

Il termine finale di tutte le lavorazioni previste nell'appalto restava quindi 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 VVFF; Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute) si è reso necessario procedere ad una ulteriore Perizia di Variante che contempili:

- 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.

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, principalmente dovuta alla previsione di un maggior costo per una modifica al rivestimento interno dell'auditorium.

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 la decisione del C.d.A. di non procedere all'autorizzazione dell'incremento di spesa per le migliorie funzionali proposte, nonché di autorizzare 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".

A perfezionamento dell'importo già autorizzato da parte del CdA di EUR S.p.A, tenuto conto della necessità di rettifica su citate, l'importo della Perizia di variante tecnica e suppletiva n. 10 ha rideterminato una maggiore spesa, rispetto all'importo di contratto, di € 1.553.493,14 compresi oneri della sicurezza, rideterminando, di conseguenza, l'importo contrattuale in € 256.159.750,37.

Il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione di quelle sospese, è stato spostato al 31.03.2014.

In data 19 luglio 2013 l'Agenzia delle Entrate in risposta all'istanza presentata da EUR S.p.A. il 6 marzo 2012 ha ritenuto applicabile il regime di IVA agevolata al 10% per i lavori riguardanti la sola componente congressuale del NCC escludendo pertanto le lavorazioni afferenti l'Albergo.

Visti gli esiti negativi delle procedure per la manifestazione di interesse per la gestione e la vendita dell'Albergo, esperite nel 2007, 2010 e 2013, che non consentono ad oggi di definire le eventuali modifiche da apportare alle opere di completamento dell'Albergo sulla base delle esigenze specifiche dei gestori e o acquirenti, in data 11 marzo 2014 il C.D.A. di EUR SpA ha deliberato di procedere allo "stralcio" delle lavorazioni di completamento dell'Albergo dal contratto con l'impresa appaltatrice, rimuovendo, una volta ottenuto anche il permesso di costruire, lo stato di sospensione parziale per dette lavorazioni, oggetto di contestazioni da parte dell'appaltatrice e consentendo la fissazione di una data certa di ultimazione dei lavori.

In data 7 aprile 2014 il Direttore dei Lavori ha trasmesso al Responsabile Unico del Procedimento la Relazione di Perizia di Variante Tecnica n. 11 invitando l'Appaltatore a prenderne visione ed a sottoscrivere l'Atto di sottomissione.

In data 8 aprile 2014 il Responsabile Unico del Procedimento, ha rilasciato il nulla osta tecnico amministrativo all'approvazione di competenza dell'Organo decisionale della Committenza, della perizia di variante n. 11.

L'Appaltatore ha comunicato alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante ed in data 10 aprile 2014 con determinazione dell'AD è stata approvata la diminuzione dei lavori per un minore importo rilevato pari ad € 16.468.725,42 comprensivo degli oneri della sicurezza pari ad € 156.696,30.

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

L'approvazione della Perizia di variante tecnica 11 ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in € 239.691.024,95 (di cui € 8.842.711,99 di oneri per la sicurezza), e la conseguente

rideterminazione del quadro economico in euro 333.683.608,02 IVA e somme a disposizione comprese.

L'appaltatore in data 10.02.2014, ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori alla data del 31.08.2015.

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

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

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

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

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 marzo 2014 (SAL n. 37) è pari ad 225.443.193,10 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 della 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

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire in deroga alle NTA del PRG, si potrà procedere allo sblocco di tutte le lavorazioni oggi ancora sospese e determinare pertanto il termine finale dei lavori.

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

Contratto di Direzione Artistica con l'Arch. Massimiliano Fuksas

In data 30 novembre 2013 si sono esauriti gli impegni del professionista incaricato della Direzione Artistica stabiliti dal rinnovo del contratto di tale servizio, stipulato in data 11 dicembre 2012. Il professionista ha inoltrato un'ulteriore richiesta di rinnovo del predetto contratto e l'Amministratore Delegato di EUR S.p.A., con nota del 23 dicembre 2013, anche a seguito di indicazioni del magistrato della Corte dei Conti preposto al controllo degli atti Societari, ha ribadito l'impossibilità

di procedere con un'estensione a titolo oneroso del contratto di Direzione Artistica. L'Arch. Massimiliano Fuksas non ha dato la sua disponibilità a proseguire l'incarico senza retribuzione delle competenze professionali.

