Sempre in data 16 dicembre, con determina dell'AD, è stata approvata l'ottava variante. Il C.d.A. di EUR S.p.A. ha ratificato l'approvazione della perizia n. 8 nella seduta del 19 dicembre 2011.

Il quadro economico è stato rideterminato in euro 292.860.150 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

In data 16 dicembre 2011 il Direttore dei Lavori, visto il rifiuto dell'Impresa Appaltatrice di sottoscrivere il verbale di concordamento dei nuovi prezzi e la Perizia di variante stessa, ha ordinato 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.

In medesima data, il Direttore dei Lavori e l'Impresa Appaltatrice hanno sottoscritto 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 ha confermato la necessità, già espressa nel corso delle riunioni di coordinamento, di procedere con alcuni adeguamenti al progetto esecutivo di appalto relative ad aspetti di dettaglio e di tipologia e qualità dei materiali e delle soluzioni impiegate.

EUR S.p.A., ha accolto le proposte del progettista che sono state recepite nella Perizia di Variante n. 9.

L'approvazione della "perizia di variante tecnica 9" ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 254.634.773 (di cui euro 8.930.248 di oneri per la sicurezza), con una diminuzione complessiva del corrispettivo di spesa di euro 693.093.

I termini intermedi contrattuali non sono stati ridefiniti, mentre il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione di "finiture e impianti hotel", e delle "parti d'opera connesse all'ottenimento del permesso di costruire" facenti parte delle lavorazioni ancora sospese, è stato spostato al 31 marzo 2013.

Il termine finale di tutte le lavorazioni previste nell'appalto restava quindi indeterminato, sebbene i procedimenti presso le Autorità competenti erano stati per tempo avviati (istanza nuovo permesso di costruire in data 12 maggio 2011).

A seguito dei pareri espressi dalle autorità competenti (ACEA Illuminazione Pubblica; Comando Provinciale VVFF; Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute) si è reso, inoltre, necessario procedere ad una ulteriore Perizia di Variante riguardante:

- illuminazione pubblica esterna a seguito della richiesta di ACEA Illuminazione Pubblica;
- illuminazione interna Teca/Nuvola legata alle Opere Complementari (l'approfondimento esecutivo era già contemplato nell'affidamento per la progettazione Opere Complementari);
- 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);
- percorsi loges pedane elevatrici a seguito della richiesta del Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute del 27.03.2012;
- variazione delle cabine ascensori A06 e A07, al fine di consentire una migliore gestione dei flussi nel forum e all'interno della nuvola stessa.

In data 2 agosto 2013 il Direttore dei Lavori ed il RUP hanno presentato la proposta di Perizia di variante tecnica e suppletiva n. 10, ai superiori organi aziendali per l'approvazione avvenuta con determina dell'A.D. in data 5 agosto 2013.

A seguito del rifiuto dell'Appaltatore a sottoscrivere l'atto di sottomissione, il Direttore dei Lavori in data 7 agosto 2013 ha ordinato l'esecuzione del progetto di Perizia. La Perizia di variante tecnica e suppletiva n. 10 ha determinato una maggiore spesa, rispetto all'importo di contratto, di euro 1.553.493,14 compresi oneri della sicurezza. La variante n. 10 unitamente agli Ordini di Servizio del DL n. 87, n. 88 e n. 90 hanno rideterminando, di conseguenza, l'importo contrattuale in euro 256.159.750.

Il quadro economico dell'appalto, veniva rideterminato in euro 294.442.383 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

Il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione di quelle sospese, è stato spostato al 31 aprile 2014.

L'appaltatore in data 10 febbraio 2014, ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori alla data del 31 agosto 2015.

In data 6 marzo 2014 il Direttore dei Lavori, tenuto conto di molteplici cause di ritardo nell'esecuzione dei lavori, ha ritenuto parzialmente accoglibile la richiesta dell'appaltatore ed ha proposto la concessione di una proroga all'11 aprile 2015 dei lavori ad eccezione di quelli sospesi e di quelli in ritardo per fatti non dipendenti dalla Stazione Appaltante.

Nella seduta dell'11 marzo 2014 il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A., vista l'informativa del DL e del RUP, ha autorizzato la proroga di 375 giorni del termine finale dei lavori rideterminando la data di fine lavori all'11 aprile 2015.

In data 1 aprile 2014 gli Uffici competenti di Roma Capitale, nelle more dell'imminente rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto "opere complementari", hanno rilasciato la proroga del Permesso di Costruire n. 663/2007, a tutto il 31 marzo 2015.

In data 8 aprile 2014 il Responsabile Unico del Procedimento, ha concesso all'Impresa Appaltatrice la proroga del termine finale delle opere eseguibili all'11 aprile 2015.

Visti gli esiti negativi delle procedure per la manifestazione di interesse per la gestione e la vendita dell'Albergo, esperite nel 2007, 2010 e 2013, che non consentivano di definire le eventuali modifiche da apportare alle opere di completamento dell'Albergo sulla base delle esigenze specifiche dei gestori e o acquirenti, in data 11 marzo 2014 il C.d.A. di EUR S.p.A. ha deliberato di procedere allo "stralcio" delle lavorazioni di completamento dell'Albergo dal contratto con l'impresa appaltatrice, il cui costo ammontava a circa 17,5 milioni di euro (pari al 6,8% dell'importo del contratto).

In data 9 aprile 2014 l'Appaltatore ha comunicato alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante.

In data 10 aprile 2014 con determinazione dell'AD è stata approvata la diminuzione dei lavori per un minore importo rilevato pari ad euro 16.468.725 comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad euro 156.696.

In pari data il Direttore dei Lavori, preso atto del diniego dell'Appaltatore alla sottoscrizione degli atti di perizia di variante n. 11, ha ordinato all'Appaltatore di procedere con i lavori di appalto così come modificati dalla Perizia di variante tecnica n. 11 relativa allo stralcio di parte delle opere architettoniche ed impiantistiche dell'Albergo, come specificato nei relativi elaborati progettuali.

L'approvazione della Perizia di variante tecnica 11 ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 239.691.025 (di cui euro 8.842.711,99 di oneri per la sicurezza), e la conseguente rideterminazione del quadro economico in euro 277.973.658 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

In data 11 agosto 2014 Roma Capitale ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 328 relativo al progetto delle "Opere Complementari".

In data 12 agosto 2014 il Direttore dei Lavori ha proceduto alla ripresa di tutte le lavorazioni ancora sospese confermando la data di fine lavori all'11 aprile 2015.

