

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Il contenzioso relativo alla gestione di Luneur.

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

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

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

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

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

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

PAGINA BIANCA

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2011

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DI EUR S.p.A.

L'anno duemiladodici, il giorno 15 del mese di maggio, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 15.00 si è tenuta, in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima, convocata per il giorno 8 maggio 2012 alla medesima ora, l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1. Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2011 nonché sotto posizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 3. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 4. Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinquemilioni duecentoquarantottomi la virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato ed è suddiviso in numero 6.452.480 (seimilioni quattrocentocinquanta due mila quattrocento tanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;
- che è presente l'Azionista "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di numero 5.807.232 (cinquemilioni ottocentosette mila duecento - trentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Domenico Iannotta, giusta delega rilasciata in data 10 maggio 2012, Prot. n. 38562, collegato in audio conferenza ai sensi dell'art.10 dello Statuto sociale;
- che è presente l'Azionista "Roma Capitale"(già "Comune di Roma"), con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di numero 645.248 (seicentoquarantacinquemila due - centoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Salvatore Romeo, giusta delega rilasciata in data 15 maggio 2012,

Prot. n. 34404;

- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone dell'Ing. Riccardo Mancini, del Dott. Stefano Di Stefano, del Dott. Luigi Lausi, del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che è presente il Collegio Sindacale nelle persone del Dott. Alessandro Alessandrini, Sindaco effettivo e della Dott.ssa Federica Silvestri, Sindaco effettivo, collegata in audio conferenza;
- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti, Dott. Tommaso Miele;
- che le deleghe, lette e riscontrate regolari, vengono acquisite agli atti sociali;
- che gli Azionisti hanno provveduto al deposito delle azioni ai fini della partecipazione alla presente assemblea ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale;
- che l'Assemblea è stata regolarmente convocata mediante avviso pubblicato, ai sensi dell'art.8, comma 1 dello Statuto sociale, sul quotidiano "Corriere della Sera" del giorno 21 aprile 2012;
- che la prima convocazione, fissata per il giorno 8 maggio 2012 alle ore 15.00, è andata deserta.

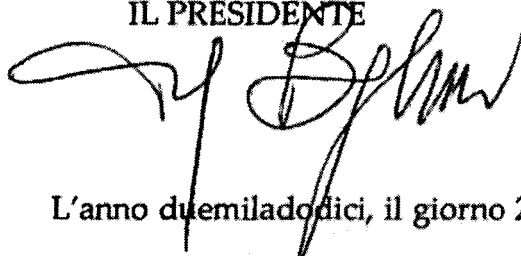
Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene ~~la~~ parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale chiede di aggiornare i lavori dell'Assemblea al 22 maggio 2012 ore 12.00, medesimo luogo.

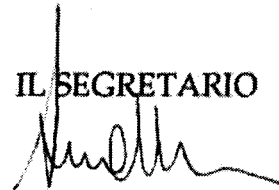
Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Roma Capitale, il quale, dichiara di aderire alla richiesta dell'azionista di maggioranza.

A questo punto, in virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, il Presidente dichiara sospesa l'Assemblea fino alla data del 22 maggio 2012 ore 12.00.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



L'anno duemiladodici, il giorno 22 del mese di maggio, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 12.00 si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria sospesa il 15 maggio 2012, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

- 1. Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2011 nonché sotto posizione del bilancio**

consolidato al 31 dicembre 2011: deliberazioni inerenti e conseguenti.

- 2. Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 3. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 4. Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che il capitale sociale è di Euro 645.248.000,00 (seicentoquarantacinquemilioniduecentoquarantotto mila virgola zero zero), interamente sottoscritto e versato ed è suddiviso in numero 6.452.480 (seimilioniquattrocentocinquantaquattrocentottanta) azioni del valore nominale di Euro 100,00 (cento virgola zero zero) cadauna;
- che è presente l'Azionista "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare