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 per la realizzazione delle “opere complementari” prevede il rilascio del permesso di costruire in variante.

Il Segretariato Generale di Roma Capitale che stipulerà l'Atto, è in attesa da parte del Dipartimento Urbanistica U.O. Permessi di Costruire di una Determinazione Dirigenziale per approvare il testo finale dello schema della convenzione, modificativa dell'atto del 19/7/2007 rep. n. 76962, relativa ai parcheggi di standard esterni al Nuovo Centro Congressi rilocalizzati nelle aree di Piazzale D. L. Sturzo e di Viale della Civiltà Romana.

La sottoscrizione della convenzione è propedeutica al rilascio del permesso di costruire in variante riferito alle “opere complementari”.

Al rilascio del permesso di costruire in deroga alle NTA del 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 19 milioni di euro (di cui 8 milioni a fine maggio 2013 ed altri 8 milioni ad agosto 2013) e pertanto rimane un residuo da erogare di 1 milione di euro all'emissione del Certificato di Collaudo.

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 maggio 2012, l'ammontare delle riserve iscritte nel registro di contabilità e oggetto della procedura di accordo bonario è pari a circa 117 milioni di euro.

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 anche sulla base degli approfondimenti effettuati con il supporto delle competenti funzioni tecniche interne della società, ha rigettato la proposta avanzata dalla Commissione e dalla stessa quantificata in circa 20 milioni di euro ritenendo non condivisibili alcuni aspetti giuridici afferenti l'an delle singole pretese nonché alcuni aspetti tecnici relativi alla quantificazione dei ristori proposti.

Gli Amministratori, pertanto, sulla base delle informazioni attualmente disponibili ed anche sulla base di pareri giuridici e contabili di esperti esterni indipendenti, non hanno ritenuto di dover effettuare alcuna rilevazione contabile a fronte delle riserve avanzate dall'appaltatore in quanto la manifestazione dell'onere non risulta probabile e la quantificazione dello stesso non risulta determinabile. A partire dal 1 giugno 2012, l'appaltatore ha iscritto riserve nel registro di contabilità di cantiere per l'ulteriore importo di euro 81 milioni a tutto il 30 novembre 2013 (euro 90 milioni a tutto il 31 marzo 2014).

L'analisi delle riserve iscritte nella contabilità di cantiere dal 1 giugno 2012 è ancora in una fase preliminare e, pertanto, gli amministratori, anche in questo caso con il supporto delle competenti funzioni tecniche aziendali nonché con il supporto di esperti contabili esterni, non sono in grado di poter effettuare alcuna apprezzabile valutazione delle stesse risultando incerto il *quantum* e l'*an* riferito a tali ultime riserve.

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 dinanzi 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 dell' 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.

In data 29 luglio 2013 la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso della Drees & Sommer.

In data 15 ottobre 2013 il TAR del Lazio ha respinto il ricorso della Drees & Sommer sul mancato accesso agli atti del procedimento di realizzazione del NCC in quanto non si sono ravvedute le condizioni per l'esperibilità del ricorso in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Allo stato delle informazioni attualmente disponibili, non si ritiene che vi siano criticità connesse a tale contenzioso né passività potenziali probabili riconducibili alla società.

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.). Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato in Nota Integrativa.

- **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. Per maggiori dettagli si rinvia a quanto indicato in Nota Integrativa.

- **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 2013 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 2013) 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 2013 il contratto derivato ha un *fair value* negativo di 24.593 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

Il Piano Economico Finanziario per la realizzazione del Centro Congressi, redatto nel 2006 con l'ausilio dell'*advisor* Rothshild, prevedeva che i parcheggi dovevano essere realizzati a cura e spese di un concessionario e pertanto a costo zero per EUR SpA (finanza di progetto).