L'Appaltatore, in data 18 febbraio 2015, ha presentato istanza di protrazione del termine finale dei lavori al 30 giugno 2016. Non ricorrendo le condizioni previste dalla norma, la richiesta di protrazione non è stata accolta dalla Società.

In data 24 marzo 2015 è stata presentata la fine dei lavori parziale del Roma Convention Center relativa al Permesso di Costruire n. 328/2014 e contestualmente è stata presentata la SCIA a completamento per le residue lavorazioni di finitura ad esclusione dei lavori di completamento dell'albergo stralciati dall'appalto principale.

L'Appaltatore ha proseguito le lavorazioni di completamento, richiedendo, al contempo, la sospensione totale dei lavori del Roma Convention Center per il mancato pagamento dei SAL maturati pregressi e per la mancanza di risorse finanziarie di EUR S.p.A. per i SAL occorrenti alla conclusione dell'opera.

In data 11 aprile 2015 è scaduto il termine di ultimazione dell'opera appaltata (TUS) non risultando concluse le lavorazioni previste da contratto escludendo le lavorazioni stralciate relative all'albergo che risultava completato allo stato di ***shell and core***. Si evidenzia che tale termine era stato in precedenza rigettato dall'Appaltatore nell'ambito del giudizio presentato innanzi al Tribunale di Roma in data 11 luglio 2014; a tale riguardo si rinvia a quanto dettagliatamente descritto nel paragrafo del contenzioso.

EUR S.p.A., che nel frattempo aveva presentato istanza di accesso alla procedura di concordato preventivo, a seguito della situazione di crisi finanziaria, al fine di scongiurare la possibile rescissione contrattuale da parte dell'Appaltatore per il mancato pagamento del corrispettivo dovuto, ha sottoscritto con quest'ultimo due scritture private datate 22 luglio 2015 e 19 novembre 2015. Tali accordi hanno definito le modalità per il pagamento del debito pregresso, la posticipazione dell'applicazione delle penali per ritardata ultimazione lavori all'esito del giudizio di primo grado del Tribunale di Roma sul contenzioso relativo alle riserve iscritte, il completamento dei lavori dell'appalto principale, l'impegno a non iscrivere ulteriori nuove riserve di natura contabile, nonché la disponibilità dell'Appaltatore alla sottoscrizione del contratto "opere complementari".

In data 19 novembre 2015 è stato sottoscritto con l'Appaltatore il contratto delle opere complementari non scorporabili dall'appalto principale (pareti manovrabili fono-isolanti delle sale principali, installazione di elementi in traliccio d'alluminio, travi americane, motori, ganci e controlli, sospensione per diffusori Array e per video proiettore, tiro per schermo cinematografico ed armadi rack con moduli plug-in digitali) del valore di euro 5.918.000,00. L'affidamento di tali opere era stato in precedenza

assentito con parere dell'AVCP (maggio 2009) e la contrattualizzazione con l'Appaltatore è stata possibile soltanto a seguito del rilascio del nuovo Permesso di Costruire dell'agosto del 2014 e della sottoscrizione delle sopra citate scritture private.

Successivamente grazie alle risorse finanziare generate dalla cessione dei palazzi ad INAIL EUR S.p.A. è riuscita a far fronte al fabbisogno finanziario dell'investimento in esame garantendo una significativa accelerazione delle lavorazioni.

In data 31 marzo 2016, a fronte delle esigenze manifestate dagli operatori economici del settore (PCO, associazioni di congressisti) e, in particolare, l'esigenza di poter accedere al forum con carichi ingombranti e pesanti (automezzi per il sollevamento di automobili, pianoforti ecc.) per l'allestimento dell'Auditorium della Nuvola ha comportato la necessità di disporre di una zona di pavimento del Forum ad alta resistenza ai carichi con conseguente riduzione di una porzione dell'impianto di condizionamento a pavimento altrimenti soggetto a danneggiamenti con perdite dei fluidi dell'impianto. Ad esito delle istruttorie tecniche del Direttore dei Lavori e del nulla osta tecnico amministrativo del RUP, è stata emessa la proposta di perizia di variante tecnica n. 12 con la previsione dello stralcio delle lavorazioni non più necessarie pari a circa euro 775.600.

In data 06 aprile 2016 l'Appaltatore ha comunicato il proprio diniego alla sottoscrizione della perizia di variante n. 12.

In data 06 aprile 2016, a seguito del nullaosta tecnico amministrativo del RUP, è stata approvata la suddetta perizia, imposta all'Appaltatore con Ordine di Servizio del DL n. 111 del 7 aprile 2016.

L'approvazione della Perizia di variante tecnica 12 ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 238.915.426 (di cui euro 8.824.072 di oneri per la sicurezza) e la conseguente rideterminazione del quadro economico in euro 277.198.058 oltre IVA ed altri oneri di Legge.

In data 30 giugno 2016 l'Appaltatore ha comunicato la fine dei lavori dell'appalto principale e delle opere complementari anticipatamente rispetto al 31 dicembre 2016 data stabilita da contratto per queste ultime. In data 15 luglio 2016, il Direttore dei Lavori ha emesso il relativo certificato di ultimazione dei lavori assegnando, ai sensi di legge, ulteriori 60 giorni per il completamento di lavorazioni di piccola entità.

In data 13 settembre 2016 sono stati completati i lavori residui di piccola entità e la Direzione dei Lavori ha successivamente provveduto all'accertamento definitivo degli stessi con emissione della relativa certificazione finale.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 luglio 2016 (SAL n. 51) è pari ad euro 237.070.988 oltre IVA, al lordo delle ritenute a garanzia per gli infortuni previste dalla Legge, che ammontano alla stessa data ad euro 1.185.355 oltre IVA e che potranno essere svincolate a fine lavori al saldo finale nei termini di legge.

Si segnala infine che con l'ultimo SAL n° 51 l'Appaltatore ha iscritto nel registro di contabilità riserve per complessivi euro 274.778.400,22 con un incremento rispetto alla richiesta risarcitoria dell'11 luglio 2014 di circa 72.000 migliaia di euro. Per maggiori dettagli sul contenzioso in corso si rinvia allo specifico paragrafo.

