



RELAZIONE FINALE

della Commissione d'inchiesta
Firenze Fiera spa - Gestione e piano industriale di rilancio

1. SVOLGIMENTO DEI LAVORI

La Commissione d'inchiesta su "Firenze Fiera spa – Gestione e piano industriale di rilancio", istituita ai sensi dell'articolo 21 dello Statuto della Regione Toscana con deliberazione dell'Ufficio di Presidenza n. 69 del 3 ottobre 2006, ha tenuto complessivamente 13 sedute, oltre a numerose sedute dell'Ufficio di Presidenza, nel corso delle quali si è proceduto ad audizioni, all'acquisizione di un'ingente documentazione, all'effettuazione di due sopralluoghi ed all'affidamento di una perizia estimativa.

Le audizioni hanno riguardato l'attuale presidente della società, dott. Roberto Negrini, e l'attuale consigliere delegato, dott. Alberto Bruschini, nonché l'assessore al commercio ed al turismo della Toscana, Annarita Brammerini. L'invito per l'audizione era stato rivolto anche ai precedenti amministratori, avv. Bianchi e dott. Marchini, i quali peraltro hanno ritenuto di non poterlo accogliere.

I documenti acquisiti nel corso dei lavori e depositati presso la segreteria della Commissione d'inchiesta sono i seguenti:

Bilanci, note integrative, relazioni dei sindaci revisori e atti di indirizzo della Giunta e del Consiglio regionale riguardanti l'attività delle società "Firenze Expo & Congress spa" e "Firenze Fiera spa" dal 2000 al 2006; (richiesti alla G.R. 9/11/2006);

Nota del settore Assistenza giuridico-legislativa della 3° commissione, relativa ai principali atti regionali che sono stati adottati dalla Regione Toscana relativamente al sostegno ed alla partecipazione alle attività fieristiche svolte da Firenze Fiera;

Memoria del presidente di Firenze Fiera relativa a elementi conoscitivi e informativi della società come richiesto nella Commissione del 6 dicembre 2006;

Verbale e sbobinatura del 18/03/2005 richiesti alla commissione di controllo del Comune di Firenze relativi all'audizione del presidente di Firenze Fiera Avv. Bianchi sulla situazione della società;

Delibera Giunta municipale (Comune di Firenze) n. 201 del 28/03/2001 relativa all'autorizzazione strutture temporanee Fortezza da Basso comprensiva degli allegati;

Concessione edilizia n.183/94 del Comune di Firenze del 15 luglio 1994.

Richiesta di proroga di concessione edilizia avanzata da Firenze Fiera spa in data 13 marzo 2001.

Richiesta autorizzazione strutture temporanee del 6 marzo 2001 da parte di Firenze Expo.

Lettera dell'11 maggio 2001 della Direzione urbanistica del Comune di Firenze a Firenze expo & Congress spa.

Lettera del 17 aprile 2007 della società Firenze Fiera alla Commissione d'inchiesta.

Decreto di sequestro preventivo delle strutture temporanee all'interno della Fortezza da Basso emesso dal Tribunale ordinario di Firenze in data 15 febbraio 2007.

Atto del Tribunale ordinario di Firenze del 28 febbraio 2007 con il quale si respinge l'istanza di revoca del sequestro preventivo.

Promemoria del presidente e consigliere delegato a seguito del decreto di sequestro preventivo emesso dal GIP del Tribunale di Firenze relativo ad alcune strutture all'interno della Fortezza da Basso;

Atti relativi alle conferenze dei servizi attinenti le strutture di Firenze Fiera (Richiesti alla G.R. 20/03/2007);

Verbali assemblee dei soci richiesti a Firenze Fiera dal 2000 ad oggi;

Verbali delle riunioni del consiglio di amministrazione di "Firenze Expo & Congress spa" e "Firenze Fiera spa" dal 18 gennaio 2002 al 21 marzo 2007;

Verbali delle riunioni del comitato esecutivo di Firenze Fiera spa del 22 settembre 2005 e dell'11 novembre 2005;

Lista dei componenti il consiglio di amministrazione della società dal 1999 ad oggi;

Statuti della società dal 2000 al marzo 2007;

Contratti di conferimento incarichi professionali alle società B&A e Loggia de' Lanzi;

Lettera di Firenze Fiera a "B&A srl" del 27 ottobre 2004 con la quale si richiede di sospendere l'incarico professionale;

Risposta di "B&A srl" a Firenze Fiera in data 29 ottobre 2004 circa la richiesta di sospensione dell'incarico;

Delibera della Giunta regionale n. 390 del 22 aprile 2002 relativa agli indirizzi al consiglio d'amministrazione di Firenze Expo.

Estratti dei verbali delle sedute della Giunta regionale del 18 luglio 2005 e dell'8 agosto 2005.

Nominativi Soci di Firenze Fiera spa con rispettive azioni e capitale posseduto;

Documenti riguardanti il magazzino posto in Firenze, Via dei Perfetti Ricasoli 94:

Acquisto magazzino: rogito notaio D'Ambrosi 19/09/2002 (Soc. Perfetti Ricasoli e Promedi-Promozione Edilizia Industrializzata srl); rogito notaio Cudia 30/07/2003 (Soc. Promedi-Promozione Edilizia Industrializzata srl e Sogesi); rogito notaio Cudia 30/07/2003 (Soc. Sogesi e Firenze Expo);

Verbale in data 9/06/2003 del CdA di Firenze Fiera (deliberato acquisto magazzino Via Perfetti Ricasoli);

Contratto locazione del magazzino in data 01/03/2005 a Tecnoconference;

Perizia di stima dell'immobile effettuata dall'Agenzia del territorio per la valutazione di congruità della cifra pagata al momento dell'acquisto dell'immobile e una stima del valore attuale dell'immobile stesso;

Perizie peritali sul magazzino commissionate da Firenze Fiera e datate 10 settembre 2004 (redatta dall'ing. Enrico Sodi) e 29 marzo 2006 (redatta dall'ing. Adamo Discepoli);

Risposta della Regione Toscana alla richiesta di informazioni in merito all'acquisto da parte della società del magazzino;

I sopralluoghi hanno interessato la situazione relativa alle cosiddette strutture precarie nell'area della Fortezza ed all'immobile di Via Perfetti Ricasoli, di cui si dirà.

La perizia estimativa ha riguardato la valutazione della congruità del prezzo di acquisto dell'immobile di Via Perfetti Ricasoli ed è stata affidata all'Agenzia del territorio, Ufficio provinciale di Firenze.

Nell'**allegato 1** vengono prodotti i verbali di tutte le sedute della Commissione.

Nell'**allegato 2** vengono elencati, a cura del settore Assistenza giuridico-legislativa della 3° commissione, i principali atti adottati dalla Regione Toscana in relazione alle attività fieristiche e congressuali svolte attualmente da Firenze Fiera spa.

Nell'**allegato 3** vengono elencati i componenti del consiglio d'amministrazione della società dal 1999 ad oggi.