Il permesso di costruire n. 663/2007 prevedeva, in attuazione a quanto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 82/2007, il reperimento di parcheggi privati per mq. 37.842 e di parcheggi pubblici per mq 35.832 localizzati in parte nell'area di sedime del Nuovo Centro Congressi ed in parte nell'area di Piazzale Marconi.

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

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

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

Le conclusioni, riportate nello "Studio di assetto della mobilità dell'Eur", depositato all'Amministrazione Comunale in data 9 giugno 2011, indicano che la totale pedonalizzazione del

piazzale si sarebbe ottenuta solamente con l'ipotesi dell'interramento della Via C. Colombo medio e lungo e nel caso di localizzazione del parcheggio interrato in V.le della Civiltà Romana.

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

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

La realizzazione delle opere complementari, in ragione dell'incremento di SUL, comporta un incremento aree da destinare a parcheggi pubblici e privati ed il reperimento di una dotazione di area da destinare a verde pubblico.

A seguito della necessità di eseguire i lavori relativi alle opere complementari, al nuovo fabbisogno di parcheggi generato dalle stesse opere, alla diversa localizzazione dei parcheggi esterni all'area di sedime ed alla necessità di approvare un nuovo schema di convenzione che regolasse le modalità di trasferimento dell'ultima tranche dei fondi previsti dalla Legge per Roma Capitale l'Assemblea Capitolina ha deliberato con deliberazione di Assemblea Capitolina (DAC) n. 49/2013.

La DAC n. 49/2013, in applicazione delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, consente di ridurre la dotazione di parcheggi pubblici agli standard minimi stabiliti dalla norma statale e di monetizzare la dotazione di parcheggi non reperita, quale differenza tra la quantità richiesta dalle norme tecniche del piano regolatore e la quantità minima indicata dalla norma statale.

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

- parcheggi privati nell'area di sedime del Centro Congressi per 23.648 mq e nel parcheggio interrato di Piazza Sturzo per 14.659 mq per un totale di 38.307mq pari al fabbisogno di parcheggi privati;
- parcheggi pubblici nel parcheggio interrato di Piazzale Sturzo per 1.469 mq e in quello interrato di Viale Civiltà Romana per 35.420 mq per un totale di 36.889mq superiore alla dotazione minima, pari a 36.763mq, derivante dall'applicazione della norma statale all'incremento di SUL generata dalle opere complementari;
- di verde pubblico da realizzarsi in Via Stendhal per 1.200mq.

Ed inoltre che:

- il certificato di agibilità della struttura congressuale e della struttura alberghiera siano consentiti separati ed in ogni caso a fine lavori di ciascuna struttura, purché siano realizzati i parcheggi privati previsti nell'area di sedime del Nuovo Centro Congressi;

- la monetizzazione dei parcheggi pubblici non reperiti in virtù delle deroghe concesse dalle NTA del PRG.

In data 14 febbraio 2014 è stato deliberato dalla Giunta Capitolina con deliberazione n. 25, per la costruzione del Nuovo Centro Congressi, l'approvazione del valore della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti ai sensi delle norme del PRG vigente.

Sviluppi prevedibili

Prima del rilascio del nuovo Permesso di Costruire, in attuazione della DAC n. 49/2013, per la realizzazione delle opere complementari, EUR S.p.A. monetizzerà gli standard non reperiti come previsto dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 25/2014 in € 471.133 ed alla firma dell'allegato B della stessa deliberazione decorreranno i termini per la realizzazione del parcheggio di Piazzale Sturzo (3 anni) e per il parcheggio di Viale della Civiltà Romana (5 anni), nonché l'obbligo di corrispondere l'onere residuo, oltre quello già corrisposto per P.le Marconi pari a € 4.512.042, per il rilascio del diritto di superficie necessario alla realizzazione dei due parcheggi interrati di P.le Sturzo e di V.le Civiltà Romana e pari ad ulteriori € 3.251.350.

