

Ad aprile 2006 si sono tenuti incontri con il Coni e con l'Istituto per il Credito Sportivo per riattivare sia il tavolo di lavoro finalizzato all'ottenimento del contributo di circa 11,1 milioni di euro, che il Coni deve corrispondere a EUR S.p.A. in base alla Convenzione di luglio 2001, sia le trattative relative all'eventuale finanziamento del programma.

A novembre 2006 è stato inviato al Coni uno schema di scrittura per aggiornare quello di luglio 2001.

A luglio 2006 si è anche conclusa la Conferenza di Servizi esterna con esito positivo per l'esame degli elaborati costituenti la proposta di EUR S.p.A.

Il Comune di Roma ha accolto le osservazioni presentate in sede di pubblicazione sull'Albo Pretorio e ha chiesto a EUR S.p.A. di garantire:

- la permanenza del Distributore Agip su viale Oceano Pacifico scorporandolo dal perimetro dell'Accordo di Programma;
 - lo spostamento del locatario Green Service su un'altra area in accordo con il Comune di Roma.
- L'Accordo di Programma, in considerazione del nuovo mix funzionale e degli emendamenti enunciati dalla Commissione Consiliare Urbanistica, prevede pertanto:
- nell'area Velodromo (Comparto A) la realizzazione di un complesso multifunzionale di 32.500 mq, la cui funzione prevalente è legata all'attività sportiva e ricreativa, con attività e attrezzature di supporto, come il centro medico sportivo e di riabilitazione, la foresteria, le attività commerciali, gli uffici, con una grande superficie esterna da riservare in parte all'estensione delle attività interne e in parte a un percorso benessere;
 - nell'area denominata *Oceano Pacifico* (Comparto B) la realizzazione di un edificio destinato a servizi privati per una superficie di 21.000 mq, a supporto della sostenibilità economico-finanziaria dell'intero programma.

Nel corso del 2006 è stata avviata la procedura, che si concluderà nella prima metà del 2007, per l'individuazione del partner sviluppatore che gestirà con EUR S.p.A. il nuovo Complesso sportivo-ricreativo.

A dicembre 2006 l'Accordo di Programma è stato inviato alla Regione Lazio per la pubblicazione definitiva sul BURL (Bollettino Ufficiale della Regione Lazio).

E' stata rinnovata la preinformazione all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee per il Concorso di Progettazione relativa ai Comparti A e B del complesso dell'ex Velodromo Olimpico.

La procedura di aggiudicazione del concorso sarà la licitazione privata ("procedura ristretta", secondo il dettato delle Direttive).

La licitazione privata è articolata in due fasi e in due tempi diversi. Fra la prima e la seconda fase può trascorrere tutto il tempo ritenuto necessario dalla stazione appaltante.

Nella prima fase sono individuati i candidati titolari dei requisiti richiesti dal bando e che quindi si candidano a essere concorrenti.

Nella seconda fase, attivata tramite *lettere di invito* da inviare ai concorrenti con allegati tutti i documenti necessari e sufficienti a redigere il progetto preliminare, sono valutate le offerte progettuali e individuato il vincitore del concorso.

Appena pubblicato l'Accordo di Programma sul BURL della Regione Lazio (prevista per fine marzo) e individuato il partner, per attivare la prima fase del concorso è prevista la pubblicazione del bando sulla Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee (GUCE) e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, oltre alla pubblicazione sui quotidiani a diffusione nazionale e regionale. Tale livello di pubblicità è previsto dalla normativa vigente per consentire la più ampia concorrenza possibile in quanto i corrispettivi e il premio del vincitore sono sopra la "soglia europea".

Dopo la pubblicazione del bando deve essere nominata la Commissione Giudicatrice per il Concorso di Progettazione al fine di concludere la prima fase, Commissione che sarà nominata successivamente alla scadenza della presentazione delle domande. La Commissione Giudicatrice selezionerà i candidati rapportando i requisiti da loro dichiarati a quelli prescritti dal bando.

La Società con il contributo degli uffici competenti (Acea, Vigili del Fuoco, etc.) ha già predisposto il Documento Preliminare di avvio alla Progettazione (DPP), documento essenziale per il Concorso di progettazione e per le successive fasi di appalto e realizzazione.

Ove risultasse necessario, la Soprintendenza si è già impegnata a fornire prima della seconda fase del Concorso (pertanto prima della redazione del progetto), le indicazioni per integrare il Documento Preliminare per l'avvio alla Progettazione. Tale documento, già redatto, è la base per attivare qualsiasi procedura per un lavoro pubblico e sarà altresì integrato:

- da specifiche prescrizioni fornite dal partner gestionale, eventualmente selezionato insieme all'*Advisor*, relative alle funzioni e ai servizi erogabili dalla struttura immobiliare che si intende realizzare;
- dalle linee guida della Commissione Tecnico Scientifica di cui alla Delibera n. 84/2006 finalizzate al miglior risultato architettonico possibile.

Si è inoltre operato per poter disporre in tempo utile della redazione di alcuni documenti tecnici da allegare alla *Lettera di invito* nella seconda fase della licitazione privata per il concorso di progettazione.