2. ESAME DEI FATTI E VALUTAZIONE DELLA COMMISSIONE

Il primo compito che la Commissione si è dato è stato quello di precisare l'ambito della inchiesta, sia con riferimento al periodo temporale da considerare, sia in relazione allo specifico oggetto degli accertamenti.

La formulazione molto sintetica del mandato ricevuto ha suggerito alla Commissione la necessità di leggerne il contenuto ponendolo in stretta relazione con le motivazioni espresse dal Consiglio regionale in sede di istituzione della Commissione stessa.

L'inchiesta nasce dall'evidenza estremamente negativa dei dati di bilancio della società per una lunga serie di annualità, in particolare dal dato eclatante evidenziatosi con il bilancio consuntivo dell'esercizio 2005, allorché si registrò un disavanzo di oltre 6 milioni di euro¹. Com'è noto, la questione era da tempo al centro del dibattito politico-istituzionale e dell'attenzione dei mezzi di comunicazione, anche perchè all'andamento pesantemente negativo sul piano economico-finanziario, corrispondeva negli ultimi anni una tangibile perdita di posizioni dell'azienda sul mercato nazionale ed in particolare in quello degli eventi congressuali, con un notevole ridimensionamento del numero delle manifestazioni e con i conseguenti riflessi negativi sul piano dell'economia fiorentina.

Di fronte a questa evidenza, il compito affidato alla Commissione d'inchiesta è stato da questa interpretato nel senso di accertare ed analizzare tutte le cause, di qualsiasi natura, che abbiano concorso a determinare i risultati oltremodo negativi della gestione aziendale, nonché l'eventuale sussistenza di un pregiudizio economico per la Regione Toscana, e, in ipotesi affermativa, a quali circostanze o condotte, commissive e/o omissive, detto pregiudizio fosse da ricondursi.

¹ L'andamento negativo iniziò ad evidenziarsi con il bilancio consuntivo dell'esercizio 2001 (in perdita equivalente a 1 milione e 492mila euro), proseguendo negli anni successivi con questi dati: anno 2002 (-1 milione 383mila euro), anno 2003 (-862mila euro), anno 2004 (-2 milioni 12mila euro) ed anno 2005 (- 6 milioni 278mila euro). Cfr. Il Sole 24 ore del 14 giugno 2006 e dati societari.

La Commissione ha ritenuto che il periodo da considerare fosse quello compreso tra la data di costituzione della società Firenze Expo (21 dicembre 1998)² e la data di approvazione del piano industriale di Firenze Fiera spa 2006-2008 (6 febbraio 2006), che, anche a seguito del rinnovo degli organismi societari con quelli attualmente in carica³ e della sottoscrizione di nuovi patti parasociali, segna l'inizio di una fase diversa nella vita della società.

Così determinato l'ambito temporale e l'oggetto dell'indagine, la Commissione d'inchiesta ha ritenuto di dover preliminarmente comparare i risultati degli ultimi anni della gestione della società, quali appaiono dai relativi bilanci di esercizio, con quelli di alcuni dei soggetti più importanti che operano sul mercato congressuale ed espositivo del nostro Paese. È infatti evidente che prima di procedere ad ogni altra considerazione, occorre verificare sul campo se i risultati pesantemente negativi della società di cui la Commissione si è occupata, siano in qualche misura anche espressione di una congiuntura negativa di carattere generale.

I dati analizzati per la stesura di questa relazione dimostrano al contrario che il periodo temporale considerato dal 2001 al 2005 è stato contrassegnato, in Italia, da una pressoché generale espansione di questo ramo di attività, con ricavi in forte crescita da parte di tutti i principali operatori del settore, e in diversi casi con risultati assai positivi anche dal punto di vista degli utili.

Se si considera il fatturato di otto delle principali Fiere italiane⁴, si può constatare come esso sia pressoché raddoppiato tra il 2001 ed il 2005, passando da un fatturato equivalente a circa 300 milioni di euro nel 2001, a quasi 600 milioni nel 2005.⁵ Entrando nello specifico di alcune delle principali società fieristiche e congressuali, si può notare come il contributo maggiore ad un così rilevante giro d'affari provenga dal Gruppo Fiera di Milano, con 261,7 milioni di euro nel 2005 (+147,6% rispetto al 2001). Anche Bologna Fiere consegue importanti risultati positivi, passando da un fatturato equivalente a 60,7 milioni di euro nel 2001, a 117 milioni nel 2005. In forte crescita troviamo ugualmente Verona Fiere, che passa da un fatturato equivalente a 44,9 milioni di euro nel 2001, a 64,9 milioni nel 2005. Un risultato eccezionale è conseguito dal Gruppo Rimini Fiera, che registra nel 2005 un fatturato di 72,3 milioni di euro (nel 2001 esso equivaleva a 29 milioni di euro), ma anche dal Lingotto di Torino, che passa da un fatturato equivalente a 12,9 milioni di euro nel 2001, a 33 milioni nel 2005. In crescita allo stesso modo negli anni, anche se più modestamente, i fatturati di Padova Fiere.

È interessante rilevare che l'andamento estremamente favorevole del fatturato, trova generalmente un riscontro positivo anche negli utili delle società fieristiche.⁶ Impressionante il risultato di Rimini Fiera spa, che passa da una perdita equivalente a 936mila euro nel 2001, ad un utile di oltre 13 milioni di euro nel 2005. Stabile negli anni il risultato della Fiera di Milano, che passa da un utile netto equivalente a 9,2 milioni di euro nel 2001, ad un utile di 8,1 milioni di

² La società "Firenze Expo & Congress - Centro Fieristico e Congressuale S.p.A." si è costituita il 21 dicembre 1998 mediante fusione tra SO.GE.S.E. S.p.A. e Centro Congressi S.p.A. L'attuale denominazione Firenze Fiera S.p.A. è stata deliberata nel corso dell'assemblea dei soci del 12 Dicembre 2003.

³ L'attuale consiglio di amministrazione è stato nominato nell'assemblea dei soci del 18 luglio 2005. Il 6 settembre 2005 il consiglio d'amministrazione di Firenze Fiera spa ha nominato Alberto Bruschini consigliere delegato della società. Pietro Marchini si era dimesso dalla carica di amministratore delegato il 16 maggio 2005 e dalla carica di direttore generale il 31 luglio 2005. Dal 27 luglio 2006 Roberto Negrini è il nuovo presidente dell'assemblea dei soci, in sostituzione di Alberto Bianchi, dimessosi il 27 maggio 2006.

⁴ Sono le Fiere di Milano, Bologna, Verona, Rimini, Bari, Padova, Torino e Napoli.

⁵ Elaborazione su dati societari. Cfr. anche Censis, Il sistema delle fiere in Italia: tendenze evolutive e confronto con i principali competitor, Roma, 24 febbraio 2006.

