

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 di variante tecnica e suppletiva n. 8.

Sempre in data 16 dicembre 2011 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.

In data 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.

Il 6 giugno 2012 il Progettista ha confermato la necessità, già espressa nel corso delle riunioni di coordinamento, di procedere con alcuni adeguamenti al progetto esecutivo di appalto.

A seguito dell'istruttoria della D.L., e del RUP, l'Amministratore Delegato con D.D. del 13 luglio 2012 ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle modifiche richieste dal Progettista, dando mandato al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori a predisporre tutti gli atti tecnici, economici e amministrativi conformi alle disposizioni di legge necessari per l'introduzione di dette variazioni costruttive nell'appalto in corso di esecuzione.

In data 2 agosto 2012 l'Amministratore Delegato di EUR S.p.A. ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle ulteriori modifiche proposte dal progettista dell'opera, dando mandato al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori:

- di predisporre tutti gli atti tecnici, economici e amministrativi conformi alle disposizioni di legge necessari per l'introduzione di dette variazioni costruttive nell'appalto in corso di esecuzione;
- nell'ambito dei suindicati atti tecnici di provvedere alla rettifica, in diminuzione, dell'importo contrattuale dei lavori del Nuovo Centro Congressi attraverso la rettifica al CME della perizia di variante n. 08, per riscontro di errori materiali di compilazione, utilizzando le suddette economie per la copertura dei maggiori costi derivanti dalla redigenda Perizia di Variante n. 9.

Il Responsabile Unico del Procedimento in pari data, preso atto della suindicata Determina Dirigenziale dell'A.D., ha disposto alla Direzione Lavori l'emissione della relativa proposta di perizia tecnica di variante in conformità a quanto prescritto dall'art. 132, comma 3, secondo periodo del D.Lgs. 163/06.

In data 3 agosto 2012 il Direttore dei Lavori ha trasmesso al Responsabile Unico del Procedimento la Relazione di Perizia di Variante Tecnica n. 9.

In pari data il Responsabile Unico del Procedimento, ha constatato con apposita relazione la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 132, comma 3, secondo periodo, del D.Lgs. 163/06, e ha approvato la proposta di perizia di variante formulata dal Direttore dei lavori.

Il Direttore dei Lavori ha quindi invitato l'Appaltatore a prendere visione degli elaborati costituenti la *"perizia di variante tecnica n. 9"* e contestualmente ha invitato lo stesso Appaltatore a sottoscrivere, l'Atto di sottomissione e il Verbale di Concordamento dei Nuovi Prezzi.

Il giorno 3 agosto 2012, l'Appaltatore non si è presentato all'ora prestabilita per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante e ha comunicato alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante.

In pari data il Responsabile Unico del Procedimento ed il Direttore dei Lavori hanno preso atto della mancata presentazione dell'Appaltatore all'orario e nel luogo stabilito per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante n. 9 e redatto il relativo verbale *"convenendo pertanto che il Direttore dei Lavori provvederà ad ordinare all'Impresa Appaltatrice l'esecuzione dei lavori della "Perizia tecnica di variante n. 9" così come previsti dagli elaborati visti dal Progettista dell'Opera"*.

In data 6 agosto 2012 il Direttore dei Lavori ha ordinato all'Appaltatore *"di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo PMT, dei lavori della "Perizia di variante tecnica n. 9" così come previsti dagli elaborati allegati al presente ordine di servizio visti per approvazione dal Progettista dell'Opera"*.

Il costo totale delle variazioni al progetto esecutivo di contratto introdotte dalla perizia tecnica di variante n. 9 ammonta ad € 713.488,69 oltre ad un incremento dei costi della sicurezza pari ad € 48.500,00.

Inoltre, come prescritto dal Responsabile Unico del Procedimento, nell'ambito della stessa perizia di variante si è provveduto a detrarre dall'importo contrattuale la somma di € 1.455.081,22 derivante dalla rettifica al CME della perizia di variante n. 8.