Anche per l'esecuzione dei lavori è già stata effettuata la preinformazione all'Ufficio delle pubblicazioni ufficiali delle Comunità Europee che consente di ridurre i termini per la ricezione delle domande (prima fase della licitazione privata) e delle offerte (seconda fase della licitazione privata). A dicembre 2006 è stata avviata la gara per la demolizione dell'immobile. La gara sarà aggiudicata entro 2007 e l'intervento di demolizione avrà inizio immediatamente dopo.

Nei primi mesi del 2007 è stata avviata e conclusa la prima fase delle indagini preliminari archeologiche sull'area "A" Velodromo Olimpico, mentre per il Comparto "B" si è già ottenuto il nulla osta. Entro i primi mesi del 2007 è prevista la firma della scrittura tra Coni ed EUR S.p.A.

NUOVO CENTRO CONGRESSI

Dopo l'accordo transattivo, sottoscritto in data 23 dicembre 2005 tra EUR S.p.A. e il Concessionario uscente, la Società è rientrata in possesso dell'area M4 e del Palazzo dei Congressi, avviando la gestione in proprio di quest'ultimo in data 18 gennaio 2006, e ha riattivato le procedure per il completamento della progettazione e la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Parallelamente allo svolgimento delle procedure suddette si è concluso l'arbitrato previsto dall'accordo transattivo con l'emissione, in data 12 maggio 2006, del lodo da parte del Collegio Arbitrale all'uopo costituito, che ha determinato un credito complessivo a favore di EUR S.p.A. pari a 1.986 migliaia di euro (Iva esclusa), contro i circa 437 mila euro previsti provvisoriamente in sede di sottoscrizione dell'accordo transattivo.

Con la firma dell'*Atto di Definizione dei Residui Rapporti*, firmato tra le parti in data 18 gennaio 2007, EUR S.p.A. e CCI S.p.A. hanno regolato i rispettivi rapporti e competenze, e si sono date atto di non aver reciprocamente altro a pretendere, così ritenendosi definitivamente transatti e conclusi i propri rapporti.

Per quanto concerne il completamento della progettazione e l'avvio della realizzazione del Nuovo Centro Congressi, la Società ha attivato le seguenti procedure esperite al 31 dicembre 2006:

- affidamento dell'incarico ad *Advisor* esterni (Risorse per Roma e Rothschild) della redazione di un *piano economico finanziario* e della verifica della sostenibilità economica dell'intervento, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 23 dicembre 2005;
- sottoscrizione, in data 31 gennaio 2006, della nuova Convenzione con il Comune di Roma per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi in attuazione della Delibera n. 12 del 19 gennaio 2006 con la quale il Comune di Roma ha apportato modifiche e integrazioni alla precedente convenzione, consentendo tra l'altro l'alienazione dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi;
- affidamento dell'incarico al progettista (l'architetto Massimiliano Fuksas) dell'adeguamento della progettazione definitiva alla *sopraggiunta* normativa antisismica, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 17 febbraio 2006;
- effettuazione di indagini geotecniche supplementari e propedeutiche alla relazione strutturale di verifica sismica, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 17 febbraio 2006;
- pubblicazione dei bandi per le manifestazioni di interesse per la gestione/acquisto dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 3 febbraio 2006, e per la gestione del Nuovo Palazzo dei Congressi, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 7 aprile 2006; prosecuzione della selezione finale degli operatori alberghieri, attraverso idonee procedure con-

- corsuali, avvalendosi di un'estensione, con modalità a *success fee*, dell'incarico di supporto degli *Advisor* già selezionati, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006; sono state acquisite le offerte non vincolanti per la manifestazione di interesse per la gestione del costruendo albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, e per la gestione del sistema congressuale (Palazzo dei Congressi e Nuovo Palazzo dei Congressi);
- affidamento dell'incarico a primaria società di ingegneria dell'aggiornamento del costo dell'opera sulla base dell'adeguamento della progettazione definitiva alla normativa antisismica e ai correnti prezzi di mercato, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 26 maggio 2006;
 - aggiudicazione in data 25 settembre della gara per l'affidamento dei servizi di supporto al RUP per il *Project & Construction Management*, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2006;
 - aggiudicazione in data 25 settembre della gara per l'affidamento dei servizi per la validazione del progetto definitivo ed esecutivo da parte di Organismo di Controllo accreditato ai sensi della normativa europea, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 2 maggio 2006;
 - predisposizione del piano economico finanziario, con il supporto degli *Advisor*, in attuazione della Delibera consiliare n. 12/2006 (nuova convenzione Comune di Roma - EUR S.p.A.)
 - richiesto e ottenuto i preventivi delle aziende erogatrici dei pubblici servizi per lo spostamento delle opere a rete dal tratto di galleria di viale Europa, interessata dai lavori di scavo del Nuovo Centro Congressi, ai tratti di galleria di perimetro del lotto, lungo viale Asia, via Shakespeare e via Cristoforo Colombo;
 - effettuato il pagamento degli oneri per lo spostamento delle suddette opere attivando i relativi lavori con inizio nella prima decade del mese di agosto in modo da liberare l'area predisponendola per la futura cantierizzazione, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006; i lavori si sono tutti conclusi entro la data del 31 dicembre 2006;
 - acquisito le risultanze del piano economico finanziario, predisposto dall'*Advisor*, che anche nello scenario che presenta un minor disavanzo grazie agli introiti derivanti dalla vendita dell'albergo, evidenzia la necessità di provvedere al reperimento di risorse aggiuntive, ulteriori alle somme disponibili ed erogabili a saldo relative al contributo della Legge di Roma Capitale; la richiesta di risorse aggiuntive è stata accolta dalla Legge Finanziaria che ha, in una prima stesura, stanziato una somma pari a 60 milioni di euro in tre anni (20 milioni di euro per il 2007, 20 milioni di euro per il 2008, 20 milioni di euro per il 2009) per il Nuovo Centro Congressi di Roma. Nella versione definitiva della Legge Finanziaria tale somma è stata aggiunta allo stanziamento dei fondi per Roma Capitale, che delibererà l'assegnazione per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi nelle modalità sopra esposte;

