

Nell'ambito della nuova proposta di Accordo di Programma (A.d.P.), EUR S.p.A. conferma l'impegno, previsto nella precedente versione dell'A.d.P., a cedere a Roma Capitale, per mezzo del soggetto proponente (Aquadrome S.r.l.), la parte di proprietà del compendio immobiliare denominato "Tre Fontane", ma viene sollevata dall'impegno a cedere l'area denominata "Laurenziana".

Il 21 dicembre 2010 si è svolta la Conferenza dei Servizi interna a Roma Capitale, primo passo fondamentale per avviare l'iter procedimentale del nuovo Accordo di Programma, che dovrà poi essere adottato da Roma Capitale con Delibera di Giunta.

Attualmente sono in corso di approfondimento le ipotesi preliminari progettuali, sia per gli interventi pubblici che per gli interventi privati, e gli aggiornamenti dettati dalla Conferenza dei Servizi.

Entro il primo semestre 2011 il Responsabile del Procedimento di Roma Capitale prevede di portare in Consiglio Comunale la Delibera di Indirizzi al Sindaco. Dopo l'adozione, la delibera sarà pubblicata per 30 gg. sull'Albo Pretorio del Comune, per permettere ai cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che saranno poi controdedotte.

Il perseguimento della nuova proposta all'Amministrazione Comunale potrà comportare una revisione dei patti parasociali con il socio Condotte nonché una rivisitazione delle condizioni previste dal contratto originario di vendita della partecipazione in Aquadrome S.r.l. con riferimento alle tempistiche di pagamento del prezzo originario rimanente convenuto per la vendita (pari a euro 21.114 migliaia), tenuto anche conto della possibilità di superare la prescrizione relativa al concorso internazionale di progettazione a favore di una progettazione interna.

Con riferimento alle indagini avviate a carico degli ex Amministratori della Società per le vicende connesse alla demolizione dell'ex Velodromo, si rammenta che il Giudice per le Indagini preliminari in data 24 luglio 2008 aveva rigettato la richiesta di applicazione della misura cautelare del sequestro preventivo dell'area formulata dal P.M. *"per mancata individuazione di una condotta concretizzante la commissione di un reato"*. In data 25 luglio 2009 è stato emesso il Decreto di archiviazione delle indagini avviate il 13 agosto 2007 in merito alla legittimità o meno dell'avvio della demolizione tramite DIA degli edifici dell'area ex Velodromo.

In data 18 febbraio 2011 il P.M. ha presentato richiesta di archiviazione con conseguente trasmissione degli atti al G.I.P.. Quest'ultimo ha emesso il decreto di archiviazione in data 4 marzo 2011.

In relazione all'imputazione ex art. 434 C.P. ("crollo costruzioni o altri disastri dolosi"), ascritta nei confronti del precedente Amministratore Delegato, il P.M. ha formulato la richiesta per la fissazione della data di udienza dibattimentale.

Nuovo Centro Congressi

Il Nuovo Centro Congressi inizialmente si sarebbe dovuto costruire e gestire attraverso un soggetto qualificato, per la cui individuazione è stata espletata nel 2002 una gara di concessione di lavori pubblici. Il soggetto individuato non è stato in grado di completare la fase progettuale e, conseguentemente, nel dicembre 2005 ha concluso il rapporto con EUR S.p.A. attraverso un accordo transattivo. Successivamente il Comune di Roma ha confermato EUR S.p.A. quale attuatore diretto della costruzione del Nuovo Centro Congressi, attraverso il reperimento di proprie risorse finanziarie, oltre gli stanziamenti di cofinanziamento pubblico concessi a valere sulla legge per Roma Capitale.

EUR S.p.A., al fine della realizzazione e gestione dell'opera, ha costituito – a fine 2006 - una società veicolo interamente controllata, EUR CONGRESSI S.r.l., alla quale ha conferito il terreno di sedime dell'opera e tutto il ramo d'azienda di costruzione e gestione del sistema congressuale.

Il Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n° 2409 del 24 dicembre 2008 ha preso atto della costituzione della Società EUR CONGRESSI S.r.l. e del trasferimento alla stessa dell'onere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

In data 31 ottobre 2010, si è perfezionata la fusione per incorporazione fra EUR S.p.A. (incorporante) ed EUR CONGRESSI S.r.l. (incorporata), a seguito della quale EUR S.p.A. ha assunto i diritti e obblighi derivanti dal contratto di appalto e dai successivi Atti aggiuntivi.

