

In conseguenza di tale proroga, il nuovo termine di ultimazione dei lavori è stato rideterminato al 31 ottobre 2012.

In data 10 dicembre 2010 è stato sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (quarta variante), 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.

Il 10 marzo 2011 con determinazioni dell'A.D. n. 1, n. 2 e n. 3 sono state approvate le seguenti perizie tecniche di variante:

- quarta variante (di cui sopra) relativa alla verniciatura delle scale della "Teca";
- quinta variante relativa alla modifica delle dorsali principali impianti e della copertura della "Teca" senza aumento di spesa;
- sesta variante relativa alle strutture portanti dell'auditorium della "Nuvola" variante ex art. 11 comma 5 del DM 145/2000 in riduzione rideterminando l'importo contrattuale in € 230.184.783;

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

In data 4 agosto 2011 è stato sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (settima variante), proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento.

La variante, a stralcio del progetto delle "opere complementari", ha riguardato tutte le modifiche alle lavorazioni ed elementi progettuali, necessarie per consentire la massimizzazione di utilizzo commerciale dello spazio denominato "Forum", al di sotto dell'intradosso della "Nuvola", ossia dello spazio di percorrenza della grande piazza contenuta nella "Teca" del Nuovo Centro Congressi EUR.

Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 235.084.894 di cui euro 8.497.290 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.

Sempre in data 4 agosto 2011 con determinazione dell'A.D. n. 4 è stata approvata la settima variante.

Il quadro economico è stato adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 IVA e somme a disposizione comprese. Il termine di ultimazione delle lavorazioni sbloccate, a parziale ripresa della sospensione ordinata il 29 aprile 2010, è stato rideterminato al 31

ottobre 2012. Non è stata rideterminata la data di ultimazione di tutti i lavori di contratto per effetto della persistenza di lavorazioni ancora oggetto di sospensione.

Il 5 agosto 2011 è stato sottoscritto il quinto atto aggiuntivo relativo alla settima variante.

In data 7 dicembre 2011 è stata proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento, l'ottava perizia tecnica di variante con aumento di spesa, a stralcio del progetto delle "opere complementari".

La variante ha riguardato tutte quelle modifiche alle opere strutturali impiantistiche e architettoniche necessarie e funzionali al progetto di adeguamento, finalizzato ad una maggiore fruibilità e redditività del Nuovo Centro Congressi EUR.

Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 255.327.865,80 di cui euro 8.881.747,79 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.

Il 16 dicembre 2011 è stato redatto il verbale di mancata sottoscrizione dal parte dell'Appaltatore degli atti relativi alla perizia dei variante tecnica e suppletiva n. 8.

Sempre in data 16 dicembre 2011 con determinazione dell'A.D. 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 19.12.2011.

Il quadro economico è stato rideterminato in euro 355.855.014 IVA e somme a disposizione comprese.

Con Ordine di servizio n. 77 del 16/12/11 il Direttore dei Lavori 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.

Sempre in data 16/12/11 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 (verbale di ripresa parziale dei lavori del 25/03/2011, del 09/08/2011, del 06/08/2011, 11/10/2011, 12/12/2011).

Il termine di ultimazione delle lavorazioni sbloccate, a parziale ripresa della sospensione ordinata il 29 aprile 2010, è stato rideterminato al 31 ottobre 2012. Non è stata rideterminata la data di ultimazione di tutti i lavori di contratto per effetto della persistenza di lavorazioni ancora oggetto di sospensione. Non è stata rideterminata la data di ultimazione di tutti i lavori di contratto per effetto della persistenza della sospensione del completamento delle finiture interne ed impianti dell'Albergo, subordinato alla procedura di vendita in corso.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 gennaio 2012 è pari ad Euro € 148.452.773 IVA compresa e riguarda il completamento della struttura in acciaio della Teca (frontoni) e della

Nuvola nonché il rivestimento esterno in vetro della Teca. E' attualmente in corso di montaggio il rivestimento vetrato dell'albergo.

Rispetto alla programmazione in vigore alcune lavorazioni risultano ancora in ritardo, quali le scale di sicurezza, la verniciatura a vista dell'hotel e i vetri di copertura teca, ma nel contempo risultano in anticipo lavorazioni di primaria importanza quali i piatti pantografati, i pannelli fotovoltaici e l'intonaco intumescente dell'hotel.