- acquisito le ulteriori e finali elaborazioni del piano economico finanziario predisposto dagli *Advisor*;
- affidato l'incarico di progettazione esecutiva completa (architettonica, strutturale, impiantistica e della sicurezza) all'architetto Massimiliano Fuksas e al gruppo di progettazione vincitore del concorso di progettazione del 1998, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 28 luglio 2006;
- proceduto a costituire una società veicolo a cui conferire il procedimento di realizzazione del Nuovo Centro Congressi, in attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 22 dicembre 2006. Ciò al fine di confinare il procedimento Nuovo Centro Congressi, anche per gli aspetti bilancistici;
- affidato attività necessarie al procedimento di progettazione esecutiva e finalizzate alla caratterizzazione delle opere, quali indagini geotecniche e prospezioni sismiche, caratterizzazione chimica dei terreni di scavo, prove di emungimento falda, rilievo del piano quotato; inoltre sono state espletate le pratiche per l'espianto dei platani dall'interno del lotto e per la rimozione e successiva ripiantumazione dei tigli posti sul perimetro del lotto.

PARCHEGGI PERTINENZIALI E PUBBLICI AL SERVIZIO DEL NUOVO CENTRO CONGRESSI

Nell'ambito dello studio per la predisposizione del Piano della Mobilità e della Sosta del quartiere Eur, la Società, considerata la negativa risposta del mercato (gara di *project financing*, indetta nel 2003 e andata *deserta*) in merito alla localizzazione dei parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi, esterni all'area di sedime, ha esteso l'oggetto dello studio alle analisi possibili soluzioni alternative per la localizzazione dei parcheggi in oggetto.

Le analisi hanno evidenziato la criticità della localizzazione di piazzale Nervi per le attività del Nuovo Centro Congressi in quanto l'utilizzazione di tale parcheggio sarebbe disagiata e pertanto di scarso interesse per gli utenti del Nuovo Centro Congressi. Altrettanto critica è risultata l'ulteriore quota di parcheggi pertinenziali a piazzale Kennedy, per le difficoltà realizzative e i relativi costi.

Sono state individuate come localizzazioni alternative le aree di piazzale Marconi e di viale della Civiltà del Lavoro, le quali consentirebbero di garantire il massimo coefficiente di occupazione delle strutture, data la prossimità sia al Nuovo Centro Congressi che all'area del quartiere Eur a più forte concentrazione direzionale.

Da tali considerazioni, nell'ambito di tale Piano, la Società ha proposto all'Amministrazione Comunale di:

- localizzare sull'area di proprietà comunale di piazzale Marconi, la quota di standard dei parcheggi previsti dalle NTA ed esterni al lotto del Nuovo Centro Congressi, pari a circa

24.800 mq e la quota di parcheggi pertinenziali, esterni al lotto del Nuovo Centro Congressi, pari a circa 23.000 mq, per un totale di 47.800 mq;

- localizzare sull'area di proprietà comunale di viale della Civiltà del Lavoro, i parcheggi pubblici del Piano Particolareggiato dell'Eur, pari a 23.500 mq;
- affidare a EUR S.p.A. la gestione privata a uso pubblico delle aree superficiali e interrato secondo un Piano Economico Finanziario che verrà successivamente sviluppato.
- affidare a EUR S.p.A. la gestione privata dei nuovi parcheggi interrati regolando i rapporti tra Amministrazione Comunale ed EUR S.p.A. tramite apposita convenzione.

Il Piano è stato presentato al VI Dipartimento del Comune di Roma, che ha indetto una Conferenza dei Servizi, in corso di svolgimento.

I prossimi passi dell'iter procedurale prevedono:

- approvazione del Piano della Mobilità e della Sosta in sede di Conferenza dei Servizi e Deliberazione Consiliare conseguente in variante alla Delibera n. 130/2002;
- definizione degli atti d'obbligo per il ritiro del Permesso di Costruire del Nuovo Centro Congressi con la previsione delle nuove localizzazioni dei parcheggi.

PALAZZO DELLA CIVILTÀ ITALIANA

La Convenzione del 1999 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'ex Ente E.U.R. per la realizzazione del Museo dell'Audiovisivo prevedeva lavori per il restauro conservativo del Palazzo della Civiltà Italiana, lavori relativi alle sole parti monumentali esterne e ad alcune opere per il consolidamento delle strutture del piano terra. Tali lavori sono iniziati nel novembre 2003 a cura e spese del Ministero.