⁶ Elaborazioni su dati societari. Cfr. anche Progetto Benchmarking, Commissione giuridico amministrativa AEFI, Padova, 24 febbraio 2006.

euro nel 2005, toccando i massimi nel 2004 con 12 milioni. Positivi negli ultimi anni anche gli utili di Bologna Fiere spa, con una media intorno a 2,5 milioni di euro. Estremamente positivi gli utili dell'Ente Verona Fiere, sempre sopra i 3 milioni di euro negli ultimi anni. Degna di menzione, infine, la ripresa di Padova Fiere, che passa da una perdita di quasi 3 milioni di euro nel 2003, ad un utile di quasi 600mila euro nel 2005.

A fronte di ciò, invece, i risultati conseguiti negli anni in questione prima da "Firenze Expo & Congress - Centro Fieristico e Congressuale S.p.A" e successivamente da "Firenze Fiera spa" sono i seguenti: nel 2001 i ricavi ammontano all'equivalente di 17,2 milioni di euro, nel 2005 essi scendono a 14,6 milioni di euro. Per quanto riguarda il risultato netto d'esercizio esso è contraddistinto da un susseguirsi di gravi perdite: nel 2001 la società perde l'equivalente di 1,5 milioni di euro, mentre nel 2005 essa deve registrare la perdita di oltre 6,2 milioni di euro.⁷ E ciò nonostante che Firenze Fiera abbia aumentato notevolmente negli anni le proprie superfici espositive lorde interne, passando da 44.000mq nel 2001 a 62.000mq nel 2004.⁸

L'evidenza di questa comparazione consente di porre un primo punto fermo nel senso di affermare che i risultati negativi della gestione di Firenze Fiera trovano spiegazione non nell'andamento congiunturale del settore, il quale nel complesso non ha conosciuto negli ultimi anni alcuna battuta di arresto, ma nelle specifiche vicende societarie e nelle scelte della gestione aziendale.

L'ampia attività istruttoria svolta dalla Commissione, attraverso le audizioni, l'acquisizione di una notevole mole di documenti, l'effettuazione di due sopralluoghi e l'affidamento di una perizia estimativa, consente di giungere alla ricostruzione degli aspetti più salienti della vicenda ed alla individuazione delle cause determinanti gli esiti negativi, nei termini che successivamente verranno enunciati.

Occorre premettere che la Commissione ha ritenuto di non dover in questa sede considerare l'incidenza di fattori di carattere generale, ben noti al dibattito politico ed istituzionale, che obiettivamente hanno creato limiti e problemi alla migliore esplicazione delle potenzialità del centro congressuale ed espositivo di Firenze. Se è vero infatti che la localizzazione delle attività congressuali ed espositive in una cornice prestigiosa a ridosso del centro storico di Firenze costituisce un valore aggiunto di rilievo assoluto, è altrettanto evidente che i problemi dei collegamenti, del servizio aeroportuale, della mobilità urbana e dei parcheggi, nonché le difficoltà per la logistica e quelle relative all'espansione della capienza delle strutture costituiscono altrettanti punti critici, che un esame obiettivo della situazione non può non menzionare.

Ferme restando le premesse di cui sopra, la Commissione d'inchiesta ritiene di aver individuato, quali concause determinanti gli esiti negativi di cui si discute, sia taluni fattori che hanno avuto carattere permanente, quantomeno nel periodo di tempo considerato, in quanto connaturati alla struttura stessa della società, alla sua organizzazione, alle procedure ed alle modalità decisionali e gestionali, sia fattori legati a singole scelte e vicende societarie, che per la loro particolare rilevanza anche economica hanno avuto una diretta e pesante incidenza nel determinare le gravi perdite di bilancio.

⁷ Elaborazioni su dati societari. Cfr. anche Il Sole 24-ore del 14 giugno 2006.

⁸ Cfr. Progetto Benchmarking, Commissione giuridico amministrativa AEFI, Padova, 24 febbraio 2006.

I fattori che abbiamo definito a carattere permanente possono riassumersi nell'unico concetto, che la Commissione ritiene ampiamente documentato dagli accertamenti svolti, di un assetto funzionale ed organizzativo della società e di modalità gestionali assolutamente inadeguate rispetto alla complessità ed alla rilevanza degli scopi sociali, degli interessi pubblici da tutelare e delle ricadute sull'intero sistema economico dell'area fiorentina.

In realtà può ben dirsi che nel periodo temporale preso in esame la società sia stata gestita con criteri non adeguati alla necessità di salvaguardare le risorse pubbliche investite e sostenerne la funzione di possibile motore della economia cittadina e regionale.

Le gravi criticità presenti nell'organizzazione aziendale risultano peraltro espressamente affermate nella relazione di accompagnamento al bilancio d'esercizio 2005 presentata dal presidente all'assemblea dei soci. **(all. 4)**

Da essa si ricavano le seguenti incontrovertibili circostanze:

1) Con l'esercizio 2005 è stato superato il modello organizzativo vigente nel precedente triennio, caratterizzato dalla concentrazione in un unico soggetto della carica di amministratore delegato con pienezza di deleghe e dell'incarico di direttore generale, oltretutto, per una breve fase iniziale, anche di direttore commerciale. La Commissione ritiene che tale modello gestionale abbia determinato un totale accentramento delle fondamentali funzioni di decisione e di gestione, del tutto inadeguato alla complessità della missione aziendale, alla rilevanza pubblica degli interessi perseguiti ed alla particolare natura della compagine sociale. Tali perplessità erano state espresse da parte di taluni consiglieri nella seduta del consiglio d'amministrazione del 31 marzo 2001.

2) Soltanto nel 2005, con la nuova gestione, la società si è dotata di un servizio avente le idonee competenze tecniche nel settore immobiliare, ed ha provveduto ad impiantare un'anagrafe patrimoniale accurata e ad avviare l'informatizzazione del patrimonio, anche in funzione delle manutenzioni e del controllo di gestione e, in una parola, dell'osservanza delle prescrizioni imposte dalle leggi. Tutto ciò evidenzia, *a contrario*, che quanto sopra era del tutto mancante negli anni precedenti, a dispetto della imponente del patrimonio immobiliare della società e dell'attività contrattuale di natura immobiliare che come si dirà in seguito, è stata posta in essere.⁹

3) Emerge inoltre l'assenza, per il periodo precedente al 2005, di un adeguato servizio del personale (anche in funzione dello svolgimento dei compiti di formazione dei dipendenti). Anche così si spiega il non trascurabile contenzioso che la società ha dovuto affrontare sul versante del personale dipendente. Dalla relazione in esame si ha notizia di due soluzioni transattive definite nel corso dell'anno 2005 con esborsi complessivi superiori ai 100mila euro, e di un ricorso presentato da altro dipendente nel corso del 2005 con una domanda per differenze retributive di rilevante importo, a fronte della quali la società ha disposto un accantonamento pari a 150mila euro. Oltre a ciò la detta relazione fa riferimento ad un problema emerso circa il distacco di due dipendenti presso una società controllata, distacco effettuato senza rimborso né relativi oneri, pari a 151mila euro, e senza formalizzazione contrattuale.

⁹ Cfr. circa la inadeguatezza del modello organizzativo anche il verbale della riunione del comitato esecutivo dell'11 novembre 2005.