Rispetto al quadro economico finanziato a base di gara nel 2007, il quadro economico della commessa a seguito delle 12 perizie di variante approvate esclusa IVA, ha subito la seguente variazione:

(importi in € milioni)	**quadro economico a base di gara marzo 2007**	**quadro economico di aggiudicazione**	**quadro economico a fine lavori incluse opere complementari**
Lavori e oneri della sicurezza	277,5	221,5	238,9
Opere Complementari	-	-	5,9
Spese Tecniche (da marzo 2007)*	39,8	39,8	28,8
Oneri concessori	9,5	9,5	9,5
	326,8	**270,8**	**283,1**

* le Spese Tecniche (da marzo 2007) includono: oneri per progettazione esecutiva, varianti e direzione artistica (€ 15,6 mln), oneri e consulenze per Direzione Lavori esterna (€ 3,5 mln), supporto RUP, validazione progetto esecutivo e varianti (€ 3 mln), allacci pubblici servizi (€ 2,2 mln), prestazioni professionali specialistiche tecniche e legali (€ 1,8 mln), collaudi (onere stimato € 1,2 mln), indagini rilievi e accertamenti (€ 0,8 mln), spese varie principalmente gare (€ 0,7 mln)

Si evidenzia che il quadro economico riportato non include:

- gli investimenti sostenuti dal 2000 al mese di marzo 2007 per il concorso internazionale di progettazione e fino alla conclusione del rapporto concessorio per inadempienza del concessionario (come in precedenza citato);
- i costi interni capitalizzati quali oneri finanziari, costi del personale diretto e oneri assicurativi;
- gli oneri sostenuti per il primo accordo bonario sottoscritto con l'appaltatore a seguito dell'attivazione da parte di quest'ultimo della procedura prevista dall'art. 240 del D. Lgs 163/06 per riserve superiori al 10% dell'importo dei lavori.

Pertanto, includendo anche i suddetti costi, il valore dell'investimento (IVA esclusa) a finire per la realizzazione del Roma Convention Center e dell'annesso Albergo è riepilogato nella tabella che segue:

(importi in € milioni)	**investimento complessivo**
Lavori e oneri della sicurezza	238,9
Opere Complementari	5,9
Spese Tecniche (da marzo 2007)	28,8
Oneri concessori	9,5
Accordo Bonario (2010)	19,8
Costi interni capitalizzati (personale, oneri finanziari, assicurazioni etc.)	37,0
Spese Tecniche (fino a marzo 2007)**	13,1
	353,0

* le Spese Tecniche (fino a marzo 2007) includono: oneri per progettazione preliminare (€ 4,8 mln), oneri per lodo arbitrale con concessionario uscente (€ 5,4 mln), altri costi per atti di gara, studi del piano economico, studi sulla normativa antisismica, adeguamento reti idriche, telefoniche, del gas e indagini geologiche (€ 1,3 mln), assistenza tecnico-legale e altre spese (€ 1,6 mln).

Sviluppi prevedibili

L'ultimo SAL per il pagamento in acconto dei lavori è il n° 51 per i lavori eseguiti a tutto il 31 luglio 2016. Le lavorazioni realizzate dal 31 luglio 2016 al 13 settembre 2016, riguardanti il completamento del contratto principale e del contratto delle opere complementari, unitamente allo svincolo delle ritenute a garanzia per gli infortuni, saranno pagate all'Appaltatore con il conto finale dei lavori previa garanzia fideiussoria, al pagamento della rata di saldo non oltre il novantesimo giorno dall'emissione del certificato di collaudo.

Sono in corso i ripristini delle aree di cantiere e sono state avviate le prove sugli impianti necessarie alle operazioni di collaudo.

Durante lo smantellamento della recinzione nel corso dei lavori di ripristino delle sedi stradali è stata riscontrata una traslazione del costruito verso Viale Europa. Tale traslazione, in esito a successivi accertamenti, risulta essere avvenuta in fase di start up del cantiere nel 2008, durante le operazioni di tracciamento, ed ha determinato un avanzamento del marciapiede con conseguente restringimento della carreggiata di Viale Europa; a tale riguardo sono in corso delle verifiche interne per accertare le eventuali responsabilità.

È in corso di condivisione, con gli Uffici di Roma Capitale, la verifica della tipologia di difformità al fine di valutare la corretta procedura tecnico-amministrativa per poter chiudere la conformità urbanistica edilizia dell'opera. Allo stato attuale non è possibile pertanto ancora determinare il costo della soluzione tecnico-amministrativa. Gli Amministratori, sulla base degli incontri in corso di svolgimento con gli Uffici di Roma Capitale, sono comunque ragionevolmente confidenti che la soluzione che sarà individuata non avrà impatti significativi sulla gestione dell'opera.

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

La situazione del cofinanziamento pubblico facente capo al Roma Convention Center risulta immutata rispetto al precedente esercizio ed è la seguente:

- il primo cofinanziamento, per complessivi 61,9 milioni di euro, il cui trasferimento avvenne direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.A., 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 tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del Certificato di Collaudo;
- il secondo cofinanziamento, per complessivi 60 milioni di euro, il cui trasferimento avvenne da Roma Capitale, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di 57 milioni di euro; rimane, pertanto, un residuo da erogare di 3 milioni di euro, la cui maturazione avverrà tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del Certificato di Collaudo;
- la richiesta relativa al terzo cofinanziamento, pari a 20 milioni di euro, fu 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 e pertanto rimane un residuo da erogare di 1 milione di euro la cui maturazione avverrà tra il momento di completamento dei lavori e l'emissione del Certificato di Collaudo.

Contenzioso

EUR S.p.A. / Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.

In data 11 luglio 2014 la Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., ha citato EUR S.p.A. a comparire dinnanzi al Tribunale Civile di Roma.
Nel merito, l'Appaltatore sostiene che l'esecuzione dei lavori sia stata perturbata dalle cause, di seguito esposte, riconducibili alla Stazione Appaltante:

1. Profonde modifiche alla configurazione dell'opera;
2. Gravi carenze del progetto esecutivo;
3. Sospensioni dei lavori;
4. Operato della direzione lavori;
5. Indeterminatezza del termine di ultimazione dei lavori;
6. Ritardi nei pagamenti.

Le predette circostanze avrebbero determinato a giudizio dell'Appaltatore un disordine operativo ed un conseguente "anomalo andamento" nella gestione dell'appalto, tale da determinare costi aggiuntivi, richiesti tramite l'iscrizione delle riserve negli atti contabili dell'appalto.

La richiesta risarcitoria ammonta ad euro 202.800 migliaia e tale ammontare concerne riserve iscritte dall'appaltatore fino al Sal n.39; nel termine assegnato dal Giudice ai sensi dell'art. 183 c.p.c. Condotte ha, inoltre, integrato la domanda fino ad euro 248.727 migliaia, introducendo in giudizio ulteriori riserve relative fino al Sal n. 44 (lavori a tutto il 31 maggio 2015).