A seguito di difficoltà del Ministero a reperire i fondi, EUR S.p.A. ha deciso di riprendere in carico il Palazzo per realizzare i lavori di ristrutturazione generale che consentano di predisporre dal punto di vista architettonico e impiantistico gli ambienti prima ancora di sapere le destinazioni d'uso finali.

A tal fine in data 1° dicembre 2005 EUR S.p.A. ha siglato con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali un Accordo di modifica e integrazione della Convenzione del 10 maggio 2001, che prevede la locazione alla Direzione dei Beni Librari del Ministero di alcuni spazi (e non dell'intero Palazzo come previsto nella Convenzione originaria del 2001), che ospiteranno la Discoteca di Stato al cui interno è previsto il Museo dell'Audiovisivo.

Il programma di rifunzionalizzazione delle destinazioni d'uso prevede per le restanti parti dell'edificio destinazioni a: sale conferenze, negozi e spazi commerciali, bar e mediateca, ristorante, enoteca e mostra enologica, uffici di gestione, mostre temporanee e spazi espositivi.

I lavori di ristrutturazione generale a cura di EUR S.p.A. si coordineranno logisticamente, se necessario, con i lavori in corso di competenza del Ministero.

Il 19 gennaio 2007 è stata avviata la gara per l'appalto dei lavori di ristrutturazione generale, da realizzare in 16 mesi.

Fra l'altro la ristrutturazione generale prevede:

- la predisposizione impiantistica e architettonica;
- massima flessibilità funzionale degli spazi per consentire diverse destinazioni d'uso future.

A febbraio 2007 è stato rilasciato il nulla osta preventivo da parte della Soprintendenza Archeologica ed è stata ultimata la verifica strutturale del Palazzo, in quanto la struttura non è mai stata assoggettata a collaudo statico.

Entro i primi mesi del 2007 si attende il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Conclusi i lavori suddetti, EUR S.p.A. intende mettere a reddito le ulteriori parti dell'edificio.

Si prevede di poter iniziare i lavori a giugno/luglio 2007.

PROGRAMMA URBANISTICO EUR - CASTELLACCIO

Nel dicembre 2003 è stata firmata la Convenzione Urbanistica per disciplinare i rapporti tra il Comune di Roma e le società proprietarie dei terreni interessati dal Programma in questione. La Convenzione aveva per oggetto la cessione, l'urbanizzazione e l'edificazione di un complesso di edifici con varie destinazioni d'uso (commerciale, residenziale, servizi privati). Il 9 novembre 2004 è stato firmato l'Atto di Ricomposizione dei Terreni che, con l'obiettivo di localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti, ha visto l'attribuzione compensativa a EUR S.p.A. di un'area fabbricabile, pari a circa 1.500 mq. Su tale area è stata collocata la volumetria spettante, a fronte della cessione di altre aree di proprietà aziendale per le quali è stata prevista la destinazione a parcheggio pubblico.

Sono andate, inoltre, a buon fine le trattative per liberare le aree in cessione al Comune, occupate dalla Federazione Ymca. A garanzia di tale adempimento la Società, tramite la Banca Popolare di Sondrio, ha dovuto rilasciare già nel 2003, alla firma della Convenzione Urbanistica, una fidejussione a favore del Comune di Roma per circa 3,2 milioni di euro.

Si è raggiunto, a tal fine, un accordo con la società Europarco per inserire nella variante al Programma urbanistico Castellaccio la possibilità che il Comune di Roma retroceda a EUR S.p.A. un terreno con nuova destinazione a verde privato sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo, per complessivi 3.337 mc, da destinare alla Federazione Ymca in cambio della liberazione delle aree attualmente occupate destinate a parcheggio.

E' stata pertanto firmato il 28 marzo 2006 con la Federazione Ymca un contratto di vendita di cosa futura che regola le attività e i reciproci obblighi per il rilascio delle aree e la realizzazione del nuovo complesso sportivo nello stesso comprensorio ove trasferire l'attività sportiva.

Per quel che riguarda la cubatura eccedente quella necessaria la realizzazione del complesso

sportivo, in data 23 dicembre 2005 è stata siglata la vendita – a società del gruppo Parnasi – del terreno di 1.500 mq con capacità edificatoria di 18.643 mc a un prezzo di circa 6 milioni di euro. Il Consiglio Comunale ha adottato la delibera di variante al Programma urbanistico Castellaccio con Determinazione del 16 novembre 2006 n. 180. Per i primi mesi del 2007 è prevista la sottoscrizione della conseguente convenzione urbanistica con la retrocessione a EUR S.p.A. dell'area su cui verrà edificato il nuovo complesso Ymca. EUR S.p.A. ha richiesto pertanto lo svincolo e il rilascio della fidejussione rilasciata a suo tempo dalla Banca Popolare di Sondrio.