Sviluppi prevedibili

Con la perizia di variante n. 8 si è proceduto allo sblocco della maggior parte delle opere inizialmente sospese dal 29 aprile 2009 in attesa del completamento della progettazione esecutiva delle "opere complementari". La parte finale delle lavorazioni sarà sbloccata all'ottenimento di pareri, nulla osta ed autorizzazioni degli Enti competenti a seguito dell'approvazione dello schema di deliberazione da parte del Consiglio Comunale riguardante la richiesta di permesso di costruire in variante e la rilocalizzazione dei parcheggi esterni del Nuovo Centro Congressi.

In attesa della vendita dell'albergo rimarrà sospesa la parte di lavori riguardanti la partizione interna e gli impianti.

All'approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto schema di deliberazione si procederà 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.

Con riferimento alla copertura del fabbisogno finanziario generato dall'iniziativa, si rinvia a quanto descritto negli specifici paragrafi "Rischio di liquidità" e "Continuità finanziaria".

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. 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., 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, Roma Capitale 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 Società AI ENGINEERING (mandante) per l’affidamento della progettazione dei lavori complementari alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi con determinazione del compenso nei limiti delle tariffe professionali previste dalla normativa in materia di lavori pubblici.

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

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

Il 17 febbraio 2011 è stata completata 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 trigenerazione, tra cui quella prevista nell'ipoteo di Viale Europa.

Il 4 ed il 7 marzo 2011 sono stati consegnati il progetto di prevenzione incendi ed il progetto definitivo, successivamente il 15 aprile 2011 è stata consegnata la seconda emissione del progetto definitivo che recepiva le indicazioni e le integrazioni richieste dalla committenza.

Il 12 maggio 2011 è stato consegnato al Dipartimento IX di Roma Capitale il progetto definitivo per la richiesta di concessione del Permesso di Costruire in variante.

Il 13 giugno 2011 è stato approvato dalla Committenza il progetto definitivo delle "opere complementari".

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

Il 14 luglio 2011 è stato sottoscritto con la Massimiliano e Doriana Fuksas Design S.r.l., il contratto per la nuova configurazione delle sale congressuali e dei relativi spazi annessi al Nuovo Centro Congressi dell'Eur in adeguamento al nuovo programma funzionale. L'importo contrattuale, pari ad euro 3.897.719,22, è da intendersi comprensivo di quanto pattuito nel primo contratto per le "opere complementari" del 20 settembre 2010.

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

Con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Permessi di costruire - n. 986 del 28 ottobre 2011 è stato prorogato al 31 ottobre 2012 il termine di validità del Permesso di Costruire n. 663/2007.

Sviluppi prevedibili

La Delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione del progetto in variante al Permesso di Costruire n.663/2007 in deroga alle NTA del PRG e l'approvazione dei nuovi schemi di convenzione per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di Piazzale Sturzo e Viale Civiltà Romana e per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi è stata esaminata dalla Giunta Comunale in data 6 dicembre 2011 e al momento all'ordine del giorno della Commissione Consiliare Urbanistica.

Il completamento dell'iter autorizzativo del progetto delle "opere complementari" prevede il pronunciamento del Consiglio Comunale ed il rilascio del permesso di costruire in variante.

Erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale

Per quanto riguarda lo stato dell'arte del cofinanziamento pubblico facente capo al Nuovo Centro Congressi, la situazione al 31 dicembre 2011 è la seguente:

- il primo cofinanziamento, per complessivi 61,9 milioni di euro, il cui trasferimento avviene 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 all'emissione del Certificato di Collaudo;
- il secondo cofinanziamento, per complessivi 60 milioni di euro, il cui trasferimento avviene da Roma Capitale, previa richiesta dello stesso al Ministero delle Infrastrutture, è stato corrisposto per un totale di 57 milioni di euro (17 milioni sono stati erogati a fine dicembre 2011); rimane, pertanto, un residuo da erogare di tre milioni di euro.

La richiesta relativa al terzo cofinanziamento, di 20 milioni di euro, è stata approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010.

Per tali fondi dovranno essere definite con Roma Capitale le condizioni per l'erogazione (come anche per il residuo del secondo cofinanziamento).

Nelle more della ridefinizione delle condizioni di erogazione del secondo e terzo cofinanziamento, accertata la disponibilità di cassa dell'Amministrazione comunale di 6,5 milioni di euro in data 2 maggio 2011 è stato chiesto il trasferimento di detto importo, quale anticipazione del terzo cofinanziamento.