Occorre, altresì, premettere, onde inquadrare correttamente lo scenario processuale, che il Giudice, prima ancora di consentire alle parti di svolgere le difese prescritte dall'art. 183 c.p.c. (definizione delle rispettive domande ed istanze istruttorie) ha reputato di ammettere "ex officio" una consulenza tecnica demandando ai due CTU nominati l'accertamento della consistenza dei lavori, dell'insorgenza di maggiori costi e dell'imputabilità di questi ultimi all'una ovvero all'altra parte del rapporto contrattuale d'appalto. La consulenza tecnica è in corso di esecuzione, il Giudice aveva assegnato il termine per il deposito nel mese di novembre 2015, successivamente la causa è stata assegnata ad un nuovo Giudice.

EUR si è costituita in giudizio all'udienza del 18 dicembre 2014, producendo una comparsa difensiva con la quale si sono analiticamente confutati i presupposti di ammissibilità e di fondamento di ciascuna riserva dell'appaltatore, secondo una ricognizione confortata sia dalla contabilità dei lavori tenuta dalla Direzione Lavori, sia dalla cospicua documentazione di riferimento. La Società, proprio in vista della costituzione in giudizio, ha opportunamente ritenuto di conferire ad un tecnico esterno indipendente, particolarmente qualificato in materia, l'incarico di revisione delle riserve per acquisire la valutazione "asettica" del loro effettivo rilievo economico.

Le conclusioni cui il tecnico è pervenuto enucleano la possibile consistenza di riserve per il complessivo ammontare di euro 5.869 migliaia. Risulta, quindi, senz'altro ben comprensibile che la difesa di EUR sia stata convintamente allineata al sopra detto importo, il quale è addirittura inferiore alle stime operate dagli Uffici interni della Società, definite in sede di ipotesi transattiva, non accettata dall'Appaltatore.

Su tali basi la Società ha provveduto già nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2014 all'accantonamento di una stima ritenuta prudenziale della passività potenziale derivante dalla eventuale soccombenza; tale stima risulta di gran lunga inferiore alle richieste della controparte. Successivamente, nei primi mesi del 2015, EUR ha provveduto alla nomina di due CTP al fine di una miglior tutela dei propri interessi nel giudizio in oggetto.

In data 30 settembre 2015 i consulenti tecnici di parte hanno depositato la propria relazione in base alla quale l'importo massimo riconoscibile in giudizio alla controparte risulta inferiore sia alla stima degli uffici tecnici interni di EUR che alla stima del tecnico esperto indipendente sopra citato; di conseguenza EUR ha ritenuto, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2015, di poter confermare le stime effettuate in occasione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2014.

In data 12 maggio 2017, il Presidente della sezione del Tribunale Civile di Roma, in accoglimento dell'istanza dei collegi dei CCTTUU, ha differito i termini precedentemente fissati per il deposito delle relazioni di competenza. In accordo con le nuove scadenze fissate, la prima relazione di consulenza tecnica è stata depositata il 31 maggio 2017; i periti d'ufficio, accogliendo solo in parte le richieste della società appaltatrice, hanno indicato in favore della stessa la somma complessiva di Euro 54.852.729,99.

Dovranno essere, entro il 20 luglio 2017 depositate in giudizio da EUR S.p.A. (come pure dalla società appaltatrice) le osservazioni critiche dei CTP.

I CTU dovranno, quindi, successivamente (entro il 15 settembre 2017) svolgere le loro osservazioni in replica, con ciò concludendosi il procedimento di consulenza tecnica e trasferendosi al Giudice l'esame della stessa, con discussione in apposita udienza.

Nell'ambito delle richieste dell'appaltatore e del contenzioso sopradescritto, gli amministratori, con il supporto delle strutture tecniche e legali interne nonché con quello dei propri consulenti, hanno analizzato le risultanze della CTU in parola e ritengono che vi siano ragionevoli motivazioni per una difesa positiva degli interessi della società all'esito della presentazione della succitata CTP (prevista, come detto per il 20 luglio 2017).

Inoltre, la valutazione del rischio del contenzioso fatta dagli amministratori, con il supporto dei propri consulenti legali esterni, risulta incerta sia nell'***"an"*** che nel ***"quantum"***. Su tali basi gli amministratori ritengono che le valutazioni tecniche e legali fatte per le opportune rilevazioni contabili sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 risultino adeguate per riflettere il rischio riconducibile alla EUR S.p.A. e riferito al contenzioso in parola.

EUR S.p.A./ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera S.p.A.

Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori

L'ATI Drees & Sommer AG con Ecosfera S.p.A. è stata aggiudicataria della procedura ristretta di rilevanza europea, indetta da EUR S.p.A., avente ad oggetto il Servizio di Construction Management (CM) per l'assistenza al Direttore dei Lavori, nonché misurazione, contabilità, pianificazione, controllo qualità e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione del Roma Convention Center EUR di Roma.

In data 11 gennaio 2008, Eur S.p.A. ha proceduto all'affidamento con urgenza dei servizi in questione, ai sensi di legge, e il contratto di appalto è stato stipulato in data 21 aprile 2008, prevedendo un corrispettivo di € 6.407.863, oltre Iva e CNPAIA per 42 mesi.

Il servizio ha avuto durata sino al 4 agosto 2010, quando con nota prot. n. 0450, Eur S.p.A. ha comunicato che a seguito del passaggio in giudicato della sentenza del TAR del Lazio n. 12075/2009, resa su ricorso del 10 marzo 2008 promosso dal raggruppamento di imprese Cotebas s.a.s. e Progetti Europa & Global s.p.a., concorrente dell'ATI Drees & Sommer, è stata definitivamente accertata la mancanza in capo all'ATI di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara, è stata annullata l'aggiudicazione e, conseguentemente, è stata deliberata la presa d'atto della intervenuta caducazione del contratto di appalto a suo tempo stipulato in ragione della predetta illegittimità.

Con ricorso notificato in data 5 ottobre 2010, la Drees & Sommer ha impugnato dinanzi il Tar del Lazio la nota prot. n. 0450, caducazione del contratto, chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare, e per l'effetto, la reintegrazione dell'ATI nella titolarità del contratto di appalto.
Con Ordinanza n. 5108 del 29 novembre 2010, il Tar del Lazio accoglieva l'istanza cautelare della Drees & Sommer.

Con Ordinanza n. 5821 del 20 dicembre 2010, il Consiglio di Stato accoglieva l'appello di Eur S.p.A. avverso la predetta Ordinanza del TAR.

Con sentenza n. 2122 resa in data 8 marzo 2011 il Tar del Lazio, previa conversione del giudizio ordinario in giudizio di ottemperanza, accoglieva il ricorso della Drees & Sommer ordinando la reintegrazione della ricorrente nel contratto.