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EUR

Nel corso del 2006, in esito alle previsioni contenute nel Protocollo d'intesa siglato con il Sindaco il 28 luglio 2004, è stato perfezionato – da EUR S.p.A. e dal Dipartimento VI del Comune di Roma – il *Programma di riqualificazione dell'Eur* che prevede quattro programmi:

- *Piano di valorizzazione delle aree verdi;*
- *Progetto unitario della Centralità locale della Laurentina;*
- *Piano di valorizzazione degli edifici di proprietà EUR S.p.A.;*
- *Piano della mobilità e della sosta.*

Il *Piano di valorizzazione delle aree verdi* prevede la realizzazione di 5.900 mq di nuovi servizi nei parchi e interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti. La valorizzazione degli spazi aperti è iniziata nel 2006 con la realizzazione di una terrazza galleggiante nei pressi della testata ovest del lago, di un passerella pedonale trasparente sita sulla cascata centrale e con la realizzazione dei nuovi cancelli al Giardino delle Cascate.

Il Consiglio Municipale ha espresso parere favorevole alla delibera di valorizzazione delle aree verdi con Deliberazione n. 17 del 22 febbraio 2007 a condizione, tra l'altro, che sia eliminata la cubatura presente sull'area del Laghetto determinando una riduzione della cubatura totale.

Successivamente alla Determinazione Municipale l'iter amministrativo della delibera proseguirà con il passaggio in Giunta per poi essere esaminata dalle Commissioni Consiliari Comunali. Successivamente sarà inserita nell'ordine del giorno del Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva.

Il *Progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina*. La proposta del relativo Accordo di Programma è stata inserita fra le premesse di una delibera relativa ad analoga valorizzazione di un'area limitrofa di proprietà Acea. Nel 2007 sarà definita la delibera specifica per l'avvio dell'Accordo di Programma. In data 22 dicembre 2006 EUR S.p.A. ha stipulato, a seguito di confronto competitivo, con la società Cuma6 un contratto di compravendita per un importo di 17.077 milioni di euro. Tale contratto è condizionato all'approvazione dell'Accordo di Programma.

Il *Piano di valorizzazione degli edifici societari* prevede essenzialmente il cambio di destinazione d'uso aumentando quella a commerciale e a servizi e con aumento della Superficie Utile Lorda (SUL) attraverso la possibilità di realizzare soppalchi.

Complessivamente si prevede:

- aumento delle superfici per attività commerciale per circa 17.476 mq;
- aumento di SUL per circa 2.342 mq.

Il *Piano della mobilità e della sosta* (piano di settore esteso a un intero quadrante di Roma Sud con al centro l'Eur), piano redatto da EUR S.p.A., è lo strumento necessario per consentire le operazioni relative alla valorizzazione degli edifici in quanto consente la definizione e il reperimento dei relativi standard a parcheggio.

Il Piano individua i parcheggi di pertinenza del Nuovo Centro Congressi (di cui all'apposito capitolo), e quelli di pertinenza degli edifici societari per i quali è prevista la valorizzazione.

Nell'ambito di tale Piano, la Società ha proposto inoltre al Comune di Roma di:

- localizzare sull'area di proprietà comunale di piazzale Don Luigi Sturzo i parcheggi interrati necessari alla valorizzazione degli edifici societari;
- affidare a EUR S.p.A. la gestione privata a uso pubblico delle aree superficiali e interrate secondo un Piano Economico Finanziario che verrà successivamente sviluppato;
- affidare a EUR S.p.A. la gestione privata dei nuovi parcheggi interrati regolando i rapporti tramite apposita convenzione;
- riservare una parte della superficie dei parcheggi interrati a destinazione non residenziale.

Il 20 novembre 2006 è stata avviata la Conferenza di Servizi interna per l'approvazione del Piano e contemporaneamente sono in corso le verifiche con il VII Dipartimento Mobilità del Comune di Roma.

PALAZZO DELLO SPORT (ORA PALALOTTOMATICA)

E' continuata l'attività di vigilanza del Responsabile Unico del Procedimento circa la verifica delle condizioni di manutenzione e gestione del Palazzo a termini di contratto.

PALAZZO DELL'ARTE ANTICA

Sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione generale riguardanti circa il 60% del Palazzo, pari a circa 11.000 mq, iniziati lo scorso anno.

Nel mese di settembre sono stati consegnati i locali all'Ufficio Elettorale del Comune di Roma, alla Direzione dei Sistemi Informativi del Comune di Roma (ala dell'edificio che in precedenza

ospitava il Liceo scientifico Cannizzaro) e a una società privata che ha trasferito in detti locali la propria sede.

La ristrutturazione ultimata ha permesso di recuperare anche gli ampi spazi del Salone delle Colonne situato al primo piano del Palazzo, che è in parte destinato a ospitare il plastico interattivo del Comune di Roma (oggi non visibile al pubblico), con la creazione di un Urban Center dedicato, e in parte destinato, come spazio multifunzionale in grado di ospitare sia riunioni/assemblee sino a 400-450 posti a sedere, sia eventi/mostre ed esposizioni, a entrare a far parte di quel polo convegnistico-fieristico che sta nascendo nel quadrante sud della città di Roma.

PALAZZO DELL'ARTE MODERNA

Ultimato e consegnato il primo lotto (con destinazione a uffici pari a circa 2.100 mq) dei lavori di ristrutturazione generale, riguardanti complessivamente circa il 60% del palazzo, pari a circa 9.500 mq, sono proseguite le lavorazioni dei lotti successivi che hanno riguardato principalmente le demolizioni e lo sgombero delle strutture interne create nel corso delle locazioni passate. Nel contempo si è reso necessario integrare e aggiornare la progettazione esecutiva del secondo lotto, con destinazione d'uso commerciale.