Pertanto, l'approvazione della *"perizia di variante tecnica 9"* ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in € 254.634.773,26 (di cui € 8.930.247,79 di oneri per la sicurezza), con una diminuzione complessiva del corrispettivo di spesa di € 693.092,53.

I termini intermedi contrattuali non sono stati ridefiniti mentre il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione di *"finiture e impianti hotel"*, e delle *"parti d'opera connesse all'ottenimento del permesso di costruire"* facenti parte delle lavorazioni attualmente sospese, è stato spostato al 31.03.2013.

Il termine finale di tutte le lavorazioni previste nell'appalto è quindi a tutt'oggi indeterminato, sebbene i procedimenti presso le Autorità competenti (nuovo permesso di costruire NCC, diritto di superficie e permesso di costruire della nuova Centrale di tri-generazione), siano stati per tempo avviati.

A seguito dei pareri espressi dalle autorità competenti (ACEA Illuminazione Pubblica; Comando Provinciale VVF; Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute) si è reso necessario

procedere ad un ulteriore Perizia di Variante che contempli:

- ▲ illuminazione pubblica esterna a seguito della richiesta di ACEA Illuminazione Pubblica (verbale tra EUR ed ACEA illuminazione Pubblica);
- ▲ illuminazione interna Teca/Nuvola legata alle Opere Complementari, (l'approfondimento esecutivo era già contemplato nell'affidamento per la progettazione Opere Complementari affidate al progettista);
- ▲ sistema water-mist e relativa modifica ai pannelli di rivestimento dell'auditorium a seguito della richiesta di deroga per il carico di incendio (parere del 29.08.2012 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco);
- ▲ percorsi loges pedane elevatrici a seguito della richiesta del Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute del 27.03.2012;
- ▲ variazione delle cabine ascensori A06 e A07, al fine di consentire una migliore gestione dei flussi nel forum e all'interno della nuvola stessa.

Il C.d.A. di EUR del 21.11.2012, ha deliberato di procedere con l'affidamento dell'incarico afferente la progettazione della perizia di variante 10 al progettista Arch. Fuksas, autorizzando un importo in aumento pari a € 2.850.000,00:

In data 17.12.2012, la Committenza ha affidato al progettista l'incarico afferente la progettazione esecutiva della perizia di variante tecnica n. 10.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 gennaio 2013 (SAL n. 30) è pari ad € 212.403.144,75 IVA compresa e riguarda il completamento della struttura in acciaio della Teca e della Nuvola nonché il rivestimento esterno in vetro della Teca e dell'albergo. E' in corso il montaggio del rivestimento esterno dei frontoni della Teca e la struttura di supporto del telo della Nuvola. Sono in corso le lavorazioni di sistemazione esterna. Sono stati installati parte degli impianti termofluidici e sono in corso i lavori di presa dell'acqua del lago dell'Eur.

Sviluppi prevedibili

L'appaltatore in data 01.03.2013, ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori alla data del 30.09.2014.

In data 06.03.2013 (ultima emissione), il progettista ha formalmente consegnato la documentazione progettuale.

A seguito della consegna del progetto esecutivo, è stata rilevata una variazione rispetto alla stima preliminare deliberata dal C.d.A. del 21.11.2012, che ad una prima valutazione risulta determinata principalmente dal rivestimento interno dell'auditorium.

Il Cronoprogramma della redigenda perizia di variante 10, presentato dal Progettista prevede un fine lavori alla data del 31.03.2014, escluse le opere oggetto di sospensione, finiture hotel e opere connesse al rilascio della variante essenziale al permesso di costruire.

Molte delle lavorazioni di imminente esecuzione sono interconnesse con le opere oggetto della perizia di variante n. 10.

In data 5 aprile 2013 il CDA di EUR S.p.A. ha deliberato di autorizzare la perizia di variante n. 10 limitatamente alle sole opere strettamente necessarie ad adeguare l'opera alle richieste sopravvenute degli enti preposti (Vigili del Fuoco, ACEA S.p.A. ed Ufficio Handicap Roma Capitale), agli obblighi derivanti dalla normativa sopravvenuta, nonché gli oneri di sicurezza di legge nonché di procedere alla sospensione delle lavorazioni strettamente connesse a quanto sopra deliberato in ordine alla variante.

