parte di Roma Convention Group spa, a Fiera Roma s.r.l. del ramo d'azienda denominato "Attività congressuale presso i padiglioni della Nuova Fiera di Roma".

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti di particolare rilievo da segnalare.

Va rilevato, peraltro, che nel precedente esercizio l'entità delle perdite ha fatto ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile (*Riduzione del capitale per perdite*). Gli amministratori ritenendo tale situazione di carattere temporaneo avevano provveduto all'approvazione del bilancio senza procedere a

movimentazioni del capitale sociale.

Al 31 dicembre 2013 si conferma che l'utile conseguito ha consentito alla società di ridurre le perdite a meno di un terzo del capitale sociale.

Con riferimento alla prevedibile evoluzione della gestione si segnala che per effetto dell'operazione di acquisto delle quote azionarie della società da parte di EUR spa, nonché della cessione a Fiera Roma S.r.l. del ramo d'azienda denominato "Attività congressuale presso i padiglioni della Nuova Fiera di Roma" la gestione dell'esercizio 2014 sarà relativa alla gestione congressuale presso il Palazzo dei Congressi e la società proseguirà nelle attività di pre-commercializzazione del Nuovo Centro Congressi.

Per l'esercizio 2014 si prevede una conferma del trend positivo dei risultati della società e una crescita di fatturato rispetto all'esercizio in chiusura.

d) AQUADROME S.r.l. (partecipata al 100% del capitale sociale) creata per l'operazione di valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico.

Costituita nel dicembre 2007, la società ha per oggetto la realizzazione del programma di interventi per la riqualificazione urbana dell'area denominata "ex Velodromo Olimpico" e dell'area denominata "Oceano Pacifico" del quartiere EUR di Roma. Considerata la fase di avvio in cui attualmente versa il suddetto programma, nel triennio 2008-2010 la società non ha conseguito il pareggio di bilancio a causa del peso degli oneri finanziari.

In data 30 marzo 2012, EUR spa, già proprietaria del 49% delle quote di partecipazione della collegata Aquadrome S.r.l., ha acquistato dalla società Condotte Velodromo S.r.l. il rimanente 51%, portando pertanto la propria quota di partecipazione al 100%. L'operazione è stata conclusa alle seguenti condizioni:

a) il prezzo di acquisto della quota di partecipazione detenuta da Condotte Velodromo S.r.l. (51%) è stato fissato ad euro 30.961 migliaia;

b) il pagamento di tale prezzo è stato regolato come segue:

aa) per 21.114 migliaia di euro, tramite compensazione con il credito vantato da EUR spa nei confronti di Condotte Velodromo S.r.l., costituito dalla quota di prezzo dilazionata al momento dell'acquisto (nel 2007) da parte di quest'ultima del 51% di Aquadrome S.r.l.;

bb) per 9.847 migliaia di euro tramite versamenti in denaro rateizzati, di cui l'ultima tranche è stata corrisposta nel mese di febbraio 2013.

e) MARCO POLO spa (ora MARCO POLO S.r.l. in liquidazione) (partecipata al 33% del capitale sociale). La società svolge servizi di Facility Management.

La società opera fin dal 2003 nel settore del Facility Management, fornendo alle

aziende una vasta gamma di attività che va dai servizi agli immobili (manutenzione, aree verdi, impianti civili tecnologici e industriali), ai servizi urbani (igiene ambientale, riqualificazione spazi urbani), ai servizi alle persone (gestione documentale, dotazioni di ufficio, sicurezza, ristorazione) ai servizi immobiliari e agli spazi (ristrutturazioni e recupero di edifici, nuove realizzazioni). Nel biennio 2008-2009 la società ha concluso il proprio bilancio in utile, mentre nel solo anno 2010 – per motivi congiunturali – l'obiettivo di pareggio del bilancio non è stato conseguito⁷.

In data 14 febbraio 2013 il Cda della Marco Polo Spa ha accertato una situazione al 30 dicembre 2012 che evidenzia perdite complessive pari ad euro 5.770 migliaia. L'ammontare delle perdite consuntivate ha fatto ricadere la società nella fattispecie prevista dall'art. 2447 del c.c. (*Riduzione del capitale Sociale al di sotto del limite legale*) e pertanto l'assemblea straordinaria dei soci di Marco Polo del 23 aprile 2013 ha deliberato quanto segue:

a) di procedere alla integrale copertura delle perdite al 30 dicembre 2012, per euro 2.251 migliaia attraverso l'abbattimento del capitale sociale e di tutte le riserve esistenti e per euro 3.519 migliaia attraverso la copertura da parte dei soci in proporzione alla quota di partecipazione. EUR spa, per la sua quota pari ad euro 1.160, ha provveduto alla copertura mediante compensazione legale con crediti esistenti;

b) di procedere alla trasformazione in Società a Responsabilità Limitata e di ricostituire il capitale sociale nella misura minima di euro 10 mila;

c) di modificare la denominazione sociale in Marco Polo S.r.l.;

d) di sciogliere anticipatamente la società e procedere alla liquidazione della stessa ai sensi dell'art. 2484 n. 6 del c.c..

Si evidenzia che il bilancio al 31 dicembre 2012 della Capogruppo EUR spa recepisce la svalutazione della partecipazione nella società collegata Marco Polo Spa per un importo complessivo pari ad euro 600 mila, oltre ad uno stanziamento a fondo oneri futuri partecipazioni di euro 1.160 migliaia corrispondente alla quota parte delle perdite della collegata che sono state ripianate nel corso del 2013 come sopra descritto.

⁷ Si rammenta, al riguardo, che EUR spa e Marco Polo Spa, in data 30 dicembre 2005, avevano stipulato un contratto di affitto di ramo d'azienda, unitamente ad un contratto di servizi, entrambi di durata esennale e quindi con scadenza al 31 dicembre 2011, finalizzati alla gestione dei servizi generali e di manutenzione degli edifici e degli impianti tecnologici di proprietà di EUR spa. A fine 2010, EUR spa ha comunicato la propria formale disdetta dei suddetti contratti e, successivamente, con deliberazione assembleare del 9 novembre 2011 della Marco Polo, è stato fissato il rientro del Ramo Facilities Management in EUR spa alla scadenza naturale del 31 dicembre 2011.

Si evidenzia, pertanto, che nel corso dell'anno 2012 il personale del ramo in oggetto è stato reintegrato in EUR spa con le relative posizioni di debito/credito e TFR alla data dell'1 gennaio 2012.

4. 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.

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

EUR spa 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 cause che hanno determinato un così alto numero di varianti, e il conseguente aumento dell'importo contrattuale, un così rilevante allungamento dei tempi di realizzazione dell'opera, e l'insorgere di diversi contenziosi tra stazione appaltante ed appaltatore, si rinvia alla **APPENDICE N. 1 allegata alla presente Relazione.**

4.2. La riqualificazione dell'area dell'ex Velodromo olimpico.

Fra le altre iniziative volte alla riqualificazione urbanistica dell'area dell'EUR, va altresì ricordata la valorizzazione dell'area ex Velodromo Olimpico, realizzata con l'approvazione di un Accordo di Programma, pubblicato il 20 settembre 2007, e che 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% delle quote di Aquadrome S.r.l..

A seguito del mutato scenario del mercato immobiliare e delle ripetute richieste dei comitati di quartiere contrari alla realizzazione di un complesso multifunzionale

come previsto dall'Accordo di Programma del 2007, 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 SUL a destinazione residenziale e 500 mq di SUL commerciale, ed una ulteriore cubatura a destinazione residenziale.

4.3. Il Palazzo della Civiltà Italiana (il c.d. Colosseo quadrato).

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

Nell'ambito della politica di manutenzione e di valorizzazione del patrimonio immobiliare messa in atto negli ultimi anni, dal 2006 al 2008 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 spa; i lavori di ristrutturazione edilizia, iniziati a gennaio 2008, sono stati ultimati a febbraio 2011. L'intervento ha interessato principalmente la parte esterna dell'edificio, ma ha provveduto anche a lavori di ristrutturazione edilizia per l'adeguamento e la riqualificazione degli spazi interni dell'edificio.

Sulla base di una Convenzione sottoscritta il 28 maggio 2009 il Palazzo della Civiltà Italiana avrebbe dovuto essere dato in locazione alla Fondazione Valore Italia (Fondazione) e al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali (MIBAC). Tuttavia, a seguito dell'entrata in vigore della legge 7 agosto 2012, n. 135 (sulla c.d. *spending review*) i futuri locatari del Palazzo della Civiltà Italiana, e cioè, Fondazione Valore Italia (Fondazione) e MIBAC (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali), si sono disimpegnati da ogni obbligazione nei confronti della società proprietaria in quanto la Fondazione è stata soppressa e il MIBAC ha comunicato formalmente la propria rinuncia agli impegni assunti con la Convenzione. Nel primo semestre del 2013 EUR spa ha, quindi, avviato la negoziazione per la stipula del contratto di locazione con FENDI srl, a seguito della manifestazione di interesse inoltrata a fine 2012 dalla stessa. Il 10 luglio 2013 si è quindi pervenuti alla stipula del contratto con FENDI srl, con la previsione di un canone annuo complessivo, derivante dal quadro economico approvato dal Consiglio di amministrazione, pari a € 4.444.157,05, IVA inclusa (comprensivo di spese generali, spese progettuali, collaudo, ecc.).

Il 1° agosto 2013 è stato poi sottoscritto l'Atto Integrativo al Contratto di Appalto delle Opere Complementari per le opere aggiuntive al polo tecnologico con CCC (Consorzio Cooperative Costruzioni), confermando l'importo totale dei lavori pari a € 3.550.000. I lavori di appalto delle "Opere Complementari" termineranno, da

contratto, il 20 settembre 2014 (290 giorni dalla data di consegna totale dei lavori, avvenuta in data 4 dicembre 2013).

A partire dal 2015 il Palazzo della Civiltà Italiana ospiterà, quindi, il quartier generale della *maison* Fendi e, al suo interno, ospiterà anche uno spazio espositivo aperto al pubblico, dedicato al *Made in Italy*. Sono attualmente in corso i lavori di completamento del polo tecnologico a servizio degli impianti del Palazzo, a seguito dei quali saranno intrapresi i successivi lavori di allestimento interno che ne consentiranno l'utilizzo da parte di Fendi.

4.4. 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, che sarà tra i più grandi d'Europa. La struttura, realizzata con un investimento del valore di 80 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 delle 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. E' stato, pertanto, fissato un nuovo termine di conclusione dei lavori di completamento del complesso immobiliare, che consenta l'apertura al pubblico dell'Acquario entro il termine del 1 giugno 2015.

Il corrispettivo della Concessione è stato fissato in un canone corrispondente al 5% 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%.

Con la sottoscrizione dell'accordo integrativo, la Mare Nostrum si è impegnata a terminare i lavori di completamento dell'immobile in tempo utile a consentire l'apertura al pubblico dell'Acquario "Sea Life" entro e non oltre la data del 1° giugno 2015. La Mare Nostrum si è obbligata, altresì, a versare ad EUR spa un ammontare in denaro corrispondente alla somma dei canoni che la stessa EUR spa avrebbe dovuto iniziare a percepire fin dal mese di giugno 2011, quale corrispettivo della Concessione. L'Atto integrativo, infine, prevede una condizione risolutiva espressa in virtù della quale l'accordo con il concessionario è destinato a venire meno qualora il pool di banche finanziatrici ometta di erogare l'ultima tranche di finanziamento (pari a circa 6,55 MLN di euro) entro il termine del 30 dicembre 2014.

4.5. Redditività delle superfici in locazione.

Nonostante la difficile situazione del mercato delle locazioni, locale e nazionale, EUR S.p.A., grazie anche alle attività imprenditoriali avviate nel quartiere, che avranno un effetto trainante in termini di redditività anche sul patrimonio esistente, non ha risentito del calo dei valori locativi.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, calcolando i rendimenti secondo il criterio utilizzato sin dall'esercizio 2009, nel 2012 si è registrato un rendimento complessivo lordo annuo del 6,08% rispetto al valore immobiliare di mercato, con un leggero incremento dello 0,24% rispetto al 2011. Si conferma quindi una stabilità dei valori di rendimento lordo medio complessivo che risulta coerente con i rendimenti per il mercato italiano, che danno rendimenti lordi annui, per uffici *prime*, di circa il 6% rispetto al valore immobiliare di mercato.

4.6. La gestione di Luneur.

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 spa fino al 31 dicembre 2007. EUR spa, 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"*.

Per individuare la "veste" da dare al nuovo Parco, EUR spa commissionava ad

una società specializzata nel settore un report sui differenti Parchi di divertimento nel mondo, sulle rispettive caratteristiche e potenzialità.

Sui fatti più importanti riguardanti la gestione di Luneur si rinvia alla **APPENDICE N. 2** allegata alla presente Relazione.

4.7. Altri interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

4.7.1. Programma urbanistico EUR – Castellaccio.

EUR spa 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 spa 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 2003, le aree da cedere erano in parte locate ad operatori privati, il che comportò, per EUR, 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 spa 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.

4.7.2. 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.

Da ultimo, EUR spa, su richiesta di Roma Capitale, 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.

5. Gestione e bilancio

5.1. Risultati e prospetti sintetici della situazione patrimoniale ed economica.

I bilanci di esercizio 2011 e 2012 e quelli consolidati⁸ sono stati approvati dall'Assemblea ordinaria degli azionisti, rispettivamente, in data 7 giugno 2012 e 18 luglio 2013; 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'articolo 2409 ter c.c. In conformità al dettato dell'articolo 2429 c.c., 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.

L'esercizio 2011 si è chiuso, quanto ad Eur S.p.a. con un utile pari a € 9.429.792 e, a livello consolidato, con un utile pari a 9.044 migliaia di euro. L'utile realizzato dalla capogruppo è stato destinato, quanto a 471.790 migliaia di euro a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a € 8.958.302).

L'esercizio 2012 si è chiuso, quanto ad Eur S.p.a. con un utile pari a € 6.700.349 e, a livello consolidato, con un utile pari a 6.821 migliaia di euro. L'utile realizzato dalla capogruppo è stato destinato, quanto ad euro 335.017 a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a € 6.365.331).

Nelle tabelle che seguono sono rappresentati le risultanze sintetiche dello stato patrimoniale e del conto economico dei bilanci di esercizio 2011 e 2012 ed, ai fini comparativi, anche del 2010, nonché quelle relative al bilancio consolidato riferite alle stesse annualità.

⁸ Il bilancio consolidato 2011 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 d.lgs 127/91. Il bilancio consolidato 2012 include, oltre al bilancio della capogruppo Eur S.p.a. quello delle controllate Aquadrome s.r.l., Eur Tel s.r.l., Eur Power S.r.l., Roma Convention group S.p.a. Il criterio di consolidamento seguito è stato per tutte le società del gruppo quello integrale, fatta eccezione per Roma Convention group S.p.a. per la quale è stato utilizzato il metodo proporzionale.

(valori in €)

STATO PATRIMONIALE DELLA CAPOGRUPPO					
ATTIVO	var. % 2011/2012	2012	var. % 2010/2011	2011	2010
Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni					
I Immateriali	-0,09	4.942.992	-3,09	4.947.237	5.104.989
II Materiali	4,78	893.732.546	4,19	852.943.758	818.613.630
III Finanziarie	79,51	59.101.107	-0,36	32.923.764	33.041.210
Totale Immobilizzazioni	7,52	957.776.645	3,97	890.814.759	856.759.829
Attivo circolante					
I Rimanenze	13,31	79.624.389	16,59	70.270.400	60.272.436
II Crediti	13,54	80.261.192	8,40	70.692.303	65.214.012
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0,00	0	0,00	0	0
IV Disponibilità liquide	-94,40	1.593.861	80,59	28.454.294	15.756.343
Totale attivo circolante	-4,69	161.479.442	19,95	169.416.997	141.242.791
Ratei e risconti	131,00	276.700	-42,83	119.784	209.525
TOTALE ATTIVO	5,58	1.119.532.787	6,23	1.060.351.540	998.212.145
PASSIVO					
Patrimonio netto					
I Capitale	0,00	645.248.000	0,00	645.248.000	645.248.000
II Riserve	0,78	61.108.594	5,82	60.637.104	57.299.854
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-115,44	1.198.365	-38,69	-7.759.937	-12.656.084
IX Utile (perdita) dell'esercizio	-28,94	6.700.349	14,53	9.429.792	8.233.397
Totale Patrimonio netto	0,95	714.255.308	1,35	707.554.959	698.125.167
Fondi per rischi ed oneri	9,26	17.266.495	-8,57	15.802.908	17.284.750
Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	14,46	1.194.332	-11,62	1.043.470	1.180.717
Debiti	22,70	262.430.054	21,65	213.873.558	175.807.135
Ratei e risconti	1,89	124.386.598	15,37	122.076.645	105.814.376
TOTALE PASSIVO	5,58	1.119.532.787	6,23	1.060.351.540	998.212.145
Conti d'ordine	2,05	179.574.442	16,19	175.969.996	151.452.550

(valori in migliaia di €)

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO					
ATTIVO	var. % 2011/2012	2012	var. % 2010/2011	2011	2010
A) Crediti verso soci					
II) Parte non richiamata	100,00	1.382	-100,00	0	294
B) Immobilizzazioni					
I Immateriali	-28,99	5.299	2,73	7.462	7.264
II Materiali	4,64	894.952	4,16	855.262	821.085
III Finanziarie	-88,40	1.345	-4,55	11.597	12.150
Totale Immobilizzazioni	3,12	901.596	4,02	874.321	840.499
C) Attivo circolante					
I Rimanenze	84,50	129.645	16,59	70.270	60.272
II Crediti	8,19	81.075	10,82	74.937	67.620
III Attività finanziarie che non costituiscono immobil.	0,00	0	0,00	0	0
IV Disponibilità liquide	-87,02	4.031	81,09	31.066	17.155
Totale attivo circolante	21,83	214.751	21,53	176.273	145.047
D) Ratei e risconti	138,03	338	-39,06	142	233
TOTALE ATTIVO	6,41	1.118.067	6,56	1.050.736	986.073
PASSIVO					
A) Patrimonio netto					
I Capitale	0,00	645.248	0,00	645.248	645.248
II Riserve	1,02	46.767	0,90	46.296	45.884
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-93,82	-588	-27,80	-9.518	-13.182
IX Utile (perdita) dell'esercizio	-1,07	9.301	130,72	9.402	4.075
Patrimonio netto di terzi	-27,23	2.565	-9,22	3.525	3.883
Totale Patrimonio netto	1,20	703.293	1,32	694.953	685.908
B) Fondi per rischi ed oneri	28,39	20.290	-8,57	15.803	17.285
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	13,28	1.245	-8,42	1.099	1.200
D) Debiti	23,95	268.590	23,28	216.693	175.770
E) Ratei e risconti	2,01	124.649	15,37	122.188	105.910
TOTALE PASSIVO	6,41	1.118.067	6,56	1.050.736	986.073
Conti d'ordine	-1,75	172.897	16,19	175.970	151.453

Come si evince dalla tabella relativa allo stato patrimoniale della capogruppo riportata nel paragrafo precedente il totale delle immobilizzazioni non ha subito rilevanti variazioni nell'esercizio 2011 rispetto al 2010 (aumento del 3,97%) e nel 2012 rispetto al 2011 (aumento del 7,52%). Si segnala che l'immobilizzazione che ha subito la variazione in aumento più significativa nel 2012 rispetto al 2011 (+79,51%) è stata quella relativa alle immobilizzazioni finanziarie che rappresentano le partecipazioni della capogruppo nelle società controllate e collegate. Il predetto aumento è dipeso dall'acquisizione nei primi mesi del 2012 da parte di Eur S.p.A., già titolare del 49% delle quote sociali dell'Aquadrome S.r.l., del restante 51% del totale delle partecipazioni in tale società. A livello di bilancio consolidato tale operazione, nel 2012, ha determinato, unitamente all'operazione di svalutazione della partecipazione in MARCO POLO s.r.l. in liquidazione, la riduzione della voce "partecipazione in imprese collegate" nell'ambito delle immobilizzazioni finanziarie⁹.