Avverso detta pronuncia, la Eur S.p.A. proponeva appello al Consiglio di Stato che, con sentenza n. 902/12, lo accoglieva concludendo "***nel senso che non sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo a conoscere della controversia sulla caducazione del contratto per effetto della nota del 4 agosto 2010***".

La Drees & Sommer impugnava la menzionata sentenza n. 932/2012 innanzi le Sezioni Unite della Corte di Cassazione per avere il Consiglio di Stato declinato la propria giurisdizione sull'esecuzione del contratto.

Con sentenza n. 18190 del 29 luglio 2013, la Corte di Cassazione respingeva il ricorso proposto da Drees & Sommer, affermando sia la giurisdizione del giudice ordinario sia che "***la nota dell'amministrazione impugnata nel presente giudizio, peraltro, fa valere anche una causa di risoluzione specificamente pattuita, e che incide sull'efficacia del contratto, indipendentemente dalla sua originaria invalidità***".

Nel contempo, con ricorso presentato innanzi al Tribunale civile di Roma, Drees & Sommer chiedeva emettersi decreto ingiuntivo per il pagamento di n. 4 fatture (le ultime) emesse in corso di rapporto.

L'adito Tribunale, con decreto n. 025711 del 15 dicembre 2010, ha ingiunto alla Eur S.p.A. di pagare la complessiva somma delle n. 4 fatture oltre spese, competenze e onorari. Il suindicato decreto è stato notificato in data 27 dicembre 2010.

Con atto notificato in data 3 febbraio 2011 e iscritto al Ruolo generale n. 7107/10 del Tribunale Civile di Roma, la Eur S.p.A. ha proposto opposizione al menzionato Decreto ai sensi dell'art. 645 c.p.c., eccependo la nullità e/o l'inefficacia e/o la risoluzione e/o l'annullamento del contratto del 21 aprile 2008, nonché l'inadempimento e la restituzione delle somme corrisposte da Eur in esecuzione del contratto, oltre al risarcimento dei danni subiti.

Il giudizio è stato definito, in accoglimento parziale delle domande di Eur S.p.A., con la sentenza n. 20031/2015 del Tribunale Civile di Roma che ha accertato che Eur S.p.A. ha correttamente risolto il contratto e che, al di là delle fatture già pagate, non debba più nulla corrispondere a Drees & Sommer a titolo contrattuale, anche perché quest'ultima non è stata considerata "***in grado di fornire prova adeguata dell'effettiva esecuzione delle prestazioni azionate***".

Con atto di citazione in appello del 4 febbraio 2016, Drees & Sommer ha impugnato la sentenza n. 20031/15 del Tribunale di Roma Nel giudizio innanzi alla Corte di appello di Roma (Sez. II – R.G. 972/16), così promosso, si è costituita Eur S.p.A. con comparsa di risposta e appello incidentale, con la quale, oltre all'infondatezza delle tesi di Drees & Sommer, sono state riarticolate le domande riconvenzionali di restituzione del compenso e di risarcimento del danno.

Con Ordinanza del 5 luglio 2016 la Corte di appello di Roma ha ammesso alcune prove testimoniali richieste da Drees & Sommer in primo grado, nonché le prove contrarie di Eur s.p.a., ritenute rilevanti ai fini della decisione. Ha rinviato, per la precisazione delle conclusioni, l'udienza al 5 novembre 2019. In pendenza di tali giudizi, Drees & Sommer ha formulato ulteriori pretese riguardanti sopraggiunte imprevedibili onerosità asseritamente sostenute in corso di contratto, che avevano determinato uno squilibrio tra le prestazioni, iscrivendo così riserve e richiedendo l'attivazione di un accordo bonario.

Da ultimo, con lettera del 13 marzo 2015 l'ATI richiedeva il pagamento delle predette sopraggiunte onerosità.

Eur S.p.A. ha escluso l'attivazione dell'accordo bonario e rigettato integralmente le pretese dell'ATI. Con atto di citazione notificato in data 3.8.2015 l'ATI Drees & Sommer ha quindi convenuto l'Eur S.p.A. innanzi al Tribunale Civile di Roma nel giudizio rubricato al R.g. n. 51370/15 per il pagamento in suo favore dell'importo degli interessi e rivalutazione sulle riserve iscritte e importi per mancato guadagno. In vista della prima udienza del 9 febbraio 2016, l'Eur S.p.A. si è costituita nel predetto giudizio al fine di contestare l'ammissibilità e la fondatezza delle pretese dell'ATI Drees & Sommer.

Nell'ambito di tale giudizio Eur S.p.A. ha altresì richiesto in via riconvenzionale che Drees & Sommer risponda dei danni che la Committenza dovesse essere chiamata a risarcire in conseguenza del giudizio introdotto innanzi al Tribunale Civile di Roma dalla Soc. Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A, per il riconoscimento di oltre 200 milioni di euro, in relazione alle riserve in ordine alle Perizie di Variante approvate e contrattualizzate, nonché per i maggiori costi attribuiti per l'andamento anomalo generato dalle protrazioni e proroghe temporali concesse, in quanto è Drees & Sommer, nell'ambito del rapporto contrattuale, ad aver predisposto tutti i pareri e le proposte di approvazione delle perizie avanzate per la verifica e sottoscrizione da parte del Direttore dei lavori, la stessa deve avere evidenziato in quella sede la legittimità, la fattibilità e l'economicità delle soluzioni proposte.

Allo stato delle informazioni attualmente disponibili ed in considerazione della recente instaurazione del giudizio, gli Amministratori ritengono di non avere elementi che facciano ritenere probabile una eventuale soccombenza.

Business Hotel La "Lama" annesso al Roma Convention Center

L'accordo di ristrutturazione del debito ai sensi dell'articolo 182 bis della Legge Fallimentare, omologato dal Tribunale Civile di Roma il 2 ottobre 2015 prevede, ***inter alia***, la vendita dell'Hotel annesso al Roma Convention Center, al fine di reperire risorse economiche necessarie alla sostenibilità finanziaria dell'accordo di ristrutturazione e della Società medesima.

Ai fini della comunicazione al mercato immobiliare alberghiero, dell'opportunità di investimento nella "Lama", i Vertici della Società hanno partecipato all'International Hotel Investment Forum (IHIF) di Berlino, che si è tenuto dal 7 al 9 marzo 2016.

L'IHIF è il più importante evento fieristico-congressuale dedicato al mercato dell'investimento alberghiero, e che riunisce i principali player mondiali nel settore: proprietari, sviluppatori, fondi immobiliari, SGR, consulenti, Agenzie, e in particolar modo catene alberghiere.