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 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 19,6 milioni di euro 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 Società 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 Drees & Sommer 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. ha presentato ricorso innanzi al 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 al 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. Detta udienza è stata successivamente rinviata al mese di ottobre 2011. In data 21 febbraio u.s. il Consiglio di Stato, con sentenza 932/2012, ha accolto l'appello presentato da EUR S.p.A. e per l'effetto ha annullato la sentenza del TAR del Lazio del 2011 dichiarando altresì inammissibile il ricorso in primo grado presentato dalla suddetta ATI, per difetto di giurisdizione.

A seguito della sopramenzionata sentenza del TAR che ha condannato EUR S.p.A. al risarcimento dei danni per equivalente nei confronti dell'ATI CO.TE.BA. S.a.S. e Progetti Europa & Global S.p.A., EUR S.p.A. e la predetta ATI, nell'ottobre 2011, hanno definito con scrittura privata l'ammontare complessivo dovuto dalla Società e pari ad euro 378.193,00 (a titolo di risarcimento per danno emergente e per lucro cessante) a cui si è fatto fronte attraverso l'utilizzo del fondo rischi e oneri stanziato, a tal fine, nei precedenti esercizi.

Contratto di finanziamento – Rinegoziazione dei contratti sottoscritti

Il contratto di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dell'annessa struttura alberghiera (comprensivo anche di una quota destinata a ristrutturare il debito a breve della Capogruppo), sottoscritto dalla Società con un pool di istituti di credito il 15 luglio 2010 e successivamente rivisto con Atto di Modifica del 21 dicembre 2010, presenta le seguenti caratteristiche:

- *Natura del finanziamento*

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

- *Tassi applicati*

I tassi applicati prevedono l'applicazione di uno spread, rispetto all'Euribor a 6 mesi, compreso in un range dall' 1,90% al 2,00% relativo alle linee a lungo termine negoziate,

mentre per quanto attiene la linea IVA è stato negoziato uno spread pari allo 0,95% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi), e per quel che riguarda la linea revolving uno spread pari all' 1,55% (parametro di riferimento Euribor a 6 mesi).

- *Garanzie richieste*

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

- *Strumenti finanziari derivati di copertura*

Lo strumento finanziario derivato di copertura del rischio di variazione del tasso d'interesse sul nominale delle linee a lungo termine è di tipo Interest Rate Swap (IRS) con passaggio da tasso variabile a fisso.

- *Parametri finanziari*

Il contratto stipulato in data 15 luglio 2010 prevede il rispetto di due parametri finanziari (*covenants*):

- ▲ rapporto IFN/EBITDA calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2010;
- ▲ rapporto DSCR con cassa esistente calcolato al termine di ciascun esercizio a decorrere dal 31 dicembre 2015;

Gli Amministratori ritengono che il finanziamento sopra descritto 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 2011 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 2011) pari a 130 milioni di euro; tale formula consente di trasformare un indebitamento regolato a tasso variabile in uno a tasso fisso.

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

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

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

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

- 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 2011 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 22.885 migliaia di euro.

Si tratta di uno strumento finanziario derivato 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 da Roma Capitale del Piazzale Marconi, per complessivi 1.600 posti.

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

Al fine di definire la fattibilità delle varie ipotesi di interramento 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 di Roma Capitale 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'interramento 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 da Roma Capitale 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.

IL 9 giugno 2011 è stato proposto al Dipartimento IX il progetto del parcheggio interrato di Piazzale Don L. Sturzo, già inserito nel piano emergenza traffico e mobilità di Roma Capitale, quale ulteriore parcheggio pertinenziale del Nuovo Centro Congressi, alternativo a quello previsto in Piazzale G. Marconi.

Sviluppi prevedibili

La delibera di Consiglio Comunale per l'approvazione del progetto in variante al PdC n.663/2007, in deroga alle NTA del PRG, relativa al progetto delle "opere complementari" prevede anche la rilocalizzazione dei parcheggi di standard da realizzarsi all'esterno dell'area di sedime del NCC, ed in particolare 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.;
- ▲ parcheggi pubblici nel parcheggio interrato di Piazzale Sturzo per 1.469 mq e in quello interrato di Viale Civiltà Romana per 35.420 mq;
- ▲ 1.200 mq di verde pubblico da realizzarsi in Via Sthendal.

La Delibera Comunale prevede inoltre che:

- ▲ il certificato di agibilità della struttura congressuale e della struttura alberghiera siano consentiti separati ed in ogni caso al fine lavori di ciascuna struttura purché siano realizzati i parcheggi privati previsti nell'area di sedime del Nuovo Centro Congressi;
- ▲ la monetizzazione dei parcheggi pubblici non reperiti in virtù delle deroghe concesse dalle NTA del PRG.

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.

