

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2007

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

PAGINA BIANCA

1. Struttura e attività della Società

La Società, al fine di ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la propria efficienza organizzativa che l'efficacia nel raggiungimento di nuovi e più ambiziosi obiettivi, ha ulteriormente ridefinito nel corso dell'esercizio la propria organizzazione, ridisegnando una struttura che fosse sempre più coerente e funzionale con i grandi progetti di sviluppo in fase di realizzazione (Nuovo Centro Congressi, ex Velodromo Olimpico).

A tal proposito, oltre a ricordare la costituzione, avvenuta a fine dicembre 2006, di una *newco* (EUR Congressi S.r.l.) funzionale alla realizzazione e alla gestione del sistema congressuale del quartiere Eur di Roma, è da rilevare inoltre la costituzione, avvenuta all'inizio del mese di dicembre 2007, di una seconda *newco* (Aquadrome S.r.l.) che ha appunto l'obiettivo di procedere alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex Velodromo Olimpico". Per maggiori dettagli (e per lo sviluppo delle vicende societarie) si veda più avanti nella presente relazione il capitolo specifico.

La struttura delineata ha mantenuto pertanto i caratteri di flessibilità e dinamicità che hanno reso e rendono tuttora possibili le variazioni e gli adattamenti in funzione delle esigenze societarie che si manifestano di volta in volta.

Ulteriori dettagli sono riportati anche nel paragrafo dedicato al personale.

Infine, la Società risulta a norma con le disposizioni minime di sicurezza previste dal D.Lgs. n. 196/2003 avendo redatto il Documento Programmatico della Sicurezza (DPS). Il DPS è custodito presso l'Ufficio del Responsabile della Privacy.

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2007 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2007 e il suo contenuto è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

2. Condizioni operative e sviluppi futuri

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare**, si ricorda che a partire dall'esercizio 2001 la Società differenziò, previa adozione di specifica delibera del Consiglio di Amministrazione, logiche e procedimenti di attivazione e realizzazione degli interventi, a seconda che essi si riferissero a immobili destinati al mercato della locazione permanente, come tali rientranti nella quota del patrimonio societario a più alta vocazione commerciale, ovvero si riferissero a iniziative immobiliari fortemente caratterizzate da valenze pubblicistiche.

Relativamente alla strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare aziendale, come già ampiamente analizzato negli anni precedenti, se ne deve sottolineare la continuità gestionale, in piena adesione alla missione aziendale precedentemente decisa.

Per quanto riguarda le iniziative più importanti da realizzare in relazione agli **investimenti**, si ritiene opportuno evidenziare per importanza quanto descritto nel seguito.

EX VELODROMO OLIMPICO (CITTÀ DELL'ACQUA E DEL BENESSERE)

A luglio 2007 è stata aggiudicata la gara per le attività di demolizione dell'ex Velodromo Olimpico.

Le demolizioni, nel rispetto delle regole, sono iniziate il 13 agosto 2007 e, dopo un periodo di sospensione, sono riprese a settembre 2007. A ottobre sono stati sospesi di nuovo i lavori in attesa di ulteriori pareri del Dipartimento IX, Comune di Roma, e della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma. Su richiesta della Società, il IX Dipartimento del Comune di Roma con propria lettera ha dichiarato di ritenere che la demolizione possa essere completata dopo l'individuazione del vincitore del concorso di progettazione.

Il 20 settembre 2007 l'Accordo di Programma (Dpr Lazio n. 525/2007) è stato pubblicato sul Supplemento ordinario n. 1 del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 26, e pertanto si è concluso il relativo iter procedurale. In applicazione dell'art. 105, comma 3-ter, lettera c), delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Generale approvato definitivamente dal Consiglio comunale il 12 febbraio 2008, l'Accordo di Programma è divenuto parte integrante del nuovo Piano Regolatore Generale.

L'Accordo di Programma prevede:

- nell'area ex 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, quali il centro medico sportivo e quello di riabilitazione, la foresteria, le attività commerciali, gli uffici, con una grande superficie esterna da riservare parte all'estensione delle attività interne e 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.