I relativi lavori sono stati riavviati nei primi giorni del 2007 per essere ultimati alla fine dello stesso anno.

I locali della Telehouse, posti al seminterrato, sono stati consegnati alla Direzione dei Sistemi Informativi del Comune di Roma che vi sta allestendo il proprio CED a servizio dell'ufficio elettorale.

Infine si è proceduto alla completa ristrutturazione della scalinata esterna (lato viale Cristoforo Colombo) ripristinandone la sicurezza e il sistema di smaltimento delle acque piovane, anche al fine di eliminare alcune infiltrazioni evidenziate negli adiacenti locali del CED del Comune di Roma.

PROGETTO TSP

Il progetto è stato oggetto di diversi ampliamenti e integrazioni, che ne hanno consentito la commercializzazione a enti e società del quartiere.

PROGETTO WI-FI

EUR S.p.A., quale operatore di telecomunicazioni, titolare di una licenza individuale per servizi di telecomunicazioni, nell'ambito della propria rete ha progettato e realizzato una serie di punti (*hot spot*) per la copertura internet con tecnologia *Wi-Fi* dell'area dell'Eur.

Questo nuovo servizio offre agli utenti dell'area, in postazione prevalentemente mobile, la possibilità di connettersi a internet e a servizi multimediali mediante collegamenti *wireless*, direttamente tramite propri apparati terminali (*Pc, notebook, personal digital assistance*) dotati di scheda di rete *Wi-Fi*.

PALAZZO DEGLI UFFICI - SALONE DELLE FONTANE

E' stato ultimato il primo lotto funzionale che ha riguardato principalmente i lavori di adeguamento volti all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi per il Salone delle Fontane.

Sono proseguiti invece i lavori di ristrutturazione e adeguamento alle norme della prevenzione incendi riguardanti il piano seminterrato dell'edificio. Nel corso di tali lavori si è constatata la necessità di procedere anche a un radicale risanamento di tutti gli spazi; per tale motivo l'ultimazione di tutti gli interventi è prevista per i primi mesi del 2007.

L'entrata in vigore, inoltre di nuove norme in materia di prevenzione incendi per gli uffici, pubblicata nei primi mesi del 2006, ha reso necessario aggiornare e integrare il progetto originario di adeguamento dei piani primo e secondo del Palazzo degli Uffici. Con l'occasione si è ritenuto utile completare tale progetto prevedendo anche la realizzazione dell'impianto di condizionamento per tali due piani e la realizzazione di un nuovo ascensore a servizio dell'ala nord del Palazzo.

Nel contempo si è registrato un cambiamento nelle locazioni dei suddetti spazi e si è concretizzato il progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio. Si è pertanto proceduto all'affidamento dei lavori necessari alla realizzazione di detto impianto fotovoltaico e dei lavori per la ristrutturazione completa del secondo piano del Palazzo degli Uffici. Il complesso di tali interventi sarà ultimato nel corso del 2007.

E' stata progettata e affidata la riqualificazione dell'ingresso principale del Palazzo con l'inserimento di una nuova struttura per la *reception* e l'adozione di un sistema di controllo accessi mediante tornelli. I relativi lavori saranno ultimati nei primi mesi del 2007.

EDIFICIO EX POLIZIA SCIENTIFICA SUD

L'edificio è stato completamente ristrutturato. I lavori, iniziati nel 2005 e realizzati a cura del nuovo locatario, sono stati ultimati nel mese di maggio 2006.

PALAZZO DELL'ARCHIVIO DI STATO

E' stata affidata la realizzazione del progetto esecutivo per la ristrutturazione di circa il 50%, pari a circa 6.000 mq, dell'ala destra del complesso, destinata a uffici.

Nel corso del prossimo anno si procederà all'affidamento dei relativi lavori, la cui ultimazione è prevista per la fine del 2007.

E' stata ultimata la ristrutturazione di alcuni locali commerciali/uffici (circa 670 mq) al piano seminterrato e terra, che sono stati consegnati ai conduttori.

PALAZZO DELLE TRADIZIONI POPOLARI

Sono stati eseguiti e ultimati i lavori di riqualificazione del piazzale a parcheggio della corte interna e anche quelli (eseguiti a cura del locatario) relativi a un locale commerciale destinato a libreria.

Nel corso del 2007 saranno affidati i lavori per il risanamento strutturale di una porzione del piano terra.

E' in corso la progettazione esecutiva per la riqualificazione a uso commerciale di alcuni locali posti ai piani seminterrato e terra. Sia la progettazione che i conseguenti lavori sono a cura del locatario.

PALAZZO DELLE SCIENZE

Sono stati progettati ed eseguiti a cura dei locatari lavori di ristrutturazione di due locali a uffici.

E' stato redatto il progetto per i lavori di ristrutturazione di un locale posto al piano seminterrato da destinare a galleria d'arte, per il quale si prevede l'inizio dei lavori nei primi mesi del 2007.