Durante le attività di collaudo la Commissione di collaudo con nota del 6 giugno 2011 ha richiesto delle integrazioni per cui i termini delle operazioni di collaudo sono stati prorogati sino al 6 dicembre 2011.

In data 14 luglio 2011 EUR S.p.A., il MiBAC e la Fondazione Valore Italia (questi ultimi due saranno poi i futuri conduttori del Palazzo) hanno sottoscritto un atto integrativo alla Convenzione ed al Protocollo d'intesa del 28 maggio 2009, secondo il quale:

- ▲ EUR S.p.A. si impegna, nell'intento di anticipare la messa a reddito dell'immobile, a realizzare ulteriori opere al fine di completare il polo tecnologico attraverso l'esecuzione di opere complementari per un importo pari a circa 3,5 milioni di euro (completamento Lotto 1);
- ▲ il MiBAC e la Fondazione Valore Italia si faranno carico della realizzazione delle opere di cui ai Lotti 2 e 3;
- ▲ I contratti di locazione dell'immobile saranno sottoscritti a seguito della conclusione e del collaudo positivo dei lavori di cui al Lotto 2.

In data 25 novembre 2011, EUR ha affidato, ai sensi dell'art. 57, comma 5 lett. a) e a.2), D.Lgs. 163/2006, al Consorzio Cooperative Costruzioni la progettazione esecutiva e realizzazione delle opere complementari ai lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo Civiltà Italiana (completamento del Lotto 1), per un importo pari ad euro 3.550.000,00 oltre IVA. La durata contrattuale per l'esecuzione delle predette attività è pari ad un anno.

E' attualmente in corso da parte di MiBAC e Fondazione Valore Italia in coordinamento con EUR S.p.A. la predisposizione degli atti per la richiesta da presentare al Comune di Roma del titolo abilitativo necessario alla realizzazione del 2° lotto di lavori. Tale lotto di lavori prevede una ristrutturazione e riqualificazione dell'intero edificio nell'ambito del quale è necessario realizzare anche nuove superfici per una miglior fruizione degli spazi interni già destinati a ristorante ed uffici del museo stesso. Per tali nuove superfici sarà necessario reperire o monetizzare i relativi standard urbanistici.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

Lo stato dei lavori alla fine del 2010 evidenziava un avanzamento pari a circa. il 57,70% dell'importo totale dell'appalto.

Durante l'anno 2011 i lavori hanno avuto un andamento regolare, nel rispetto del cronoprogramma, ed hanno evidenziato un avanzamento dei lavori pari a circa euro 2.963.600 che rappresenta il 98,40% dell'importo totale.

E' stata effettuata una variante per collegare il centro sportivo alla centrale di trigenerazione che sta sorgendo proprio di fronte al lotto interessato dai lavori, che, ad oggi, sono sostanzialmente ultimati.

Nell'ambito dell'Accordo di Programma Castellaccio che prevedeva la liberazione e contestuale cessione a Roma Capitale dell'area ancora occupata dalla Caravan Auto per la realizzazione delle opere pubbliche indicate nella Convenzione del 2008, si segnala che la Società ha avviato un procedimento di sfratto nei confronti della stessa Caravan Auto ottenendone la convalida.

Atteso ciò e a seguito della mancata restituzione della suddetta area, EUR ha avviato la procedura esecutiva per ottenere la liberazione dell'area e consentire la relativa cessione. Il terzo accesso all'area da parte dell'ufficiale giudiziario è previsto per la fine di aprile 2012.

L'avvenuta cessione dell'area consentirà altresì la restituzione della fidejussione bancaria, rilasciata dalla Società a Roma Capitale a garanzia della predetta cessione e pari circa ad euro 1,5 milioni.

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

EUR S.p.A, preso atto degli esiti infruttuosi della precedente iniziativa, su richiesta di Roma Capitale, ha modificato la documentazione tecnico-amministrativa, predisponendo una nuova proposta migliorativa rispetto alla precedente sia dal punto di vista aziendale che dal punto di vista pubblico che prevede 8.701 mq a destinazione residenziale e 458 mq a destinazione non residenziale. Tale mix funzionale determina standard pubblici dovuti per legge, oltre alle opere aggiuntive e al contributo straordinario richiesto dall'Amministrazione Comunale quale interesse pubblico sotteso alla trasformazione dell'area.

In data 21 aprile 2011 è stato stipulato l'Atto d'Obbligo di EUR S.p.A. riguardante le obbligazioni assunte dalla società proponente nell'ambito della nuova proposta .