Anche nel biennio 2011-2012 i bilanci delle società controllate e collegate hanno registrato perdite di esercizio, fatta eccezione la ROMA CONVENTION GROUP S.p.a. che nel 2011 ha registrato un utile. Ciò nonostante, fatto salvo quanto già indicato per la MARCO POLO in liquidazione, non si è proceduto ad una svalutazione delle relative partecipazioni in quanto, sulla base del prudente apprezzamento degli amministratori si è ritenuto di trattarsi di perdite recuperabili generate nella fase di *start-up* delle attività delle società e non rappresentanti una perdita durevole di valore delle partecipazioni stesse.

Il totale dell'attivo circolante ha registrato nel bilancio della capogruppo un aumento nel 2011 rispetto al 2010 (+19,95%) dovuto in prevalenza all'aumento (pari all'80,59%) delle disponibilità liquide e delle rimanenze (+16,59%) che si riferiscono al valore della porzione dell'area edificabile su cui sorgerà la struttura alberghiera annessa al Nuovo Centro Congressi destinata alla cessione. Viceversa, nel 2012, vi è stato complessivamente un decremento del 4,69% principalmente dovuto alla riduzione (-94,40%) delle disponibilità liquide passate da 28.454 mln di euro del 2011 a 1.593 mln di euro nel 2012.

Tra le voci del passivo patrimoniale della capogruppo si evidenzia la diminuzione nel 2011 rispetto al 2010 della perdita portata a nuovo passata da -12.656 mln di euro del 2010 a -7.759 mln di euro, per poi registrare nel 2012 un valore di segno positivo (+1.198 mln di euro).

⁹ Le immobilizzazioni finanziarie a livello consolidato sono costituite dalle partecipazioni nelle due società collegate AQUADROME s.r.l. e MARCO POLO S.p.a., valutate con il sistema del patrimonio netto e da crediti.

Nell'esercizio 2011 non sono state costituite nuove tipologie di "fondi per rischi ed oneri". Il saldo complessivo del fondo al 31/12/2011, pari a 15.802 migliaia di euro, ha subito una variazione in diminuzione rispetto all'ammontare al 31/12/2010 pari a -8,57%.

Si riporta di seguito la movimentazione dei fondi nel 2011 ed il saldo dei valori registrati al 31.12.2011:

- il "fondo manutenzioni programmate" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento di 1,8 ml di euro e al netto della quota utilizzata nell'esercizio, da 2.545 migliaia di euro a 2.340 migliaia di euro;
- il "fondo rischi contenzioso" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento di 359 migliaia di euro al netto degli utilizzi per 488 migliaia di euro e dei rilasci per 22 migliaia di euro, da 1.612 migliaia di euro a 1.461 migliaia di euro;
- il "fondo rischi contenzioso dipendenti" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento pari a 52 migliaia di euro ed al netto degli utilizzi per 538 migliaia di euro, da 560 migliaia di euro a 74 migliaia di euro;
- il "fondo rischi derivati" ha subito una variazione per rilascio pari a 640 migliaia di euro ed è passato da 9.564 migliaia di euro a 8.924 migliaia di euro;
- il fondo "altri oneri futuri" non ha subito nel 2011 nessuna variazione.

Nel 2012 è stato costituito il "fondo oneri futuri partecipazioni" per far fronte alle perdite della società collegata Marco Polo s.r.l. nella quale EUR S.p.a. detiene una quota di partecipazione pari al 33%. Alla fine del 2012 la società collegata presentava perdite complessive tali da andare al di sotto del limite legale di cui all'articolo 2447 c.c.; pertanto, nei primi mesi del 2013, l'assemblea straordinaria ha deliberato di procedere all'integrale copertura delle perdite mediante l'abbattimento del capitale sociale, di tutte le riserve esistenti e con il concorso dei soci in proporzione alla quota di partecipazione, nonché la trasformazione in società a responsabilità limitata e la sua liquidazione. Per EUR S.p.a. tale situazione ha determinato alla chiusura del bilancio di esercizio 2012, per un verso, la svalutazione della partecipazione nella società per un importo complessivo pari a 600 migliaia di euro e, per l'altro, la necessità di provvedere allo stanziamento a fondo oneri futuri partecipazioni per 1.160 migliaia di euro corrispondente alla quota parte delle perdite da coprire.

La movimentazione degli altri fondi nel 2012 è stata la seguente:

- il "fondo manutenzioni programmate" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento di 2,1 ml di euro e al netto della quota utilizzata nell'esercizio, da 2.340 migliaia di euro a 2.318 migliaia di euro;
- il "fondo rischi contenzioso" si incrementa passando da 1.461 migliaia di euro al 31.12.2011 a 2.482 migliaia di euro al 31.12.2012, per effetto di un ulteriore accantonamento di 1,021 migliaia di euro;
- il "fondo rischi contenzioso dipendenti" passa, per effetto di un ulteriore accantonamento pari a 90 migliaia di euro ed al netto degli utilizzi per 35 migliaia di euro e dei rilasci per 37 migliaia di euro, da 74 migliaia di euro a 92 migliaia di euro;
- il "fondo rischi derivati" ha subito una variazione per rilascio pari a 714 migliaia di euro ed è passato da 8.924 migliaia di euro al 31.12.2011 a 8.210 migliaia di euro al 31.12.2012;
- il fondo "altri oneri futuri" non ha subito nel 2011 nessuna variazione.

I debiti della capogruppo, tutti iscritti al valore nominale, passano da 175.807 mln di euro del 2010 a 213.873 mln di euro nel 2012 (+21,65%); il loro ammontare nel 2012 sale a 262.430 mln di euro (+ 22,70%).

La ripartizione dei debiti è riportata nella seguente tabella:

(valori in €)

DEBITI DELLA CAPOGRUPPO							
	2010	2011	var.% 2011/2010	incidenza %	2012	var.% 2012/2011	incidenza %
VERSO BANCHE	104.012.052	154.219.332	48,27	72,11	183.195.191	18,79	69,81
VERSO FORNITORI	49.993.002	39.264.263	-21,46	18,36	52.452.296	33,59	19,99
TRIBUTARI	3.392.652	2.604.054	-23,24	1,22	3.786.249	45,40	1,44
VERSO CONTROLLATE	2.107.955	1.323.001	-37,24	0,62	2.311.654	74,73	0,88
VERSO COLLEGATE	12.796.166	12.609.863	-1,46	5,90	9.427.469	-25,24	3,59
VERSO CONTROLLANTI	0	0	0,00	0,00	0	0,00	0,00
VERSO ISTITUTI PREVIDENZIALI	894.664	861.258	-3,73	0,40	743.655	- 13,65	0,28
VERSO ALTRI	2.521.458	2.897.819	14,93	1,35	10.419.196	259,55	3,97
ACCONTI	89.186	93.968	5,36	0,04	94.344	0,40	0,04
Totale Debiti	175.807.135	213.873.558		100	262.430.054		100

Come emerge dai dati riportati nella tabella, nel 2011 si è registrata una variazione in aumento sia dell'indebitamento bancario (+ 48,27%) sia del debito verso altri (+14,93%). Le altre tipologie di debito hanno subito variazioni in diminuzione. Tra questi ultimi si segnala, in particolare, il debito verso fornitori il cui decremento è derivato da una politica aziendale di contenimento dei costi, nonché dall'incidenza rilevata nel precedente esercizio dell'accordo bonario concluso con la società appaltatrice del Nuovo Centro Congressi.

Per quanto riguarda i termini di pagamento dei debiti verso le banche si evidenzia che, nel 2011, il 16% (pari, in valore assoluto, a 20.410 migliaia di euro) è costituito da debiti con scadenza inferiore a 12 mesi ed è rappresentato prevalentemente dall'operazione di *factoring* effettuata nell'esercizio per ridurre il volume dei crediti commerciali, nonché da rate di un mutuo chirografario in essere con il Banco di Sardegna. La parte rimanente (pari, in valore assoluto, a 133.809 migliaia di euro) è costituita da debiti con scadenza oltre i 12 mesi, in particolare quanto a 130.997 migliaia di euro alla quota del finanziamento stipulato in data 15 luglio 2010 con il pool di banche a copertura del fabbisogno finanziario per gli investimenti in corso.

Nel 2012 si è registrato un nuovo incremento (+18,79%), seppur più contenuto rispetto alla variazione 2011/2010 (+48,27%), dell'indebitamento bancario. Anche per il 2012 solo il 15% (pari, in valore assoluto, a 28.241 migliaia di euro) è costituito da debiti con scadenza inferiore a 12 mesi. La parte rimanente (pari, in valore assoluto, a 154.954 migliaia di euro) è costituita da debiti con scadenza oltre i 12 mesi, dei quali 153.368 migliaia di euro sono rappresentati dalla quota del finanziamento stipulato in data 15 luglio con il pool di banche a copertura del fabbisogno finanziario per gli investimenti in corso. Sono nuovamente aumentati i debiti verso fornitori (+33,59%), i debiti tributari (+45,40%), i debiti verso le società controllate (+74,73%), nonché i debiti verso altri (+259,55%).

Più in dettaglio:

- i debiti verso le società controllate sono composti quanto a 1.041 migliaia di euro da debiti verso EUR TEL S.r.l. derivanti dalla gestione del TSP, per riaddebiti del costo del personale, per servizi relativi a connettività, fibra e telehouse/datacenter, quanto a 1.186 migliaia di euro da debiti verso EUR POWER S.p.A. per decimi ancora da versare per l'aumento di capitale effettuato nell'esercizio;
- i debiti tributari si riferiscono, principalmente (per circa 3.846 migliaia di euro) per l'Iva differita ex art. 6 DPR 633/72 e, per la parte rimanente (291 migliaia di euro e 9 migliaia di euro), ad ritenute operate sui compensi corrisposti a dipendenti e lavoratori autonomi e al debito per saldo IRAP;

- debiti verso imprese collegate sono relativi a debiti verso la Marco Polo s.r.l. in liquidazione per servizi prestati fino alla data di chiusura dell'esercizio;
- infine, i debiti verso altri sono rappresentati per la maggior parte (1.475 migliaia di euro) da competenze dovute a dipendenti per ferie e per retribuzioni differite.

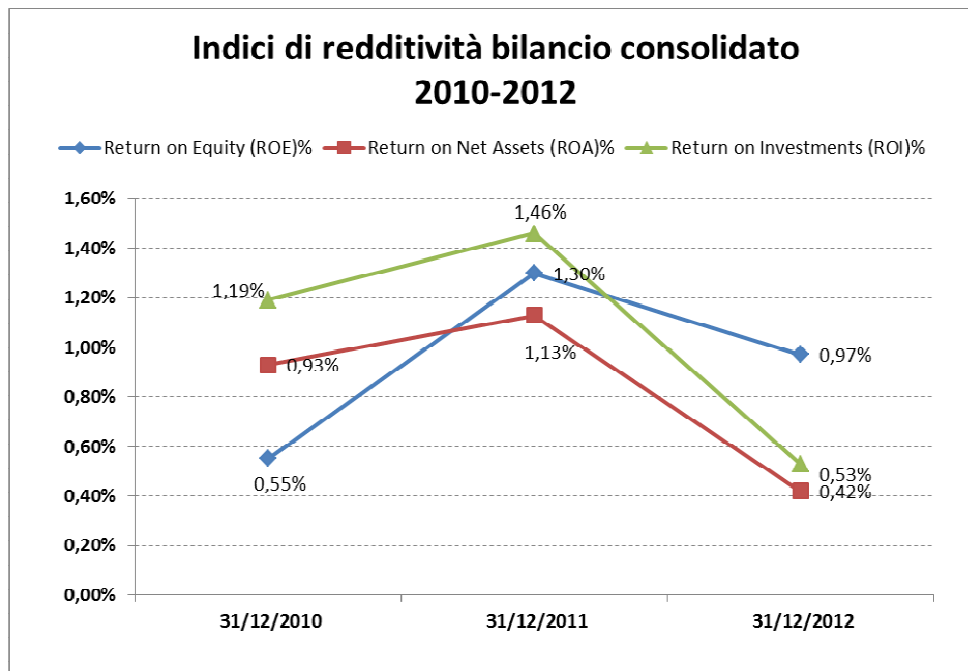
Nelle tabelle e nei grafici che seguono sono riportate, per il triennio 2010-2012, le analisi della struttura patrimoniale consolidata e della capogruppo.

(valori in migliaia di €)

ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CAPOGRUPPO			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	4.943	4.947	5.105
Immobilizzazioni materiali	893.733	852.944	818.613
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partec.	57.676	31.347	31.347
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, zioni proprie)	1.425	1.577	1.695
	957.777	890.815	856.760
B. Capitale d'esercizio			
Rimanenze di magazzino	79.624	70.270	60.272
Crediti commerciali	42.063	28.119	27.046
Altre attività	38.474	42.692	38.378
Debiti commerciali	-61.879	-51.874	-62.789
Fondi per rischi ed oneri	-17.266	-15.803	-17.285
Altre passività	-141.742	-129.855	-114.820
	-60.726	-56.451	-69.198
C. Capitale investito (A+B)	897.051	834.364	787.562
D. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.194	-1.044	-1.181
E. Capitale investito dedotto il TFR (C+D)	895.857	833.320	786.381
coperto da:			
F. Patrimonio netto			
Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	645.248	645.248	645.248
Capitale e riserve di pertinenza di terzi	62.307	52.877	44.644
Utile (perdita) del periodo	6.700	9.430	8.233
	714.255	707.555	698.125
G. Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	154.954	133.809	98.198
H. Indebitamento finanziario netto a breve termine (Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve	28.242	20.410	5.814
disponibilità e crediti finanziari a breve	-1.594	-28.454	-15.756
ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	0	0
	26.648	-8.044	-9.942
G+H	181.602	125.765	88.256
I. Totale (F+G+H)	895.857	833.320	786.381
<i>Return on Equity (ROE)%</i>	<i>0,94%</i>	<i>1,33%</i>	<i>1,18%</i>
<i>Return on Net Assets (ROA)%</i>	<i>0,78%</i>	<i>1,18%</i>	<i>1,00%</i>
<i>Return on Investments (ROI)%</i>	<i>0,98%</i>	<i>1,50%</i>	<i>1,29%</i>

(valori in migliaia di €)