Stato di avanzamento dei lavori

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

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

Il quadro economico a seguito delle perizie di variante è stato pertanto adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 IVA e somme a disposizione comprese. La data finale per l'ultimazione dei lavori, per effetto della seconda perizia di variante, è stata ridefinita dal termine originario del 2 dicembre 2010 al 2 maggio 2011.

Ad ottobre 2009, su proposta del Direttore dei Lavori, considerati i ritardi nell'esecuzione delle opere di contenimento del terreno a ridosso di Viale Shakespeare per cause impreviste geologiche e geotecniche, il Responsabile del Procedimento ha riconosciuto una proroga di mesi 6 del termine di ultimazione dei lavori.

In conseguenza di tale proroga, il nuovo termine di ultimazione dei lavori è stato rideterminato al 31 ottobre 2011.

In data 10 dicembre 2010 è stato sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva, redatta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento, per l'esecuzione di opere di verniciatura delle scale della teca del Nuovo Centro Congressi EUR con il quale il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 230.187.808, di cui euro 8.279.201 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.. E' rimasto confermato il nuovo termine di ultimazione dei lavori al 31 ottobre 2011.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 dicembre 2010 è pari ad Euro 104.654.454 IVA compresa.

Lo stato di avanzamento in corso dei lavori riguarda il completamento della struttura in acciaio ed il rivestimento esterno in vetro della Teca, nonché il completamento della struttura dell'albergo.

Sviluppi prevedibili

Si sta procedendo allo sblocco di parte delle opere inizialmente sospese dal 29 aprile 2009 in attesa del completamento della progettazione delle "opere complementari" e dell'ottenimento di pareri, nulla osta ed autorizzazioni degli

Enti competenti. Tale processo è stato attivato a seguito della definitiva approvazione del progetto preliminare delle “opere complementari” mediante il quale è stato possibile definire e circoscrivere con precisione le opere influenzate dalle modifiche, sbloccando quelle non più interessate dalle modifiche e/o ottimizzate per la futura implementazione delle “opere complementari”. Lo sblocco di tali attività comporta la redazione di Perizie tecniche di Variante, senza aumento di spesa, con ridefinizione dei termini intermedi (milestone) di esecuzione dell'appalto e termine finale da rideterminare a seguito della ripresa di tutti i lavori sospesi, successivamente alla firma del contratto dei lavori relativi alle “opere complementari” con l'impresa appaltatrice in esito a procedura negoziata ex art. 57 D. Lgs. 163/2006.

Progettazione e affidamento di “opere complementari” alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi

Premesso che:

- nel 2002, il progetto del Nuovo Centro Congressi fu elaborato dal concessionario vincitore della gara sulla base del proprio know-how, nel rispetto del piano economico finanziario, attraverso l'introduzione di sensibili modifiche al progetto preliminare posto a base di gara, relative alla distribuzione delle funzioni congressuali ed espositive;
- nel 2006, con la conclusione del rapporto concessorio, su incarico di EUR S.p.A., il progetto fu rielaborato dall'Architetto Fuksas a seguito di sopravvenute normative antisismiche e per l'adeguamento alle prescrizioni tecnico-gestionali impartite dai Vigili del Fuoco;
- in sede di adeguamento, EUR S.p.A. non ha provveduto né ad integrare il progetto con uno studio delle configurazioni modulari e flessibili delle Sale Congressuali, né gli impianti con le specifiche tecnologie congressuali (audio, video, traduzione, ecc...) sulla base di nuove esigenze del mercato in quanto queste sarebbero dovute emergere in esito alla manifestazione di interesse per la gestione della struttura congressuale allora in corso (aprile 2006) e conclusasi con esito negativo. L'onere della progettazione e realizzazione di tali soluzioni era demandata al futuro gestore, in linea con la propria organizzazione e metodologia gestionale,

in esito a quanto sopra:

- fu costituita la EUR CONGRESSI S.r.l., società deputata a gestire il Nuovo Centro Congressi con gli obiettivi di generazione di ricavi stabiliti dal piano economico finanziario alla base del contratto di finanziamento;