Successivamente alla partecipazione all'IHIF Forum di Berlino, e coerentemente con le indicazioni degli operatori di mercato ricevute, si è proceduto ad un confronto concorrenziale per la selezione di un operatore internazionale esperto nella valutazione di alberghi, ad esito della quale è stata individuata una società di primario standing a livello mondiale nell'ambito della consulenza e valutazione degli immobili del settore alberghiero.

A tale Società è stato commissionato lo studio del format dell'albergo, con la possibilità di suggerire modifiche al layout per assecondare gli attuali trend di mercato, lo studio del Business Plan dell'albergo, la conseguente valutazione del valore dello stesso, finito e sull'attuale livello di completamento (***shell&core***, corrispondente alla realizzazione delle parti strutturali e delle finiture esterne).

Inoltre, in ordine alla vendita dell'albergo, la società ha ritenuto necessario avvalersi dell'attività di supporto specialistico da parte di un ***advisor*** di comprovata esperienza in operazioni di vendita di complessi immobiliari alberghieri, business hotel, con caratteristiche analoghe a quelle dell'hotel annesso al Roma Convention Center.

A tal fine è stato individuato un ***advisor*** leader nello specifico mercato di riferimento dell'***hospitality***, per supportare la Società nella comunicazione al mercato dell'opportunità di investimento, e nella selezione di acquirenti di livello internazionale interessati a partecipare alla procedura di evidenza pubblica per la vendita dell'albergo, nonché nel fornire supporto ad EUR dalla fase di definizione del contenuto dei documenti tecnici da utilizzare per la procedura di evidenza pubblica fino al stipula del rogito di compravendita dell'immobile.

Con il supporto dell'***advisor***, in data 4 agosto 2016 è stato pubblicato sul sito Internet di EUR S.p.A. un avviso per manifestare interesse all'acquisto del Business Hotel la "Lama", annesso al Roma Convention Center Roma, con scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse fissato al 3 ottobre 2016.

La data di presentazione dell'offerta vincolante, già prorogata al 30 aprile 2017, è stata ulteriormente differita al 30 giugno 2017, in quanto sono ancora in corso le attività presso l'Amministrazione Comunale per la chiusura dell'iter autorizzativo, presupponenti la verifica complessiva di conformità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di vendita.

Resta da definire la conformità all'atto d'obbligo unilaterale sottoscritto tra EUR S.p.A. e Roma Capitale relativamente ai tempi di realizzazione dei parcheggi pubblici e privati da realizzare esternamente al Roma Convention Center (Sturzo e Civiltà Romana), come di seguito esposto.

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Roma Convention Center

Il Piano Economico Finanziario per la realizzazione del Centro Congressi, redatto nel 2006 con l'ausilio dell'***advisor*** Rothshild, prevedeva la costruzione dei parcheggi a cura e spese di un concessionario e pertanto a costo zero per EUR S.p.A. (finanza di progetto).

Il permesso di costruire n. 663/2007 prevedeva, in attuazione alla 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 Roma Convention Center ed in parte nell'area di Piazzale Marconi.

Il successivo Piano Economico Finanziario elaborato da Risorse per Roma a gennaio 2009 dimostrava la sostenibilità della realizzazione dei parcheggi attraverso il ricorso alla finanza di progetto solo a patto di estendere le aree di sosta tariffata nel quartiere EUR e di trasferirne i benefici economici al concessionario dei parcheggi. Di tale condizione si è preso atto nel Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 28 aprile 2009.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per Roma Capitale, con comunicazione del 12 maggio 2009, invitava l'Amministrazione Comunale, nell'ipotesi di interramento della Via C. Colombo a riprendere l'originaria idea che prevedeva di pedonalizzare l'intero piazzale ed a vagliare "ipotesi alternative" alla localizzazione del parcheggio in p.le Marconi qualora queste collidessero con l'auspicato interramento della Via Cristoforo Colombo.

In base a tale indicazione EUR S.p.A. si è fatta promotrice della costituzione di un Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR cui hanno partecipato i Dipartimenti IV, VI, VII e XII di Roma Capitale il Municipio XII, ATAC Patrimonio e l'Agenzia della Mobilità.

Le conclusioni, riportate nello "Studio di assetto della mobilità dell'Eur", depositato all'Amministrazione Comunale in data 9 giugno 2011, indicano che la totale pedonalizzazione del piazzale si sarebbe ottenuta solamente con l'ipotesi dell'interramento parziale della Via C. Colombo e nel caso di localizzazione del parcheggio interrato in V.le della Civiltà Romana.

L'ufficio del Delegato del Sindaco all'emergenza Traffico e mobilità del Comune di Roma, con report dello stesso dell'8 aprile 2011, confermava la posizione strategica del parcheggio pubblico interrato di V.le Civiltà Romana ed inseriva lo stesso nel sistema dei parcheggi di standard.

EUR S.p.A. al fine di garantire la realizzazione della quota di parcheggi privati a completamento dell'intero fabbisogno ha presentato al Dipartimento Attuazione Urbanistica in data 10 giugno 2011 il progetto per la realizzazione del parcheggio interrato in piazzale Don Luigi Sturzo.

La realizzazione delle "opere complementari", necessarie per adeguare il complesso edilizio agli standard del mercato congressuale internazionale e consistenti in una ottimizzazione dell'utilizzo dei locali posti ai piani interrati, generando un incremento di SUL, comporta un incremento di aree da destinare a parcheggi pubblici, privati e verde pubblico.

A seguito della necessità di eseguire i lavori relativi alle opere complementari, di ottemperare al nuovo fabbisogno di parcheggi generato dalle stesse opere, di localizzare diversamente i parcheggi esterni all'area di sedime e di approvare un nuovo schema di convenzione che regolasse le modalità di trasferimento dell'ultima tranche dei fondi previsti dalla Legge per Roma Capitale, l'Amministrazione Comunale ha deliberato con deliberazione di Assemblea Capitolina (DAC) n. 49/2013. La DAC n. 49/2013, in applicazione delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, consente di ridurre la dotazione di parcheggi pubblici agli standard minimi stabiliti dalla norma statale e di monetizzare la dotazione di parcheggi non reperita, quale differenza tra la quantità richiesta dalle norme tecniche del piano regolatore e la quantità minima indicata dalla norma statale.