PISCINA DELLE ROSE

E' stata definita la progettazione esecutiva e anche l'affidamento dei lavori per la ristrutturazione dei locali spogliatoi, uffici e bar, a cura del conduttore.

L'ultimazione dei lavori è prevista per giugno 2007.

LOCALI EX PICAR

E' stato necessario approfondire la fattibilità degli interventi previsti – riguardanti la completa ristrutturazione dell'immobile –, il che ha comportato lo slittamento degli stessi.

Nel corso del 2007 si procederà alla stesura del progetto esecutivo, all'inizio delle operazioni di sgombero e demolizione delle superfetazioni succedutesi in anni passati, e all'affidamento dei lavori la cui ultimazione è prevista entro lo stesso 2007.

PALAZZO DEI CONGRESSI

In base alle esigenze operative determinate dagli importanti interventi strategici in corso (Nuovo Centro Congressi; Velodromo) si è reso necessario riqualificare la sala cosiddetta dell'ex Presidente, al piano seminterrato, per potervi allocare altri uffici operativi di EUR S.p.A.

Completata la progettazione esecutiva, sono stati affidati i relativi lavori, la cui ultimazione è prevista entro aprile 2007.

PALAZZO DELL'URBANISTICA

Sono stati ristrutturati i locali posti al piano seminterrato *ex bunker*, riconsegnati dal Ministero della Difesa, per essere locati al Comune di Roma.

AREE VERDI

Per la valorizzazione delle aree verdi sono stati realizzati lavori di riqualificazione infrastrutturale, vegetazionale e di arredi per un parco giochi nel Parco del Lago.

Analoghi lavori di riqualificazione infrastrutturale, e vegetazionale sono stati eseguiti nel Parco delle Cascate in occasione della realizzazione della nuova passerella ciclopedonale nel giardino delle Cascate.

Inoltre sono stati avviati una serie di altri interventi di riqualificazione in diverse zone a verde, che proseguiranno nel corso del 2007.

Attività di valorizzazione commerciale

Al fine di analizzare le attività poste in essere dalla Società volte alla creazione di valore attraverso l'incremento della redditività degli immobili, si ritiene opportuno accennare brevemente alle principali condizioni dello scenario di riferimento (fonte: Nomisma, *Osservatorio sul mercato immobiliare. III Rapporto quadrimestrale*):

- variazione percentuale dei prezzi degli immobili pari al 5,6% per il comparto uffici e 6,0% per il comparto negozi;
- rallentamento della congiuntura del mercato delle locazioni con flessione della domanda e delle quantità scambiate;
- rendimenti immobiliari ancora in flessione rispetto all'anno precedente e che si attestano per il settore uffici al 5,4% a livello nazionale;
- flessione dei rendimenti anche per la città di Roma, anche se ancora in misura lievemente inferiore al dato nazionale, con un incremento dei valori immobiliari del settore uffici del 8,5% rispetto all'anno precedente e un loro rendimento intorno al 6,4%;
- in particolare per la zona dell'Eur (semicentro) abbiamo rendimenti immobiliari per il settore uffici intorno al 5,8% e per il settore negozi intorno all'8%;
- le indicazioni circa le prospettive del comparto nel prossimo anno 2007 sono di sostanziale stabilità rispetto al 2006, con lievi segnali di una possibile ripartenza rispetto a un anno che ha mostrato ancora una leggera flessione rispetto al 2005 dal punto di vista degli scambi, con incrementi di valore ai livelli minimi dal 1999.

In questo contesto di riferimento EUR S.p.A. ha, nel corso dell'esercizio, consolidato, attraverso il perseguimento di una strategia impostata e messa in atto nel corso degli esercizi precedenti, il suo modello unico di gestore immobiliare e sviluppatore di progetti per l'intrattenimento sportivo e culturale del territorio in cui opera.

L'esercizio 2006 ha visto la Società proseguire nella realizzazione degli investimenti immobiliari intrapresi nell'esercizio precedente e nell'azione commerciale di messa a reddito degli immobili oggetto di ristrutturazione.

Le superfici locate nel corso dell'esercizio sono state in totale 18.739 con destinazione uffici/commerciale oltre a 55.119 mq di aree esterne con destinazione impianti sportivi e assimilati.

Va segnalato che nel corso del 2006 sono stati rilasciati da precedenti conduttori spazi per 11.558 mq. Alla fine dell'esercizio restano liberi 14.497 mq.

All'inizio del 2006 è rientrato nella disponibilità della Società il Palazzo dei Congressi; ciò ha determinato la ripresa dell'importante attività di locazione temporanea legata a eventi e congressi.

Anche nel corso dell'anno 2006 si è poi proseguita la attività di commercializzazione dei servizi

di *facility* agli immobili, ivi compresa la vendita del servizio di *TSP*. Sono inoltre proseguite le attività legate alle affissioni pubblicitarie.

Con riferimento all'analisi della redditività delle superfici in locazione immobiliare, si registra un rendimento complessivo lordo medio nel 2006 pari al 5,3%, con un leggero incremento rispetto al rendimento del 2005 (pari al 5%).

Attività di comunicazione e rapporti istituzionali

Nel corso del 2006 la Direzione Comunicazione e Rapporti Istituzionali ha ideato, curato e promosso numerose iniziative ed eventi culturali, sociali e a carattere societario.