- la EUR CONGRESSI S.r.l. nel 2008 ereditò gli obblighi in precedenza attribuiti da EUR S.p.A. al gestore “esterno”, che attraverso procedura concorsuale avrebbe dovuto condurre la commercializzazione della struttura;
- la EUR CONGRESSI S.r.l. ritenne, pertanto, necessario condurre uno studio per confrontare il progetto in corso di realizzazione con le esigenze dell’attuale mercato congressuale (Meeting Management S.r.l. - 2008 “Studio Tecnico di Fattibilità per il Nuovo Centro Congressi di Roma”). Sempre nel 2008 furono pubblicate dalla IAPCO (International Association of Professional Congress Organization) le linee guida per la costruzione di un centro congressi ovvero per permettere l’adeguamento di quelli esistenti agli standard internazionali;
- gli studi condotti da EUR CONGRESSI S.r.l. e le linee guida del 2008 confermarono quanto già emerso in fase di progettazione preliminare, ovvero la necessità di una suddivisione flessibile e modulare delle sale congressuali, con modalità “multi-sala”. Al fine della collocazione ottimale nell’attuale mercato dei congressi, si procedette pertanto alla riorganizzazione ed introduzione di nuove funzioni negli spazi annessi, nonché all’integrazione delle opere tradizionali civili ed impiantistiche, affidate in appalto ed in corso di esecuzione, con tecnologie congressuali e forniture necessarie all’avvio della gestione del Nuovo Centro Congressi.

Con contratto stipulato in data 12 maggio 2009, la Committente affidò all’architetto Massimiliano Fuksas, progettista del Nuovo Centro Congressi, il compito di realizzare uno studio di fattibilità della suddivisione/compartimentazione delle sale congressuali.

Lo Studio, consegnato in bozza nel dicembre 2009 al Consiglio di Amministrazione di EUR CONGRESSI S.r.l. nella seduta del 22 dicembre 2009, è stato ritenuto meritevole di approfondimento ai fini di sviluppare gli atti tecnici ed amministrativi necessari a modificare il contratto di appalto in esecuzione.

Successivamente, il Comune di Roma ha inserito tra gli interventi prioritari del triennio 2010-2012 del Piano Energetico Comunale la realizzazione di un nuovo polo tecnologico per la produzione di energia elettrica, termica e frigorifera a servizio del Nuovo Centro Congressi, dell’annesso hotel ed in una fase successiva anche del nuovo complesso residenziale e direzionale che sorgerà al posto delle torri delle finanze (c.d. “progetto Alfieri”) e progettato dall’Architetto Renzo Piano.

La prima fase attuativa del nuovo Polo tecnologico è rappresentata dalla realizzazione di una centrale di trigenerazione alimentata con biocombustibili in

grado di coprire la totalità dei consumi del NCC e dell'annesso hotel. Tale centrale ipogea sarà realizzata sotto viale Europa in adiacenza del costruendo NCC.

In data 9 aprile 2010 EUR S.p.A. ha richiesto parere all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici in merito alle modalità di affidamento dei lavori complementari per la gestione delle funzioni congressuali e per il collegamento alla realizzanda centrale di trigenerazione.

EUR S.p.A., con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14 aprile 2010, ha ritenuto la realizzazione della centrale di trigenerazione meritevole di approfondimento ai fini dell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e, conseguentemente, alla sua progettazione e costruzione.

In data 29 aprile 2010 EUR S.p.A., in considerazione degli elementi sopra citati, delle deliberazioni assunte ed in particolare degli eventuali impatti sulle opere in corso di esecuzione, onde escludere duplicazione di costi, ha proceduto a sospendere parzialmente le lavorazioni interessate da potenziali modifiche.

L'Autorità per la Vigilanza, in data 10 maggio 2010, ha emesso un parere confermando la possibilità per la Stazione Appaltante di avvalersi delle modalità di affidamento previste dalla procedura negoziata ex art. 57 D.Lgs. 163/2006 caratterizzando in "opere complementari" i nuovi interventi previsti e le modifiche correlate ed integrate del progetto esecutivo di contratto di appalto.

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

Il 20 settembre 2010 è stato sottoscritto il contratto di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle "opere complementari".

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

Il 17 febbraio 2011 è stata completata la verifica di rispondenza del progetto preliminare alle richieste della Committenza e, pertanto, si è autorizzato il progettista allo sviluppo della successiva progettazione definitiva per consentire l'avvio dell'iter di richiesta delle autorizzazioni alle Amministrazioni competenti.

A seguito della proposta progettuale presentata è emersa la necessità di una modifica essenziale al Permesso di Costruire a seguito della maggior cubatura occorrente rispetto a quella massima ammissibile per il lotto del costruendo Nuovo Centro Congressi.