4) Assolutamente carente risulta il livello dei processi di informatizzazione da parte della società, con gravi riflessi anche sulle problematiche gestionali ed in generale con un condizionamento negativo dell'operatività aziendale. Basti pensare che fino a tutto il 2005 la società non disponeva di una banca dati informatizzata, e che quella cartacea, secondo i rilievi dei nuovi vertici societari, comprendeva dati “risalenti ad alcuni anni fa, con nominativi obsoleti e/o errati”.¹⁰ Da segnalare anche che soltanto nel 2006 la società si dotò di una piattaforma informatica adeguata alle esigenze del controllo di gestione.

5) Particolare censura merita la mancanza fino alla nuova gestione all'interno della struttura aziendale, peraltro dotata di un organico tutt'altro che esiguo (oltre 40 dipendenti), di figure qualificate per il marketing e addirittura di un servizio preposto al marketing ed alla promozione, funzioni queste imprescindibili per il successo della missione aziendale.

6) Per quanto riguarda l'affidamento a soggetti esterni dei servizi più rilevanti sotto il profilo della redditività, i nuovi amministratori evidenziano, quale “nuova importante metodologia” l'orientamento, introdotto in linea generale, di ricorrere a “procedura di gara ovvero tramite comparazione delle offerte su una base di competizione sul prezzo”. Da ciò si evince, come del resto confermano gli specifici accertamenti di cui si parlerà, che negli anni precedenti al 2005 tali criteri di aggiudicazione, che dovrebbero ritenersi naturali in una società a prevalente capitale pubblico, non venivano normalmente seguiti, neppure per gli incarichi di maggior rilievo.

7) Da segnalare infine anche che soltanto nel 2006 la società ha ritenuto opportuno e doveroso iscriversi e partecipare attivamente ai lavori delle più importanti associazioni di settore (International Congress & Convention Association, Union of International Association ecc.), al fine di accreditarsi nel sistema fieristico nazionale ed internazionale, diventare elemento riconoscibile nello stesso e scambiarsi informazioni.¹¹

La Commissione ritiene che da queste prime considerazioni emerga già con sufficiente chiarezza la debolezza strutturale dell'assetto organizzativo e del quadro di governo della società e l'approssimazione di molte procedure interne.

Ciò è confermato anche dal fatto che gli indirizzi espressi dalla Giunta regionale al consiglio d'amministrazione della società con la delibera 390 del 22 aprile 2002 (**all. 4b**), relativa all'adeguamento dei servizi, della dotazione informatica, nonché alla valorizzazione ed al potenziamento delle professionalità necessarie alla competitività della società, non hanno trovato nel periodo anteriore al 2005 alcun concreto riscontro nella gestione. La strategia tracciata dai detti indirizzi fu fatta propria dal consiglio d'amministrazione della società nella seduta del 29 novembre 2002 (**all. 4c**), senza che peraltro siano seguite coerenti attuazioni.

Per altro verso anche il monitoraggio previsto dalla Giunta regionale nella citata delibera, per “creare le condizioni per la più sollecita soluzione delle difficoltà” che sarebbero emerse nel corso della gestione, non ha dato i risultati auspicati.

¹⁰ Cfr. verbale del consiglio d'amministrazione del 27 luglio 2006.

¹¹ Cfr. verbale del consiglio d'amministrazione del 27 luglio 2006.

Né la priorità in tema di interventi strutturali, che risulta più volte invocata negli atti della società come preconditione per superare le difficoltà competitive, può fondatamente giustificare l'inefficienza-disinteresse rispetto alle basilari questioni legate alla gestione, da parte dell'organo esecutivo investito dei più ampi poteri, a fronte di un consiglio di amministrazione pletorico e scarsamente influente.

Tutto ciò spiega meglio perché dall'esame dei verbali del consiglio d'amministrazione e delle assemblee dei soci si stenta a riconoscere un ruolo significativo di indirizzo nelle strategie aziendali da parte dei rappresentanti dei soci pubblici e, per quanto ci riguarda, della Regione Toscana, quale socio di maggioranza.¹² Nei passaggi più delicati della vicenda societaria, e pur in presenza di un andamento fortemente negativo dei bilanci, non emergono da parte dei rappresentanti degli enti territoriali concreti indirizzi, capaci di intervenire sulle criticità, di collegare l'ambito societario ad una più generale visione di governo e di esercitare tempestivo e rigoroso controllo sull'impiego delle risorse pubbliche.¹³

Nei verbali del consiglio d'amministrazione si ritrovano invece ripetuti richiami da parte dei vertici aziendali a cosiddetti contatti "informali" e "per le vie brevi", nonché a presunti consensi "ufficiosi" che sarebbero di volta in volta intervenuti con la Regione ed il Comune di Firenze su talune importanti questioni.¹⁴ Anche se di ciò non emerge nessuna conferma dagli atti, ed anzi si registra una formale smentita da parte della Regione, resta tuttavia l'impressione di una linea di condotta della società volta a privilegiare la ricerca del consenso politico su alcune operazioni considerate strategiche al di fuori degli organismi preposti, che risultavano quindi in buona parte svuotati delle loro reali prerogative.

Di tutto quanto sopra debbono ritenersi, ad un tempo, conferma e conseguenza le seguenti vicende, sulle quali la Commissione ha ritenuto di doversi particolarmente soffermare per lo specifico rilievo che esse assumono sotto i profili prima evidenziati.

A) La questione degli incarichi.

Con decisione dell'amministratore delegato del 7 luglio 2003, veniva affidato alla società di ingegneria Hydea srl un pacchetto di incarichi relativi tra l'altro alla ristrutturazione del Palazzo degli Affari, alla realizzazione di nuova sala congressuale nel giardino di Villa Vittoria, alla sistemazione degli edifici dell'ex Liceo Machiavelli dentro la Fortezza da Basso, alla sistemazione del padiglione principale – area Bastione Strozzi. Gli oneri contrattuali assunti in relazione a detti incarichi assommavano a 3.558.025,00 euro.

¹² L'aumento della quota della Regione nel capitale della società, fino al conseguimento della condizione di socio di maggioranza, fu conseguente alla scelta, da un lato, di accompagnare la decisione del Comune e della Camera di Commercio di Firenze, assunta nell'assemblea generale del 26 aprile 2002, di aumentare il loro peso nella compagine sociale, dall'altro, di finanziare gli investimenti infrastrutturali con aumento di capitale della società piuttosto che direttamente.

¹³ Cfr. verbale assemblea dei soci dell'8 luglio 2002 con riferimento alla nomina di Marchini. Cfr. verbale assemblea dei soci del 16 giugno 2003 con riferimento all'aumento di capitale di oltre 10 milioni di euro. Cfr. verbale assemblea dei soci del 28 aprile 2004 con riferimento all'approvazione del bilancio consuntivo 2003. Cfr. verbale assemblea dei soci del 18 luglio 2005 con riferimento all'approvazione del bilancio consuntivo 2004.