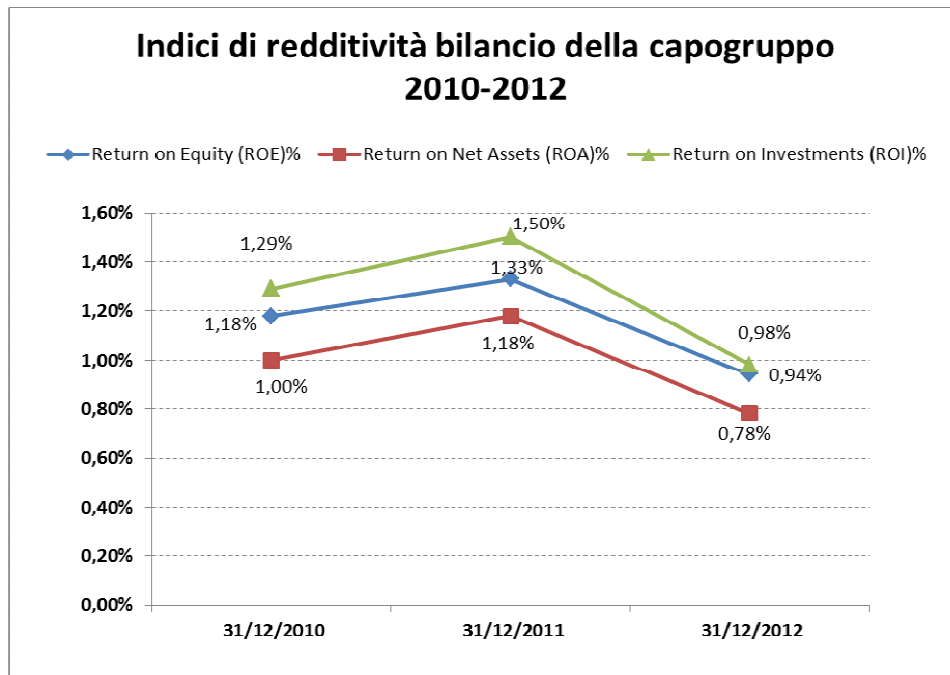
ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE CONSOLIDATA			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
A. Immobilizzazioni			
Immobilizzazioni immateriali	5.299	7.462	7.264
Immobilizzazioni materiali	894.952	855.262	821.085
Partecipazioni e versamenti in conto futuro aumento di partec.	15	10.213	10.655
Altre immobilizzazioni finanziarie (crediti, altri titoli, zioni proprie)	1.329	1.384	1.495
	901.595	874.321	840.499
B. Capitale d'esercizio			
Rimanenze di magazzino	129.645	70.270	60.272
Crediti commerciali	43.907	30.127	28.330
Altre attività	38.888	44.952	39.523
Debiti commerciali	-64.368	-55.094	-63.873
Fondi per rischi ed oneri	-20.290	-15.803	-17.285
Altre passività	-140.110	-129.568	-113.795
	-12.328	-55.116	-66.828
C. Capitale investito (A+B)	889.267	819.205	773.671
D. Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.245	-1.099	-1.200
E. Capitale investito dedotto il TFR (C+D)	888.022	818.106	772.471
coperto da:			
F. Patrimonio netto			
Capitale e riserve di pertinenza del gruppo	691.427	682.026	677.951
Capitale e riserve di pertinenza di terzi	5.045	3.883	4.173
Utile (perdita) del periodo di pertinenza del gruppo	9.301	9.402	4.075
Utile (perdita) del periodo di pertinenza di terzi	-2.480	-358	-291
	703.293	694.953	685.908
G. Indebitamento finanziario netto a medio/lungo termine	154.954	133.809	98.198
H. Indebitamento finanziario netto a breve termine			
(Disponibilità monetarie nette)			
debiti finanziari a breve	33.806	20.410	5.814
disponibilità e crediti finanziari a breve	-4.031	-31.066	-17.449
ratei e risconti di natura finanziaria, netti	0	0	0
	29.775	-10.656	-11.635
G+H	184.729	123.153	86.563
I. Totale (F+G+H)	888.022	818.106	772.471
<i>Return on Equity (ROE)%</i>	<i>0,97%</i>	<i>1,30%</i>	<i>0,55%</i>
<i>Return on Net Assets (ROA)%</i>	<i>0,42%</i>	<i>1,13%</i>	<i>0,93%</i>
<i>Return on Investments (ROI)%</i>	<i>0,53%</i>	<i>1,46%</i>	<i>1,19%</i>



La redditività del capitale investito dai soci nell'attività dell'impresa (ROE%), a livello consolidato, presenta un grado di remunerazione del capitale di rischio altalenante nel triennio (2010-2012), con picco massimo nel 2011 (1,30%) ed un minimo nel 2010 (0,55%), e che nel 2012 si attesta allo 0,97%, mentre in riferimento al bilancio della capogruppo, il ROE% evidenzia un grado di remunerazione del capitale di rischio con picco massimo (1,33%) nel 2011, e con un minimo (0,94%) nel 2012.

L'efficienza della gestione operativa (ROI%) presenta sia nel consolidato che nella capogruppo una maggiore remuneratività della gestione nel 2011 (1,46% nel consolidato e 1,50% nella capogruppo), ma minima nel 2012 (0,53% nel consolidato e 0,98% nella capogruppo), registrando, di fatto, un peggioramento dell'efficienza della gestione tipica aziendale che non tiene conto degli effetti della gestione finanziaria o di quella atipica o straordinaria, né degli effetti fiscali, e in sostanza una riduzione della redditività globale di tutti i capitali immessi nell'attività produttiva.

Infine, per quanto riguarda l'efficienza del capitale investito (ROA%), indipendentemente dalle modalità di finanziamento, si riscontra nel triennio, sia nel consolidato che nella capogruppo, una redditività lorda degli investimenti di qualsiasi natura, effettuati dall'impresa, prima degli interessi passivi e delle imposte in misura più elevata nel 2011 (1,13% nel consolidato e 1,18% nella capogruppo) e più bassa nel 2012 (0,42% nel consolidato e 0,78% nella capogruppo), realizzando quindi un peggioramento dell'efficienza del capitale investito se pur mantenendo valori positivi.



5.2. Patrimonio netto e Rendiconto finanziario.

Preliminarmente si evidenzia che i valori del patrimonio netto si incrementano sia a livello consolidato (+ 1,32% nel 2011 rispetto al 2010; + 1,20% nel 2012 rispetto al 2011), sia nel bilancio di esercizio (+1,35% nel 2011 rispetto al 2010; +0,95% nel 2012 rispetto al 2011).

Il prospetto che segue evidenzia le variazioni nelle singole voci del patrimonio netto della capogruppo intervenute a partire dal 2010.

Patrimonio netto Capogruppo

(valori in migliaia di €)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Riserva non distrib. plusv. Aquadrome	Disavanzo di fusione EUR S.p.a. Congressi.	Riserva da conferim. Eurtel	Utili (Perdite) a nuovo	Risultato d'esercizio	Totale
Saldo al 31 dicembre 2010	645.248	3.996	44.080	916	413	11.415	-3.520	0	-12.656	8.233	698.125
Destinazione risultato 2010		412						2.925	4.896	-8.233	0
Disavanzo di fusione											0
Distribuzione dividendi											0
Utile/Perdita 2011										9.430	9.430
Saldo al 31 dicembre 2011	645.248	4.408	44.080	916	413	11.415	-3.520	2.925	-7.760	9.430	707.555
Destinazione risultato 2011		471							8.959	-9.430	0
Disavanzo di fusione											0
Distribuzione dividendi											0
Utile/Perdita 2012										6.700	6.700
Saldo al 31 dicembre 2012	645.248	4.879	44.080	916	413	11.415	-3.520	2.925	1.199	6.700	714.255

Patrimonio netto Gruppo

(valori in migliaia di €)

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva di trasformazione	Riserva terreno Laurentina	Utili (perdite) a nuovo	Risultato di periodo del Gruppo	Totale Patrimonio netto del Gruppo	Capitale e riserve di terzi	Risultato di periodo di terzi	Totale patrimonio netto di terzi	Totale Patrimoni o netto
Saldo al 31 dicembre 2010	645.248	3.995	40.559	917	413	-13.182	4.075	682.025	4.174	-291	3.883	685.908
Destinazione risultato 2010		412				3.663	-4.075	0	-291	291	0	0
Arrotondamenti						1		1				1
Utile/Perdita 2011							9.402	9.402		-358	-358	9.044
Saldo al 31 dicembre 2011	645.248	4.407	40.559	917	413	-9.518	9.402	691.428	3.883	-358	3.525	694.953
Destinazione risultato 2011		471				8.931	-9.402	0	-358	358	0	0
Aumento capitale sociale quota terzi									1.519		1.519	1.519
Arrotondamenti						-1		-1	1		1	0
Utile/Perdita 2012							9.301	9.301		-2.480	-2.480	6.821
Saldo al 31 dicembre 2012	645.248	4.878	40.559	917	413	-588	9.301	700.728	5.045	-2.480	2.565	703.293

Nella tabella che segue sono riportati i valori del rendiconto finanziario della capogruppo nel triennio 2011-2012.

(in migliaia di euro)

RENDICONTO FINANZIARIO DELLA CAPOGRUPPO			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
A.- Disponibilità monetarie nette iniziali (Indebitamento finanziario netto a breve)	8.044	9.942	-
B.- Flusso monetario da attività di esercizio			
Utile (Perdita) del periodo	6.700	9.430	8.233
Ammortamenti	5.042	5.396	5.918
(Plus) o minusvalenze da realizzo di (Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	-4.695
Variazioni del capitale di esercizio (a)	6.371	-76	0
Variazione netta del "trattamento di fine	1.275	-	43.025
	150	-137	-132
	19.538	-15.135	52.349
C.- Flusso monetario da attività di			
Investimenti in immobilizzazioni:			
.immateriale	-374		
- da fusione		0	-93
- altri		-226	-5.121
.materiale	-45.453		
- da fusione		0	-
- altri		-	-
.finanziarie	-32.700		
- da fusione		0	-638
- altri		0	-7.909
Prezzo di realizzo, o valore di rimborso, di	152	118	
- decremento da fusione delle immobilizzazioni			81.358
- disavanzo da fusione			-3.520
- conferimenti in EUR TEL			7.024
- altre dismissioni		3.391	228
	-78.375	-39.374	-111.175
D.- Flusso monetario da attività di			
Nuovi finanziamenti	22.371	36.800	94.196
Conferimenti dei soci	0	0	0
Cofinanziamento pubblico NCC	3.000	17.000	0
- da fusione			26.197
Rimborsi di finanziamenti	-1.226	-1.189	-1.154
	24.145	52.61	119.23
E.- Distribuzione utili			
F.- Flusso monetario del periodo (B+C+D+E)	-34.692	-1.898	60.413
G.- Disponibilità monetarie nette finali (Indebitamento finanziario netto a breve)	-26.648	8.044	9.942

(a) al netto di 17 milioni di euro relativi al risconto passivo rilevato nel 2011 a seguito dell'incasso di parte del cofinanziamento pubblico relativo al NCC inserito nel flusso monetario da attività di finanziamento

Nel 2011 le disponibilità monetarie sono passate da un saldo positivo iniziale pari a 9.942 migliaia di euro ad un saldo positivo di 8.044 migliaia di euro.

Il flusso monetario è stato negativo per 1.898 migliaia di euro dovuti a:

- flussi derivanti da attività di esercizio (-15.135 migliaia di euro): tali risorse finanziarie sono state impiegate principalmente per la riduzione dei debiti verso i fornitori rispetto al precedente esercizio;
- flussi derivanti da attività di investimento e disinvestimento (-39.374);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (+52.611 migliaia di euro): tale flusso positivo è derivato per 36.800 migliaia al tiraggio dei finanziamenti, per 17.000 migliaia alla tranche di cofinanziamento pubblico incassato nell'esercizio e per -1.189 migliaia di euro al rimborso parziale del mutuo in essere con il Banco di Sardegna.

Nel 2012 le disponibilità monetarie hanno registrato un saldo negativo pari a -26.648 migliaia di euro.

Il flusso monetario è stato negativo per 34.692 migliaia di euro dovuti a:

- flussi derivanti da attività di esercizio pari a 19.538 migliaia di euro;
- flussi derivanti da attività di investimento e disinvestimento (-78.375 migliaia di euro);
- flussi derivanti dalle attività di finanziamento (+24.145 migliaia di euro): tale flusso positivo è derivato per 22.371 all'utilizzo dei finanziamenti, per 3.000 migliaia di euro alla tranche di cofinanziamento pubblico incassato nell'esercizio e per -1.226 migliaia di euro al rimborso parziale del mutuo in essere con il Banco di Sardegna.

5.3. Conto economico Consolidato e della Capogruppo

Dalle tabelle relative al conto economico di seguito riportate si ricava che in entrambi gli esercizi presi in esame nella presente relazione si è realizzato un utile di esercizio pari, nel 2011, ad euro 9.429 migliaia di euro e, nel 2012, a 6.700 migliaia di euro per la capogruppo (-28,94%). Anche a livello di bilancio consolidato si è avuto un utile di esercizio pari a 9.044 migliaia di euro nel 2011 e 6.821 migliaia di euro nel 2012 (-24,58%).

(valori in €)

CONTO ECONOMICO DELLA CAPOGRUPPO					
	var. % 2011/2012	2012	var. % 2010/2011	2011	2010
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3,19	39.481.902	-1,92	38.260.287	39.009.865
- Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	41,59	9.353.989	-57,23	6.606.576	15.445.887
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	25,40	4.570.159	-22,34	3.644.389	4.692.680
- Altri ricavi e proventi	225,50	4.279.907	-36,24	1.314.855	2.062.063
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	15,77	57.685.957	-18,60	49.826.107	61.210.495
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	13,32	140.136	-8,12	123.662	134.586
- Per servizi	42,91	22.441.353	-39,85	15.703.532	26.109.400
- Per godimento di beni di terzi	-17,07	75.811	86,41	91.417	49.041
- Per il personale	2,54	9.130.287	19,53	8.904.142	7.449.311
- Ammortamenti e svalutazioni	27,66	7.077.893	-20,09	5.544.167	6.937.867
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0	0,00	0	0
- Accantonamenti per rischi	169,86	1.110.510	-75,40	411.507	1.672.667
- Altri accantonamenti	20,00	2.160.000	5,88	1.800.000	1.700.000
- Oneri diversi di gestione	55,67	3.494.676	7,14	2.244.897	2.095.390
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	31,03	45.630.666	-24,54	34.823.324	46.148.262
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	-19,65	12.055.291	-0,39	15.002.783	15.062.233
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
- Proventi da partecipazioni	0,00	0	0,00	0	0
- Altri proventi finanziari	-73,20	37.263	196,08	139.047	46.963
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	13,11	6.994.581	-41,89	6.184.078	10.642.910
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	15,09	-6.957.318	-42,95	-6.045.031	-10.595.947
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
- Svalutazioni di partecipazioni	100,00	7.531.285	0,00	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	100,00	7.531.285	0,00	0	0
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI					
- Proventi	-53,22	1.089.021	-64,03	2.328.018	6.471.974
- Oneri	19,62	775.142	-43,00	647.986	1.136.867
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-81,32	313.879	-68,51	1.680.032	5.335.107
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-119,92	-2.119.433	8,53	10.637.784	9.801.393
- Imposte sul reddito d'esercizio	0,66	1.216.025	-22,96	1.207.992	1.567.996
- Imposte anticipate	100,00	10.035.807	0,00	0	0
UTILE DELL'ESERCIZIO	-28,94	6.700.349	14,53	9.429.792	8.233.397

(valori in migliaia di €)

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO					
	var. % 2011/2012	2012	var. % 2010/2011	2011	2010
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	-2,86	41.401	4,68	42.620	40.714
- Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	41,58	9.354	-57,23	6.607	15.446
- Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	28,49	4.682	-22,35	3.644	4.693
- Altri ricavi e proventi	223,28	5.069	11,92	1.568	1.401
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	11,14	60.506	-12,55	54.439	62.254
B) COSTI DELLA PRODUZIONE					
- Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4,88	172	18,84	164	138
- Per servizi	28,17	24.517	-28,29	19.128	26.675
- Per godimento di beni di terzi	-14,68	93	87,93	109	58
- Per il personale	-1,58	9.902	29,12	10.061	7.792
- Ammortamenti e svalutazioni	74,94	10.624	-21,90	6.073	7.776
- Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	0	0,00	0	0
- Accantonamenti per rischi	0,00	1.211	0,00	412	1.673
- Altri accantonamenti	20,00	2.160	5,88	1.800	1.700
- Oneri diversi di gestione	66,76	3.772	7,41	2.262	2.106
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	31,10	52.451	-16,51	40.009	47.918
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE	-44,18	8.055	0,66	14.430	14.336
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
- Proventi da partecipazioni	0,00	0	0,00	0	0
- Altri proventi finanziari	-20,00	112	197,87	140	47
- Interessi passivi e altri oneri finanziari	19,62	7.403	-41,85	6.189	10.643
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	20,53	-7.291	-42,91	-6.049	-10.596
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
- Rivalutazioni di partecipazioni	0,00	0	0,00	0	0
- Svalutazioni di partecipazioni	288,69	1.718	-20,79	442	558
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	288,69	-1.718	-20,79	-442	-558
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI					
- Proventi	-55,04	1.210	57,64	2.691	1.707
- Oneri	-10,34	737	-29,44	822	1.165
TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-74,69	473	244,83	1.869	542
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE					
- Imposte sul reddito d'esercizio	-5,66	1.216	-20,63	1.289	1.624
- Imposte anticipate	1.522,48	8.518	-68,82	525	1.684
UTILE DELL'ESERCIZIO	-24,58	6.821	139,01	9.044	3.784
UTILE DEL GRUPPO	-1,07	9.301	130,72	9.402	4.075
UTILE DI TERZI	592,74	-2.480	23,02	-358	-291

Il valore della produzione nel 2011 ha avuto una variazione in diminuzione pari a -18,60% rispetto all'esercizio precedente essendo diminuite tutte le voci che lo compongono. In particolare quella che ha avuto la maggiore riduzione rispetto all'esercizio precedente è rappresentata dalle "variazioni delle rimanenze" (-57,23%) costituite dalle spese e dagli oneri finanziari sostenuti per la realizzazione della struttura alberghiera attigua al Nuovo Centro Congressi. Tra le voci che compongono il valore della produzione quella che continua a rappresentare la maggior fonte di introiti anche nel 2011 è rappresentata dai "ricavi delle vendite e delle prestazioni", pur avendo registrato una leggera flessione (-1,92%) rispetto al precedente esercizio (da 39.009 migliaia di euro nel 2010 si è passati a 38.260 migliaia di euro nel 2011).

Analogo andamento decrescente hanno avuto nel 2011 i costi della produzione (-24,54%), fatta eccezione per i costi relativi al godimento di beni di terzi (+86,41%), ai costi per il personale (+19,53%).

Nel 2012 il valore della produzione ha registrato, rispetto all'esercizio 2011, una variazione in aumento pari al 15,77%. La voce "ricavi delle vendite e prestazioni" ha avuto un aumento pari al 3,19%; variazioni in aumento più significative hanno riguardato le "variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione" (+41,59%) e la voce "altri ricavi e proventi" (+225,50%). Tale ultima posta si riferisce al ricavo della vendita del circolo sportivo Ymca.

Quanto ai costi della produzione (+31,03% nel 2012 rispetto al 2011) si segnala l'incremento dei costi per servizi (+ 42,91%) e della voce "accantonamenti per rischi" (+169,86%) nella quale sono ricomprese le risorse per potenziali rischi di contenziosi in essere con terzi e con dipendenti e per le spese di manutenzione "ciclica" degli immobili di proprietà. Si evidenzia, inoltre, che nella voce "rettifiche di valore di attività finanziarie" sono state iscritte le svalutazioni delle partecipazioni nella MARCO POLO S.r.l. (600 migliaia di euro) e nella EUR Tel s.r.l. (5.571 migliaia di euro), oltre che uno stanziamento a fondo oneri futuri partecipazioni pari a 1.1160 migliaia di euro corrispondente alla quota parte delle perdite registrate dalla MARCO POLO s.r.l. ripianate nel 2013.