- di numero 5.807.232 (cinquemilioniottocentosettemiladuecentotrentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90% (novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Domenico Iannotta, giusta delega rilasciata in data 10 maggio 2012, Prot. n. 38562, collegato in audio conferenza ai sensi dell'art.10 dello Statuto sociale;
- che è presente l'Azionista "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di numero 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Salvatore Romeo, giusta delega rilasciata in data 15 maggio 2012, Prot. n. 34404;
 - che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone dell'Ing. Riccardo Mancini, del Dott. Luigi Lausi e del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
 - che non è presente il Collegio Sindacale;
 - che è stata rinviata ad oggi l'Assemblea ordinaria degli Azionisti tenutasi, in seconda convocazione, il 15 maggio 2012.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto

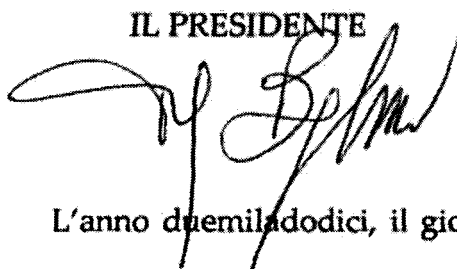
rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a deliberare, dichiara aperta la seduta.

A questo punto chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale chiede di aggiornare i lavori dell'Assemblea al giorno 6 giugno 2012 alle ore 12.00 nel medesimo luogo.

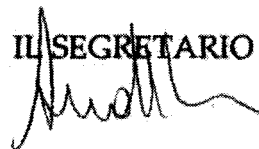
Chiede ed ottiene la parola il rappresentante dell'azionista Roma Capitale, il quale, dichiara di aderire alla richiesta dell'azionista di maggioranza.

A questo punto, in virtù di quanto richiesto dagli Azionisti, il Presidente dichiara sospesa l'Assemblea fino alla data del 6 giugno 2012 ore 12.00.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO



L'anno duemiladodici, il giorno 6 del mese di giugno, in Roma, alla Via Ciro il Grande n.16, alle ore 12.00 si è tenuta l'Assemblea ordinaria della Società EUR S.p.A. in prosecuzione dell'Assemblea ordinaria sospesa il 22 maggio 2012, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. **Esame ed Approvazione Bilancio di Esercizio al 31 dicembre 2011 nonché sotto posizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2011: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
2. **Nomina del Consiglio di Amministrazione e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
3. **Nomina del Collegio Sindacale e determinazione dei compensi: deliberazioni inerenti e conseguenti.**
4. **Varie ed eventuali.**

Assume la presidenza, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, il Dott. Pierluigi Borghini, Presidente del Consiglio di Amministrazione, che chiama a fungere da Segretario l'Avv. Annalisa Luciani, Segretario del Consiglio di Amministrazione della Società, che accetta, coadiuvata dall'Avv. Stefania Chisari.

Il Presidente constata e fa constatare:

- che è presente l'Azionista "Ministero dell'Economia e delle Finanze", con sede in Roma, Via XX Settembre n. 97, codice fiscale 80226750588, titolare di numero 5.807.232 (cinquemilioniottocentosettemiladuecentotrentadue) azioni, del valore nominale di Euro 580.723.200,00, rappresentative del 90%

(novanta per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Domenico Iannotta, giusta delega rilasciata in data 10 maggio 2012, Prot. n. 38562, collegato in audio conferenza ai sensi dell'art.10 dello Statuto sociale;

- che è presente l'Azionista "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), con sede in Piazza del Campidoglio n. 1, codice fiscale n. 02438750586, titolare di numero 645.248 (seicentoquarantacinquemiladuecentoquarantotto) azioni, del valore nominale di Euro 64.524.800,00, rappresentative del 10% (dieci per cento) del capitale sociale, nella persona del Dott. Salvatore Romeo, giusta delega rilasciata in data 15 maggio 2012, Prot. n. 34404;
- che è presente il Consiglio di Amministrazione nelle persone dell'Ing. Riccardo Mancini, del Dott. Luigi Lausi e del Dott. Roberto Sergio, oltre al Presidente;
- che non è presente il Collegio Sindacale;
- che è presente il Consigliere delegato della Corte dei Conti, Dott. Tommaso Miele;
- che è stata rinviata ad oggi l'Assemblea ordinaria dei Azionisti tenutasi il 22 maggio 2012.

Il Presidente, dunque, dopo aver rilevato e fatto rilevare che l'Assemblea è validamente costituita ed atta a