Il 24 aprile 2013 il Responsabile Unico del Procedimento, preso atto del verbale della seduta del C.d.A. del 5 aprile 2013, ha comunicato al progettista che il C.d.A. non ha autorizzato l'incremento di spesa per le migliorie funzionali proposte mentre ha autorizzato soltanto gli incrementi di spesa motivati dalla necessità di variazioni del progetto esecutivo per corrispondere gli obblighi imposti dagli enti preposti (VVF, ACEA S.p.A, Ufficio Handicap Roma Capitale), ed ha contestualmente richiesto al Progettista della perizia di Variante n. 10 di "revisionare gli elaborati tecnico-economici consegnati alla luce delle indicazioni del C.d.A. limitatamente agli interventi riferibili alle motivazioni su esposte.

Attualmente sono in corso gli approfondimenti tecnici ed economici per la presentazione da parte del DL e del RUP degli atti necessari all'approvazione da parte del C.d.A. della proposta di variante.

Nelle more dell'approvazione della perizia di variante n. 10, in data 19 marzo 2013 EUR S.p.A ha richiesto agli Uffici competenti di Roma Capitale la proroga del permesso di costruire coerentemente con il PMT di variante n. 10, rideterminando la fine dei lavori "sbloccati" a tutto il 31 marzo 2014.

Con Determinazione Dirigenziale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici - U.O. Permessi di costruire - n. 801 del 8 maggio 2013 è stato prorogato al 31 marzo 2014 il termine di validità del Permesso di Costruire n. 663/2007.

In data 23 maggio 2013 è stata concessa all'Appaltatore la proroga a tutto il 30 marzo 2014.

Si prevede, altresì, il mantenimento della sospensione dei lavori riguardanti la partizione interna e gli impianti dell'Albergo, non solo per la sopravvenuta ed imprevista esigenza di collegamento alla nuova Centrale di tri-generazione a servizio del Quartiere, ma, anche per definire con il futuro acquirente dell'Albergo, finiture ed impianti interni, ai fini della procedure di vendita, attualmente in corso.

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

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'ipogeo 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. 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”.

In data 9 aprile 2013 il Consiglio Comunale con la Delibera n. 49 ha approvato il progetto in variante al Permesso di Costruire n.663/2007 in deroga alle NTA del PRG ed i nuovi schemi di convenzione per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali di Piazzale Sturzo e Viale Civiltà Romana per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Sviluppi prevedibili

Il completamento dell'iter autorizzativo del progetto delle “opere complementari” prevede il rilascio del permesso di costruire in variante.

Al rilascio del permesso di costruire in deroga al vigente strumento urbanistico 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.

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 alla data di approvazione del bilancio 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, pari a 20 milioni di euro, è stata approvata dalla commissione per Roma Capitale presso il Ministero delle Infrastrutture in data 17 marzo 2010. Al momento sono stati erogati 11 milioni di euro (di cui 8 milioni a fine maggio 2013) e pertanto rimane un residuo da erogare di 9 milioni di euro.

Accordo Bonario

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

In esito alla predetta istanza dell'Appaltatore è stata costituita una specifica Commissione, composta dagli stessi membri incaricati della prima procedura di accordo bonario (conclusasi nell'esercizio 2010), che in data 11 settembre 2012 ha iniziato la valutazione delle riserve per la formulazione di una proposta di accordo bonario.

A tutto il 31 luglio 2012, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario è pari a circa 128 milioni di euro (corrispondente al 50,1% dell'importo contrattuale di appalto dei lavori).

La Commissione ha completato la valutazione sulla fondatezza delle riserve iscritte nella contabilità di cantiere al fine di definire quanto riconoscibile alla controparte. Tale stima è stata sottoposta all'esame del Consiglio di Amministrazione della Società che ha rigettato la proposta avanzata da parte della Commissione.