In applicazione dell'Accordo di programma, gli oneri che EUR S.p.A. deve sostenere, in quanto costituiscono interesse pubblico, sono:

- la cessione gratuita di due aree di proprietà EUR S.p.A. (*Laurentina e Tre Fontane*) al Comune di Roma;
- il versamento al Comune di Roma di un contributo pari a 1.000.000,00 di euro per la realizzazione della nuova *Casa del Ciclismo*;
- la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra la stazione Metro Laurentina e la nuova *Casa del Ciclismo*;
- la realizzazione di 5.500 mq di scuole e servizi pubblici a servizio del quartiere.

Il 10 agosto 2007 è stato avviato il Concorso di progettazione per la *Città dell'Acqua e del Benessere* che si articola in due fasi:

- il 12 novembre 2007 è stato il termine per la consegna delle offerte progettuali di primo livello, *concept*;
- il 18 aprile 2008 è il termine per la consegna delle offerte progettuali (progetto preliminare) per la seconda fase.

Il 20 novembre 2007 è stata nominata sia la Commissione amministrativa sia la Commissione giudicatrice per il Concorso di progettazione. Conclusi i lavori della Commissione amministrativa, entro il 10 dicembre 2007 la Commissione giudicatrice ha selezionato i concorrenti da invitare alla seconda fase.

Il 18 gennaio 2008 è stata inviata la lettera di invito ai concorrenti del Concorso di progettazione ammessi alla seconda fase.

Il termine previsto per la proclamazione del vincitore del Concorso è fine maggio 2008.

Esaurite, in applicazione delle indicazioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma, le verifiche nell'ambito del Concorso di progettazione, sarà possibile concludere le attività di demolizione.

A maggio 2007 si sono concluse le procedure per l'individuazione del partner che gestirà con EUR S.p.A. la realizzazione del nuovo complesso sportivo-ricreativo. Il partner è il Gruppo Condotte (Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., e Condotte Immobiliare S.p.A.). A dicem-

bre 2007 è stata costituita la *newco* Aquadrome, partecipata al 49% da EUR S.p.A. e al 51% da Condotte Velodromo S.r.l., società veicolo del Gruppo Condotte. Ad Aquadrome sono stati conferiti i compendi immobiliari (Comparto A e Comparto B) interessati dall'Accordo di programma, per una valorizzazione, in linea con l'offerta del Gruppo Condotte, pari a 46 mil. di euro.

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 definitivamente determinato nella misura di 1.986 migliaia di euro (Iva esclusa) il credito complessivo a favore di EUR S.p.A.

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.

Il procedimento pertanto è stato sviluppato direttamente dalla Società per le attività afferenti

1. la gara per la realizzazione dell'opera;
2. l'affidamento dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza;
3. le procedure finalizzate al finanziamento dell'opera;
4. l'operatività della *newco* di costruzione e gestione del Sistema Congressuale.

La gara per la realizzazione dell'opera

In attuazione di quanto stabilito nella seduta del Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. del 14 marzo 2007, il bando per la costruzione del Nuovo Centro Congressi è stato trasmesso all'Ufficio delle Pubblicazioni Ufficiali della Comunità Europea in data 15 marzo 2007 (pubblicato sulla GUCE n. del 17 marzo 2007), è stato pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture, Direzione Generale per la Regolazione dei Lavori Pubblici, in data 23 marzo 2007 e sulla GURI, n. 36, del 26 marzo 2007 e, per estratto, sui quotidiani nazionali e regionali. Come fissato nel bando di gara sono pervenute le domande di partecipazione entro la data ultima del 23 aprile 2007.

La Commissione interna ha effettuato le verifiche di prequalifica ammettendo alla proposizione dell'offerta tutti i soggetti che hanno manifestato interesse alla gara. Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 7 maggio 2007, ha preso atto dei lavori della Commissione interna.

In data 14 maggio 2007 sono state trasmesse le lettere di invito con fissazione del termine ultimo per consegnare le offerte per il giorno 21 luglio 2007.

In data 17 maggio 2007 è stata approvata la Delibera Consiliare n. 82 con la conferma della Delibera di Giunta Comunale del 6 marzo 2007, con la quale era stata approvata l'assegnazione a EUR S.p.A. dei nuovi contributi pubblici a valere su fondi di Roma Capitale per 60 milioni di euro suddivisi in 20 milioni di euro all'anno dal 2007 al 2009, finalizzati alla realizzazione del Nuovo Centro Congressi; con la stessa Delibera è stata approvata la nuova localizzazione e la cessione del diritto di superficie dell'area pubblica di piazzale Marconi per la realizzazione dei parcheggi di standard del Nuovo Centro Congressi.