Sempre in data 17 febbraio 2011 è stata sottoscritta una Convenzione tra Roma Capitale ed EUR S.p.A. per la realizzazione di servizi energetici distribuiti "a rete" nel quartiere, in attuazione del Piano energetico Comunale, con la conferma della realizzazione di centrali di tri-generazione, tra cui quella prevista nell'ipogeo di Viale Europa.

Sviluppi prevedibili

Lo sviluppo dell'iter autorizzativo del progetto delle "opere complementari" è stimato in due mesi per la predisposizione della documentazione ed almeno sei mesi per l'approvazione in Consiglio Comunale.

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

Con Decreto Ministeriale del 24 marzo 2009 è stata erogata parte del residuo di quanto spettante della quota maturata del primo cofinanziamento, pari ad euro 7.798.499.

A marzo 2009 la Società ha inviato all'Ufficio temporaneo di scopo denominato "Ufficio per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi EUR" (XII Dipartimento del Comune di Roma) una richiesta di modifica dell'art. 4 della convenzione per il trasferimento del residuo del secondo cofinanziamento pari ad euro 40.000.000. Tale modifica proponeva il trasferimento delle annualità residue con tempistica anticipata rispetto a quanto inizialmente stabilito dal Comune di Roma.

A maggio 2009 è stato richiesto al Ministero delle Infrastrutture il trasferimento di euro 21.691.190 pari ad un ulteriore 35% del primo cofinanziamento, allegando come da regolamento la rendicontazione della spesa di almeno l'80% di quanto precedentemente erogato. Con Decreto Ministeriale del 12 maggio 2009 è stata erogata la somma di euro 15.390.416, inferiore a quanto spettante.

In data 25 giugno 2009 EUR S.p.A. ha richiesto il trasferimento del residuo di euro 6.300.738, avvenuto in data 30 luglio 2010 per un importo di euro 6.197.000.

Il 17 dicembre 2009, con Deliberazione di C.C. n. 118/2009, è stata chiesta alla Commissione per Roma Capitale la ripartizione dei fondi disponibili e l'attribuzione di una ulteriore quota di cofinanziamento pari ad euro 20.000.000 a favore del Nuovo Centro Congressi ed agli interventi connessi (terzo cofinanziamento).

Con Determinazione Dirigenziale XII Dipartimento del 25/1/2010 è stato autorizzato il trasferimento della seconda rata del secondo cofinanziamento pari ad euro 20.000.000. Detto trasferimento è avvenuto in data 1 marzo 2010.

Il 19 febbraio 2010, anche a seguito della richiamata deliberazione del Consiglio Comunale, è stata richiesta all'Ufficio di scopo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi, la modifica dell'art. 4 dello schema di convenzione al fine di anticipare la data di erogazione dell'ultima rata del secondo cofinanziamento, chiarire le modalità di erogazione del residuo del primo cofinanziamento e stabilire tempi e modalità di erogazione del terzo cofinanziamento richiesto dal Comune alla Commissione per Roma Capitale.

A esito delle richiamate erogazioni, la situazione del cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi è la seguente:

- il primo cofinanziamento, per complessivi euro 61.974.828, il cui trasferimento avviene direttamente dal Ministero delle Infrastrutture ad EUR S.p.A., è stato corrisposto per un importo complessivo pari ad euro 58.772.312 a seguito dell'avvenuto trasferimento, del residuo della precedente erogazione pari ad euro 6.197.000. Sono pertanto ancora da corrispondere euro 3.202.516 la cui maturazione avverrà all'emissione del Certificato di Collaudo;
- il secondo cofinanziamento, per complessivi euro 60.000.000, il cui trasferimento avviene dal Comune di Roma, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di euro 40.000.000; è tuttavia ancora in corso di definizione la convenzione con il Comune di Roma per la definizione delle condizioni per l'erogazione dei restanti euro 20.000.000.

La richiesta relativa al terzo cofinanziamento, di euro 20.000.000, è stata approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010.

Come per il residuo del secondo cofinanziamento, dovranno essere definite con il Comune di Roma le condizioni per l'erogazione.

Accordo Bonario

L'Appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.) ha chiesto l'attivazione della procedura di cui all'art. 240 del D.Lgs. 163/06, ovvero per l'attivazione della procedura di componimento bonario delle riserve iscritte in quanto superiori al 10% dell'importo di appalto dei lavori.

A tal fine si è proceduto, nei mesi di giugno e luglio 2010, alla nomina della commissione composta da tre membri di cui: uno nominato dall'appaltatore, uno dalla stazione appaltante (dirigente tecnico del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e Segretario Generale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici) ed il presidente (Vice Procuratore Generale della Corte dei Conti) nominato congiuntamente.