Ad oggi è in corso la predisposizione delle fidejussioni bancarie a sostituzione ed integrazione delle precedenti.

E' in corso, inoltre, la stesura definitiva dell'allegato B della DAC 49/2013 denominato "Atto modificativo della convenzione stipulata il 19 luglio 2007 rep. n. 76962 per la concessione del diritto di superficie delle aree comunali in P.le Don Luigi Sturzo e V.le Civiltà Romana" da parte degli uffici comunali. Dopo la stipula del suddetto atto potrà essere ritirato il Permesso di Costruire in variante al PdC n.663/2007 e decorreranno i termini per la realizzazione entro 3 anni del parcheggio di Piazzale Sturzo, entro 5 anni del parcheggio di Viale della Civiltà Romana e dell'area di circa 1000 mq in Viale Stendhal da sistemare a verde pubblico.

Per l'area da realizzare "a verde " di Via Stendhal, Roma Capitale potrebbe chiedere in alternativa alla realizzazione la monetizzazione dello standard non reperito pari € 200.000 circa.

Palazzo della Civiltà Italiana

I lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo della Civiltà Italiana sono iniziati a gennaio 2008 e sono stati ultimati a febbraio 2011. In data 21 settembre 2011 è stato deliberato di affidare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 57, comma 5, lettera a) e a.2) del d.lgs. 163/2006 l'esecuzione delle Opere Complementari del Palazzo della Civiltà Italiana al Consorzio Cooperative Costruzioni (CCC) a seguito delle richieste dei futuri locatari Fondazione Valore Italia (Fondazione) e Mibac sulla base della Convenzione sottoscritta. Dopo la consegna del progetto, a seguito dell'entrata in vigore "spending review" a luglio 2012, la Fondazione è stata soppressa e il Mibac ha comunicato formalmente la propria rinuncia agli impegni assunti con la Convenzione.

Nel primo semestre del 2013 EUR S.p.A. ha avviato la negoziazione per la stipula del contratto di locazione con FENDI S.r.l., a seguito della manifestazione di interesse inoltrata a fine 2012 dalla stessa. A giugno 2013 sono iniziati gli incontri tecnici per definire le specifiche tecniche del progetto in relazione al mutato quadro esigenziale.

In data 10 luglio 2013 è stato sottoscritto il contratto di locazione con FENDI S.r.l. e l'integrazione del progetto esecutivo a cura di CCC "Opere Complementari" è stato sottoscritto nel mese di agosto 2013, per un importo totale dei lavori pari ad euro 3.550 migliaia oltre IVA, con una previsione di spesa complessiva, derivante dal quadro economico approvato dal CDA, pari ad euro 4.444 migliaia (IVA inclusa).

Il progetto esecutivo integrato dei lavori è stato consegnato da parte dell'appaltatore in data 30 settembre 2013 e nel mese di novembre è stato rilasciato il parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici sul progetto integrato.

I lavori sono stati avviati ed in data 3 dicembre 2013 è stato sottoscritto il verbale di verifica degli elaborati esecutivi delle Opere Complementari, contestualmente è stato sottoscritto il verbale di consegna definitiva dei lavori ai sensi dell'articolo 154 del D.P.R. 05 ottobre 2010, n. 20.

I lavori di appalto delle "Opere Complementari" termineranno prevedibilmente nel mese di settembre 2014.

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 stata 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.

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 fideiussione 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 4,5 milioni di euro.

Eur S.p.A. è rientrata in possesso dell'area occupata dalla Carvan Auto e pertanto 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 anche al fine di addivenire alla restituzione dell'ultima fideiussione bancaria rilasciata.

Da settembre 2013 l'area ex Caravan Auto è sgombra da gravami e manufatti e la proprietà potrebbe essere ceduta al Comune di Roma unitamente alle altre aree societarie il cui possesso è già passato ad Europarco per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi).