In data 29 marzo 2007 il IX Dipartimento, per la conclusione dell'iter di rilascio del permesso di costruire, ha indetto una conferenza dei servizi sul progetto esecutivo del Nuovo Centro Congressi (concluso dall'architetto Massimiliano Fuksas il 31 gennaio 2007 e validato dall'organismo certificato – Italsotec S.p.A. – il 13 marzo 2007) e sul progetto dei parcheggi di standard al piazzale Marconi, predisposto internamente da EUR S.p.A.

L'ultimo parere, necessario per la conclusione della Conferenza dei Servizi indetta dal IX Dipartimento è stato rilasciato in data 12 luglio 2007 dal X Dipartimento del Comune di Roma, Servizio Giardini.

In data 19 luglio 2007, pertanto, sono state sottoscritte le Convenzioni predisposte con atti notarili sulla base degli schemi allegati alla Delibera n. 82 per l'assegnazione dei nuovi contributi pubblici all'opera e per la cessione del diritto di superficie di piazzale Marconi.

Subordinatamente alla sottoscrizione delle Convenzioni richiamate, in pari data sono stati sottoscritti, con atti notarili, l'atto d'obbligo per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e l'atto di impegno per la realizzazione dei parcheggi di standard nell'area del piazzale Marconi, atti necessari per il rilascio del permesso di costruire da parte del IX Dipartimento del Comune di Roma.

In data 21 luglio 2007 sono pervenute le offerte della gara per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

In data 23 luglio 2007 il IX Dipartimento del Comune di Roma ha rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi e dei parcheggi di standard al piazzale Marconi.

In data 24 luglio 2007 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto degli elenchi, predisposti dagli Uffici, dei commissari esterni ex art. 84, comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 per la composizione delle Commissioni giudicatrici nelle gare pubbliche a procedura ristretta con offerta economicamente vantaggiosa.

In data 25 luglio 2007 è stata nominata la Commissione giudicatrice della gara per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

I lavori della Commissione giudicatrice sono iniziati in data 27 luglio 2007 e si sono conclusi con la seduta pubblica del 25 ottobre 2007 con l'approvazione della graduatoria degli offerenti.

Con deliberazione del 31 ottobre 2007, il Consiglio di Amministrazione di EUR S.p.A. ha approvato l'aggiudicazione provvisoria dei lavori in oggetto in favore della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A.

A far data dal 26 ottobre 2007, il Responsabile del Procedimento ha avviato le procedure per l'acquisizione della documentazione atta a dimostrare il possesso dei requisiti di carattere generale e speciale previsti nella *lex specialis* di gara, solo dichiarati dai concorrenti ai sensi del Dpr n. 445/2000, nonché le verifiche d'ufficio di cui all'art. 71 del Dpr n. 445/2000, presso l'ufficio locale della Procura della Repubblica e la competente Agenzia delle Entrate, con riguardo all'aggiudicatario e al secondo concorrente in graduatoria.

Con Determina n. 92 del 4 dicembre 2007 l'Amministratore Delegato, vista la comunicazione del RUP sugli esiti delle verifiche condotte, ha provveduto ad aggiudicare in via definitiva i lavori in oggetto in favore della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. per un prezzo di 216.243.959,75 euro (con un ribasso del 20,550% sul prezzo di gara), oltre a 5.300.050,75 euro per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, e un tempo di esecuzione di 1.035 giorni (pari a una riduzione di tempo, rispetto alle previsioni di *lex specialis*, di 60 giorni, corrispondente a una riduzione del 5,47%).

In data 28 dicembre 2007 l'aggiudicataria, come richiesto dalla lettera di invito, ha trasmesso il progetto esecutivo delle ottimizzazioni offerte integrate con il progetto esecutivo posto a base di gara.

In data 25 gennaio 2008 detto progetto è stato approvato a seguito delle verifiche effettuate dal Responsabile Unico del Procedimento, supportato dall'Organismo Certificato Italsotec S.p.A.

In data 28 gennaio 2008 è stato firmato il contratto di appalto.

In data 1° febbraio 2008 è stata consegnata l'area di cantiere per effettuare i lavori che saranno ultimati entro il 2 dicembre 2010.