Infine, nella tabella che segue sono riportati i risultati reddituali della capogruppo dai quali emerge che, il risultato operativo lordo (MOL%) nel triennio evidenzia una redditività della gestione caratteristica della capogruppo, al lordo degli interessi (gestione finanziaria), tasse (gestione fiscale), deprezzamento di beni ed ammortamenti, pari a 41,20% nel 2010; 48,73% nel 2011 e 42,22% nel 2012.

Tali valori confermano la capacità dell'ente, attraverso la gestione operativa in grado di creare ricchezza, di coprire il costo degli investimenti con i soli ricavi commerciali dopo aver sottratto tutti i costi di esercizio.

Il ROS nel triennio indica una redditività del fatturato della capogruppo pari a 18,33% nel 2010, 27,07% nel 2011 e 16,42% nel 2012, e quindi esprime una positiva capacità dell'ente di realizzare reddito operativo dalla gestione delle vendite e dei flussi di ricavi tipici.

(valori in migliaia di euro)

TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI DELLA CAPOGRUPPO			
	2012	2011	2010
Affitti attivi	37.900	36.875	36.497
Locazioni temporanee	90	126	871
Servizi di Facility Management	1.476	1.244	1.126
Servizi tecnologici	5	15	456
Altri ricavi ordinari	10	0	59
A.- Ricavi delle vendite e delle prestazioni	39.481	38.260	39.009
Altri ricavi ordinari (non ripetibili)	0	162	224
Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione,	11.724	6.057	14.320
Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	1.981	1.688	701
Contributi in conto esercizio	0	0	0
B.- Valore della produzione da locazioni e servizi	53.186	46.167	54.254
Consumi di materie e servizi esterni	-21.744	-15.024	-24.793
C.- Valore aggiunto	31.442	31.143	29.461
% Valore aggiunto/Valore della produzione	59,12%	67,46%	54,30%
Costo del lavoro	-8.804	-8.480	-6.907
Incentivi esodo	-181	-166	-204
D.- Margine operativo lordo	22.457	22.497	22.350
% MOL/Valore della produzione	42,22%	48,73%	41,20%
Ammortamenti	-5.042	-5.396	-5.918
Altri stanziamenti rettificativi	-2.036	-148	-1.020
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	-3.270	-2.211	-3.373
Saldo proventi e oneri diversi	-3.374	-2.245	-2.095
E.- Risultato operativo	8.735	12.497	9.944
% Risultato Operativo/Valore della produzione = ROS %	16,42%	27,07%	18,33%
Saldo proventi ed oneri finanziari e da partecipazioni	-3.638	-3.539	-5.478
Rettifiche di valore di attività finanziarie	-7.531	0	0
F.- Risultato prima dei componenti straordinari e delle	-2.434	8.958	4.466
% Risultato ante imposte e comp. straord./Valore della produz.	-4,58%	19,40%	8,23%
Proventi ed oneri straordinari	314	1.680	5.335
G.- Risultato prima delle imposte	-2.120	10.638	9.801
% Risultato prima delle imposte/Valore della produzione	-3,99%	23,04%	18,07%
Imposte sul reddito correnti	-1.216	-1.208	-1.568
Imposte sul reddito anticipate	10.036		
H.- Utile (perdita) del periodo	6.700	9.430	8.233
% Risultato del periodo/Valore della produzione	12,60%	20,43%	15,18%

5.4. Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati.

Il Nuovo Centro Congressi costituiva un'iniziativa da realizzare per il tramite della controllata EUR CONGRESSI S.r.l., che a tal fine aveva stipulato un contratto di finanziamento volto alla copertura del fabbisogno finanziario di tale investimento.

A fronte di tale finanziamento, mai utilizzato dalla società controllata, era stato stipulato un contratto derivato di copertura dal rischio di variazione del tasso di interesse che, in assenza di tiraggi del finanziamento, si configurava come strumento finanziario speculativo. Tale contratto derivato, già al 31 dicembre 2009 aveva determinato la rilevazione nel bilancio della EUR CONGRESSI S.r.l. di un "fondo per rischi ed oneri" di euro 2.205 mila a fronte del *mark to market* negativo del derivato stesso.

Anche in vista dell'operazione di fusione della EUR CONGRESSI S.r.l. nella controllante EUR spa (avvenuta in data 5 ottobre 2010), quest'ultima aveva avviato una serie di trattative con le banche volte sia alla rimodulazione del finanziamento citato, sia alla ristrutturazione dell'indebitamento a breve della capogruppo stessa. Tali trattative hanno portato alla stipula, in data 15 luglio 2010, di un nuovo contratto di finanziamento in capo alla EUR spa ed alla sottoscrizione, da parte di quest'ultima, di un nuovo contratto derivato destinato alla copertura del rischio di variazione del tasso di interesse.

In vista ed in funzione propedeutica alla stipula del nuovo contratto derivato, la EUR spa ha provveduto alla chiusura (*close-out*) del contratto derivato di copertura originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l.; tale operazione ha comportato un costo pari alla somma complessiva di euro 9.791.000,00 (Novemilionesettecentonovantunomila,00), finanziato dalle banche e spalmato lungo la durata del finanziamento e considerato nella determinazione dei parametri del nuovo strumento derivato. Tale onere, stanziato in bilancio tra i fondi rischi e oneri, sarà rilasciato a conto economico proporzionalmente lungo la durata del contratto a rettifica degli oneri finanziari.

Lo strumento derivato in essere è di tipo *Interest Rate Swap (IRS)* con passaggio da tasso variabile a fisso, ha decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031. Si tratta di uno strumento finanziario di copertura sia da un punto di vista gestionale che contabile. Il parametro variabile oggetto della copertura è il tasso Euribor 6m (act/360) pertanto il contratto IRS sottoscritto prevede lo scambio semestrale tra EUR spa e le banche dei seguenti flussi:

EUR spa riceve il tasso Euribor 6m;

EUR spa paga:

- a) il 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;
- b) il 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Nel bilancio di EUR spa chiuso al 31 dicembre 2010, l'operazione sopra descritta ha comportato:

a) l'acquisizione per effetto della fusione del Fondo Rischi derivati in essere al 31 dicembre 2009 nel bilancio della EUR CONGRESSI per la somma complessiva di euro 2.205.000,00 (Duemilioniduecentocinquemila/00);

b) lo stanziamento dell'onere finanziario aggiuntivo sostenuto da EUR spa per il *close out* del derivato originario per la somma complessiva di euro 7.586 mila, rilevati nella voce Oneri Finanziari con contropartita Fondo rischi;

c) l'utilizzo di parte del fondo appena descritto a storno degli oneri finanziari per la quota di competenza del 2010 per la somma di euro 227 mila.

Nel bilancio di EUR spa chiuso al 31 dicembre 2011 la EUR spa ha provveduto, come nel precedente esercizio, alla storno degli oneri finanziari tramite rilascio del fondo per la quota di competenza del 2011 per complessivi euro 640 mila.

Nella tabella che segue si riepilogano gli impatti economici generati dal contratto derivato in essere nel bilancio al 31 dicembre 2010 e 2011:

(valori in migliaia di €)

	Esercizio 2010	Esercizio 2011
Oneri finanziari per flussi netti pagati sui derivati	1.115	2.025
Oneri finanziari per close out derivati (chiusura derivato Eur Congressi S.r.l.)	7.586	-
Rilascio fondo close out derivati	(226)	(640)
Totale	8.475	1.385

Il contratto di finanziamento, stipulato in data 15 luglio 2010 e rivisto in alcune sue clausole in data 21 dicembre 2010, ammonta ad un importo complessivo di euro 190 milioni, al fine di garantire la copertura del fabbisogno finanziario derivante dagli investimenti in corso.

Il finanziamento si articola in quattro linee di credito, qui di seguito descritte nel dettaglio:

- a) Linea A, per un ammontare massimo di euro 55 milioni utilizzabile per estinguere l'indebitamento finanziario a breve;

b) Linea B (investimenti), per un ammontare massimo di euro 80 milioni utilizzabile per euro 60 milioni per la copertura dei costi relativi alla realizzazione del NCC e per euro 20 milioni per la copertura del fabbisogno generato da investimenti della EUR spa diversi dal NCC;

c) Linea C (IVA), per un ammontare massimo di euro 35 milioni per il pagamento dell'IVA dovuta in relazione ai Costi di investimento e progetto ed alle Spese generali;

d) Linea D (Revolving), per un ammontare massimo di euro 20 milioni per il finanziamento delle esigenze di cassa.

Il tasso di interesse applicato a ciascuna linea è legato all'Euribor a 6 mesi, lo spread applicato è compreso in un range da 1,90% a 2,00% per le linee a medio e lungo termine e da 0,95% a 1,55% per le linee a breve termine.

Nella tabella seguente si riepilogano la disponibilità, gli utilizzi, gli interessi maturati nell'esercizio, i tassi di interesse applicati a ciascuna linea così come risultano nel bilancio al 31 dicembre 2012 (i debiti sono inclusivi debiti vs banche oltre i 12 mesi ed i rispettivi interessi negli oneri finanziari).

(importi in euro migliaia)

Descrizione	Disponibilità	Utilizzi al 31/12/2012	Tasso di interesse	Interessi passivi 2012	Rimborso
Linea A	55.000	55.000	Euribor 6m+2%	1.839	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea B – NCC e altri	80.000	80.000	Euribor 6m+2%	2.266	dal 30.06.2015 al 31.12.2031 (piano d'amm.to)
Linea C	35.000	18.368	Euribor 6m+0,95%	237	unica soluzione 30 settembre 2015
Linea D	20.000	20.000	Euribor 6m+1,55%	184	1,3 o 6 mesi - chiusura linea 31.03.2015
Totale	190.000	173.368		4.526	

Le garanzie concesse ai sensi del contratto di finanziamento del 15 luglio 2010 e del successivo Accordo di modifica del 21 dicembre 2010 sono le seguenti:

a) ipoteca di primo grado sul Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, iscritti rispettivamente nelle voci "Immobilizzazioni in corso e acconti" e "Rimanenze";

b) ipoteca di primo grado sugli immobili iscritti in bilancio della EUR spa nella voce "Terreni e fabbricati" per un importo complessivo di euro 380 milioni. Gli immobili

gravati da ipoteca sono i seguenti: Archivio Centrale di Stato, Palazzo Uffici, Palazzo dell'Urbanistica, Palazzo dello Sport, Piscina delle Rose, Ristorante Luneur ex Picar, Palazzo Arte Antica, Palazzo Arti e Tradizioni Popolari;

c) cessione in garanzia dei canoni di locazione di soggetti pubblici e privati per un importo complessivo non inferiore ad euro 20 milioni;

d) pegno sui conti correnti avente ad oggetto la costituzione in garanzia del saldo di ciascuno di tali conti correnti di volta in volta esistente. Al 31 dicembre 2012 sono stati costituiti a garanzia euro 38.933 migliaia sul conto ricavi ed euro 17.100 mila sul conto contributi;

e) cessione in garanzia dei crediti futuri del Nuovo Centro Congressi;

f) costituzione di privilegio speciale sui beni mobili del Nuovo Centro Congressi, per un ammontare massimo complessivo garantito di euro 285 milioni;

g) appendici di vincolo da apporsi a ciascuna delle Polizze Assicurative, in forza delle quali tutti i pagamenti dovuti dall'assicuratore dovranno essere effettuati, con efficacia liberatoria, sul Conto indennizzi;

h) con riferimento alla sola linea C, cessione in garanzia dei crediti IVA in essere ed impegno alla cessione dei crediti futuri.

5.5. Le iniziative volte ad assicurare la continuità finanziaria di EUR spa.

Stante 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, su sollecitazione della stessa EUR spa, già in data 15 luglio 2013, sia il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), sia Roma Capitale, si erano impegnati ad individuare le soluzioni più idonee ad assicurare il completamento dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi di Roma (la c.d. Nuvola o NCC), garantendo la continuità finanziaria di EUR spa, anche mediante la promozione di idonee iniziative legislative, esitate nella approvazione, nella legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014), dell'art. 1, commi 331 e 332, che hanno previsto la possibilità per EUR spa, di accedere ad una anticipazione di liquidità di 100 milioni di euro nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze¹⁰.

¹⁰ A tale riguardo va ricordato che, allo scopo di far fronte alle ingenti risorse finanziarie necessarie al completamento del Nuovo Centro Congressi, la legge di stabilità per il 2014 (legge 27 dicembre 2013, n. 147, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)", ha previsto, al comma 331 dell'art. 1, che "La società EUR Spa può presentare al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro, entro il 15 febbraio 2014, con certificazione congiunta del presidente e dell'amministratore delegato, un'istanza di accesso ad anticipazione di liquidità, per l'anno 2014, nel limite massimo di 100 milioni di euro. L'anticipazione è concessa, previa presentazione di un piano di pagamento dei debiti certi, liquidi ed esigibili, a valere sull'incremento della dotazione del Fondo per assicurare la liquidità per pagamenti dei debiti certi, liquidi ed esigibili, di cui al comma 10

Tuttavia, le complessità attuative della citata normativa hanno finora impedito l'effettiva erogazione delle somme stanziare in favore di EUR spa, concretizzando sempre più il rischio della risoluzione del contratto stipulato con la società appaltatrice dei lavori del Nuovo Centro Congressi, e determinando altresì l'impossibilità per EUR spa di approvare il bilancio di esercizio 2013 a causa della mancanza di continuità finanziaria.

In considerazione di ciò, nel corso dell'Assemblea dei soci di EUR spa del 19 maggio 2014, l'azionista di maggioranza non ha mancato di ribadire il proprio impegno ad attivarsi tempestivamente per individuare le soluzioni più idonee ad assicurare la continuità finanziaria della Società, presentando anche un emendamento nel corso dell'iter di conversione del d.l. n. 66/2014, per la modifica dei commi 332 e 333 dell'art. 1 della legge n. 147/2013 sopra ricordati, finalizzato a rendere attuabile ed efficace l'accesso alla liquidità prevista dalla legge n. 147 del 2013¹¹.

Anche tali iniziative, tuttavia, non sono andate a buon fine, per cui resta, allo stato irrisolto, il problema di assicurare la continuità finanziaria di EUR spa.

In considerazione di ciò, in difetto di adeguate soluzioni alternative mirate a

dell'articolo 1 del decreto-legge 8 aprile 2013, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 giugno 2013, n. 64, e successive modificazioni, previsto dall'articolo 13, comma 8, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124. Della presente disposizione si tiene conto nella predisposizione del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del d.lgs. 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, con il quale, ai sensi del citato articolo 13, comma 9, del decreto-legge n. 102 del 2013, si provvede alla distribuzione dell'incremento del predetto Fondo tra le sue diverse sezioni".

Il successivo comma 332 dell'art. 1 della legge di stabilità 2014 ha, poi, previsto, che "All'erogazione della somma di cui al comma 332 si provvede a seguito: a) della predisposizione, da parte della società EUR Spa, di misure idonee e congrue di copertura annuale del rimborso dell'anticipazione di liquidità maggiorata degli interessi, verificate da un apposito tavolo tecnico cui partecipano la società, il Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato, nonché il comune di Roma Capitale; b) della sottoscrizione di un apposito contratto tra il Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro e la società EUR Spa, nel quale sono definite le modalità di erogazione e di restituzione delle somme, comprensive di interessi, in un periodo non superiore a trenta anni, prevedendo altresì, qualora la società non adempia nei termini stabiliti al versamento delle rate dovute, sia le modalità di recupero delle medesime somme da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, sia l'applicazione di interessi moratori. Il tasso di interesse a carico della società è pari al rendimento di mercato dei buoni poliennali del tesoro a cinque anni in corso di emissione".

In definitiva, la disposizione in parola ha previsto, per l'anno 2014, una anticipazione di liquidità in favore di EUR spa nel limite massimo di 100 milioni di euro, da concedersi previa presentazione di un piano di pagamento dei debiti certi, liquidi ed esigibili, a valere sull'incremento del fondo di cui al comma 10 dell'art. 1 del d.l. n.35/2013.

¹¹ L'emendamento, nella sua formulazione originaria, permetteva ad EUR spa di soddisfare pienamente le esigenze di liquidità evidenziate ai propri soci, consentendole di presentare al MEF una istanza di anticipazione di liquidità "nel limite massimo di 170 milioni di euro, finalizzato al pagamento di debiti commerciali certi, liquidi ed esigibili, ovvero al rimborso di debiti finanziari accesi per il pagamento di debiti commerciali o per investimenti al 31 marzo 2014". Senonché, diversamente da quanto inizialmente previsto, nel corso dell'iter parlamentare l'emendamento in questione è stato modificato, per cui, alla luce del testo poi approvato, consegue per EUR spa la possibilità di chiedere al MEF la sola anticipazione di liquidità necessaria per garantire il pagamento dei debiti commerciali certi, liquidi ed esigibili al 31 dicembre 2013, pari ad una somma di circa 37 milioni di euro, restando invece irrisolta la problematica relativa alla liquidità necessaria per coprire il fabbisogno complessivo di 170 milioni di euro. Circostanza, quest'ultima, che rende evidentemente palese l'obiettivo difficoltà di predisporre un piano di rimborso credibile, munito di "idonee e congrue garanzie" – così come previsto dal comma 333, lett. a), dell'art. 1 della legge n. 147/2013, secondo la modifica prevista dal menzionato emendamento – per l'originaria insufficienza della capacità finanziaria necessaria a ripagare qualsivoglia anticipazione di liquidità eventualmente concessa.

superare le criticità sopra evidenziate, il Presidente del Consiglio di amministrazione ha convocato l'Assemblea straordinaria dei soci di EUR spa (MEF e Comune di Roma), al fine di provvedere all'aumento di capitale. Nel corso dell'Assemblea, tenutasi il 23 luglio 2014, il rappresentante del Ministero dell'economia e delle finanze ha manifestato *"l'impegno del Ministero ad individuare le soluzioni più idonee ad assicurare la continuità finanziaria di EUR S.p.A mediante il ricorso agli strumenti normativi vigenti e in corso di attivazione, facendo, in particolare, riferimento ai commi 1 e 2 dell'art. 45-bis del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89"*.