A tutto il 31 marzo 2010, SAL 13, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario è pari a circa 68 milioni di euro (corrispondente al 29,35% dell'importo contrattuale di appalto dei lavori).

La Commissione, nominata ai sensi dell'art. 240 del D.Lgs. 163/06, ha consegnato una proposta di accordo bonario sulle riserve formulate dall'Impresa Appaltatrice per complessivi euro 19.650.967 che è stata accettata dall'appaltatore e dal Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A..

Pertanto, il verbale di accordo bonario è stato sottoscritto in via definitiva dalle controparti.

Servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori

In data 30 novembre 2009, con sentenza del TAR n. 12075/2009 relativa al ricorso presentato dalla Soc. CO.TE.BA., seconda in graduatoria nella gara di appalto del Servizio in oggetto, è stata accertata la mancanza in capo all'ATI Drees & Sommer A.G. - Ecosfera S.p.A. di un requisito richiesto per la partecipazione alla gara di appalto per il Servizio di Construction Management e condannava EUR S.p.A. al risarcimento dei danni per equivalente nei confronti della ricorrente.

Essendo divenuta inoppugnabile la sentenza, a seguito dell'infruttuoso decorso del termine per l'impugnazione, il 4 agosto 2010 si è preso atto della caducazione del contratto di appalto del servizio e si è contestualmente proceduto ad invitare la capogruppo dell'ATI alla cessazione di ogni attività oggetto del contratto.

Successivamente alla caducazione del contratto si è proceduto alla costituzione dell'Ufficio di Direzione Lavori con personale interno ad EUR S.p.A. già

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

Con ricorso notificato in data 5 ottobre 2010, la Drees & Sommer ha impugnato dinnanzi il TAR del Lazio il provvedimento del 4 agosto 2010 chiedendone l'annullamento previa sospensione cautelare, instando in via principale per la reintegrazione dell'ATI nella titolarità del contratto di appalto dichiarato caducato ed in via subordinata per il risarcimento del danno per equivalente (nella misura del 10% dell'importo relativo alla parte non eseguita del contratto) nonché per il risarcimento del c.d. "danno curriculare" nella misura del 3% dell'importo precedentemente citato. Con ordinanza del 29 novembre 2010, il TAR del Lazio accoglieva l'istanza cautelare della Drees & Sommer.

Avverso tale ordinanza, EUR S.p.A. ricorreva innanzi il Consiglio di Stato, il quale con Ordinanza del 20 dicembre 2010 ha accolto l'appello statuendo la coerenza del provvedimento di caducazione del contratto con l'annullamento dell'aggiudicazione disposto in sede giurisdizionale.

Con sentenza resa in data 8 marzo 2011 il TAR del Lazio ha accolto, nel merito, il ricorso della Drees & Sommer, ordinando ad EUR S.p.A. di reintegrare la ricorrente nel contratto con effetto dalla data del 1 aprile 2011.

EUR S.p.A. in data 15 marzo 2011 ha proposto appello innanzi il Consiglio di Stato, il quale, in data 29 marzo 2011, ha sospeso il provvedimento del TAR del Lazio, fissando il giudizio di merito per la fine del mese di giugno 2011.

A fronte delle passività potenziali che potrebbero emergere dalle vicende susseguite, la Società ha provveduto ad accantonare nel fondo oneri e rischi per contenziosi un importo complessivo pari ad 800 mila euro, sulla base dell'attuale miglior stima della passività potenziale.

Contratto di finanziamento – Rinegoziazione dei contratti sottoscritti

Sin dall'insediamento, il nuovo vertice di EUR S.p.A. ha sottoposto ad un riesame critico il contratto di finanziamento precedentemente sottoscritto ed il successivo atto modificativo (entrambi in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l.), anche sulla base delle perplessità espresse dai Soci in merito ad alcune

clausole, con particolare riferimento al pegno sulle quote di EUR CONGRESSI S.r.l. e all'impegno a costituire pegno in denaro o titoli per un importo pari al 130% dell'importo erogato in caso di distribuzione di dividendi, condizione, quest'ultima, interpretata dai Soci come un implicito condizionamento all'esercizio delle proprie prerogative.

Inoltre, la mancata erogazione (possibile dal 23 aprile 2009 ma di fatto mai effettuata) aveva fatto sì che lo strumento finanziario derivato connesso al finanziamento, di tipo Interest Rate Swap, si trasformasse da strumento di copertura a strumento contabilmente speculativo, che nelle condizioni di mercato attuali aveva prodotto rilevanti perdite per la Società controllata.