In data 11 maggio 2011 con Decisione n. 49/2011 la Giunta Comunale ha adottato la variante al Piano regolatore Generale per l'area in oggetto attribuendole una Superficie Utile Lorda (SUL) di 9.159 mq ripartita in 8.701 mq a residenziale e 458 mq a non residenziale, primo passo per avviare l'iter procedimentale della nuova Variante Urbanistica.

Ad agosto 2011 si è svolta l'Assemblea Partecipativa come previsto dalle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale vigente e la delibera di variante è stata sottoposta all'esame del Municipio XII a settembre 2011. La delibera di variante è ora all'esame della Commissione Consiliare Urbanistica per essere successivamente discussa in Assemblea Capitolina.

Dopo l'adozione, la variante urbanistica contenuta nella deliberazione sarà pubblicata per 30 giorni sull'Albo Pretorio del Comune, per permettere ai cittadini interessati di inoltrare le proprie osservazioni che saranno poi controdedotte.

Locali "ex PICAR"

Successivamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli organi competenti, si è dato seguito all'affidamento e conseguente inizio delle lavorazioni per la realizzazione di un ristorante e di un centro fisioterapico. I lavori sono proseguiti fino al 3 marzo 2009 e poi sono stati momentaneamente sospesi a seguito delle vicende giudiziarie qui di seguito illustrate.

In data 5 marzo 2009, l'Unità Operativa XII Gruppo Polizia Municipale di Roma, ha eseguito il sequestro probatorio della costruzione di proprietà di EUR S.p.A., denominata "ex PICAR", sita in Roma, Via dell'Artigianato 6, asseritamente in corso di realizzazione in assenza di permesso a costruire.

Detto sequestro probatorio si fonda sulla asserita violazione dell'art. 44, D.P.R. 380/01 ricavata dalla nota del 24.2.2009 del Dipartimento IX di Roma Capitale, secondo cui per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile in questione non era sufficiente la D.I.A. presentata in data 22.1.2009, bensì era necessario il permesso a costruire.

Detti rilievi sono frutto di un evidente equivoco, posto che i lavori in questione costituiscono una semplice ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetrie; la D.I.A., infatti, presentata il 22.1.2009, a cui si riferisce la nota del Comune, null'altro costituisce che una D.I.A. di variante in corso d'opera, in quanto i lavori in contestazione sono iniziati a seguito di D.I.A. presentata in data 9.8.2007 e i lavori di ristrutturazione sono iniziati in data 2.1.2008.

Tale dato è stato successivamente accertato dal IX Dipartimento di Roma Capitale con nota del **5.3.2009** in cui, dandosi seguito alle relazioni tecniche inoltrate il 2.3.2009 ed il 3.3.2009 da EUR S.p.A., si afferma espressamente che, in ragione della D.I.A del 9.8.2007, nonché della successiva documentazione inerente la pratica in oggetto, si ritengono superati "i motivi di contrasto con la vigente normativa indicati nella nota prot. Dipartimento IX n. 12345 del 24.2.09".

In data 6 marzo 2009 è stata presentata istanza di dissequestro del cantiere al PM, che si è riservato di decidere previo svolgimento di ulteriori indagini.

Il 13 marzo 2009 è stato notificato ad EUR S.p.A. il decreto di convalida di sequestro disposto dal PM il 3 marzo 2009.

Il nuovo progetto è stato approvato dal Comune di Roma e, a seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, il PM ha disposto il dissequestro definitivo del cantiere con ordinanza del 26 ottobre 2011.

Successivamente alla conclusione dell'iter autorizzativo, si è proceduto, conseguentemente alle modifiche progettuali ed adeguamenti normativi che si sono rese necessarie per l'acquisizione del titolo abilitativo, alla rivisitazione del quadro economico.

In accordo con la Direzione lavori, si è dato seguito alle attività propedeutiche al riavvio dei lavori, consistenti nella pulizia del cantiere e nel controllo dell'integrità delle parti strutturali delle nuove costruzioni.

Nell'anno 2012 si darà corso alle attività successive, finalizzate alla prosecuzione ed ultimazione dei lavori, consistenti in: ricostruzioni civili, aggiornamento del progetto per gli impianti, idrico, fognario ed acustico, coibentazioni, impianto fotovoltaico e produzione acqua sanitaria con pannelli solari e recupero acqua piovana, come richiesto dalla normativa e come indicato nel progetto "di massima" approvato.

Attività delle società controllate

EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.

La società ha avviato la propria operatività a decorrere dal 17 giugno 2010 ed ha per oggetto la realizzazione e gestione di sistemi congressuali e dei servizi connessi.