6. Conclusioni.

Nel periodo di riferimento della presente Relazione (2011 e 2012) la governance di EUR spa ha affrontato prioritariamente le criticità che si erano manifestate già nel corso degli esercizi precedenti in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla Società a partire dalla sua costituzione, vale a dire la costruzione del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, la rivalutazione urbanistica dell'area dell'ex Velodromo Olimpico e di alcuni altri terreni di proprietà siti in località "Castellaccio" e nella zona della "Laurentina" ed, infine, la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana.

Nessuna delle iniziative e degli interventi posti in essere, tuttavia, si è fin qui rivelato risolutivo per conseguire la integrale realizzazione dei programmi intrapresi.

Quanto al Nuovo Centro Congressi, infatti, benché già negli anni precedenti si sia provveduto alla razionalizzazione della struttura societaria, mediante la riconduzione nella capogruppo del relativo *asset*, nonché alla completa rinegoziazione del finanziamento bancario a suo tempo concesso alla ex controllata EUR Congressi S.r.l. per la parziale copertura dei costi di realizzazione, che ha consentito un discreto risparmio di costi ed una minore onerosità delle garanzie prestate, la situazione presenta ancora aspetti di rilevante criticità. E ciò, sia per la consistente lievitazione dei costi di realizzazione e per 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), sia per i numerosi problemi di ordine tecnico-amministrativo insorti in sede di esecuzione e per il conseguente notevole allungarsi dei tempi per l'ultimazione dei lavori rispetto al termine originariamente previsto.

In ogni caso, allo stato attuale, il problema più urgente e rilevante riguardante la realizzazione del Nuovo Centro Congressi è rappresentato dall'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori, e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche.

Parimenti, con riguardo alla valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, non ha avuto ancora alcun esito in sede amministrativa il nuovo progetto urbanistico proposto al Comune di Roma.

Per quanto riguarda i lavori per la realizzazione dell'Acquario di Roma – che

interessano una parte del lago dell'Eur - 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 di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al Laghetto dell'EUR, essi vanno molto a rilente e fanno registrare notevoli ritardi rispetto ai tempi di consegna dei lavori stessi. In data 6 febbraio 2014 è stato sottoscritto 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"¹².

Con riguardo al Palazzo della Civiltà Italiana, va positivamente rilevato che EUR spa è riuscita a mettere ugualmente e tempestivamente a reddito l'immobile, avendo avviato, nel primo semestre del 2013, la negoziazione per la stipula di un contratto di locazione con FENDI srl, a seguito della manifestazione di interesse inoltrata a fine 2012 dalla stessa, ed avendo quindi stipulato, il 10 luglio 2013, il contratto con FENDI srl, con la previsione di un canone annuo complessivo, derivante dal quadro economico approvato dal Consiglio di amministrazione, pari a € 4.444.157,05, IVA inclusa (comprensivo di spese generali, spese progettuali, collaudo, ecc.).

Assai critica si rivela, invece, la situazione relativa alla gestione di Luneur. Poiché alla fattispecie in parola andava molto più correttamente applicata la disciplina codicistica della concessione di servizi, si ravvisano, allo stato, diversi profili del Regolamento di gara non in linea con i principi in materia di contrattualistica pubblica e con talune disposizioni del Codice degli appalti, quali, ad esempio, alcuni aspetti di criticità relativi al valore del contratto, alla stipulazione del contratto con la società "veicolo" (Luneur Park spa), la qualificazione del soggetto esecutore dei lavori, la previsione del rinnovo tacito.

Ulteriori aspetti di criticità emergono relativamente alla fase esecutiva del contratto, considerato che il contratto, stipulato l'11 febbraio 2008, versa, di fatto, in una fase di stallo, che a sei anni di distanza dall'aggiudicazione è ancora sostanzialmente nella fase preliminare di esecuzione (i lavori di ripristino dell'area sono iniziati l'8 agosto 2013), e che EUR spa ha fin qui incassato un canone dimezzato rispetto a quanto pattuito nel contratto, circostanza, questa, che ha comportato mancati introiti nelle casse della società pari, almeno, a 700.000,00 euro.

¹² Con il suddetto accordo integrativo sono stati fissati gli oneri conseguenti al mancato adempimento da parte della Mare Nostrum delle 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. È stato, pertanto, fissato un nuovo termine di conclusione dei lavori di completamento del complesso immobiliare, che consenta l'apertura al pubblico dell'Acquario entro il termine del 1 giugno 2015.

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

Più in generale la Corte deve nuovamente raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi ad evitare che il mancato ritorno reddituale in tempi brevi dei consistenti investimenti effettuati sinora, con il crescente indebitamento bancario che ne è derivato, possa causare pericolosi squilibri di ordine finanziario.

Con riferimento alla situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento l'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 (+5 unità) e 2012 (+16 unità), seppur più contenuto in entrambi gli esercizi considerati rispetto all'incremento registratosi nel 2010 (+19 unità), ha comportato un aumento del relativo costo, che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9.130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54%). Escludendo le spese per "altri costi" (che includono costi per incentivi all'esodo o transazioni con il personale), il costo del personale della capogruppo ammonta ad euro 8.790 migliaia di euro al 31.12.2012 contro 7.980 migliaia di euro al 31.12.2011, presentando, in valore assoluto, un incremento di 810 migliaia di euro. Tale incremento è in buona parte riconducibile al rientro, a decorrere dal 1.1.2012, del personale del ramo di azienda in affitto alla Marco Polo spa.

In presenza della situazione sopra descritta, la Corte deve raccomandare la massima attenzione nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi, in linea con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle "manovre di metà anno" adottate negli ultimi in materia di blocco del turn over¹³.

Al riguardo, la Corte, pur tenendo conto delle ragioni portate a sostegno delle numerose assunzioni effettuate (per effetto delle quali l'organico aziendale è tornato a livelli maggiori di quelli esistenti al momento della nascita della Società nel 2002) non può, nondimeno, esimersi dall'evidenziare come l'elevato numero di personale tecnico assunto per far fronte alla situazione eccezionale e di natura contingente determinatasi a causa della cessazione del contratto di *Construction Management* relativo al NCC, potrebbe portare, una volta che la realizzazione dell'opera sarà portata a compimento,

¹³ Si vedano, 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,

ad una situazione di esubero di siffatto tipo di professionalità all'interno della Società.

Anche con riferimento all'affidamento di consulenze e di incarichi esterni, pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze esterne affidate dalla società negli anni precedenti, non può non rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non appaiono compatibili con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità degli ultimi anni in materia di *spending review*, sopra richiamate.

La Corte non può, dunque, che reiterare la raccomandazione più volte formulata nel 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 esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, e ciò tanto più dopo che la Società ha incrementato in maniera così cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica.

Con riferimento al conto economico consolidato e della Capogruppo, si rileva che in entrambi gli esercizi presi in esame nella presente relazione si è realizzato un utile di esercizio pari, nel 2011, a 9.429 migliaia di euro e, nel 2012, a 6.700 migliaia di euro per la capogruppo (-28,94%). Anche a livello di bilancio consolidato si è avuto un utile di esercizio pari a 9.044 migliaia di euro nel 2011 e 6.821 migliaia di euro nel 2012 (-24,58%). In definitiva l'esercizio 2011 si è chiuso, quanto ad Eur S.p.a. con un utile pari a € 9.429.792 e, a livello consolidato, con un utile pari a 9.044 migliaia di euro, che è stato destinato per 471.790 migliaia di euro a riserva di patrimonio netto non distribuibile, e rinviato a nuovo esercizio per la parte residua (pari a € 8.958.302).

L'esercizio 2012 si è chiuso, quanto ad Eur S.p.a. con un utile pari a € 6.700.349 e, a livello consolidato, con un utile pari a 6.821 migliaia di euro. L'utile realizzato dalla capogruppo è stato destinato, quanto ad euro 335.017 a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a € 6.365.331).

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,

n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 sulla *spending review*.

comunque, di dover conclusivamente raccomandare, oltre alla già segnalata necessità di una maggiore riduzione dei costi, una più accorta e misurata politica degli investimenti, che tenga conto delle effettive compatibilità di bilancio, onde evitare il rischio di scompensi gestionali, nonché una maggiore e più decisa azione, anche da parte dei soci, volta a soddisfare l'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche.

APPENDICI

APPENDICE N. 1

1. La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas).
2. Stato di avanzamento dei lavori.
3. La progettazione e l'affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.
4. L'erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
 - 4.1. L'accordo bonario (procedura di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006) fra stazione appaltante e appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua spa) dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
5. Il servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori.
6. Il contratto di finanziamento e la rinegoziazione dei contratti sottoscritti.
7. Il contratto derivato di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
8. Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi.
9. Le delibere dell'AVCP. In particolare: la delibera dell'AVCP del 23 aprile 2014.
10. Le spese sostenute da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola).

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

EUR spa 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 complessivamente un rilevante aumento dell'importo contrattuale, hanno influito in modo rilevante sui tempi di realizzazione e comportato l'insorgere di un contenzioso tra stazione appaltante ed appaltatore. Allo scopo di verificare le cause che hanno determinato un così alto numero di varianti, e il conseguente aumento dell'importo contrattuale, un così rilevante allungamento dei tempi di realizzazione dell'opera, e l'insorgere di diversi contenziosi tra stazione appaltante ed appaltatore, appare opportuno ricostruire puntualmente le varie fasi attraverso cui si è sviluppata la progettazione e la realizzazione dell'opera sin dalle fasi iniziali, attraverso una compiuta e puntuale esposizione dei fatti.

Ciò premesso, preme ricordare che fra il 1998 e il 2000 EUR spa bandì un concorso internazionale di architettura per la progettazione preliminare del Nuovo Centro Congressi dell'Eur, concorso che fu aggiudicato al progetto elaborato dall'arch. Massimiliano Fuksas. Nel 2001 fu, quindi, pubblicato il bando di gara per la progettazione, realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi; tale gara fu aggiudicata nel 2002 alla Centro Congressi Italia Spa (CCI Spa), ed il relativo contratto di concessione trentennale fu stipulato nel giugno 2003.

Successivamente il concessionario, in sede di progetto definitivo, ha rivalutato l'importo dei lavori in relazione alle prescrizioni imposte in sede di validazione ed in sede di approvazione da parte delle amministrazioni partecipanti alla Conferenza dei servizi, con previsione di un aumento dei costi da euro 200 milioni ad euro 250 milioni. E' seguita una richiesta di riequilibrio del piano economico finanziario non accolta da EUR spa. Nel dicembre 2005 e con successivo lodo arbitrale del 12 maggio 2006, le parti hanno risolto consensualmente il contratto ed il progetto definitivo (elaborato dal concessionario) è stato acquisito da EUR spa.

Nel 2006 il Comune di Roma consentì ad EUR spa di realizzare l'opera con modalità differenti dalla concessione di costruzione e gestione. La società predispose, quindi, un piano economico finanziario che prevedeva, in particolare, la costituzione di una società mista per la gestione del sistema congressuale (con partecipazione del 60% di EUR spa e del 40% del socio privato da scegliere con gara), la quale avrebbe dovuto assumere l'onere dell'investimento, quantificato in 6,8 milioni di euro, per opere accessorie (impianti, arredi mobili, ecc.). Ad aprile 2006 fu quindi pubblicato il relativo bando per l'individuazione del soggetto gestore.

Nel contempo, EUR spa decise di affidare la realizzazione dell'opera mediante appalto di sola costruzione, sulla base del progetto definitivo acquisito a seguito della risoluzione del contratto di concessione con la Centro Congressi Italia Spa. Il Comune di Roma, in sede di assegnazione di apposito finanziamento, chiese il rispetto del termine del 15 marzo 2007 per la pubblicazione del relativo bando. Nel 2006 fu, quindi, affidata all'arch. Massimiliano Fuksas la redazione del progetto esecutivo dell'opera, che fu consegnato nel gennaio 2007 ed approvato il 14 marzo 2007 dal Consiglio di amministrazione di EUR spa.

Nel frattempo la Società, stante l'esito negativo della procedura bandita per l'individuazione del soggetto gestore, rinunciò a tale possibilità e, nel dicembre 2006, costituì una newco, la Eur Congressi s.r.l. (interamente posseduta da EUR spa) per la gestione del Nuovo Centro Congressi, società - quest'ultima - operativa dal 2008.

Il bando di gara relativo alla licitazione privata per l'affidamento dei lavori fu

pubblicato nella G.U.C.E. in data 17 marzo 2007 e nella G.U.R.I. in data 26 marzo 2007, prevedendo un importo a base d'asta di euro 277.476.869,34, di cui euro 272.176.818,59 per lavori, ed euro 5.300.050,75 per oneri di sicurezza, e quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'appalto fu quindi aggiudicato alla Società Italiana per Condotte d'Acqua Spa per l'importo di euro 221.544.010,50, di cui euro 5.300.050,75 per oneri di sicurezza, oltre IVA.

In data 28 gennaio 2008 EUR spa affidò i lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi alla Società italiana per Condotte d'Acqua Spa a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica (procedura aperta). Sotto la stessa data del 28 gennaio 2008 fu stipulato il contratto di appalto, con il quale la durata dei lavori è stata stabilita in giorni 1035 naturali e consecutivi a decorrere dalla consegna dei lavori. In data 1° febbraio 2008 il Direttore dei lavori provvide alla consegna, per cui il termine ultimo per la conclusione di lavori fu stabilito al 2 dicembre 2010. Il contratto prevedeva anche dei termini intermedi per l'esecuzione.

2. Stato di avanzamento dei lavori.

I lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi sono iniziati, quindi, il 1° febbraio 2008, e nel corso delle attività si è reso necessario procedere ad alcune modifiche progettuali, sia per tenere conto di fenomeni geotecnici e idraulici del terreno di sedime imprevisti, nonché per ottimizzare la configurazione dell'albergo ai fini della relativa procedura di vendita. Conseguentemente, ad aprile del 2008, fu approvata una prima perizia di variante per la modifica del sistema di contenimento dei terreni di scavo, mentre una seconda perizia di variante, motivata principalmente per le ottimizzazioni dell'albergo, fu approvata a fine gennaio 2009.

Ad ottobre 2009 l'Impresa appaltatrice presentò, ai sensi del combinato disposto dell'art.132, comma 3, II periodo, del d.lgs. n. 163/2006 e dell'art.11 del D.M. LL.PP. n. 145/2000, una proposta di perizia di variante tecnica relativa alle opere strutturali del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, che ha previsto miglioramenti delle opere strutturali ai fini della risposta sismica. La Società approvò la perizia di variante, con una diminuzione dell'importo dei lavori di euro 18.013,00 rispetto al corrispettivo contrattuale.

A seguito delle riferite perizie di variante il quadro economico fu ridefinito, mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 IVA e somme a disposizione comprese. La data finale per l'ultimazione dei lavori, per effetto della seconda perizia di variante, fu ridefinita dal termine originario del 2 dicembre

2010 al 2 maggio 2011.

Ad ottobre 2009, su proposta del Direttore dei Lavori, fu riconosciuta una proroga di ulteriori mesi 6 del termine di ultimazione dei lavori, per cui il nuovo termine di ultimazione dei lavori è stato rideterminato al 31 ottobre 2011.

In data 10 dicembre 2010 fu sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (quarta variante) per l'esecuzione di opere di verniciatura delle scale della teca del Nuovo Centro Congressi EUR, a seguito del quale il corrispettivo contrattuale fu rideterminato in euro 230.187.808, di cui euro 8.279.201 per oneri della sicurezza oltre I.V.A..

Il 10 marzo 2011 furono, poi, approvate le seguenti perizie tecniche di variante:

a) quarta variante (di cui sopra) relativa alla verniciatura delle scale della "Teca";

b) quinta variante relativa alla modifica delle dorsali principali impianti e della copertura della "Teca" senza aumento di spesa;

c) sesta variante relativa alle strutture portanti dell'auditorium della "Nuvola", variante ex art. 11, comma 5, del DM n. 145/2000 in riduzione, con conseguente rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 230.184.783.

Sempre il 10 marzo 2011 fu sottoscritto il quarto atto aggiuntivo, relativo alle varianti quattro, cinque e sei ed alla proroga dei termini contrattuali intermedi concessi l'8 marzo 2011.

In data 4 agosto 2011 fu, poi, sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (settima variante), proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento. La variante, a stralcio del progetto delle "opere complementari", ha riguardato tutte le modifiche alle lavorazioni ed elementi progettuali, necessarie per consentire la massimizzazione di utilizzo commerciale dello spazio denominato "Forum", al di sotto dell'intradosso della "Nuvola", ossia dello spazio di percorrenza della grande piazza contenuta nella "Teca" del Nuovo Centro Congressi EUR. Il corrispettivo contrattuale fu rideterminato in euro 235.084.894, di cui euro 8.497.290 per oneri della sicurezza, oltre I.V.A. Sempre in data 4 agosto 2011 fu, quindi, approvata la settima variante. A seguito di tale ulteriore variante il quadro economico è stato adeguato, mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 IVA e somme a disposizione comprese. Il termine di ultimazione delle lavorazioni sbloccate, a parziale ripresa della sospensione ordinata il 29 aprile 2010, fu rideterminato al 31 ottobre 2012. Non fu invece rideterminata la data di ultimazione di

tutti i lavori di contratto per effetto della persistenza di lavorazioni ancora oggetto di sospensione. Il 5 agosto 2011 fu quindi sottoscritto il quinto atto aggiuntivo relativo alla settima variante.

In data 7 dicembre 2011 è stata proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento, l'ottava perizia tecnica di variante con aumento di spesa, a stralcio del progetto delle "opere complementari". La variante ha riguardato tutte quelle modifiche alle opere strutturali impiantistiche e architettoniche necessarie e funzionali al progetto di adeguamento, finalizzato ad una maggiore fruibilità e redditività del Nuovo Centro Congressi EUR. Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 255.327.865,80, di cui euro 8.881.747,79 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.

Il 16 dicembre 2011 fu redatto il verbale di mancata sottoscrizione dal parte dell'appaltatore degli atti relativi alla perizia dei variante tecnica e suppletiva n. 8. Sempre in data 16 dicembre 2011 fu approvata la Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8, poi ratificata dal Consiglio di amministrazione di EUR spa nella seduta del 19 dicembre 2011. Il quadro economico fu rideterminato in euro 355.855.014, IVA e somme a disposizione comprese. Ancora in data 16 dicembre 2011 il Direttore dei Lavori ordinò all'Impresa Appaltatrice di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo Programma di Massima dei Tempi, dei lavori della Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8, sottoscrivendo sotto la stessa data il Verbale di Ripresa Parziale dei lavori ancora sospesi dalle precedenti riprese parziali, fatta eccezione delle finiture e degli impianti dell'hotel.