EUR SpA, difatti, da visure effettuate alla Conservatoria Immobiliare, ha constatato che il fondo intercluso è stato acquistato da altra proprietà limitrofa che ha già accesso da Via C. Colombo. Il contenzioso era quindi superabile in quanto il fondo essendo divenuto un'unica proprietà con il limitrofo avente già accesso da Via C. Colombo, ha acquisito due accessi, uno realizzato ad hoc da Viale dell'Oceano Pacifico da EUR S.p.A., ed uno già esistente della proprietà limitrofa acquirente.

Al momento non è possibile procedere alla cessione della proprietà delle aree al Comune, con conseguente svincolo della garanzia, fino a quando non verrà definita la problematica dell'interclusione del lotto limitrofo. Sono in corso una serie di riunioni per definire la problematica indicata e procedere alla cessione delle aree al Comune.

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 Decisione di Giunta Comunale n. 7/2006 con la quale si formulavano "Indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione di un Accordo di Programma (ADP) relativo alla edificazione di 9.159 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) a servizi privati, commerciale e servizi derivanti da precedenti diritti edificatori a servizi pubblici, predisponendo una nuova proposta che prevede 8.701 mq a destinazione residenziale e 458 mq a non residenziale. Tale mix 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 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, a settembre 2011, è stata sottoposta all'esame del Municipio XII.

Nel corso dell'anno 2012 e nei primi mesi del 2013 la delibera è stata posta, più volte, all'ordine del giorno della Commissione Consiliare Urbanistica ma non è stata discussa.

Ad oggi, ad un anno dalla istituzione della nuova Consiliatura Comunale, la delibera è tornata al Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica che non ha ancora espresso gli intendimenti che vorrà adottare per l'area in questione.

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 2013, la Società ha intrapreso, nella gestione del personale, le seguenti linee di azione:

- sviluppo societario e organizzativo;
- trattativa con le OO.SS. per il rinnovo del Contratto Integrativo Aziendale del personale non dirigente.

Il costo del personale del Gruppo, che a fine dicembre 2012 è risultato pari a complessivi 9.649 migliaia di euro (al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), a fine dicembre 2013 si è attestato a complessivi 10.127 migliaia di euro (sempre al netto dei riaddebiti per il personale distaccato e degli incentivi all'esodo), presentando un incremento del 5% rispetto all'esercizio precedente riconducibile principalmente agli effetti determinati dalle promozioni ed aumenti di stipendi entrati a regime rispetto all'esercizio 2012.

Il numero medio dei dipendenti del Gruppo è stato di 139,6 unità al 31 dicembre 2013, di 137,5 unità al 31 dicembre 2012 mentre al 30/06/13 è stato di 138,5 unità registrando quindi un incremento sia rispetto a giugno 2013 che a dicembre 2012.

Si segnalano:

- a luglio 2013, la nomina da parte dell'Assemblea dei Soci dei EUR S.p.A. del Nuovo Amministratore Delegato;
- a ottobre 2013, l'approvazione e la divulgazione delle nuove procedure aziendali e l'approvazione da parte del CdA del nuovo organigramma e funzionigramma aziendale;
- nel dicembre 2013, le dimissioni volontarie di un dipendente con qualifica di Dirigente.

Per ciò che attiene le Società controllate, con riferimento all'esercizio 2013, si segnala quanto segue:

Il costo del personale di ROMA CONVENTION GROUP S.p.A. a fine dicembre 2013 si è attestato a complessivi 859 mila euro contro i 679 mila euro del precedente esercizio. L'incremento rilevato nei costi del personale risulta pertanto coerente con la movimentazione della forza lavoro che passa da 11 unità del 2012 a 13 unità del 2013 a seguito dell'assunzione di un quadro e di un dipendente di 1° livello a decorrere dall'1 luglio 2013.

Il costo del personale di EUR TEL S.r.l., a fine dicembre 2013 si è attestato a complessivi 401 mila euro contro i 321 mila euro del precedente esercizio. L'incremento rilevato nei costi del personale, anche in questo caso, è riconducibile all'incremento della forza lavoro che passa da 6 unità al 31 dicembre 2012 a 7 unità al 31 dicembre 2013, a seguito dell'integrazione nell'organico aziendale di un collaboratore a progetto.