¹⁴ Cfr. verbale del consiglio d'amministrazione del 31 maggio 2002 con riferimento alla istituzione della figura di amministratore delegato e direttore generale. Cfr. verbale del 9 giugno 2003 con riferimento all'acquisto dell'immobile di via Perfetti Ricasoli. Cfr. verbale del 9 dicembre 2003 con riferimento ai lavori sotto Villa Vittoria.

Giova richiamare preliminarmente il contenuto dei rilievi mossi dal collegio sindacale in data 13 giugno 2005 in relazione all'affidamento degli incarichi in oggetto (**all. 5**): “Il collegio deve notare che data l'entità della spesa impegnata che originariamente ammontava ad euro 3.600.000,00 circa per gli incarichi attivati ridottasi, a seguito della transazione effettuata con la società Hydea a euro 1.969.156,57, tali incarichi dovevano essere deliberati specificatamente dal Consiglio di Amministrazione e conferiti nel rispetto della normativa vigente per quanto riguarda le società a prevalente capitale pubblico. Gli incarichi peraltro non appaiono conferiti secondo criteri prudenziali di buona gestione d'impresa, anche se con pattuizione successiva in data 20.05.2005 si è cercato di regolamentare per iscritto il rapporto generale, seppure da parte dell'organo a ciò non delegato, e quando la parte consistente gli incarichi era stata attivata.”

La Commissione ritiene perfino superfluo sottolineare la portata dei rilievi del collegio sindacale sotto il profilo dell'inosservanza di fondamentali principi di competenza e di procedura.

Nel merito degli incarichi è appena il caso di rilevare le seguenti circostanze, che si evincono dalla memoria rimessa a questa Commissione dall'attuale presidente di Firenze Fiera spa (**all. 6**):

1) la realizzazione della nuova sala polivalente sotto Villa Vittoria non poteva concretizzarsi, stante il vincolo di tutela monumentale esistente sull'area da parte del Ministero per i Beni culturali ed ambientali.

2) la realizzazione di nuovi spazi espositivi all'interno della Fortezza da Basso veniva ritenuta “non realizzabile allo stato attuale dal Comune di Firenze, in quanto ogni altra operazione di investimento sul quartiere fieristico congressuale richiede la contestuale definizione dell'assetto generale della Fortezza da Basso tramite una progettazione complessiva coerente con la natura monumentale di tale struttura.”

In ordine a quanto sopra la Commissione rileva che, da un lato, in presenza del vincolo di tutela monumentale esistente sull'area di Villa Vittoria, occorre, prima di affidare un incarico di progettazione, ed a maggior ragione una progettazione esecutiva, verificare e concordare con le Autorità preposte i possibili interventi.

Sotto altro profilo, l'incarico relativo alla progettazione dell'intervento di sistemazione dell'ex Liceo Machiavelli risulta affidato senza la preventiva concessione edilizia del Comune di Firenze, che quando in seguito si è espresso ha ritenuto non percorribile l'ipotesi progettuale di cui all'incarico, in quanto avulsa da una complessiva definizione dell'assetto generale dell'area monumentale della Fortezza da Basso.

Da tutto quanto sopra risulta di immediata evidenza come tutta la complessa ed onerosa questione legata agli incarichi di cui ci si occupa, sia stata gestita non solo nella totale inosservanza delle procedure previste, ma anche con una sorta di “affidamento di fatto” alle presunte positive decisioni degli enti pubblici competenti, senza che tali decisioni fossero minimamente suffragate dai necessari atti formali.

È certo che dal complesso di queste attività, del tutto prive di qualsiasi risultato concreto ed utile per la società, sono derivati oneri che rimangono assai consistenti, nonostante lo sforzo transattivo della nuova gestione. Infatti, gli esborsi sostenuti dalla società, per quanto ridotti in modo significativo rispetto agli impegni iniziali, superano la cifra di 1.500.000,00 euro corrisposti alla società Hydea a fronte dell'attività di progettazione di cui sopra non seguita da alcuna realizzazione. Circa il *quantum* della transazione, la Commissione ritiene di non avere sufficienti elementi, data anche l'estrema complessità tecnica dei fattori da considerare, per

esprimere una valutazione circa la convenienza della soluzione transattiva rispetto a quelle che sarebbero state le prospettive di una prevedibile causa civile promossa da Hydea srl per il recupero delle proprie spettanze contrattuali.

Altri rilevanti incarichi esterni venivano affidati nel marzo 2004 dall'amministratore delegato in materia di pubblicità alle società "B&A srl" e "Loggia dei Lanzi srl" per un compenso totale di 1.576.400,00 euro (**all. 6b e 6c**). L'oggetto degli incarichi riguardava in particolare una serie di prestazioni legate alla promozione e pubblicizzazione del nuovo logo Firenze Fiera e delle attività societarie.

Anche per questi incarichi si ripropongono gli stessi rilievi critici già sopra evidenziati a proposito degli incarichi conferiti ad Hydea, in ordine alle modalità di assegnazione.

Nel caso specifico della società "B&A srl" si evidenzia come, a distanza di pochi mesi dal conferimento dell'incarico, ne veniva richiesta la sospensione a tempo indeterminato, senza alcuna motivazione né fattuale né giuridica, da parte dello stesso organo della società che detto incarico aveva conferito. (**all. 6d**) A detta richiesta la società "B&A srl" rispondeva precisando che la sospensione poteva valere soltanto per "le uscite programmate dopo il 12 novembre 2004". (**all. 6e**)

Entrambi i contratti venivano risolti nel corso del 2005 - primo semestre 2006 con una laboriosa transazione conclusa dai nuovi vertici societari. A quel punto Firenze Fiera aveva però già corrisposto buona parte delle somme contrattualmente stabilite, alle quali si aggiunse il corrispettivo pattuito in sede transattiva, determinandosi così per la società un complessivo esborso di euro 1.333.500,00 a fronte dei due contratti in questione.

La documentazione che la Commissione è stata in grado di raccogliere su questi punti non consente una ricostruzione completa della vicenda contrattuale, sia con riferimento alle ragioni che consigliarono Firenze Fiera a richiedere la sospensione a tempo indeterminato dell'esecuzione del contratto, sia in ordine alla misura ed alla qualità dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali da parte degli altri contraenti e quindi, in definitiva, dei risultati conseguiti dalla società a fronte di una spesa così rilevante.

B) La questione dell'acquisto dell'immobile di via Perfetti Ricasoli.

Dal verbale del consiglio d'amministrazione della società del 9 giugno 2003, si evince che in quella seduta l'amministratore delegato presentò la proposta d'acquisto di un immobile ad uso magazzino posto in Firenze, via Perfetti Ricasoli, le cui specifiche tecniche venivano fornite, assieme ad una sommaria descrizione del bene, con la nota che risulta allegata al verbale (**all. 7**). Dallo stesso verbale si ricava che l'acquisto veniva definito strategico "per alleggerire la carenza di disponibilità di magazzini alla Fortezza, liberare spazi utili, patrimonializzare la società, anche con un effetto di risparmio (in relazione ai prezzi dello stoccaggio dei materiali) pur tenendo conto della quota di ammortamento del bene una volta acquisito".