Il 6 giugno 2012 il Progettista confermò la necessità, già espressa nel corso di precedenti riunioni di coordinamento, di procedere con alcuni adeguamenti al progetto esecutivo di appalto. Ed infatti, a seguito dell'istruttoria della Direzione Lavori e del RUP, l'Amministratore Delegato, con Determinazione Dirigenziale del 13 luglio 2012, ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle modifiche richieste dal Progettista, dando mandato al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori di predisporre tutti gli atti tecnici, economici e amministrativi, conformi alle disposizioni di legge, necessari per l'introduzione di dette variazioni costruttive nell'appalto in corso di esecuzione. Conseguentemente, in data 2 agosto 2012 l'Amministratore Delegato di EUR spa ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle ulteriori modifiche proposte dal progettista dell'opera.

In pari data il Responsabile Unico del Procedimento, preso atto della suindicata Determina Dirigenziale dell'A.D., ha disposto alla Direzione Lavori l'emissione della relativa proposta di perizia tecnica di variante in conformità a quanto prescritto

dall'art. 132, comma 3, secondo periodo, del d.lgs. n. 163/06.

In data 3 agosto 2012 il Direttore dei Lavori trasmise al Responsabile Unico del Procedimento la Relazione di Perizia di Variante Tecnica n. 9, e in pari data il Responsabile Unico del Procedimento, constatata con apposita relazione la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 132, comma 3, secondo periodo, del d.lgs. n. 163/06, approvò la proposta di perizia di variante formulata dal Direttore dei lavori, che invitò, conseguentemente, l'appaltatore a prendere visione degli elaborati costituenti la *"perizia di variante tecnica n. 9"*, invitandolo contestualmente a sottoscrivere l'Atto di sottomissione e il Verbale di Concordamento dei Nuovi Prezzi.

Il 3 agosto 2012, tuttavia, l'appaltatore non si presentò, all'ora prestabilita, per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante, e comunicò alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante. Il Responsabile Unico del Procedimento ed il Direttore dei Lavori, preso atto della mancata presentazione dell'appaltatore all'orario e nel luogo stabilito per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante n. 9, procedettero alla redazione del relativo verbale *"convenendo pertanto che il Direttore dei Lavori provvederà ad ordinare all'Impresa Appaltatrice l'esecuzione dei lavori della "Perizia tecnica di variante n. 9" così come previsti dagli elaborati vistati dal Progettista dell'Opera"*. In data 6 agosto 2012 il Direttore dei Lavori ordinò all'appaltatore *"di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo PMT, dei lavori della "Perizia di variante tecnica n. 9", così come previsti dagli elaborati allegati al presente ordine di servizio vistati per approvazione dal Progettista dell'Opera"*.

Il costo totale delle variazioni al progetto esecutivo di contratto introdotte dalla perizia tecnica di variante n. 9 ammonta ad euro 713.488,69 oltre ad un incremento dei costi della sicurezza pari ad euro 48.500,00.

Inoltre, come prescritto dal Responsabile Unico del Procedimento, nell'ambito della stessa perizia di variante n. 9 si è provveduto a detrarre dall'importo contrattuale la somma di euro 1.455.081,22, derivante dalla rettifica al CME della perizia di variante n. 8. Pertanto, l'approvazione della *"perizia di variante tecnica 9"* ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 254.634.773,26 (di cui euro 8.930.247,79 di oneri per la sicurezza), con una diminuzione complessiva del corrispettivo di spesa di euro 693.092,53.

All'esito della perizia tecnica di variante n. 9 i termini intermedi contrattuali non sono stati ridefiniti, mentre il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione delle *"finiture e impianti hotel"*, e delle *"parti d'opera connesse"*

all'ottenimento del permesso di costruire" facenti parte delle lavorazioni all'epoca sospese, fu spostato al 31 marzo 2013. Il termine finale di tutte le lavorazioni previste nell'appalto è quindi a tutt'oggi indeterminato, sebbene i procedimenti presso le Autorità competenti (nuovo permesso di costruire NCC, diritto di superficie e permesso di costruire della nuova Centrale di tri-generazione), siano stati tempestivamente avviati.

A seguito dei pareri espressi dalle autorità competenti (ACEA Illuminazione Pubblica; Comando Provinciale VVF; Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute) si è reso necessario procedere ad una ulteriore perizia di variante (n. 10) che contemplasse:

a) illuminazione pubblica esterna a seguito della richiesta di ACEA Illuminazione Pubblica (verbale tra EUR ed ACEA illuminazione Pubblica);

b) illuminazione interna Teca/Nuvola legata alle Opere Complementari, (l'approfondimento esecutivo era già contemplato nell'affidamento per la progettazione Opere Complementari affidate al progettista);

c) sistema *water-mist* e relativa modifica ai pannelli di rivestimento dell'auditorium a seguito della richiesta di deroga per il carico di incendio (parere del 29.08.2012 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco);

d) percorsi loges pedane elevatrici a seguito della richiesta del Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute del 27 marzo 2012;

e) variazione delle cabine ascensori A06 e A07, al fine di consentire una migliore gestione dei flussi nel forum e all'interno della nuvola stessa.

Nella riunione del 21 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione di EUR spa ha deliberato di procedere con l'affidamento dell'incarico afferente la progettazione della perizia di variante n. 10 al progettista Arch. Fuksas, autorizzando contestualmente un importo in aumento pari ad euro 2.850.000,00, e in data 17 dicembre 2012, la Committenza ha affidato al progettista l'incarico afferente la progettazione esecutiva della perizia di variante tecnica n. 10.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 gennaio 2013 (SAL n. 30) è pari ad euro 212.403.144,75, IVA compresa, e riguarda il completamento della struttura in acciaio della Teca e della Nuvola, nonché il rivestimento esterno in vetro della Teca e dell'albergo.

In data 1° marzo 2103, essendo all'epoca ancora in corso il montaggio del rivestimento esterno dei frontoni della Teca e la struttura di supporto del telo della Nuvola, le lavorazioni di sistemazione esterna, e i lavori di presa dell'acqua del lago dell'Eur, l'appaltatore ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori

alla data del 30 settembre 2014.

In data 5 aprile 2013 il Consiglio di amministrazione di EUR spa ha deliberato di autorizzare la perizia di variante n. 10 limitatamente alle sole opere strettamente necessarie ad adeguare l'opera alle richieste sopravvenute degli enti preposti (Vigili del Fuoco, ACEA Spa ed Ufficio Handicap Roma Capitale), agli obblighi derivanti dalla normativa sopravvenuta, nonché gli oneri di sicurezza di legge nonché di procedere alla sospensione delle lavorazioni strettamente connesse a quanto sopra deliberato in ordine alla variante.

Il 24 aprile 2013 il Responsabile Unico del Procedimento, preso atto del verbale della seduta del Consiglio di amministrazione del 5 aprile 2013, comunicò al progettista che il Consiglio di amministrazione non aveva autorizzato l'incremento di spesa per le migliorie funzionali proposte, mentre aveva autorizzato soltanto gli incrementi di spesa motivati dalla necessità di variazioni del progetto esecutivo per corrispondere gli obblighi imposti dagli enti preposti (VVF, ACEA spa, Ufficio Handicap Roma Capitale), chiedendo contestualmente al Progettista della perizia di Variante n. 10 di *"revisionare gli elaborati tecnico-economici consegnati alla luce delle indicazioni del Consiglio di amministrazione limitatamente agli interventi riferibili alle motivazioni su esposte"*.

(valori in €)

Riepilogo delle varianti							
Varianti	Data di approvaz. EUR spa	Importo aggiuntivo	Somme riconosciute all'Impresa	Importo contratto	Tempo esec.	Data ultimazione	Catalogazione varianti ex art.132, d.lgs. 163/2006 operata dalla SA
Contratto originario	Consegna 1.02.2008		-	221.544.010,50	1035	2.12.2010	-
1	15.04.2008	- 105.580,41	52.790,20	221.491.220,29	1035	2.12.2010	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
2	20.01.2009	8.530.475,74	-	230.021.696,03	1186	2.05.2011	art.132, co.1, lett. b) e lett. d) e 132, co.3, II per. d.lgs. 163/06
3	20.11.2009	- 18.013,33	9006,67	230.012.689,36	1368	31.10.2011	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
4	10.03.2011	175.118,62	-	230.187.807,98	1368	31.10.2011	art.132, co.3, II per. d.lgs. n.163/06
5	10.03.2011	-	-	230.187.807,98	1565	15.05.2012	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
6	10.03.2011	- 6.050,00	3.025,00	230.184.782,98	1565	15.05.2012	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
7	04.08.2011	4.900.111,64	-	235.084.894,62	1734	31.10.2012	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
8	16.12.2011	20.242.971,17	-	255.327.865,79	1826	31.01.2013	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
9	03.08.2012	- 693.092,53	-	254.634.773,26	1885	31.03.2013	art.132, co.3, II periodo d.lgs. n.163/06 (e rettifica in diminuzione precedente computo metrico est.)
10	07.08.2013	1.524.977,10	-	256.159.750,36	2250	31.03.2014	art.132, comma 1, lett. a) e b), d.lgs. n.163/06

3. La progettazione e l'affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.

Nell'ambito della ricostruzione delle varie fasi dei lavori di realizzazione della Nuvola appare opportuno soffermarsi anche sulle c.d. "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR spa, in data 7 giugno 2010, sulla base del parere espresso dall'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici, ha deliberato all'unanimità di dare mandato all'A.D. di trattare con l'ATI composta da Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l. (mandataria) e la Società AI ENGINEERING (mandante) per l'affidamento della progettazione dei lavori complementari alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi con determinazione del compenso nei limiti delle tariffe professionali previste dalla normativa in materia di lavori pubblici.

Il 20 settembre 2010 è stato sottoscritto il contratto di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle "opere complementari". Il 30 novembre 2010 è stato consegnato il progetto preliminare delle "opere complementari". Dall'analisi della proposta progettuale è emersa la necessità di chiedere al progettista alcune integrazioni e modifiche che hanno portato ad una seconda emissione del progetto preliminare, avvenuta in data 4 febbraio 2011.

Il 17 febbraio 2011 è stata completata, quindi, la verifica di rispondenza del progetto preliminare alle richieste della Committenza e, pertanto, si è autorizzato il progettista allo sviluppo della successiva progettazione definitiva per consentire l'avvio dell'iter di richiesta delle autorizzazioni alle Amministrazioni competenti. Va, peraltro, ricordato che a seguito della proposta progettuale presentata è emersa la necessità di una modifica essenziale al Permesso di Costruire a seguito della maggior cubatura occorrente rispetto a quella massima ammissibile per il lotto del costruendo Nuovo Centro Congressi.

Il 12 maggio 2011 è stato consegnato al Dipartimento IX di Roma Capitale il progetto definitivo per la richiesta di concessione del Permesso di Costruire in variante, e il 13 giugno 2011 è stato approvato dalla Committenza il progetto definitivo delle "opere complementari".

Il 15 giugno 2011 è stata sottoscritta la convenzione per la direzione artistica dei lavori di costruzione del Nuovo Centro Congressi, ad integrazione delle attività già in precedenza affidate, e per i nuovi interventi relativi alle "opere complementari". Tale convenzione con la Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l., copre anche le attività di direzione artistica prestate da gennaio 2011, per un importo complessivo pari ad euro 2.150.000, oltre IVA. Il 14 luglio 2011 è stato sottoscritto con la Massimiliano e

Doriana Fuksas Design S.r.l., il contratto per la nuova configurazione delle sale congressuali e dei relativi spazi annessi al Nuovo Centro Congressi dell'Eur in adeguamento al nuovo programma funzionale. L'importo contrattuale, pari ad euro 3.897.719,22, è da intendersi comprensivo di quanto pattuito nel primo contratto per le "opere complementari" del 20 settembre 2010.

Il Consiglio di Amministrazione di EUR spa, nella riunione del 27 luglio 2011, ha dato mandato all'A.D. per l'affidamento, ai sensi dell'art. 57 del d.lgs. n. 163/2006 e s.m.i., alla Società ITALSOCOTEC Spa, già affidataria del servizio di validazione del progetto di bando di gara di appalto dei lavori, del Servizio aggiuntivo di validazione del progetto delle "opere complementari".

4. L'erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Per quanto riguarda la situazione relativa al cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi, la situazione alla data di approvazione del bilancio è la seguente:

a) il primo cofinanziamento, per complessivi 61,9 milioni di euro, il cui trasferimento avviene direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR spa, è stato corrisposto per un importo complessivo pari a 58,7 milioni di euro. Sono pertanto ancora da corrispondere 3,2 milioni di euro, la cui maturazione avverrà all'emissione del Certificato di Collaudo;

b) il secondo cofinanziamento, per complessivi 60 milioni di euro, il cui trasferimento avviene da Roma Capitale, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di 57 milioni di euro (17 milioni sono stati erogati a fine dicembre 2011); rimane, pertanto, un residuo da erogare di tre milioni di euro;

c) la richiesta relativa al terzo cofinanziamento, pari a 20 milioni di euro, è stata approvata dalla Commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010. Al momento sono stati erogati 19 milioni di euro (di cui 8 milioni a fine maggio 2013 ed altri 8 milioni ad agosto 2013) e pertanto rimane un residuo da erogare di 1 milione di euro all'emissione del Certificato di Collaudo.

4.1. L'accordo bonario (procedura di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006) fra stazione appaltante e appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua spa) dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Il contratto fra la stazione appaltante e l'impresa affidataria dei lavori di

realizzazione del Nuovo Centro Congressi è stato caratterizzato, peraltro, anche da alcune vicende e/o riserve che hanno dato luogo a situazioni di contenzioso o di precontenzioso, risoltesi nella attivazione di ben due procedure di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006 per il componimento bonario delle riserve iscritte.

Ed infatti, dopo un primo accordo bonario conclusosi nel corso dell'esercizio 2010, nel 2012 l'appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua Spa) ha chiesto una nuova attivazione della procedura di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006 per il componimento bonario delle riserve iscritte, in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori.

In esito alla predetta istanza dell'appaltatore è stata costituita una specifica Commissione, composta dagli stessi membri incaricati della prima procedura di accordo bonario (conclusasi nell'esercizio 2010), che in data 11 settembre 2012 ha iniziato la valutazione delle riserve per la formulazione di una proposta di accordo bonario.

A tutto il 31 maggio 2012, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario era pari a circa 117 milioni di euro. La Commissione ha completato la valutazione sulla fondatezza delle riserve iscritte nella contabilità di cantiere al fine di definire quanto riconoscibile alla controparte. Tale stima è stata sottoposta all'esame del Consiglio di Amministrazione della Società, che ha rigettato la proposta avanzata da parte della Commissione, quantificata in circa 20 milioni di euro. Gli Amministratori, pertanto, sulla base delle informazioni disponibili non hanno ritenuto di dover accantonare a fondo rischi l'importo proposto dalla Commissione in quanto hanno ritenuto che lo stesso non sia rappresentativo dell'effettiva passività potenziale a carico della Capogruppo.

5. Il servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori.

Anche l'affidamento del servizio Construction Management - Ufficio Direzione Lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, da parte di EUR spa, ha dato luogo a un contenzioso che ha comportato ulteriori spese per la società nella realizzazione dell'opera in questione.

In data 30 novembre 2009, con sentenza del TAR n. 12075/2009 relativa al ricorso presentato dalla Società CO.TE.BA., seconda in graduatoria nella gara di appalto del Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori, è stata accertata la mancanza, in capo all'ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera Spa di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara di appalto per il Servizio di

Construction Management; con la stessa sentenza EUR spa è stata condannata al risarcimento dei danni per equivalente nei confronti della ricorrente. Essendo divenuta inoppugnabile la sentenza, a seguito dell'infruttuoso decorso del termine per l'impugnazione, il 4 agosto 2010 si è preso atto della caducazione del contratto di appalto del servizio e si è contestualmente proceduto ad invitare la capogruppo dell'ATI Drees & Sommer alla cessazione di ogni attività oggetto del contratto.

A seguito della caducazione del contratto si è proceduto alla costituzione dell'Ufficio di Direzione Lavori con personale interno ad EUR Spa già in ruolo, ovvero con l'individuazione di personale esterno da assumere (provvedimento, peraltro, resosi necessario per evitare il fermo cantiere ed i rilevanti danni economici conseguenti), come già effettuato per la funzione del Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominato contestualmente alla cessazione del servizio dell'ATI avvenuta, di fatto, il 6 agosto 2010. Attualmente la struttura della direzione dei lavori è composta, compreso il Direttore dei Lavori, da sedici dipendenti.

6. Il contratto di finanziamento e la rinegoziazione dei contratti sottoscritti.

Per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dell'annessa struttura alberghiera (comprensivo anche di una quota destinata a ristrutturare il debito a breve della Capogruppo) EUR spa ha sottoscritto, in data 15 luglio 2010, un contratto di finanziamento con un pool di istituti di credito, contratto che è stato successivamente rivisto con Atto di Modifica del 21 dicembre 2010 ed ulteriormente rivisto nell'ottobre 2012. Il contratto di finanziamento presenta le seguenti caratteristiche:

a) per quanto riguarda la **natura del finanziamento**, va rilevato che l'importo totale del contratto di finanziamento è pari a 190 milioni di euro, ed è destinato al rifinanziamento del debito a breve per 55 milioni di euro, alla copertura dei lavori del Nuovo Centro Congressi per 60 milioni di euro e per le altre esigenze relative agli investimenti della Società per 20 milioni di euro. A questa linea a lungo termine si associano una linea per il pagamento dell'IVA sui lavori per 35 milioni di euro, ed una linea "revolving" per esigenze di cassa, pari a 20 milioni di euro;

b) i **tassi applicati** prevedono l'applicazione di uno spread, rispetto all'Euribor a 6 mesi, compreso in un *range* dall'1,90% al 2,00% relativo alle linee a lungo termine negoziate, mentre per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari allo 0,95% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi), e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari all' 1,55% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi);

c) per ciò che riguarda le **garanzie richieste**, va rilevato che sono previste

garanzie ipotecarie concesse su alcuni immobili di proprietà della Società ed ulteriori garanzie reali (pegno sui conti correnti, cessione in garanzia di crediti presenti e futuri, etc.);

d) con riferimento agli **strumenti finanziari derivati di copertura**, si rileva che lo strumento finanziario derivato di copertura del rischio di variazione del tasso d'interesse sul nominale delle linee a lungo termine è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso.