La DAC n. 49/2013 prevede, inoltre, la ricollocazione dei parcheggi in due nuove aree oltre all'area di sedime del Centro Congressi ed alla realizzazione di un'area a verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal. In particolare prevede:

- la realizzazione di parcheggi privati nell'area di sedime del Centro Congressi per 23.648 mq e nel parcheggio interrato di Piazza Sturzo per 14.659 mq per un totale di 38.307 mq pari al fabbisogno di parcheggi privati;
- la realizzazione di parcheggi pubblici nel parcheggio interrato di Piazzale Sturzo per 1.469 mq e in quello interrato di Viale Civiltà Romana per 35.420 mq per un totale di 36.889 mq superiore alla dotazione minima, pari a 36.763 mq, derivante dall'applicazione della norma statale all'incremento di SUL generata dalle opere complementari;
- la realizzazione di verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal per 1.200 mq;
- il certificato di agibilità della struttura congressuale e della struttura alberghiera siano consentiti separati ed in ogni caso a fine lavori di ciascuna struttura, purché siano realizzati i parcheggi privati previsti nell'area di sedime del Roma Convention Center;
- la monetizzazione dei parcheggi pubblici non reperiti in virtù delle deroghe concesse dalle NTA del PRG.

In data 14 febbraio 2014 è stata deliberata dalla Giunta Capitolina con deliberazione n. 25, l'approvazione del valore della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti ai sensi delle norme del PRG vigente.

In data 20 giugno 2014 è stato stipulato tra EUR S.p.A. e Roma Capitale l'Atto Modificativo della Convenzione stipulata il 19 luglio 2007 per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di P.le Don Luigi Sturzo e V.le Civiltà del Lavoro, esclusivamente per l'esatta individuazione di tutte le aree oggetto del diritto di superficie, di proprietà comunale, nel sottosuolo delle quali EUR S.p.A. realizzerà i parcheggi interrati per il soddisfacimento dello standard urbanistico, nonché delle aree per la realizzazione dello standard di verde pubblico.

L'atto modificativo del 20 giugno 2014 prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e pertinenziali nelle aree di P.le Don Luigi Sturzo e Viale Civiltà Romana e l'impegno societario ad eseguire i parcheggi pubblici ed il verde pubblico entro e non oltre i cinque anni dalla stipula dell'atto mentre la realizzazione dei parcheggi privati dovrà avvenire nei tempi previsti dalla normativa vigente.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri assunti relativamente alla costruzione delle opere EUR ha consegnato a Roma Capitale una fideiussione bancaria di Euro 19.511.000,00 pari al 50% del costo complessivo di costruzione delle opere, mentre in relazione alla realizzazione del verde pubblico non realizzato in Via Stendhal EUR ha versato l'equivalente in denaro a Roma Capitale attraverso bonifici bancari per un importo di Euro 651.374,94.

Con la stipula di tale atto EUR ha assunto l'obbligo di corrispondere il canone del diritto di superficie per le aree necessarie ai parcheggi di standard per un importo pari ad Euro 7.763.392, di cui Euro 4.518.042 già corrisposti per P.le Marconi, pertanto la differenza pari a Euro 3.245.350 dovrà essere versata in forma dilazionata a mezzo di n. 72 rate mensili - la prima delle quali versata contestualmente alla stipula dell'atto - a garanzia delle quali EUR Spa ha consegnato una fideiussione dell'importo di Euro 3.341.451.

Solo a seguito della sottoscrizione della convenzione allegata alla DAC 49/2013 avvenuta il 20 giugno 2014, è emerso che il rilascio del permesso di costruire, il cui procedimento risulta completamente e

positivamente istruito, è stato ulteriormente subordinato alla presentazione di una polizza fideiussoria, ulteriore a quelle prestate con l'atto modificativo del 20 giugno 2014, a garanzia delle spese tecniche necessarie per l'espletamento di tutte le attività di progettazione, direzione lavori, sicurezza e collaudo con copertura del rischio da protrarsi da oggi fino all'inizio dei lavori del parcheggio di Viale della Civiltà Romana.

L'importo delle spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, collaudo e coordinamento sicurezza è stato stimato complessivamente pari a circa 1,89 milioni di euro per la durata di cinque anni.

In data 7 agosto 2014 sono stati consegnati a Roma Capitale l'atto d'obbligo e l'atto di impegno relativi rispettivamente al Roma Convention Center ed alla realizzazione dei parcheggi esterni, nonché la polizza a garanzia delle spese tecniche relative al parcheggio di Viale della Civiltà Romana.

In data 11 agosto 2014 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 328/2014 relativo alle "Opere Complementari" ed ai parcheggi esterni al Roma Convention Center.

EUR ha affidato le indagini trasportistiche finalizzate all'aggiornamento del Piano economico e finanziario dei parcheggi esterni, necessario a valutare la fattibilità economica della realizzazione attraverso la finanza di progetto.

Lo studio ha evidenziato un modesto indice di occupazione del parcheggio di Viale della Civiltà Romana, sconsigliandone la realizzazione e suggerendo il ricorso alla finanza di progetto per la realizzazione e gestione del solo parcheggio di Piazza Sturzo da integrare con la gestione del parcheggio interno al Roma Convention Center.

In data 11 marzo 2015 EUR S.p.A. ha presentato istanza di monetizzazione di parte dello standard a parcheggi pubblici non reperiti ubicati in V. le della Civiltà Romana.

Nel mese di giugno 2016, sono state avviate le attività propedeutiche alla indizione di una procedura ad evidenza pubblica, di rilevanza europea per l'affidamento, mediante lo strumento della concessione, dei lavori di realizzazione e gestione del parcheggio di Piazza Sturzo, in ottemperanza alle previsioni dell"Atto Modificativo, del 20 giugno 2014, della Convenzione stipulata il 19 luglio 2007.

A tal fine, in considerazione delle nuove disposizioni relative all'equilibrio economico finanziario nell'ambito del rapporto concessorio, in base alle quali quest'ultimo rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi, la Committenza al fine di scongiurare rischi di eventuali contestazioni e/o pretese risarcitorie in corso di concessione, ha ritenuto di dover porre a base di gara un Piano Economico Finanziario asseverato da un professionista qualificato, circa la sostenibilità dell'investimento nel periodo di durata della concessione.

In data 23 settembre 2015 il Dipartimento Urbanistica ha convocato la conferenza dei servizi relativa alla verifica di sostenibilità urbanistica della monetizzazione dei parcheggi pubblici di V. le della Civiltà Romana.

In data 8 settembre 2016 il Dipartimento Urbanistica ha concluso la conferenza dei servizi rilasciando parere favorevole alla monetizzazione del parcheggio di V. le Civiltà Romana.

Sviluppi prevedibili

Il Dipartimento Urbanistica sta predisponendo di concerto con EUR una proposta di deliberazione di assemblea capitolina per la revisione dello standard a parcheggi pubblici del Roma Convention Center.