Su queste premesse l'amministratore delegato chiese al consiglio di amministrazione e da questi ottenne "mandato a trattare per l'acquisto del bene in questione, con un tetto massimo di euro 1575 al mq, facendo presente l'urgenza in relazione al fatto che Firenze Expo si è assicurato un diritto d'opzione di prossima scadenza".

L'amministratore delegato precisava che in ogni caso nessun acquisto sarebbe stato fatto se non dopo la deliberazione – all'ordine del giorno dell'assemblea straordinaria dei soci del 16 giugno 2003 – di aumento di capitale della società.

Dal verbale in esame risulta infine che l'amministratore delegato ebbe a precisare ulteriormente che “l'ipotesi dell'investimento patrimoniale in questione è stata avanzata per le vie brevi al socio (Regione Toscana) che più di ogni altro ha deciso di investire nella società, ottenendone l'assenso.”

Risulta sempre dal verbale della riunione 9 giugno 2003 del consiglio d'amministrazione della società, che dopo un dibattito con due soli interventi, il consiglio d'amministrazione approvò all'unanimità la proposta dell'amministratore delegato conferendogli “il mandato di trattare l'acquisto dell'immobile in questione al prezzo massimo sopraindicato” con queste uniche, ulteriori indicazioni:

- 1) valutare attentamente il prezzo complessivo comparandolo con i prezzi di altri immobili in zona, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare.
- 2) considerare la presenza di una superficie a porticato il cui valore è obiettivamente inferiore a quello della superficie coperta.
- 3) non formalizzare alcun acquisto prima dell'aumento di capitale previsto all'ordine del giorno dell'assemblea straordinaria dei soci già fissata per i giorni immediatamente successivi (16 giugno 2003).

Dal verbale dell'assemblea straordinaria dei soci tenutasi il 16 giugno 2003 (**all. 8**) si evince che l'aumento di capitale fu effettivamente deliberato “in particolare per far fronte alla politica degli investimenti mobiliari, immobiliari ed infrastrutturali, che appaiono prioritari per l'ampliamento, l'adeguamento normativo, la razionalizzazione e la ristrutturazione del quartiere fieristico.” In forza di tali ragioni, l'assemblea dei soci approvava la proposta di un aumento del capitale sociale per complessivi euro 10.329.133,20 da attuarsi mediante emissione di numero 2.001.770 nuove azioni ordinarie di nominali euro 5,16 ciascuna.

In relazione a tutto quanto sopra, la Commissione rileva che a fronte degli impegnativi programmi di investimento immobiliare, di sviluppo della società, di adeguamento normativo delle strutture che risultano posti a base dell'aumento di capitale deliberato dall'assemblea dei soci, l'unica acquisizione effettivamente concretizzatasi è appunto quella relativa al magazzino di Via Perfetti Ricasoli.

Su questa specifica questione la Commissione ha ritenuto di dover approfondire il proprio esame, sia in relazione alla modalità ed alle procedure seguite per l'acquisto, sia con riferimento alla congruità del prezzo ed in generale alle scelte operate dalla società alla luce dei criteri di buona amministrazione.

In primo luogo si deve evidenziare che l'acquisto è stato deliberato dal consiglio d'amministrazione senza il supporto di una perizia estimativa sulla congruità del prezzo, ma con la semplice indicazione data all'amministratore delegato di una mera comparazione con i prezzi e l'andamento di mercato.

In effetti dagli accertamenti svolti risulta che Firenze Fiera spa solo in epoca molto successiva al perfezionamento del contratto di acquisto ebbe ad incaricare tecnici di propria fiducia della

redazione di accertamenti peritali relativi all'immobile di Via Perfetti Ricasoli. In particolare ciò avvenne in due distinti momenti (il 10 settembre 2004 ed il 29 marzo 2006) ed attraverso due diversi tecnici (rispettivamente Ing. Enrico Sodi ed Ing. Adamo Discepoli) **(all. 9)**.

La Commissione ritiene che i due elaborati peritali, commissionati a distanza di tempo dalla conclusione dell'affare, contestualmente al divampare di polemiche pubbliche e ad un ipotizzato interessamento della Magistratura, da un lato non valgono a sanare la fondamentale carenza di una perizia estimativa precedente all'assunzione delle obbligazioni contrattuali da parte della società; dall'altro, data anche la mancanza di precisi riferimenti temporali, non forniscono risposte chiarificatrici circa l'unico elemento rilevante ai fini che ci interessano, costituito dalla congruità del prezzo di acquisto in riferimento ai prezzi di mercato all'epoca in cui l'acquisto fu concluso.

Infatti il riferimento, che le dette perizie di parte contengono, ad un "valore di costruzione" diverso da quello di mercato, non appare pertinente per verificare l'opportunità e la congruità della scelta di acquisto, anche perchè non è chiarito a quale epoca il detto valore di costruzione faccia riferimento, considerato che dopo l'acquisto risultano eseguiti sull'immobile consistenti interventi di miglioria.

Muovendo da queste considerazioni la Commissione ha ritenuto di affidare ad un soggetto di sicura imparzialità e garanzia, individuato nell'Agenzia del Territorio, la redazione di una perizia estimativa finalizzata ad accertare quale fosse il giusto prezzo di mercato dell'immobile alla data del suo acquisto.

Dalla relazione peritale datata 4 maggio 2007 **(all. 10)** risulta che "il più probabile valore venale del complesso immobiliare oggetto di accertamento è da determinarsi in euro 1300 al mq per 2770 mq e quindi per un valore complessivo di euro 3.600.000,00." La perizia dell'Agenzia del Territorio si esprime anche sul valore del fabbricato alla data attuale, premettendo che tale valore risente anche dei lavori di modifica e trasformazioni migliorative rispetto allo stato originario eseguiti in epoca successiva all'acquisto. Tali migliorie sono specificatamente indicate a pagina 8 della detta relazione peritale. Sulla base "della nuova ed attuale consistenza, dei lavori migliorativi eseguiti sull'immobile e del periodo al quale viene fatto riferimento" (data attuale) il valore periziato somma ad euro 4.475.000,00.

Alla luce di quanto sopra, la Commissione ha ritenuto opportuno considerare l'evolversi delle vicende contrattuali che hanno riguardato l'immobile in questione nell'immediata prossimità del contratto di acquisto di Firenze Fiera. Risulta che l'immobile di Via Perfetti Ricasoli sia stato venduto in data 19 settembre 2002, con atto ai rogiti del notaio D'Ambrosi, dalla società Perfetti Ricasoli srl alla società Promedi-Promozione edilizia industrializzata srl per un corrispettivo di euro 3.064.383,24 oltre iva. **(all. 11)**

Con scrittura privata autenticata recante "luogo e data dell'autentica notarile" la srl Promedi trasferiva la proprietà del compendio immobiliare in questione alla società Sogesi – Società generale sviluppo industriale spa, avente sede in Treviso, Via Feltrina n. 258, e cioè nell'immediata contiguità della sede della società venditrice, che risulta in Treviso, Via Feltrina n. 256. Il corrispettivo di questo trasferimento di proprietà risulta determinato in euro 3.700.000,00 oltre iva di legge. **(all. 12)**

La società Firenze Fiera si rendeva acquirente del compendio immobiliare di Via Perfetti Ricasoli con scrittura privata autenticata per notaio Cudia in data 30 luglio 2003 e in pari data

registrata a Firenze (**all. 13**). Il prezzo della compravendita risulta pattuito e corrisposto in euro 4.475.000,00. oltre iva di legge.