Dal primo gennaio 2006 la Direzione ha acquisito la titolarità esclusiva della gestione del sito internet aziendale, quotidianamente aggiornato con le notizie di interesse, archiviate nella rassegna stampa, gli eventi e i comunicati stampa. Viene utilizzato come strumento ufficiale di comunicazione per quanto riguarda i bandi di gara e gli inviti a manifestare interesse pubblicati su alcuni quotidiani. Per ragioni di visibilità aziendale, è stato registrato un nuovo dominio, **www.eurspa.it**, che coesiste con l'indirizzo **www.romaeur.it** e opera anche con servizi di informazione realizzati ad hoc.

In sintesi si riportano le **principali attività di comunicazione e rapporti istituzionali** condotte nel corso del 2006.

1. 17 febbraio 2006 • Conferenza Stampa presentazione Bilancio 2005.

La Direzione ha curato la realizzazione di un video di presentazione della Società dove sono stati inseriti i risultati economici raggiunti e i più importanti progetti di valorizzazione in corso. L'evento ha visto la partecipazione di numerosi media intervenuti presso la sede di EUR S.p.A.

2. 27 febbraio 2006 • Presentazione del libro *Eur si gira*, presso la Sala Convegni dell'Archivio Centrale dello Stato.

Il libro ripercorre la carriera *cinematografica* del quartiere che Federico Fellini ha definito "teatro di posa ideale per chi ha bisogno di rappresentare immagini, grazie alla sua generosità, alla sua disponibilità di spazi", così come le *fiction* e la pubblicità che l'hanno individuato come *location* d'eccezione. Alla presentazione di *Eur, si gira*, ha partecipato il Sindaco di Roma Walter Veltroni, il quale ha conferito un riconoscimento istituzionale ad alcune personalità del cinema italiano.

3. 13 marzo 2006 • Organizzazione della visita del Sindaco di Roma Veltroni all'Eur.

In occasione della cerimonia di intitolazione di largo Filippo Rosa (oggi tratto di viale della Tecnica), l'on. Walter Veltroni ha visitato il quartiere dell'Eur.

I luoghi interessati dalla visita sono stati:

- l'area M4, sulla quale sorgerà la *Nuvola* di Fuksas. Per l'occasione è stato inaugurato l'Info Box (struttura informativa dedicata ai cittadini) all'interno del quale saranno ospitati i plastici che riproducono la *Nuvola*. Inoltre la zona è stata delimitata da un sistema di pannelli che riproducono una selezione di immagini di nuvole tratte dal sito britannico www.appreciationsociety.com (sito di Gavin Pretor-Pinney che, oltre a vantare 7 milioni di visite al mese, è stato nominato "il più originale e meraviglioso di internet" in un sondaggio del motore di ricerca Yahoo), che ha ospitato il progetto del Nuovo Centro Congressi;
- il Palazzo della Civiltà Italiana, dove è stato effettuato un sopralluogo dei lavori di ristrutturazione e recupero funzionale dell'edificio;
- la Terrazza galleggiante *Cythera*, presso il Parco Centrale del Lago.

4. 24 marzo 2006 • Inaugurazione della Terrazza galleggiante *Cythera*, la nuova struttura che completa il periplo del Lago.

5. 19 aprile 2006 • Conferenza Stampa in Campidoglio sull'ex Velodromo Olimpico.

La Direzione ha collaborato con l'ufficio stampa del Comune di Roma al fine di promuovere il progetto di rifunionalizzazione delle aree dell'ex Velodromo Olimpico. In quella sede è stato proiettato il video, realizzato dalla Direzione Comunicazione, dedicato al Velodromo partendo dalla sua funzione d'origine, passando per il degrado sopraggiunto negli anni, fino a giungere alla sua imminente riqualificazione.

6. 12 maggio 2006 • Convegno *Destinazione Roma Eur la città nella città*.

Un momento di incontro e approfondimento sulle motivazioni della *vocazione turistica* dell'Eur e un confronto tra operatori, mondo istituzionale ed EUR S.p.A.

7. 6 giugno 2006 • Presentazione di *rEstate all'Eur 2006*.

In piena sintonia con il processo di valorizzazione culturale e la riscoperta delle potenzialità turistiche dell'Eur si è dato il via al progetto *rEstate all'Eur 2006* patrocinato dalla Provincia, dal Comune di Roma e dalla Confcommercio di Roma. Si tratta della prima grande *vetrina* estiva ideata da EUR S.p.A. e nata con lo scopo ben preciso di promuovere tutti gli eventi, le manifestazioni, le attività culturali e sportive svolti all'Eur da giugno a settembre 2006. Hanno partecipato al tavolo di lavoro, oltre alla Direzione Comunicazione di EUR S.p.A., un team di imprenditori che da anni lavorano all'Eur, ognuno dei quali ha sostenuto l'iniziativa con un contributo economico da destinare alle spese di promozione.

8. 3 luglio 2006 • *Carmina Burana*.

17 luglio 2006 • *Gruppo ottoni e percussioni*.

24 luglio 2006 • *Arie e duetti d'opera*.

Concerti in collaborazione con l'Accademia di Santa Cecilia, tenuti presso il Teatro Verde nel Parco Centrale del Lago.