In particolare, il contratto di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dell'annessa struttura alberghiera stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di due parametri finanziari (*covenants*), e precisamente:

a) rapporto IFN/EBITDA calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2010;

b) rapporto DSCR con cassa esistente calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2015.

7. Il contratto derivato di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Con riferimento alle informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati di cui sopra, va riferito che al 31 dicembre 2013 la Società ha in essere un contratto derivato di tipo "Interest Rate Swap" con passaggio da tasso variabile a fisso *step-up*, con valore nozionale (al 31 dicembre 2013) pari a 130 milioni di euro; tale formula consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso.

Tale contratto è stato stipulato il 29 luglio 2010 con decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031. Il rischio finanziario sottostante è il rischio di tasso di interesse. Il parametro variabile, oggetto della copertura, è il tasso Euribor 6M (act/360). I tassi fissi su base semestrale che sono stati accordati dal Pool di Banche sono i seguenti:

a) 3,20% per il periodo dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2013;

b) 4,23% per il periodo dal 30 giugno 2013 al 30 giugno 2031.

Al 31 dicembre 2013 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 24.593 migliaia di euro. Si tratta di uno strumento finanziario derivato di copertura sia dal punto di vista gestionale che contabile, di cui si parlerà anche nel prosieguo della presente relazione.

8. Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi.

Il Piano Economico Finanziario per la realizzazione del Centro Congressi, redatto nel 2006 con l'ausilio dell'*advisor* Rothschild, prevedeva che i parcheggi dovevano essere realizzati a cura e spese di un concessionario e pertanto a costo zero per EUR spa (finanza di progetto).

Il permesso di costruire n. 663/2007 prevedeva, in attuazione a quanto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82/2007, il reperimento di parcheggi privati per mq. 37.842 e di parcheggi pubblici per mq 35.832 localizzati in parte nell'area di sedime del Nuovo Centro Congressi ed in parte nell'area di Piazzale Marconi.

I parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi ammontano a circa 2.220 posti ed è prevista la loro ubicazione in parte nell'area di sedime, ai piani interrati, per un totale di circa 600 posti ed all'esterno, nell'area concessa da Roma Capitale del Piazzale Marconi, per complessivi 1.600 posti.

La Convenzione di concessione del diritto di superficie del Piazzale Marconi stabilisce la possibilità di ricorrere allo strumento della finanza di progetto per la realizzazione dei parcheggi di standard esterni, in coerenza con le previsioni del Piano Economico Finanziario complessivo dell'iniziativa, approvato da Roma Capitale, la cui sostenibilità è condizionata alla realizzazione mediante concessione di lavori pubblici senza ulteriori aggravii finanziari per EUR spa.

9. Le delibere dell'AVCP. In particolare: la delibera dell'AVCP del 23 aprile 2014.

L'affidamento dell'appalto per la realizzazione e la gestione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas) sono stati oggetto di diverse delibere dell'AVCP (Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici), che hanno riguardato soprattutto l'ammissibilità di alcune varianti alla luce dell'art. 132 del d.lgs. n. 163/2006.

Le valutazioni circa l'ammissibilità di talune varianti, alla luce dell'art. 132 del d.lgs. n. 163/2006, erano state già oggetto della delibera dell'Autorità n. 63/2011. Da ultimo l'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici si è occupata della questione con delibera del 23 aprile 2014. In tale ultima delibera l'AVCP ha molto puntualmente osservato come *"le ripetute varianti, oltre a determinare di per sé un incremento di spesa, hanno anche costituito il presupposto per la formulazione di riserve, con le quali l'Impresa ha richiesto il riconoscimento di maggiori oneri per andamento anomalo dei*

lavori. In data 14 marzo 2011 è stato sottoscritto un accordo bonario per la somma di euro 19.650.967,50 (comprensivi di rivalutazione monetaria e interessi e al netto di IVA), con riferimento a maggiori oneri registrati a tutto il 31 marzo 2010”.

Le riserve avanzate dall'appaltatore con riferimento al SAL n. 33 (a tutto il 30 settembre 2013) hanno raggiunto un importo complessivo di euro 188.157.745,91; parte di queste riserve sono state oggetto del primo accordo bonario, per un importo di euro 56.365.269,67, per cui la richiesta ancora avanzata dall'appaltatore è di euro 131.792.476,24. I lavori eseguiti a tutto il 30 settembre 2013 (SAL n.33) ammontano ad euro 184.756.231,30.

L'Autorità si è interessata sin dal 2008 al Nuovo Centro Congressi EUR, in corso di realizzazione da parte di EUR spa.

Con una prima delibera (n. 12/2008) l'AVCP si è espressa sulla procedura di affidamento dell'incarico di collaudo.

Con una seconda delibera (n. 70/2010) l'AVCP ha esaminato questioni afferenti il servizio di Construction Management per l'assistenza al Direttore dei Lavori (per il quale il Consiglio di amministrazione di EUR spa ha deliberato in data 7 giugno 2010 di prendere atto della caducazione, a seguito di sentenza del TAR Lazio).

Con una terza delibera (n. 63 del 22 giugno 2011), intervenuta nel corso della esecuzione dei lavori, l'Autorità ha formulato una serie di rilievi, evidenziando, in particolare:

a) il rilevante ritardo della realizzazione dell'opera rispetto ai tempi programmati e il persistere di una sospensione parziale dei lavori dal 29 aprile 2010;

b) un notevole incremento dei costi, sia per effetto di varianti in corso d'opera, che, soprattutto, per lo sviluppo di un rilevante contenzioso, che aveva già prodotto la sottoscrizione di un accordo bonario;

c) gli incrementi contrattuali registrati per effetto di talune varianti, apparentemente contenuti solo in quanto sono state contestualmente eliminate o modificate, con ricorso a soluzioni presumibilmente più economiche, alcune lavorazioni originariamente previste;

d) numerose modifiche, generalmente attinenti ad aspetti strutturali, proposte ed elaborate dall'Impresa esecutrice quali varianti migliorative, con riferimento all'art. 11 del D.M. n. 145/2000; tuttavia, non tutte le modifiche apparivano *“motivate da obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute ed imprevedibili”*, come richiesto dall'art.132, comma 3, secondo periodo del Codice, cui rimanda l'art.11 del D.M. n. 145/2000; inoltre, ove le varianti erano *“migliorative”* e proposte dall'Impresa, quindi non strettamente *“necessarie”* per la realizzazione dell'opera, non appariva

coerente che le stesse dessero origine a costi indiretti, quali ritardi nell'esecuzione dell'opera e richieste risarcitorie dell'Impresa per ridotta produttività;

e) la procedura di definizione del contenzioso non conforme alle disposizioni dell'art. 240, comma 5 del D.lgs. n. 163/2006, che contemplano l'acquisizione da parte del RUP delle relazioni riservate del Direttore dei lavori e dell'organo di collaudo; tale carenza appariva rilevante per le affermazioni dell'attuale Direttore dei lavori che addebitavano ritardi nell'esecuzione a carenze organizzative dell'Impresa.

Le controdeduzioni di EUR spa alle osservazioni formulate, previa apposita istruttoria, furono rimesse in data 11 gennaio 2012 all'attenzione dell'AVCP, che ha convenuto sull'opportunità di un approfondimento tramite un'attività ispettiva. In esito all'attività ispettiva, con nota della Direzione Vigilanza prot. 56513 del 19 giugno 2013 (con allegata relazione istruttoria) sono state rese note alla stazione appaltante e al Comune di Roma le risultanze istruttorie, che, oltre a richiamare le contestazioni già avanzate con la citata deliberazione n. 63/2006, ulteriormente evidenziavano che:

- il notevole ritardo nell'esecuzione dei lavori appare dovuto, in una prima fase d'inizio delle lavorazioni, alle sopravvenienze geotecniche ed idrauliche del terreno di fondazione, ma successivamente, in una più larga misura, alla necessità di introdurre varianti per mutamento delle strategie di EUR spa circa il funzionamento e utilizzo del Nuovo Centro Congressi e richieste di enti terzi e, quindi, ai tempi per l'acquisizione dei necessari pareri ed autorizzazioni;

- già con parere AG19/10 del 29 aprile 2010, l'Autorità, pur ravvisando il ricorrere di circostanze impreviste nelle vicende che hanno condotto alla risoluzione del contratto relativo all'affidamento in gestione dell'opera, aveva evidenziato perplessità circa la qualificazione di imprevedibilità dell'evoluzione delle attività congressuali; le criticità e i maggiori costi connessi a tali modifiche appaiono, pertanto, riconducibili alla non adeguatezza della scelta iniziale dell'Ente; tra l'altro, alla luce delle problematiche evidenziate, in particolare dell'interferenza tecnica tra opere contrattuali e complementari, non appare coerente la scelta iniziale operata dalla stazione appaltante di rimandare al soggetto gestore l'esecuzione di quest'ultime opere;

- come già evidenziato nella deliberazione n. 63/2011, la decisione di introdurre varianti per il funzionamento e utilizzo del Nuovo Centro Congressi avrebbe imposto l'adozione da parte della Stazione appaltante di tutti i necessari provvedimenti, da adottare con la necessaria tempestività, affinché i lavori potessero procedere in modo ottimale e fossero evitati maggiori oneri conseguentemente alle decisioni assunte;

- non appare che sia stato affrontato da parte degli organi comunali competenti

con adeguata efficacia e tempestività l'esame della proposta di variante ex art. 32 del DPR 380/2001-art. 8 della legge regionale n. 36/1987, relativa alle modifiche introdotte dalle opere complementari, nonostante la evidente esigenza di evitare ritardi e conseguenti oneri aggiuntivi;

- allo stato non vi può essere certezza sui tempi di ultimazione delle opere e quindi sull'ammontare effettivo dei ritardi e, in definitiva, sul costo delle previsioni di progetto; le riserve avanzate dall'Impresa, infatti, si fondano principalmente sull'andamento anomalo dei lavori, in ragione della impossibilità di una piena esecutività delle opere, e presentano, all'attualità, un importo rilevante;

- riguardo al contenzioso già definito con l'accordo bonario, le controdeduzioni della Stazione Appaltante relative alle precedenti osservazioni formulate dall'Autorità con la deliberazione n. 63/2011 circa il procedimento attuato (assenza delle relazioni del D.L. e dell'organo di collaudo) non appaiono del tutto coerenti, in quanto da un lato evidenziano come la Commissione ex art. 240 del Codice abbia ricevuto le controdeduzioni del Direttore dei lavori apposte sul registro di contabilità e ne abbia, pertanto, potuto tener conto, dall'altro precisano come tali controdeduzioni siano finalizzate esclusivamente a respingere sistematicamente, nel termine di 15 gg. stabilito dalla norma, le richieste risarcitorie dell'Impresa;

- una parte non secondaria delle riserve riconosciute si sarebbero dovute più propriamente includere in una perizia di variante¹⁴;

- la permanente necessità di vigilare, in sede di definizione del contenzioso, affinché i soggetti o la Commissione a ciò deputati, valutino adeguatamente quanto asserito dall'attuale D.LL. (subentrato al precedente in data 22 novembre 2010) e dal Responsabile del Procedimento circa la riconducibilità dello scostamento registrato nel corso dei lavori tra produzione reale e convenzionale di contratto, a fattori organizzativi interni dell'Appaltatrice, perché non trovino giustificazione e motivo di richieste risarcitorie, anche fattori invece riconducibili alla responsabilità dell'Appaltatrice stessa;

- i contratti di fornitura, relativi ad opere riconducibili alla categoria prevalente OS18, benché autorizzati, appaiono per quanto riportato nelle precedenti considerazioni, più propriamente qualificabili quali subappalti, con la conseguenza che le lavorazioni esternalizzate, superano la quota del 30% dell'importo della categoria, in contrasto con le previsioni dell'art. 118, comma 2, d.lgs. 163/2006.

Nella relazione istruttoria era, inoltre, evidenziato l'elevato importo delle spese

¹⁴ Al riguardo l'AVCP ha richiamato la propria determinazione n. 5 del 2007, nella quale si invitavano le amministrazioni a evitare il ricorso allo strumento del componimento bonario "... per il riconoscimento di ulteriori e maggiori lavori che dovrebbero essere contemplati in una variante in corso d'opera".

tecniche indicate nel quadro economico dell'appalto.

Invero, da un attento esame delle varie vicende che hanno riguardato l'affidamento e l'esecuzione dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, non può non convenirsi con quanto osservato dall'AVCP (Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici) nella riferita delibera del 23 aprile 2014, soprattutto con riferimento al rilevante ritardo della realizzazione dell'opera rispetto ai tempi programmati, al notevole incremento dei costi, sia per effetto di varianti in corso d'opera, sia per lo sviluppo di un rilevante contenzioso, nonché agli incrementi contrattuali registrati per effetto di talune varianti.

10. Le spese sostenute da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola).

Relativamente all'entità delle spese tecniche contemplate nel quadro economico dell'intervento, va rilevato che EUR spa, prima della indizione della gara, per corrispondere agli obblighi dell'art. 71 del DPR n. 554/1999, ha effettuato le attività necessarie per attestare l'accessibilità delle aree e la realizzabilità del progetto; tali attività sono state affidate a terzi, prevalentemente aziende di pubblici servizi, separatamente rispetto all'appalto dei lavori.

Per l'effettuazione di tali operazioni, sono state sostenute le seguenti spese:

- indagini archeologiche euro 226.498,51
- indagini per la bonifica da ordigni bellici euro 88.957,15
- indagini idrogeolog. e sismiche, caratterizz. terre di scavo euro 399.592,96
- rilievi topografici euro 18.000,00

Totale euro 733.048,62 (voce B2 q.e.)

- trapianto alberature esistenti euro 382.179,04
- spostamento dei sottoservizi euro 1.044.002,60

Totale euro 1.426.181,64 (voce B3 q.e.)

Per quanto riguarda, invece, le spese sostenute da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola), dal quadro delle spese tecniche aggiornato alla perizia di variante n. 10 risulta che le stesse sono state anche integrate per completezza con quelle sostenute all'epoca del procedimento di gara di concessione dei lavori pubblici relativamente alla progettazione preliminare.

In proposito si rileva che le somme più rilevanti sono quelle relative alla

progettazione e direzione artistica, affidate al raggruppamento composto dall'arch. Massimiliano Fuksas (capogruppo), dalla Al Engineering s.r.l., dall'ing. Majowiecki. Gli incarichi sono stati affidati in esito a concorso di progettazione.

Ulteriori spese sono state sostenute per Direzione Lavori (voce B7.2 del quadro economico), con particolare riferimento al servizio di construction management prestato dall'ATI Drees & Sommer A.G. – Ecosfera Spa, fino alla caducazione del contratto.

E' da evidenziare, al riguardo, come EUR spa abbia anche sostenuto, a seguito di sentenza del TAR del 30 novembre 2009, una spesa di euro 378.193,00 a titolo di risarcimento per danno emergente e lucro cessante nei confronti della ditta seconda in graduatoria nella gara per l'affidamento del servizio, cui è stato fatto fronte attraverso l'utilizzo del fondo rischi e oneri stanziato, a tal fine, nei precedenti esercizi.

Va ricordato altresì che allo stato è attualmente pendente un contenzioso tra le parti; EUR spa si è opposta in sede giudiziale, con domanda riconvenzionale dei danni, in quanto l'ATI non avrebbe reso disponibile alla committenza la documentazione di appalto in suo possesso dall'avvio del cantiere.

Attualmente la Direzione Lavori è svolta da personale interno a EUR spa.

La tabella seguente riporta gli importi relativi a tali attività (IVA e C.N.P.I.A. esclusi).

Incarico		
	Anno	Importo
Incarico a seguito di concorso di progettazione		
Progettazione preliminare	2001/2002	euro 4.811.703,51
Progettazione e Direzione Artistica (voci B7.1 Quadro economico)		
Progetto definitivo (limitatamente all'adeguamento strutturale alla sopravvenuta normativa antisismica)	2006	euro 1.379.000,00
Progetto esecutivo	2006	euro 5.000.000,00
Direzione Artistica	2008	euro 1.800.000,00
Opere complementari	2010	euro 2.647.719,22
Integrazione Direzione Artistica	2011	euro 2.150.000,00
Opere complementari integrazione	2011	euro 1.250.000,00
Progetto variante 8	2011	euro 150.000,00
Progetto variante 10	2012	euro 148.841,96
2^ integrazione Direzione Artistica	2012	euro 611.000,00
subtotale		euro 15.136.561,18
totale		euro 19.948.264,69
Servizio Construction Management prestato nel periodo 2008-2010		
Importo corrisposto		euro 1.233.843,99
Importo oggetto di contenzioso		euro 780.221,84
totale		euro 2.014.065,83

Alla luce della tabella sopra riportata e in considerazione della ingente spesa sostenuta da EUR spa per la progettazione e la direzione artistica del Nuovo Centro Congressi non può non rilevarsi come la spesa sostenuta da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola), e segnatamente per il pagamento della parcella del progettista per l'opera professionale svolta per la progettazione e la direzione artistica, al di là di ogni più estensivo riferimento alle tabelle professionali, appaia eccessiva e spropositata, sì da chiedersi se la somma percepita dal progettista per l'opera professionale svolta per la progettazione e la direzione artistica del Nuovo Centro Congressi debba ritenersi giustificata.

APPENDICE N. 2

1. La gestione di Luneur.
2. La delibera dell'AVCP n. 21 del 21 maggio 2014 relativa alla gestione di Luneur.
3. Il contenzioso relativo alla gestione di Luneur.

1. La gestione di Luneur.

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 spa fino al 31 dicembre 2007. EUR spa, 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"*.