Dall'esame di questa scrittura si evince alla pagina 5 che alla società venditrice Sogesi spa i beni oggetto della compravendita erano pervenuti in quella stessa data, in forza di acquisto dalla società Promedi srl.. Da ciò si deduce che anche la scrittura di cui all'allegato 8 sia stata redatta ed autenticata dal notaio Cudia nello stesso giorno (30 luglio 2003).

A fronte di queste molteplici e rilevanti circostanze la Commissione rileva:

1) L'anomalia delle procedure che portarono all'acquisto in mancanza di una formale e preventiva perizia di congruità sul prezzo della compravendita.

2) Il particolare meccanismo che ha visto tre distinti passaggi di proprietà nel giro di pochi mesi per lo stesso immobile, ciascuno comportante una pressochè identica lievitazione del prezzo. In particolare si evidenzia come la società Firenze Fiera abbia trattato e poi concluso l'acquisto dell'immobile con un soggetto che a sua volta ne aveva acquistato la proprietà nella stessa data nella quale l'immobile venne poi trasferito, a prezzo maggiorato, a Firenze Fiera.

3) Sotto diverso profilo la Commissione ritiene inesplicabile, ma sintomatico di un certo *modus operandi* all'interno della società, il riferimento, che viene espressamente formulato nel verbale del consiglio di amministrazione del 9 giugno 2003, ad un preteso "assenso" che sarebbe stato preventivamente richiesto ed ottenuto dal socio Regione Toscana, dopo che a questo era stata sottoposta "per le vie brevi" l'ipotesi dell'investimento patrimoniale in questione. La Regione Toscana ha peraltro negato, con lettera ufficiale, di avere dato il proprio assenso preliminare, scritto o per le vie brevi, in merito all'acquisto dell'immobile in questione. (**all. 14**)

4) Quanto poi all'effettiva urgenza ed opportunità di procedere ad un acquisto di questa rilevanza, la Commissione evidenzia come di fatto l'immobile sia stato in parte locato a terzi ed in parte risulti a distanza di anni pressochè inutilizzato, se non per la presenza di un modesto deposito di oggetti vari, che certo di per sé non poteva motivare una scelta così impegnativa.

La conclusione più emblematica sul punto, ferme restando tutte le ulteriori considerazioni svolte, è riassunta dall'evidenza del confronto tra il prezzo pagato per l'acquisto e il valore venale ritenuto congruo dalla perizia dell'Agenzia del Territorio, da cui risulta un maggior prezzo pagato di euro 875.000,00 rispetto al valore di mercato che il bene acquistato aveva all'epoca della conclusione del contratto.

C) La questione delle cosiddette strutture temporanee all'interno della Fortezza da Basso.

Il problema dell'esistenza di padiglioni definiti negli atti della società come "strutture provvisorie" era già all'attenzione della Commissione, che aveva effettuato specifico sopralluogo al fine di verificare lo stato dei luoghi, allorché la questione balzò in primo piano, a seguito dei noti provvedimenti assunti dalla Magistratura penale.

Esula dal mandato della Commissione l'approfondimento di tutti gli aspetti della vicenda e delle eventuali responsabilità, che sono sottoposte al vaglio dell'autorità giudiziaria.

Ai più limitati fini che attengono ai propri compiti, la Commissione ritiene rilevante evidenziare le seguenti circostanze di fatto¹⁵:

1) in data 15 luglio 1994 il Comune di Firenze rilasciava concessione edilizia per "la realizzazione di un nuovo padiglione espositivo provvisorio alla Fortezza da Basso", specificando che "il manufatto potrà essere mantenuto in sito sino al 31.12.2000." Alla base di questa concessione temporanea veniva citata una precedente delibera del Consiglio comunale (n. 1471 del 2.5.94) che aveva approvato un piano di interventi da realizzare alla Fortezza comprendente tra l'altro la realizzazione del "padiglione provvisorio" in questione. **(all. 16)**

2) con istanza datata 13 marzo 2001 la società Firenze Expò chiedeva la proroga della concessione edilizia di cui al punto precedente. **(all. 17)**

3) con delibera 27 marzo 2001 la Giunta del Comune di Firenze prendeva in esame distinte istanze presentate in data 6 marzo 2001 ed in data 13 febbraio 2001 da Firenze Expò, con le quali si chiedeva, rispettivamente l'autorizzazione per realizzare ulteriori strutture a carattere temporaneo all'interno della Fortezza da Basso e contestualmente la proroga del padiglione autorizzato nel 1994 con scadenza al 30 dicembre 2000. La Giunta autorizzava alle condizioni precisate nell'atto la installazione dei manufatti sopraindicati ed il mantenimento del padiglione Cavaniglia per un periodo di ulteriori anni cinque. **(all. 18)**

4) con lettera 11 maggio 2001 la Direzione urbanistica del Comune di Firenze comunicava alla società Firenze Expò che "ai fini del rilascio dell'autorizzazione temporanea" di cui al punto precedente, era necessario produrre, tra l'altro, il nulla osta della Soprintendenza e l'autorizzazione della proprietà e quindi dell'Intendenza di finanza per conto del Demanio dello Stato. **(all. 19)**

5) tale richiesta rimaneva senza seguito da parte della società, così come espressamente chiarito, a domanda della Commissione, con lettera 17 aprile 2007 dell'attuale consigliere delegato di Firenze Fiera. **(all. 20)** e come altresì risulta dal verbale della riunione del consiglio d'amministrazione del 1 marzo 2007. **(all. 21)**

I successivi sviluppi sono ben noti alle cronache più recenti, con i provvedimenti della Magistratura e la successiva autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Firenze per il mantenimento di n. 8 strutture temporanee all'interno della Fortezza da Basso. Si tratta di una vicenda tuttora aperta.

Fermo restando tutto quanto sopra e fatti salvi i profili di competenza di altri organi, la Commissione ritiene che la vicenda dei cosiddetti padiglioni temporanei, per come si è trascinata negli anni, cristallizzando una situazione di assoluta precarietà, di scarsa tutela di fondamentali norme di sicurezza oltre che di decoro e di qualità delle strutture, avvalora un giudizio di forte

¹⁵ Per un riepilogo della vicenda che ha portato al sequestro delle strutture temporanee all'interno della Fortezza da Basso, si veda anche il promemoria del presidente e del consigliere delegato di Firenze Fiera del 5 marzo 2007 **(all. 15)**

perplessità sui criteri, i metodi e la qualità della gestione e in definitiva sulla sua rispondenza ai canoni della diligenza del buon padre di famiglia.