La proposta di deliberazione di assemblea capitolina intende conseguire la possibilità di monetizzare lo standard a parcheggi non realizzato rendendo superflua la progettazione e realizzazione del parcheggio di Viale della Civiltà Romana.

Ad oggi la proposta di deliberazione è ancora allo studio del Dipartimento progettazione Urbanistica di Roma Capitale.

Luneur

In data 11 febbraio 2008 Eur S.p.A. e Luneur Park hanno sottoscritto un contratto di locazione e gestione del Luna Park dell'Eur. Il contratto, avente decorrenza dal 30 luglio 2009, prevedeva la realizzazione di una serie di investimenti a carico del locatario.

La lettera di invito alla procedura di selezione del contraente del 7 dicembre 2007, conteneva una rappresentazione imperfetta della situazione dell'area del Parco, la quale ha verosimilmente vulnerato la successiva presentazione dell'offerta finale da parte dell'aggiudicatario, con particolare riferimento alla indicazione e relativa valutazione economica delle "Opere di Rispristino", ossia di interventi necessari a ricondurre a legalità la condizione generale del Parco, senza le quali, peraltro, il Parco non sarebbe risultato conforme alle diverse disposizioni di legge applicabili e non avrebbe, quindi, potuto essere aperto al pubblico.

Oltre ai predetti lavori previsti, se ne sono resi necessari altri per la completa rimessa a norma del Parco. Tali lavori sostenuti dalla Società conduttrice, vanno evidentemente imputati, in considerazione della loro natura attinente alla idoneità del bene alla destinazione d'uso pattuita in contratto, alla Società proprietaria.

Al fine di scongiurare un contenzioso con rischio di soccombenza per la Società proprietaria e anche al fine di recepire le indicazioni dell'A.V.C.P. di cui alla deliberazione n. 21 del 21 maggio 2014, in considerazione del preminente rilievo all'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura del Parco per restituire dopo tanti anni di inattività la fruibilità ai visitatori, le parti in data 5 luglio 2016 sono addivenute alla sottoscrizione di un ***Addendum*** al contratto originario.

Con tale atto, EUR S.p.A. si fa carico delle ulteriori opere addizionali necessarie attinenti all'idoneità del bene, per un importo stimato dal CTP in euro 6.000.000,00 circa, da corrispondersi alla controparte con modalità progressive tali da accelerare l'ultimazione dei lavori e l'apertura del Parco al 31 dicembre 2016; la durata del contratto viene determinata, considerati anche gli 8 anni di ritardo nell'apertura, in 22 anni decorrenti dalla data di apertura del Parco; le superfici utili realizzate rimarranno gratuitamente acquisite alle proprietà di EUR e a fronte di tali superfici, integranti un incremento patrimoniale a favore di EUR, quest'ultima sosterrà il costo degli oneri di urbanizzazione, mentre Luneur Park quelli di costruzione, in più riconoscendo ad EUR un maggior canone in misura del 2% annuo del relativo incremento patrimoniale.

L'Addendum trasmesso all'A.N.AC., onde recepirne eventuali osservazioni e/o indicazioni, ha ricevuto un positivo riscontro in data 15.07.2016, con l'auspicio, da parte dell'A.N.AC. della più rapida conclusione della vicenda in esame e della tempestiva riapertura del Parco entro l'anno e comunque non oltre la data del 31 dicembre 2016.

La Società conduttrice ha inaugurato l'apertura del Parco in data 27 ottobre u.s..

La Commissione di valutazione ha infine stabilito in euro 5.500.000,00 (con una riduzione di 500 mila euro dell'importo stimato inizialmente) il valore finale e definitivo delle ulteriori opere addizionali a carico di Eur S.p.A., da rimborsare, ai sensi dell'Addendum sottoscritto in data 5 luglio 2016, alla Luneur Park S.p.A..

Mare Nostrum Aquarium

Nell'ambito delle opere di realizzazione del secondo polo turistico di Roma, che prevedono, ***inter alia***, la creazione di un museo marino mediterraneo con acquario didattico e di ricerca nel laghetto artificiale dell'EUR, in data 16 febbraio 2006 EUR S.p.A. ha stipulato un contratto di concessione-convenzione con la Mare Nostrum Romae.

In data 6 febbraio 2014 le Parti hanno sottoscritto un Atto Integrativo al contratto principale;

Nelle premesse del predetto Atto Integrativo viene riportato che "***nel corso delle fasi di costruzione, le tempistiche inizialmente preventivate hanno subito degli scostamenti 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***";

Con la sottoscrizione dell'Atto Integrativo il Concessionario si è, pertanto, impegnato 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, restando ferma la possibilità di posticipare l'apertura al pubblico dello spazio museale "expo" entro non oltre la data del 1 giugno 2016.

In data 10 marzo 2015, il Tribunale Civile di Roma ha omologato un accordo di ristrutturazione del debito, al fine di "***pervenire alla definizione della complessiva posizione debitoria***" di Mare Nostrum ***"nei confronti del ceto creditorio"***. Nell'atto di omologa dell'accordo di ristrutturazione del debito è data evidenza del fatto che il 66,6% dell'indebitamento complessivo di Mare Nostrum, è stato contratto dalla Società per la realizzazione di una grande opera, in particolare, il complesso dell'acquario di Roma.

A fronte dell'inadempimento delle obbligazioni assunte dal Concessionario con il contratto di concessione-convenzione e con l'Atto Integrativo e, in particolare, a causa del mancato rispetto da parte di Mare Nostrum Romae, dei termini di completamento dei lavori, in data 16 giugno 2016, EUR S.p.A. ha diffidato il concessionario a voler: ***i)*** completare entro il 31 luglio 2016 i lavori idonei a consentire l'apertura al pubblico dell'acquario "Sea Life"; ***ii)*** eseguire la bonifica ambientale; ***iii)*** pagare le somme dovute per la consegna di polizza fideiussoria in conformità alle prescrizioni contrattuali; ***iv)*** formulare eventuali deduzioni nel termine di 10 giorni.

Considerato che in data 27 giugno 2016, in riscontro alla predetta diffida, Mare Nostrum Romae non è stata in grado di garantire quanto richiesto, in data 28 luglio 2016, EUR S.p.A. ha replicato quanto già significato con la diffida di cui sopra e ha concesso, in considerazione dell'interesse generale di pervenire quanto prima alla più rapida apertura dell'acquario, un ulteriore termine di mera tolleranza per il completamento dei lavori necessari, con scadenza alla data del 30 settembre 2016.