Alle problematiche suesposte, si è associata la trattativa con Fiera di Roma per la gestione congiunta del business fieristico-congressuale, trattativa che ha contribuito alla deliberazione di riassorbire in EUR S.p.A. il ramo costruzione del Nuovo Centro Congressi e la conseguente necessità di riportare in EUR S.p.A. anche il contratto di finanziamento.

In tale contesto si è, inoltre, tenuto conto della necessità di concludere la rinegoziazione dell'esposizione a breve di EUR S.p.A. per trasformare tale debito da breve termine a lungo termine.

Per le ragioni sopraesposte, il vertice della Società ha intavolato una negoziazione complessiva con gli istituti di credito, rivedendo radicalmente la struttura stessa delle operazioni, con l'obiettivo di addivenire ad un unico contratto di finanziamento a favore di EUR S.p.A., a condizioni e garanzie richieste profondamente riviste e migliorative per il Gruppo.

Tale negoziazione ha portato a nuove pattuizioni (e quindi anche all'estinzione del contratto originario stipulato in capo alla EUR CONGRESSI S.r.l.), sottoscritte dalla Società e dagli istituti di credito il 15 luglio 2010 così come modificato con Atto di Modifica del 21 dicembre 2010, che presentano le seguenti caratteristiche:

a. Natura del finanziamento

A fronte di un finanziamento per il solo Nuovo Centro Congressi, per un investimento complessivo da finanziare di 341 milioni di euro, è stato sottoscritto un unico contratto di finanziamento (per un importo totale pari a 190 milioni di euro), con beneficiario EUR S.p.A.; tale contratto di finanziamento verrà utilizzato per la copertura delle esigenze della Società di rifinanziamento del debito a breve esistente per 55 milioni di euro, per la copertura dei lavori del Nuovo Centro Congressi per 60 milioni di euro e per le altre esigenze relative agli investimenti della Società per 20 milioni

di euro. A questa linea a lungo termine si associano una linea per il pagamento dell'IVA sui lavori per 35 milioni di euro, ed una linea "revolving" per esigenze di cassa pari a 20 milioni di euro.

b. *Tassi applicati*

I tassi applicati prevedono il passaggio dall'applicazione di uno spread, rispetto all'Euribor a 6 mesi, compreso in un range da 1,95% a 2,25% per le linee a lungo termine del contratto di finanziamento sottoscritto il 23 aprile 2009 e relativo al Nuovo Centro Congressi, ad un range da 1,90% a 2,00% sempre rispetto all'Euribor a 6 mesi, relativo alle linee a lungo termine negoziate. Per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari a 0,95% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi), e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari a 1,55% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi).

c. *Commissioni applicate*

Le commissioni applicate, relative sia ai contratti precedentemente sottoscritti e alla revisione attuale, sono state drasticamente ridotte. Tenendo conto di tutte le commissioni applicate, si è passati da un valore totale di 6,8 milioni di euro ad un valore di 4,1 milioni di euro, con un risparmio di 2,7 milioni di euro, pari a quasi il 40% dell'importo inizialmente previsto.

d. *Garanzie richieste*

Sono state eliminate alcune garanzie risultate inaccettabili per i soci, quali il pegno sulle quote della società veicolo EUR CONGRESSI S.r.l. e il vincolo alla distribuzione dei dividendi, a fronte di garanzie ipotecarie concesse su alcuni immobili di proprietà della Società e di ulteriori garanzie reali (pegno sui conti correnti, cessione in garanzia di crediti presenti e futuri, etc.), per il cui dettaglio si rinvia a quanto descritto nella Nota Integrativa al bilancio d'esercizio e consolidato.

e. *Strumenti finanziari derivati di copertura*

Lo strumento finanziario derivato di copertura è stato rimodulato in considerazione della nuova struttura del finanziamento.

f. *Parametri finanziari*

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di alcuni parametri finanziari (*covenants*). Con particolare riferimento al 31 dicembre 2010 il parametro finanziario definito è il seguente:

- rapporto IFN/EBITDA \leq 8,8%.

Al 31 dicembre 2010 tale parametro risulta ampiamente rispettato.