Ciò evidenzia in particolare la mancanza di scelte chiare di natura strategica su questioni essenziali per l'attività societaria, che del resto è stato abbondantemente documentato quando si sono esaminate le questioni legate alla progettualità elaborata in termini generici dalla società, ma di fatto rimasta priva di esiti concretamente rispondenti alle finalità della missione aziendale. Tutto ciò a prescindere dai profili pregiudizievoli che si sono espressamente concretizzati nelle fasi più recenti, attraverso la cancellazione di eventi e manifestazioni, ed in generale con una situazione di precarietà, di possibile contenzioso con terzi soggetti, in un clima di pesante incertezza e di concreto rischio di ulteriori perdite di quote di mercato.

3. CONCLUSIONI

Nel periodo 2001-2005 i bilanci della società "Firenze Fiera spa" (prima "Firenze Expo & Congress - centro fieristico e congressuale spa") hanno registrato un andamento costantemente negativo, sino al dato particolarmente pesante dell'esercizio 2005, contrassegnato da una perdita di oltre 6 milioni di euro.

Tali risultati non possono mettersi in relazione con una sfavorevole congiuntura del settore a livello nazionale, dal momento che, al contrario, nello stesso periodo si registra in Italia una generale espansione delle attività congressuali, espositive e fieristiche, con notevole incremento del fatturato e degli utili da parte dei maggiori soggetti operanti in questo comparto.

Fermo restando che l'attività del polo congressuale ed espositivo fiorentino ha risentito anche di taluni vincoli e limitazioni attinenti a note problematiche infrastrutturali e logistiche del contesto esterno, nonché alle peculiari specificità della Fortezza da Basso, la Commissione ha individuato quali concause determinanti gli esiti negativi della gestione sia taluni fattori connaturati alla struttura della società, alla sua organizzazione, alle procedure ed alle modalità decisionali e gestionali, sia fattori legati a singole scelte e vicende societarie di particolare rilevanza anche economica.

Sotto il primo profilo la Commissione ritiene che l'assetto funzionale ed organizzativo della società e le modalità gestionali si siano rivelate del tutto inadeguate alla complessità ed alla rilevanza degli scopi sociali, degli interessi pubblici da tutelare e delle ricadute sull'intero sistema economico dell'area fiorentina.

In particolare è da evidenziare come per lungo periodo di tempo si sia determinata una pienezza di deleghe al di fuori di ogni controllo, con totale accentramento delle fondamentali funzioni di decisione e di gestione in capo ad un unico soggetto, che peraltro non provvedeva a dotare la società di servizi e di figure fondamentali per lo svolgimento della missione aziendale, di un sufficiente livello di informatizzazione, di adeguate procedure in ordine agli affidamenti di rilevanti incarichi esterni e perfino dell'adesione alle associazioni del settore preposte all'accreditamento nel sistema fieristico nazionale ed internazionale.

A fronte di tutto ciò la Commissione evidenzia come appaia del tutto trascurabile il ruolo svolto dai rappresentanti dei soci all'interno degli organismi societari, tanto che nei verbali della società non trovano significativo riscontro taluni importanti indirizzi che pure venivano espressi dai soci pubblici in altre sedi politiche ed istituzionali.

All'interno del quadro sin qui delineato, la Commissione ha preso atto della necessità di approfondire talune specifiche vicende che hanno contribuito in maniera pesante e considerevole ad aggravare la situazione economico-finanziaria della società.

A) Incarichi esterni.

Per quanto riguarda gli incarichi affidati alla società "Hydea" con decisione dell'amministratore delegato del 7 luglio 2003, la Commissione ha preso atto in primo luogo della fondatezza dei pesanti rilievi mossi in proposito dal collegio sindacale. In effetti la società ebbe ad assumere con detti incarichi oneri contrattuali per oltre 3,5 milioni di euro, con atto censurabile dal punto di vista formale, in quanto non deliberato nel rispetto della normativa vigente, e comunque adottato senza criteri prudenziali di buona gestione di impresa. Infatti l'affidamento di progettazioni di carattere esecutivo, in mancanza di una certezza circa l'effettiva possibilità di realizzare quanto affrettatamente commissionato, non poteva non esporre la società al fondato rischio di accollarsi rilevanti spese senza alcun concreto risultato. Ciò è quanto ebbe poi a verificarsi. Da qui la successiva transazione con la società incaricata della progettazione, che comunque comportò per Firenze Fiera un esborso di oltre 1,5 milioni di euro senza alcun utile corrispettivo.

B) L'acquisto dell'immobile di Via Perfetti Ricasoli.

La Commissione rileva in primo luogo come l'acquisto sia stato deliberato senza il supporto di una perizia estimativa sulla congruità del prezzo, perizia che la società dispose soltanto in epoca molto successiva al perfezionamento del contratto.

Si evidenzia inoltre il particolare meccanismo che ha visto tre distinti passaggi di proprietà dell'immobile nel giro di circa un anno, ciascuno comportante una pressoché identica lievitazione del prezzo. In particolare, la società Firenze Fiera risulta avere acquistato da una società che a sua volta era divenuta proprietaria dell'immobile nella stessa data in cui l'immobile veniva trasferito a Firenze Fiera spa, con rilevante incremento di prezzo. Quanto poi all'effettiva opportunità di procedere ad un acquisto così rilevante, la Commissione evidenzia che essa deve ritenersi tutt'altro che pacifica, dal momento che l'immobile risulta oggi in parte locato a terzi, in parte adibito a modesto deposito di pochi oggetti.

Sulla base di questi presupposti la Commissione ha deciso di affidare all'Agenzia del Territorio una perizia estimativa dell'immobile in questione, da cui risulta che il più probabile valore venale del complesso immobiliare oggetto di accertamento è da determinarsi – con riferimento alla data d'acquisto – in complessivi 3,6 milioni di euro, a fronte del maggior corrispettivo pagato dalla società in euro 4.475.000,00 oltre iva di legge.

C) Le c.d. strutture temporanee all'interno della Fortezza da Basso.

La Commissione ha ricostruito le vicende che hanno visto affermarsi, e poi moltiplicarsi nel corso degli anni, la presenza di padiglioni espositivi nati per esigenze temporanee e

rimasti in funzione senza le necessarie autorizzazioni amministrative. La vicenda è ben nota alle cronache anche per l'intervento della Magistratura negli ultimi mesi.

La Commissione, rimanendo nei limiti delle proprie competenze, evidenzia come si sia cristallizzata una situazione di assoluta precarietà, di scarsa tutela di fondamentali norme di sicurezza, oltre che di decoro e di qualità delle strutture: tutto ciò avvalorava, anche sotto questo profilo, un giudizio di forte perplessità sui criteri e i metodi della gestione e mette in luce la mancanza, protrattasi negli anni, di scelte chiare di natura strategica su questioni essenziali per la missione aziendale. Pare superfluo aggiungere che anche questa vicenda ha causato effetti pregiudizievoli alla società, a causa della cancellazione di eventi programmati, del possibile contenzioso con terzi soggetti e di un clima generale di precarietà e di incertezza.