L'affidamento dei servizi di ingegneria per l'assistenza alla Direzione Lavori e Sicurezza

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione del 31 luglio 2007 è stato deciso di indire la procedura ristretta per l'affidamento del servizio di *Construction Management* (CM) per l'assistenza al Direttore dei Lavori, ai sensi degli artt. 125, 126 e 127 del Dpr n. 554/1999, nonché misurazione, contabilità, pianificazione, controllo qualità e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi – EUR attraverso una procedura a evidenza pubblica ristretta e con il criterio di aggiudicazione di cui all'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006.

Pertanto, si è proceduto alla pubblicazione del bando pubblico di cui sopra sui quotidiani locali e nazionali come da vigenti disposizioni, sulla GUCE del 7 agosto 2007, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 94 del 13 agosto 2007, sul sito internet istituzionale dell'EUR S.p.A. nonché su quello del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Alla data del 10 settembre 2007 è venuto a scadere il termine assegnato nel bando per presentare le domande di partecipazione alla gara in oggetto e che hanno fatto richiesta di partecipare alla procedura 5 candidati.

A seguito della fase di prequalifica, tenutasi nei giorni 15 e 20 settembre, 2007, la Commissione, all'uopo nominata, ha ammesso alla successiva fase di presentazione delle offerte 2 candidati. Alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sono giunti 2 plichi contenenti le offerte di cui trattasi.

Per procedere all'esame e alla valutazione delle offerte e tenuto conto della complessità e natura dell'appalto in oggetto, si è resa necessaria la nomina, con provvedimento dell'8 novembre 2007, di una Commissione giudicatrice ai sensi dell'art. 84 del D.Lgs. n. 163/2006, composta da esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto scelti nell'ambito degli elenchi già costituiti con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 24 luglio 2007.

I lavori della Commissione sono iniziati con una prima seduta riservata in data 16 novembre 2007, fissando poi la prima seduta pubblica per l'apertura della busta A (Offerta amministrativa) e B (Offerta tecnica) per il giorno 20 novembre 2007.

In data 19 novembre 2007 il Tar Lazio, Sezione III bis, con Decreto Presidenziale n. 5272/07 e con Ordinanza n. 1338/07, in attesa dell'esame dell'istanza di ammissione con riserva alla gara in oggetto, formulata dalla Società Technip Italy S.p.A. e dalla Società Bureau Veritas Espanol S.A. in qualità di concorrenti esclusi dalla gara, ha disposto la sospensione della procedura di gara fino al 10 dicembre 2007, data della Camera di Consiglio nella quale il Collegio giudicante ha fissato la trattazione della sopra indicata istanza cautelare.

La Commissione giudicatrice, acquisiti gli atti del Tar Lazio, ha differito l'indizione della prima seduta pubblica a una data successiva al 10 dicembre 2007.

Le operazioni di gara, visto l'intervenuto rigetto del ricorso presentato al Tar, sono riprese il giorno 15 dicembre 2008 con la prima seduta pubblica e si sono concluse nella seduta pubblica del 21 dicembre 2007 con l'approvazione della graduatoria.

Con Determina n. 1 dell'11 gennaio 2008 l'Amministratore Delegato, vista la comunicazione del RUP sugli esiti delle verifiche di legge condotte, ha provveduto ad aggiudicare in via definitiva alla costituenda Ati tra Drees & Sommer AG ed Ecosfera S.p.A. il servizio in oggetto per il corrispettivo di 6.407.862,78 euro, come risultato dagli esiti della gara.

Il Servizio è stato avviato con procedura di urgenza in data 11 gennaio 2008.

Le procedure finalizzate al finanziamento dell'opera

Per quanto riguarda il finanziamento dell'opera, il Decreto 30 novembre 2007 del Ministero delle Infrastrutture, pubblicato sulla GU n. 41 del 18 febbraio 2008 ha confermato l'attribuzione dell'ulteriore finanziamento a valere sui fondi delle Legge per Roma Capitale (Legge 15 dicembre 1990, n. 396, per 60.000.000 euro ripartite in quote di 20.000.000 euro per le tre annualità 2007, 2008 e 2009).

Il residuo delle risorse finanziarie necessarie per realizzazione dell'opera saranno erogate da un pool di banche selezionate attraverso apposito confronto competitivo. Le linee di finanziamen-

to richieste sono quattro e riguardano: un anticipo di cassa, una linea principale per il finanziamento dei lavori, una linea per l'anticipo dei fondi pubblici di Roma Capitale e una linea Iva. Anche al fine di diminuire l'esposizione debitoria finale è stata avviata una gara per la vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, gestita da *advisor* esterni e che si completerà entro maggio 2008.