Gli Amministratori ritengono che la rimodulazione del finanziamento sopra descritta sarà in grado di garantire la continuità finanziaria della Società e del

Gruppo, sia per quanto riguarda l'attività ordinaria, sia per quanto riguarda quella relativa agli investimenti.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

Al 31 dicembre 2010 la Società ha in essere un contratto derivato di tipo “*Interest Rate Swap*” con passaggio da tasso variabile a fisso *step-up*, con valore nozionale (al 31 dicembre 2010) pari a 115.000 migliaia di euro; tale formula consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso.

Tale contratto è stato stipulato il 29 luglio 2010 con decorrenza dal 30 giugno 2010 al 30 giugno 2031.

Il rischio finanziario sottostante è il rischio di tasso di interesse.

Il parametro variabile, oggetto della copertura, è il tasso Euribor 6M (act/360).

I tassi fissi su base semestrale che sono stati accordati dal Pool di Banche sono i seguenti:

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

Al 31 dicembre 2010 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 7.510 migliaia di euro.

Si tratta di uno strumento finanziario derivati di copertura sia dal punto di vista gestionale che contabile.

Per l'analisi dettagliata di tutti gli elementi che caratterizzano il contratto di finanziamento attualmente in essere con il pool di banche e del loro impatti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, si rinvia, in ogni caso, a quanto descritto nella nota integrativa nello specifico paragrafo “Informazioni sul contratto di finanziamento stipulato nel 2010 e sugli strumenti finanziari derivati”.

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

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

La Convenzione di concessione del diritto di superficie del Piazzale Marconi stabilisce la possibilità di ricorrere allo strumento della finanza di progetto per la realizzazione dei parcheggi di standard esterni, in coerenza con le previsioni del Piano Economico Finanziario complessivo dell'iniziativa, approvato dal Comune

di Roma, la cui sostenibilità è condizionata alla realizzazione mediante concessione di lavori pubblici senza ulteriori aggravii finanziari per EUR S.p.A..

Il progetto del parcheggio del Piazzale Marconi è stato approvato in sede di conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto del Nuovo Centro Congressi e costituisce parte integrante degli interventi autorizzati con il permesso di costruire rilasciato nel luglio 2007. L'avvio della gestione del Nuovo Centro Congressi è subordinata alla realizzazione e collaudo dei parcheggi esterni di Piazzale Marconi.

Al fine di predisporre gli atti necessari alla bandizione della gara di concessione dei lavori pubblici, la Società ha esteso l'incarico di predisposizione del piano economico finanziario del Nuovo Centro Congressi all'Advisor individuato (Risorse RpR S.p.A.).

A febbraio 2009 Risorse RpR S.p.A. ha reso noto gli esiti del Piano Economico Finanziario dei parcheggi di Piazzale Marconi, escludendo la sostenibilità dell'intervento mediante finanza di progetto senza il ricorso alla gestione da parte del concessionario della sosta di superficie; 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 il Comune di Roma, con comunicazione del 12 maggio 2009, ha sospeso il rilascio del parere di competenza sul progetto del parcheggio di Piazzale Marconi, in quanto potenzialmente incompatibile con le opere connesse all'organizzazione del Gran Premio di Formula 1, nonché all'ipotesi di interrimento della via Cristoforo Colombo, richiedendo al Comune di esprimersi nel merito.

Al fine di definire la fattibilità delle varie ipotesi di interrimento della Via Cristoforo Colombo e la compatibilità della realizzazione del parcheggio a Piazzale Marconi o l'individuazione di alternative, EUR S.p.A. si è fatta promotrice della costituzione di un Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR al quale sono stati invitati a partecipare i Dipartimenti XII, VII, VI del Comune di Roma il Municipio XII, ATAC Patrimonio e l'Agenzia della Mobilità.

Le risultanze dello studio commissionato ai consulenti tecnici del Tavolo hanno definito ipotesi tecnicamente percorribili per l'interrimento della Colombo che contemplino la realizzazione alternativa del Parcheggio Marconi in area adiacente lungo l'asse di Viale Civiltà Romana. Dette risultanze e le valutazioni economiche di sostenibilità sono in corso di perfezionamento per la condivisione finale con i vertici dell'Amministrazione Comunale ed in particolar modo dall'Ufficio del Commissario delegato all'emergenza traffico e mobilità e programma Roma Capitale.

Nello studio vengono ribadite le criticità già evidenziate per la realizzazione del Parcheggio Marconi (parere Soprintendenza, sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa) che impongono di ottenere dal Comune di Roma la concessione della gestione della sosta di superficie, senza costi a carico della Società, quale modifica della Convenzione di concessione del diritto di superficie già rilasciata sul Piazzale Marconi.