Nelle more delle valutazioni in corso da parte delle strutture interne della Società e dei vertici aziendali, in considerazione dell'incertezza oggettiva di valutare ai fini del presente documento la fondatezza delle richieste della controparte, gli Amministratori non ritengono di avere elementi sufficienti per supportare una rilevazione contabile relativa alla fattispecie sopra descritta nella presente relazione sulla gestione.

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 curriculari" 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.

In data 18 maggio 2012 la Drees & Sommer ha notificato a EUR S.p.A. ricorso innanzi alla Corte di Cassazione al fine di ottenere l'annullamento della predetta sentenza del Consiglio di Stato n. 932/2012. EUR si è costituita in giudizio con contro ricorso. L'udienza pubblica è stata fissata il 25 giugno 2013. Allo stato delle informazioni attualmente disponibili, non si ritiene che vi siano criticità connesse a tale contenzioso.

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 ed ottobre 2012, 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.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

Al 31 dicembre 2012 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 2012) pari a 135 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 2012 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 34.048 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 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 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'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 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 Stendhal.

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.

Programma urbanistico EUR – Castellaccio

EUR S.p.A. ha aderito al Programma Urbanistico Castellaccio sottoscrivendo nel dicembre 2003, la Convenzione Urbanistica. In data 9 novembre 2004, fu firmato l'Atto di Ricomposizione dei Terreni con il quale ad EUR S.p.A. è stato attribuita un'area fabbricabile ed una volumetria spettante di 21.980 mc anche a fronte della cessione al Comune di Roma di altre aree di proprietà sulle quali era prevista la realizzazione di parcheggi pubblici. Al momento della firma della Convenzione Urbanistica 2003, le aree da cedere erano in parte locate alla Federazione YMCA, sulle quali insisteva un circolo sportivo, ed alla Caravanauto, sulle quali insisteva un concessionario di autovetture. EUR rilasciò a garanzia della cessione di aree libere da "cose e persone", una fideiussione per circa 3,2 milioni di euro.

Nel dicembre 2005 fu formalizzata la vendita dell'area fabbricabile con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di euro ad una società della EUROPARCO, principale attuatore del Programma Urbanistico.

EUR S.p.A raggiunse successivamente un accordo con il Comune di Roma, per inserire nella imminente nuova variante al "Programma Castellaccio" la cessione, da parte del Comune, di un terreno sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo da destinare alla Federazione YMCA in cambio della liberazione delle aree occupate.

Nel marzo 2006 è stato sottoscritto un contratto di compravendita di cosa futura tra EUR S.p.A. e la Federazione YMCA relativo all'acquisto del nuovo impianto sportivo da costruire su un terreno che il Comune di Roma avrebbe retrocesso.

Nel maggio 2008 è stata firmata la variante alla Convenzione urbanistica del 2003 con la quale si disponeva:

- ▲ il trasferimento gratuito dal Comune all'EUR S.p.A. di una area per realizzare il nuovo centro sportivo YMCA;
- ▲ la cessione da parte di Eur S.p.A delle aree necessarie alla realizzazione dei parcheggi pubblici;
- ▲ l'impegno a cedere al Comune di Roma le aree ancora occupate da YMCA e da Caravan Auto. A garanzia delle rimanenti aree ancora da cedere ed occupate da CARAVANAUTO ed, in parte, ancora da YMCA è stata rilasciata, in sostituzione della precedente fidejussione di 3,2 milioni di euro, una nuova fideiussione di 1,5 milioni di euro.

In data 27 febbraio 2012 la Federazione YMCA si è trasformata in FONDAZIONE YMCA ITALIA – ONLUS ed è subentrata nel contratto di compravendita di cosa futura sottoscritto nel 2006.

In data 18 luglio 2012 i lavori per la realizzazione del predetto centro sportivo sono terminati e, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 4.1 del predetto contratto, in data 9 novembre 2012, si è proceduto a sottoscrivere con rogito notarile l'Atto di verifica di esistenza di cosa futura che ha completato il procedimento di trasferimento dell'immobile.