L'operatività della newco di costruzione e gestione del Sistema Congressuale

Nella prima metà del 2008 il procedimento del Nuovo Centro Congressi verrà trasferito alla *newco* EUR Congressi S.r.l., costituita nel dicembre 2006, interamente partecipata da EUR S.p.A. e che svolgerà le attività di costruzione e gestione del Sistema Congressuale dell'Eur.

PARCHEGGI PERTINENZIALI E PUBBLICI AL SERVIZIO DEL NUOVO CENTRO CONGRESSI

Con riferimento a quanto esposto sopra, il procedimento per la realizzazione dei parcheggi di standard urbanistici è stato riunito dagli uffici comunali in esito alla Delibera Consiliare n. 82 del 17 maggio 2007 con il rilascio di un unico *permesso di costruire*, in data 23 luglio 2007, sia sul progetto esecutivo del Nuovo Centro Congressi, redatto dall'architetto Massimiliano Fuksas, sia sul progetto dei parcheggi di piazzale Marconi predisposto internamente dagli uffici della Società. Lo strumento individuato per la realizzazione e gestione dei parcheggi è la Concessione di progettazione, costruzione e gestione.

Entro dicembre 2008 dovrà essere individuato l'affidatario della gara al fine di realizzare l'opera nei tempi previsti per la conclusione dei lavori del Nuovo Centro Congressi.

PARCHEGGIO INTERRATO DI PIAZZALE STURZO

Il 25 gennaio 2007 EUR S.p.A. ha confermato al Comune di Roma l'interesse alla attuazione della scheda del Piano Urbano Parcheggi intestata all'ex Ente E.U.R. che prevedeva la realizzazione del parcheggio interrato di piazzale Sturzo e piazzale Asia.

Il 5 aprile 2007 EUR S.p.A. presentava il *Progetto preliminare integrato* del parcheggio interrato in oggetto e chiedeva che la realizzazione dello stesso venisse prevista dal Piano Parcheggi del Sindaco istituito con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3543 del 2006.

Il 28 maggio 2007 si otteneva l'occupazione del suolo per poter procedere a effettuare i sondaggi geologici e geognostici necessari per la redazione del progetto oltre a quelli necessari a ottenere il nullaosta della Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma.

Il 31 maggio 2007 con Deliberazione n. 31 il Sindaco inseriva il parcheggio interrato di piazzale

Sturzo tra le opere previste dal proprio Piano Parcheggio, considerandolo tra gli interventi da eseguire con priorità per risolvere il grave problema dell'emergenza traffico della città di Roma. Conoscendo l'intenzione del Comune di Roma di chiudere definitivamente il Piano Urbano Parcheggio del 1989/91 (PUP 89/91 nel quale EUR S.p.A. era titolare della scheda che prevedeva la realizzazione del parcheggio interrato di piazzale Sturzo e di piazzale Asia), il 28 giugno 2007 EUR S.p.A. ha chiesto al Comune di Roma di ricollocare i posti auto previsti dalla scheda PUP 89/91, ma non realizzabili nel parcheggio di piazzale Sturzo, in altre aree site nel quartiere e in particolare in viale della Civiltà del Lavoro e a piazzale Nervi.

Con Ordinanza 12 febbraio 2008, n. 90, il Sindaco di Roma, con i poteri di Commissario, ha ordinato la realizzazione del progetto del parcheggio interrato di piazzale Sturzo proposto da EUR S.p.A. e da attuarsi a cura di EUR S.p.A. stessa previa sottoscrizione di apposita convenzione, trattandosi di suolo pubblico.

PALAZZO DELLA CIVILTÀ ITALIANA

I lavori realizzati a cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (relativo alle sole parti monumentali esterne e ad alcune opere per il consolidamento delle strutture del piano terra) sono iniziati nel novembre 2003 (lavori che erano, peraltro, già stati previsti dalla Convenzione del 1999 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'ex Ente E.U.R. per la realizzazione del Museo dell'Audiovisivo), e si sono conclusi il 3 ottobre 2007.

Attualmente EUR S.p.A., in qualità di proprietario, è in attesa del certificato di collaudo dei lavori effettuati dal Ministero (art. 199, Dpr n. 554/1999), previa ogni ulteriore verifica tecnico-amministrativa.