Il 16 febbraio 2011 è stata richiesta al Sindaco di Roma ed all'Ufficio la possibilità di inserire nel Piano del Commissario delegato all'emergenza traffico e mobilità, i parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi, in esito alle risultanze dello studio condotto dal Tavolo Tecnico per lo studio della mobilità e sosta del quadrante EUR, nella nuova e miglior localizzazione di Viale Civiltà Romana e strade limitrofe.

La localizzazione in Viale Civiltà Romana consentirebbe, inoltre, la realizzazione di un percorso pedonale meccanizzato di collegamento tra l'esistente Palazzo dei Congressi ed il Nuovo Centro Congressi.

Sviluppi prevedibili

L'Ufficio del Commissario delegato all'emergenza traffico, attraverso una determinazione dirigenziale provvederà alla rilocalizzazione dei parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi, da Piazzale Marconi a Viale Civiltà Romana ed eventualmente a Piazzale dell'Industria con un costo stimato in prima analisi di circa 60 milioni di Euro.

Visto il ritardo già accumulato nella conclusione dell'iter approvativo, non sarà comunque possibile garantire la conclusione dei parcheggi di standard esterni in concomitanza con la conclusione dei lavori del Nuovo Centro Congressi, come stabilito con la Deliberazione di C.C. n. 18/2005.

Nel Piano della Sosta allo studio saranno, pertanto, individuate alcune aree da destinare temporaneamente a parcheggio di standard, consentendo - sin dalla conclusione dei lavori - la piena agibilità del Nuovo Centro Congressi.

Palazzo della Civiltà Italiana

I lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo relativi alla prima fase del lotto 1 sono iniziati nel gennaio 2008.

Nel 2009 è stato necessario procedere con una perizia di variante in aumento, a causa delle sopraggiunte necessarie modifiche al consolidamento strutturale.

A giugno 2009, dopo la sottoscrizione del contratto preliminare per la locazione degli spazi con la Fondazione Valore Italia e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBAC), è stata necessaria una sospensione parziale dei

lavori per adeguare il progetto alle sopravvenute esigenze dei locatari.

A ottobre 2009, l'Impresa appaltatrice ha comunicato l'avvio di un contenzioso con la Società a causa del mancato pagamento dei SAL fatturati e scaduti.

Il 24 maggio 2010, per addivenire ad un accordo risolutivo tra EUR e l'Impresa, e per concludere al meglio il contenzioso aperto, è stato sottoscritto un atto transattivo e una perizia finale di assestamento in diminuzione entro il quinto d'obbligo, a seguito della quale l'importo dei lavori è stato rideterminato a 16,1 milioni di euro con un decremento quindi di circa 2,6 milioni di euro rispetto a quanto inizialmente stabilito.

I lavori sono, pertanto, ripresi il 26 maggio 2010 ed è stata completata la prima fase delle lavorazioni del lotto 1, per il completamento del quale si prevede, come individuato nella Convenzione sottoscritta fra EUR, MiBAC e Fondazione (questi ultimi due saranno poi i futuri conduttori del Palazzo), un aggravio dei costi per circa 3,4 milioni di euro.

Programma urbanistico EUR - Castellaccio

Per la realizzazione del Centro Sportivo Castellaccio, tra il mese di settembre e dicembre 2009 sono stati rilasciati i nulla osta dai competenti uffici necessari all'inizio dei lavori e, a dicembre 2009, è stata depositata presso gli uffici dell'Area Genio Civile della Regione Lazio la "Denuncia dei lavori e Presentazione del progetto".

I lavori di realizzazione della struttura sono pertanto iniziati e, nonostante un ritardo dovuto alle avverse condizioni metereologiche della fine del 2009, nel corso del 2010 sono proseguiti speditamente, e si prevede arrivino a conclusione entro la seconda metà del 2011.

Si ricorda infine che, in ottemperanza alle disposizioni della Convenzione del 2008 e al fine di realizzare le opere pubbliche previste dall'Accordo di Programma Castellaccio, la Società deve liberare l'area sita tra via dell'Oceano Pacifico e via Cristoforo Colombo e ancora occupata dalla società Caravan Auto. Ciò permetterà lo svincolo della fideiussione bancaria, pari a circa 1,5 milioni di euro, rilasciata a garanzia della predetta cessione.

Programma di interventi per l'area denominata Laurentina sita tra Via dei Corazzieri e Via di Vigna Murata

La delibera di Indirizzi al Sindaco per la stipula di un Accordo di Programma finalizzato all'approvazione dello Schema Preliminare della Centralità Locale