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di verifica di esistenza di cosa futura, l'acquirente ha provveduto all'iscrizione di ipoteca convenzionale di primo grado sull'immobile in favore di EUR S.p.A. a garanzia delle obbligazioni di pagamento assunte dallo stesso e pari a € 4.500.000,00.

Per la cessione a Roma Capitale delle aree occupate dalla Caravan Auto, EUR S.p.A. ha avviato un procedimento di sfratto nei confronti della stessa. In data 26 aprile 2012 all'esito della procedura volta all'ottenimento della convalida di sfratto nei confronti della Caravanauto, EUR S.p.A. ha riacquisito il possesso dell'area. In data 4 giugno 2012 la Caravanauto ha citato EUR S.p.A., chiedendo al giudice che accertasse e dichiarasse l'avvenuta proprietà per accessione in capo alla medesima Caravanauto degli immobili presenti nell'area, in virtù di un condono rilasciato dal Comune di Roma. In data 18 ottobre 2012 il Tribunale Ordinario di Roma, con sentenza, ha dichiarato il fallimento della Caravanauto, nominando il curatore del procedimento. La dichiarazione di fallimento ha interrotto il suddetto giudizio instaurato dalla stessa società nei confronti di EUR S.p.A.

In data 25 febbraio 2013 EUR S.p.A ha inviato una nota al Comune di Roma dichiarandosi disponibile alla cessione della proprietà di tutte le aree societarie interessate dal Programma urbanistico Castellaccio in osservanza della Convenzione urbanistica 2003 e 2008.

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

EUR S.p.A, su richiesta di Roma Capitale, ha modificato la documentazione tecnico-amministrativa precedentemente presentata, predisponendo una nuova proposta migliorativa 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 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.

3. Ricerca e sviluppo

Il Gruppo non svolge attività di ricerca e sviluppo nel senso "tecnologico" tradizionalmente inteso, sebbene sia di tutta evidenza l'enorme sforzo da esso prodotto per quanto riguarda tutti i fenomeni di progettualità e sperimentazione che contribuiscono alla formazione di un patrimonio di informazioni ed esperienze indispensabili per una continua crescita economica e la generazione di risultati economici attesi sempre migliori.

4. Personale

Nel corso dell'anno 2012, la Società ha intrapreso, nella gestione del personale, le seguenti linee di azione:

- elaborazione di nuovi processi di sviluppo organizzativo;
- sviluppo societario e organizzativo;
- sottoscrizione degli accordi con le OO.SS. e con le R.S.A. per la detassazione delle voci retributive incentivanti e per la detassazione e la decontribuzione delle somme corrisposte ai dipendenti e correlate ad incrementi di produttività, qualità, redditività, innovazione ed efficienza organizzativa;
- trattativa con le OO.SS. per il rinnovo del Contratto Integrativo Aziendale del personale non dirigente. A tal riguardo la Società ha provveduto a riconoscere aumenti economici che impattano sul costo del personale;
- sviluppo societario e organizzativo delle società controllate (ROMA CONVENTION GROUP S.p.A., EUR POWER S.r.l., EUR TEL S.r.l.).

Il costo del personale del Gruppo, che a fine dicembre 2011 è risultato pari a complessivi 9.914 migliaia di euro (al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), a fine dicembre 2012 si è attestato a complessivi 9.649 migliaia di euro (sempre al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), con un decremento pertanto del 2,7% rispetto all'esercizio precedente.

Il numero medio dei dipendenti del Gruppo è stato di 139 unità al 31 dicembre 2012, di 123,5 unità al 31 dicembre 2011 mentre al 30/06/12 è stato di 136,5 unità con un incremento pertanto sia rispetto a giugno 2012 che a dicembre 2011.