La gara d'appalto a evidenza pubblica per i lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo della Civiltà Italiana, da realizzarsi a cura di EUR S.p.A., è stata aggiudicata definitivamente il 18 settembre 2007 e il contratto è stato sottoscritto il 7 dicembre 2007.

Il 18 dicembre 2007 EUR S.p.A. ha ripreso possesso del Palazzo e contestualmente lo ha consegnato all'Ati aggiudicataria dei lavori, iniziati il 14 gennaio 2008.

I lavori sono principalmente quelli di ristrutturazione generale per la predisposizione impiantistica, il consolidamento dei solai e la ristrutturazione interna degli ambienti, lasciando la massima flessibilità degli spazi, allo scopo di consentire allestimenti interni diversi, a seconda delle esigenze di ogni singolo futuro gestore.

La ristrutturazione generale prevede:

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

Attualmente sono in corso le attività di scavo prescritte dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Roma e saranno ultimate entro il primo semestre 2008. Contemporaneamente l'Ati è impegnata nelle demolizioni delle superfetazioni interne del Palazzo e nella progettazione degli approfondimenti strutturali ai vari piani, così come prescritto dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma.

E' in corso di nomina la commissione di collaudo così come prescritto dalla vigente normativa in materia.

A lavori conclusi e collaudati, EUR S.p.A. metterà a reddito – prima possibile – le parti dell'edificio contrattualizzabili a seguito di accordi verbali intercorsi, per un utilizzo principalmente a mostre temporanee, oltre che ad auditorium (come elemento del costituendo sistema/distretto congressuale dell'Eur), a spazi commerciali, a bar e a mediateca, a ristorante, a enoteca e a mostra enologica, a uffici di gestione, etc.

A febbraio 2008 è stato sottoscritto l'impegno di locare al Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione dei Beni Librari) parte del piano terra, parte del primo e del secondo piano per la realizzazione del Museo dell'Audiovisivo, in applicazione della Convenzione firmata in data 10 maggio 2001 così come integrata e modificata il 1° dicembre 2005. Il relativo contratto di affitto presumibilmente sarà sottoscritto nel 2008.

Per un determinato intervallo di tempo, il contratto prevedrà la compensazione fra canoni di locazione e somme anticipate dal Ministero per i lavori di restauro, in applicazione della Convenzione sottoscritta in data 10 maggio 2001, così come integrata e modificata il 1° dicembre 2005.

In data 31 gennaio 2008 è stato firmato un *verbale di intesa* tra la Fondazione Roma, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il Ministero dello Sviluppo Economico, EUR S.p.A. e la Fondazione Valore Italia, con il quale le parti si sono impegnate a:

1. definire la contrattualizzazione fra EUR S.p.A. e i singoli partecipanti secondo le previste posizioni all'interno del Palazzo della Civiltà Italiana;
2. definire gli accordi necessari per le modifiche dello statuto della Fondazione;
3. definire un cronoprogramma delle attività da parte dei singoli partecipanti alla Fondazione.

In merito al primo punto si è dato corso nel mese di febbraio alla firma degli accordi preliminari. In merito al secondo punto, le parti hanno concordato un nuovo statuto della Fondazione che consente l'ingresso nella stessa dei nuovi soci: Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Fondazione Valore Italia. Inoltre, le Parti hanno convenuto che, entro 90 giorni dalla definizione del nuovo statuto, EUR S.p.A. sottoporrà una convenzione che dovrà regolare i rapporti tra la proprietà e i conduttori del Palazzo. Sul terzo punto, EUR S.p.A. ha distribuito il cronoprogramma dei lavori di ristrutturazione interna, attualmente in corso, che consentiranno l'apertura entro il corrente anno di tutti i piani del Palazzo nonché l'inizio delle attività di tutti i soggetti coinvolti.

PROGRAMMA URBANISTICO EUR – CASTELLACCIO

Successivamente alla sottoscrizione, nel dicembre 2003, della Convenzione Urbanistica per disciplinare i rapporti tra Comune di Roma e società proprietarie dei terreni del comprensorio denominato *Castellaccio*, il 9 novembre 2004 è stato firmato l'Atto di Ricomposizione dei Terreni per localizzare le cubature di diritto dei vari soggetti.