Per individuare la "veste" da dare al nuovo Parco, EUR spa commissionava ad una società specializzata nel settore un report sui differenti Parchi di divertimento nel mondo, sulle rispettive caratteristiche e potenzialità. Il report veniva analizzato dal Consiglio di amministrazione di EUR spa nella seduta del 1° giugno 2007. Secondo l'Advisor il nuovo concessionario doveva essere selezionato mediante una *"procedura di gara"*, sulla base dei seguenti criteri: a) tematizzazioni e contenuti proposti; b) efficacia della proposta progettuale e dell'offerta economica; c) qualità e sostenibilità del *business plan*; d) *"realizzazione delle infrastrutture necessarie per gestire i volumi dei visitatori previsti"*.

EUR spa, non individuando una sintesi sul modello del (nuovo) Parco tra quelli rappresentati dall'Advisor (Parco tematicamente collegato alla storia ed alla cultura di Roma e rivolto principalmente ai turisti; Parco con diversi temi per un ampliamento del target degli utenti, ecc.), deliberava di strutturare la selezione in una prima fase non vincolante, in cui i partecipanti dovevano proporre idee e soluzioni, ed una seconda fase (bipartita, di cui l'ultima vincolante).

All'invito di EUR spa rispondevano, presentando "manifestazione di interesse", quattro operatori economici.

All'esito della procedura, atteso che soltanto l'offerta vincolante di un operatore risultava conforme alle prescrizioni procedurali, con delibera del Consiglio di amministrazione del 21 dicembre 2007, il contratto veniva aggiudicato a tale operatore, che provvedeva a costituire una *NewCo* denominata "Luneur Park spa", la

quale, a sua volta, in data 11 febbraio 2008, stipulava con EUR spa il contratto di locazione e gestione del Parco.

In relazione alla descritta procedura, dalla quale scaturiva una complessa quanto conflittuale vicenda seennale non ancora del tutto risolta, veniva peraltro inoltrato un esposto all'Autorità dei Contratti Pubblici da un rappresentante di un'associazione di categoria, con cui lamentavano presunte violazioni delle disposizioni in materia di contratti pubblici.

Veniva, quindi avviato un procedimento istruttorio da parte dell'AVCP con particolare riguardo ai seguenti aspetti: 1) qualificazione giuridica e regime di pubblicità dell'affidamento, nonché effettivo oggetto della procedura, attesa la diversa denominazione del contratto allegato agli atti di gara ("Contratto di locazione commerciale di area"), e del contratto stipulato ("Contratto di locazione e gestione del Luna Park dell'EUR"); 2) soggetto tenuto a sopportare il rischio di gestione; 3) stima del valore del contratto; 4) ampia durata dell'affidamento e previsione del lungo rinnovo (tacito); 5) mancata inclusione nell'oggetto della procedura dei lavori previsti, peraltro di consistente ammontare, e della richiesta delle attestazioni SOA per l'esecuzione di tali lavori; 6) stipulazione del contratto con la c.d. società "Veicolo", anziché con la società aggiudicataria, nonostante la stessa non avesse partecipato alla procedura di selezione, e come stesse eseguendo il contratto, atteso che da visura camerale risultava "inattiva" e con quattro dipendenti; inoltre, come la stessa potesse eseguire i lavori previsti, non essendo ricompresi nel proprio oggetto sociale; 7) circostanze che avevano giustificato il pagamento della metà del canone di locazione previsto dal contratto; in particolare, per quanto tempo fosse stato versato il canone dimezzato e se fossero venute meno tali circostanze; 8) clausole di salvaguardia dei c.d. "sub conduttori"; 9) eventuali iniziative assunte *medio tempore* da EUR, e stato di esecuzione del contratto; in particolare, stato dei c.d. "lavori di ripristino" e di ristrutturazione del Parco e soggetto che ne sosteneva l'onere economico.

A riscontro delle predette osservazioni EUR spa riferiva che l'oggetto della procedura consisteva nella locazione e gestione del Parco, e che la procedura selettiva non era assoggettabile al Codice dei contratti in quanto il predetto oggetto si incentrava unicamente sul godimento di un bene di proprietà pubblica, e le richieste attività manutentive e gli investimenti erano strumentali allo sfruttamento economico del bene.

La società Luneur aveva provveduto, tra l'altro: ad affidare "*incarichi ed appalti a professionisti e ditte esterne*", in ausilio al team di consulenti già costituito fin dai primi mesi del 2008 (11 unità di personale), per la rivalutazione dell'area; all'acquisto

di nuove attrazioni (giostre); alla conclusione di accordi con alcuni proprietari di stand ed attrazioni presenti nel Parco, accordando loro buone uscite per favorire la liberazione delle aree occupate; ad ottenere i permessi amministrativi necessari all'esecuzione degli interventi che "(..) *a quanto consta, verranno eseguiti mediante affidamenti a terzi*". L'esiguo numero dei dipendenti (cinque) era dovuto alla fase di *start-up* dell'attività, nella quale l'assunzione di altri dipendenti avrebbe generato un aumento dei costi.

Luneur, impossibilitata a disporre del Parco, a causa dell'occupazione dell'area da parte dei c.d. *ex sub conduttori* di giostre ed attrazioni, richiedeva la riduzione dei canoni di locazione, rinunciando a tutti i danni e i pregiudizi eventualmente sofferti a causa dei ritardi nella liberazione delle aree e nell'apertura al pubblico del Parco. Pertanto, in virtù dell'atto aggiuntivo del 1° aprile 2010, si riduceva del 50% il canone originario.

Riguardo alla questione dei c.d. "sub conduttori", si sono pronunciate, peraltro, sia la magistratura ordinaria che la magistratura amministrativa. Nello specifico, la magistratura ordinaria, in quanto Luneur e il nuovo conduttore venivano chiamate in giudizio dinanzi al Tribunale Civile di Roma da alcuni dei sub conduttori al fine di "*essere reintegrati nel possesso e/o nella detenzione qualificata delle aree del Parco ove erano ubicate le giostre di loro proprietà (..)*". Il Tribunale rigettava il ricorso, con ordinanza del 9 novembre 2009.

Peraltro, con distinti atti di citazione, Luneur adiva in giudizio alcuni sub conduttori. Il Tribunale civile di Roma, con le sentenze m. 22226/2010 e 22230/2010, condannava i convenuti alla rimozione ed al trasferimento delle giostre e delle attrezzature di loro proprietà, a propria cura e spese; le sentenze sono state eseguite coattivamente solo all'esito della notifica di atti di precetto e dell'incardinamento di due giudizi promossi ex art. 612 c.p.c..

Su altro fronte, il TAR Lazio, a seguito di azione promossa da un operatore non risultato aggiudicatario, avente ad oggetto l'annullamento degli atti di gara e del contratto, con la sentenza n. 3997/2011 dichiarava la procedura di gara non illegittima - nonostante la sua "atipicità" - e la legittimità del contratto sottoscritto all'esito dell'aggiudicazione, rilevando difformità solo marginali tra la bozza del contratto ed il testo definitivo.

2. La delibera dell'AVCP n. 21 del 21 maggio 2014 relativa alla gestione di Luneur.

L'Autorità di Vigilanza dei Contratti Pubblici (AVCP), all'esito di apposita attività

istruttoria, con recente delibera n. 21 del 21 maggio 2014 si è espressa sull'assoggettamento della fattispecie contrattuale in parola al Codice dei Contratti Pubblici, e sull'incardinamento del contratto stesso tra le specie individuate dal Codice, osservando, con riferimento al primo aspetto, che *"EUR spa è un organismo di diritto pubblico ex art. 3, comma 26 del Codice (cfr. TAR Lazio, Sez. Terza-bis, n. 3997/2011), e che una tale qualificazione comporta la definizione dell'attività svolta da EUR spa come finalizzata al soddisfacimento di esigenze di interesse generale, aventi carattere non industriale o commerciale"* (cfr. delibera AVCP n. 21 del 21 maggio 2014)¹⁵.

Nella predetta delibera n. 21 del 21 maggio 2014, l'AVCP ha ritenuto altresì che *"la fattispecie in esame è riconducibile nell'alveo della concessione di servizi, ed è dunque assoggettabile alla disciplina di cui all'art. 30 del Codice. EUR, infatti, - ha osservato al riguardo l'AVCP - era alla ricerca di una soluzione alla fatiscenza in cui versava lo storico Luna-park dell'EUR allo scopo di riattivare un servizio di sicuro interesse pubblico, avente finalità ricreativa e con potenziali effetti sulla riqualificazione dell'area e sul flusso turistico, e tuttavia, si mostrava incerto sul nuovo volto da dare al Parco, rispetto ai modelli prospettati dall'Advisor. Non si riusciva, dunque, ad individuare il progetto più adeguato e il conseguente intervento di ristrutturazione e, quindi, a definire con precisione l'iter di gara; queste incertezze nella fase di programmazione dell'intervento hanno prodotto negativi effetti nella fase di esecuzione del contratto"* (cfr. delibera AVCP n. 21 del 21 maggio 2014).

Insieme ai "lavori di ripristino" si richiedevano interventi di ristrutturazione, secondo un progetto preliminare e uno studio economico finanziario, per la realizzazione e gestione dell'intervento che consisteva, sostanzialmente, nella ristrutturazione e gestione del Parco per 27 anni (18+9 di rinnovo), dietro pagamento di un canone ad EUR spa e con recupero dell'oneroso investimento richiesto mediante gli introiti provenienti dall'utenza.

L'AVCP ha avuto modo di rilevare come già il progetto preliminare, pur nella genericità dei contenuti, evidenziava che l'esigenza che EUR intendeva - ed intende - soddisfare tramite l'intervento in parola è l'erogazione di un servizio di intrattenimento

¹⁵ "Lo stesso giudice amministrativo - ha rilevato ancora l'AVCP - ha evidenziato che l'attività svolta da EUR spa, nella quale è ricompresa l'utilizzazione dei beni immobili di sua appartenenza per la promozione, ovvero per le iniziative estensibili all'ambito delle attività ricreative, viene ad assumere un "indubbio carattere di interesse pubblico", con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 1, comma 1, del d.lgs. n. 163/2006, ogniqualvolta EUR spa decida di affidare ad operatori economici contratti aventi per oggetto l'affidamento di servizi, e lavori, la realizzazione di opere e l'acquisizione di beni, è tenuto al rispetto della disciplina del Codice, (...) e ciò anche nel caso, eventuale, di contratti stipulati nell'ambito dello svolgimento di attività imprenditoriale, in forza della c.d. "teoria del contagio", risalente alla sentenza della Corte di Giustizia 15 gennaio 1998 C44/96 (giurisprudenza Mannesman), secondo cui il regime dell'evidenza pubblica applicabile all'organismo di diritto pubblico va esteso a tutti i suoi appalti, non potendo sussistere un organismo di diritto pubblico <<in parte qua>>".

rivolto alle famiglie in un contesto ambientale gradevole, dove si possano coniugare relax e divertimento¹⁶.

Sulla base di tali osservazioni non può non convenirsi con l'AVCP nel ritenere che la Stazione appaltante, mediante la procedura selettiva in oggetto, non volesse scegliere un semplice "conduttore", ovvero affidare un contratto avente ad oggetto il godimento di un bene di proprietà pubblica, configurabile come contratto di locazione ai sensi del libro quarto, titolo III, Capo VI, del codice civile e della legge n. 392/1978 e s.m.i. In particolare, - come giustamente osserva l'AVCP - nel caso di specie si versa nell'ipotesi di servizi afferenti un "parco divertimento" di cui all'allegato II B del Codice dei contratti (categoria n.26).

Per quanto concerne, poi, le attività esecutive - che per la loro rilevanza potrebbero suggerire l'ipotesi di una concessione di lavori ex art. 3, comma 11, del Codice, poiché l'intervento consiste, sostanzialmente, nella realizzazione di un "nuovo" parco divertimenti, che secondo la giurisprudenza *"ben può considerarsi opera pubblica"* (cfr. C.d.S., Sez. IV, n. 3586/2000), l'AVCP ha ritenuto che non assumano carattere prevalente rispetto all'attività gestoria, quanto piuttosto strumentale ad essa (cfr. C.d.S., Sez. V, n. 5620/2010; C.d.S., Sez. V, n. 1600/2008; TAR Piemonte, Sez. III, n. 450/2007)¹⁷.

Sulla base di tali considerazioni non può non convenirsi con l'AVCP nel ritenere che nel caso di specie, piuttosto che l'ipotesi della locazione, ricorra molto più verosimilmente l'affidamento della gestione di un servizio congiuntamente all'esecuzione di lavori, ai sensi dell'art. 14 del Codice dei contratti, dove risulta prevalente, sul piano funzionale, l'aspetto della gestione, con la conseguenza che avrebbero molto più correttamente dovuto essere applicate le disposizioni in materia di concessione di servizi, in ragione del criterio qualitativo funzionale, avuto riguardo alla maggiore rilevanza della gestione del servizio ricreativo e al carattere accessorio rivestito dai lavori (cfr. art. 14, comma 3, del Codice dei contratti).

Ciò premesso, considerato che alla fattispecie in parola andava molto più correttamente applicata la disciplina codicistica della concessione di servizi, si ritiene

¹⁶ A parere dell'AVCP, *"il piano economico finanziario è uno degli elementi distintivi del contratto di concessione - previsto espressamente dal Codice per la concessione di lavori - che discende direttamente dalla caratteristica peculiare dell'istituto concessorio, ovvero l'assunzione, da parte del concessionario, del rischio connesso alla gestione dei servizi ("La concessione di servizi è un contratto che presenta le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di servizi, ad eccezione del fatto che il corrispettivo dei servizi consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi o in tale diritto accompagnato da un prezzo" - art. 3, comma 12, del Codice), declinato, nel caso di specie, nel rischio di domanda (rischio legato ai diversi volumi di domanda del servizio che il partner privato deve soddisfare)".*

¹⁷ L'AVCP ha osservato, in particolare, che l'aggiudicatario, infatti, era (ed è) chiamato sì a bonificare l'area (eseguendo i "lavori di ripristino" pari ad 800.000,00 euro), riprogettare/ristrutturare il Parco (con rilevanti investimenti: 12.000.000,00 euro, di cui circa 5.000.000,00 euro nei primi due anni del contratto) e a mantenerlo, ma fondamentalmente a gestirlo.

di dover convenire con le osservazioni critiche sollevate dall'AVCP, nel senso che vi sono, conseguentemente, diversi profili del Regolamento di gara non in linea con i principi in materia di contrattualistica pubblica e con talune disposizioni del Codice, quali, ad esempio, alcuni aspetti di criticità relativi al valore del contratto, alla stipulazione del contratto con la società "veicolo" (Luneur Park spa), la qualificazione del soggetto esecutore dei lavori, la previsione del rinnovo tacito.

Ulteriori aspetti di criticità emergono relativamente alla fase esecutiva del contratto, considerato che il contratto, stipulato l'11 febbraio 2008, versa, di fatto, in una fase di stallo, e che a sei anni di distanza dall'aggiudicazione è ancora sostanzialmente nella fase preliminare di esecuzione (i lavori di ripristino dell'area sono iniziati l'8 agosto 2013).

Nel frattempo, il vecchio Luneur è stato chiuso, l'area sul quale insisteva il Luna-park è divenuta sempre più fatiscente, le attrazioni ancora più obsolete e, dunque, il servizio ricreativo sospeso, con evidente frustrazione dell'interesse pubblico. A ciò si aggiunga che, sempre in questo periodo, la società concedente (EUR spa) ha incassato un canone dimezzato rispetto a quanto pattuito nel contratto, circostanza, questa, che ha comportato mancati introiti nelle casse della società pari, almeno, a 700.000,00 euro.

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

Sempre con riferimento alle osservazioni e alle criticità sopra evidenziate, anche con riferimento a tale fattispecie, dovrà essere adeguatamente valutata la sussistenza di eventuali ipotesi di danno patrimoniale per le finanze di EUR spa.

3. Il contenzioso relativo alla gestione di Luneur.

L'affidamento della gestione di Luneur ha dato luogo, negli ultimi anni, a vari contenziosi innanzi al giudice civile e al giudice amministrativo. In particolare, nel corso degli anni 2011 e 2012 si sono svolti alcuni giudizi innanzi al Tribunale Civile di Roma nei confronti dei sub-concessionari ancora presenti nell'area del Luneur. Il Giudice ha emesso nel 2012 le relative pronunce, condannando i medesimi sub - concessionari a provvedere alla rimozione delle strutture presenti nell'area a propria cura e spese. Nel 2011 è stata anche emessa la sentenza del TAR Lazio che ha rigettato il ricorso proposto da un operatore risultato non aggiudicatario avverso

l'aggiudicazione in favore dell'operatore risultato aggiudicatario, ed è stata, conseguentemente, riconosciuta la piena legittimità e correttezza della condotta tenuta da EUR spa nell'espletamento delle procedure di selezione e nell'affidamento al nuovo gestore.

In data 27 febbraio 2013 il conduttore ha notificato ad EUR il ricorso per accertamento tecnico preventivo al fine di ottenere una valutazione tecnica sullo stato attuale dei luoghi e sulla natura, nonché i costi degli interventi per il ripristino e la riapertura del Parco. Il procedimento è ancora in corso. In data 26 novembre 2013 è stata, poi, depositata la Consulenza tecnica d'ufficio (di seguito CTU) all'esito del procedimento di Accertamento tecnico preventivo (di seguito ATP) promosso dalla società ricorrente (vincitrice della procedura di gara concernente la gestione del Parco). Nell'ambito del ricorso per ATP la società ricorrente ha rappresentato la necessità di quantificare i maggiori costi per ripristino da euro 800.000,00 – importo previsto in sede di gara – a circa 15.000.000,00 di euro. Nella CTU depositata nel corso del predetto giudizio è stato, tuttavia, indicato un importo pari ad € 8.865.827,88, che al netto del deprezzamento tecnico, e ricondotto l'importo all'anno 2007, vale € 8.100.000,00, di cui:

a) € 3.700.000,00 attinenti ai "lavori di ripristino" - previsti in sede di gara, così come riportati nell'allegato B al contratto di locazione e gestione sottoscritto in data 11 febbraio 2008;

b) € 4.400.000,00 concernenti gli "ulteriori lavori" (ristrutturazione comprensiva di consolidamento statico).

Ad oggi sono in corso delle trattative tra le parti volte a definire bonariamente la questione.