L'incremento del numero totale dei dipendenti della EUR S.p.A., pari a 121 unità al 31 dicembre 2012, rispetto alle 105 unità al 31 dicembre 2011, è, tra le altre cose, anche conseguenza dei seguenti fattori:

- internalizzazione del servizio di facchinaggio e di piccola manutenzione;
- costituzione e conseguente strutturazione della Funzione Gare;
- rientro del personale facente parte del ramo di azienda c.d. "low-tech" affittato alla partecipata Marco Polo S.p.A. con scadenza al 31 dicembre 2011;
- sviluppo organizzativo delle funzioni centrali societarie.

Per effetto della politica societaria volta alla internalizzazione delle attività precedentemente affidate all'esterno si è reso necessario procedere, come evidenziato, ad un incremento dei livelli occupazionali, anche per far fronte alla gestione societaria ed amministrativa delle società del gruppo.

Si segnala, infine, il mantenimento dell'uso dello strumento del "distacco" (Decreto Legislativo n. 276/2003 - "Legge Biagi").

Per ciò che attiene lo sviluppo organizzativo delle Società controllate nell'anno 2012 si segnala quanto segue:

Il costo del personale della ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. (ex EUR CONGRESSI ROMA S.r.l.) a fine dicembre 2012 si è attestato a complessivi 679 mila euro contro i 619 mila euro del precedente esercizio. Il numero dei dipendenti della Società alla medesima data del 31 dicembre 2012 è di 11 unità (costante rispetto al 31 dicembre 2011).

L'incremento rilevato nel costo del personale è riconducibile quasi esclusivamente all'attività di progressione di carriera che ha riguardato la quasi totalità del personale non dirigente.

Il costo del personale della EUR TEL S.r.l., a fine dicembre 2012 si è attestato a complessivi 321 mila euro contro i 538 mila euro del precedente esercizio. Il numero dei dipendenti della Società alla medesima data del 31 dicembre 2012 è stato di 6 unità (di cui due con contratto a tempo determinato) invariato rispetto al 31 dicembre 2011. A tale riguardo si segnala che la riduzione rilevata nel costo del personale rispetto al 2011 è attribuibile principalmente all'uscita di un dirigente avvenuta nel mese di dicembre 2012.

Per quanto riguarda la controllata EUR POWER S.r.l., il costo del personale passa da 58 mila euro dell'esercizio 2011 a 112 mila euro dell'esercizio 2012. Nel corso dell'anno 2012 non si è proceduto a variazioni dell'organico, composto, pertanto, al 31 dicembre 2012 di una sola unità, il cui contratto di lavoro è stato trasformato da tempo parziale a tempo pieno con decorrenza 1 gennaio 2012 e prorogato fino al 30 aprile 2013.

5. Commenti ai dati economici del Gruppo

Attività di valorizzazione commerciale

Nonostante la difficile situazione del mercato delle locazioni, locale e nazionale, EUR S.p.A, grazie anche alle attività imprenditoriali avviate nel quartiere, che avranno un effetto trainante in termini di redditività anche sul patrimonio esistente, non ha risentito del calo dei valori locativi.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, calcolando i rendimenti secondo il criterio utilizzato sin dall'esercizio 2009, si registra un rendimento complessivo lordo annuo del 6,08%, con un leggero incremento dello 0,24% rispetto al 2011. Si conferma quindi una stabilità dei valori di rendimento lordo medio complessivo che risulta coerente con i rendimenti per il mercato italiano che danno rendimenti lordi annui, per uffici prime, di circa il 6%.

Dati economici del Gruppo

I ricavi delle vendite e prestazioni di Gruppo dell'esercizio 2012, rapportati a quelli del 2011, sono diminuiti di circa 1.219 migliaia di euro (pari al -2,86%). I ricavi delle vendite e prestazioni della Capogruppo registrano invece un incremento di 1.221 migliaia di euro (pari al +3,2%)

Si evidenziano maggiori ricavi per le locazioni di immobili per circa 748 migliaia di euro rispetto all'esercizio 2011. Detto incremento è dovuto essenzialmente alla messa a regime dei contratti