Con tale Atto a EUR S.p.A. è stata attribuita un'area fabbricabile *compensativa* di circa 1.500 mq per collocarvi la volumetria spettante a fronte della cessione al Comune di Roma di altre aree di proprietà di EUR S.p.A. per le quali la destinazione è a parcheggio pubblico.

A garanzia della cessione di quest'ultime aree, libere da "cose e persone", al Comune di Roma, EUR S.p.A. ha rilasciato una fidejussione mediante la Banca Popolare di Sondrio per circa 3,2 milioni di euro a favore del Comune stesso alla firma della Convenzione Urbanistica.

Il 6 dicembre 2007 è stato firmato l'Atto d'Obbligo relativo alla variante al Programma urbanistico Castellaccio, che prevede:

- la retrocessione da parte del Comune di Roma a EUR S.p.A. di un terreno (l'area fabbricabile compensativa) con la destinazione a verde privato attrezzato sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo, da destinare alla Federazione Ymca in cambio della liberazione, da parte di quest'ultima, delle aree attualmente occupate destinate a parcheggio;
- la consegna da parte EUR S.p.A. al Comune di Roma di parte delle aree previste dalla Convenzione del 2003 per le quali era stata prevista la fidejussione di 3,2 milioni di euro;
- l'obbligo a presentare una nuova fidejussione per le sole aree previste da cedere il 30 giugno 2008.

Nella prima metà del 2008 è prevista la firma della variante alla Convenzione urbanistica del 2003 con la quale si procederà con il trasferimento quanto previsto dall'Atto d'Obbligo.

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EUR

Nel corso del 2007, 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:

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

Il *Piano di valorizzazione delle aree verdi* è finalizzato alla realizzazione di 5.900 mq di nuovi servizi nei parchi e interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti.

Con Deliberazione 22 febbraio 2007, n. 17, il Consiglio Municipale (XII Municipio) ha espresso parere favorevole al *Piano delle aree verdi* condizionato alla eliminazione delle cubature previste al laghetto e riducendo la cubatura complessiva a un totale di 4.200 mq.

Il 18 settembre 2007 il *Piano* è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Ambiente che ha deciso di procedere nell'esame congiuntamente alla Commissione Consiliare Urbanistica.

Nella seduta del 5 febbraio 2008 la Commissione Consiliare Urbanistica ha approvato un emendamento che prevede:

- il mantenimento di 750 mq di cubatura al laghetto e quindi un totale di 4.950 mq di servizi previsti dal *Piano*;
- il trasferimento della manutenzione ordinaria dei sottoponti di via Cristoforo Colombo a EUR S.p.A.;
- la gestione a EUR S.p.A. dei distributori carburanti situati nelle aree verdi stradali della via Cristoforo Colombo.

All'inizio di aprile del 2008 il *Piano* è stato approvato da parte del Commissario Straordinario nell'esercizio dei medesimi poteri spettanti al Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda il *Progetto unitario della Centralità locale della Laurentina* è in via di definizione la delibera specifica per l'avvio dell'Accordo di Programma suddetto. A dicembre 2006 EUR S.p.A., a conclusione della gara per l'individuazione dell'acquirente, ha stipulato con Cuma 6 un contratto di vendita condizionato per l'area in questione.

Il 18 dicembre 2007 si è svolta la Conferenza dei Servizi interna al Comune di Roma per l'esame dello schema preliminare di assetto della Centralità locale *Laurentina* e del Programma di interventi da realizzare a cura di EUR S.p.A., la cui conclusione è prevista per la fine del mese di febbraio 2008.

Il 5 febbraio 2008 EUR S.p.A. ha presentato agli uffici tecnici del Comune di Roma l'Atto d'Obbligo relativo agli obblighi assunti nei confronti del Comune di Roma per la realizzazione dell'intervento proposto.

Si prevede l'approvazione, entro la prima metà del mese di aprile 2008, della proposta di Accordo di Programma da parte del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri spettanti alla Giunta Comunale.

Il *Piano di valorizzazione degli edifici* prevede essenzialmente il cambio di destinazione d'uso con aumento del commerciale e dei servizi a scapito degli attuali uffici pubblici e l'aumento della superficie utile lorda (Sul) con la realizzazione di 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* individua i parcheggi relativi di pertinenza del Nuovo Centro Congressi, nonché quelli di pertinenza degli edifici societari per i quali è prevista la valorizzazione.