

EUR S.p.A.

ESERCIZIO 2008

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

PAGINA BIANCA

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ANNO 2008

Premessa

Come indicato nel bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2007 la Eur S.p.A. in conformità all'art. 28 del D. Lgs.n. 127/1991 nel precedente esercizio pur in presenza di una partecipazione di controllo non ha redatto il bilancio consolidato in quanto il bilancio della società controllata Eur Congressi risultava irrilevante ai fini di una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico di Eur S.p.A.. Pertanto il bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2008 costituisce il primo bilancio consolidato e come previsto dal paragrafo 8.1 dell'OIC n. 17, non presenta i dati comparativi del precedente esercizio. Per tale motivo, come verrà richiamato anche in altre parti del presente documento, i dati consolidati (economici e patrimoniali) riclassificati 2008 verranno esposti senza il relativo confronto con i corrispondenti valori dell'esercizio 2007. Per lo stesso motivo non è stato redatto il rendiconto finanziario consolidato.

La presente relazione sulla gestione dell'esercizio 2008 è stata predisposta dagli Amministratori in accompagnamento al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato chiusi al 31 dicembre 2008, conformemente a quanto previsto dall'art. 100 comma 1 – ter del D. Lgs. 209/2005 così come modificato dall'art. 5 del D. Lgs. 32/2007.

Il contenuto della presente relazione è conforme a quanto previsto dall'art. 2428 del codice civile.

L'esercizio 2008 si è chiuso, a livello consolidato, con un utile d'esercizio pari a 3,5 milioni di euro.

Per quanto riguarda la Capogruppo Eur S.p.A., l'esercizio 2008, che si chiude con un utile d'esercizio, al netto delle imposte, pari a circa 3,9 milioni di euro, è il nono della propria storia, essendo stata costituita il 15 marzo del 2000, ed è stato caratterizzato anch'esso da una gestione con risultati positivi.

1. Struttura ed attività del Gruppo

L'attività del Gruppo ha perseguito, come negli anni precedenti, gli obiettivi della valorizzazione del patrimonio immobiliare e della creazione di valore attraverso l'incremento di redditività delle superfici in locazione e lo sviluppo dei servizi connessi (con particolare attenzione a possibili modelli di outsourcing per il Facility Management), nonché quelli relativi alla realizzazione dei grandi progetti di sviluppo (Nuovo Centro Congressi, riqualificazione del complesso immobiliare "ex Velodromo Olimpico").

Il Gruppo (ed, in particolar modo, la capogruppo Eur S.p.A.), al fine di ottimizzare le proprie risorse interne e quindi di migliorare sia la efficienza organizzativa sia l'efficacia necessarie per il raggiungimento degli ambiziosi obiettivi che si è prefissato, ha continuato – nel corso dell'esercizio - nel processo di ridefinizione/ottimizzazione della propria organizzazione, modificando la propria struttura in modo da renderla sempre coerente e funzionale a quanto sopra esposto.

A tal proposito, si ricorda che Eur S.p.A., oltre a possedere il controllo (100%) della "Eur Congressi s.r.l.", costituita a fine dicembre 2006, funzionale alla realizzazione e alla gestione del sistema congressuale del quartiere EUR di Roma, detiene inoltre una partecipazione del 49% nella "Aquadrome S.r.l." che ha l'obiettivo di procedere alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex Velodromo Olimpico". Per maggiori dettagli (e per lo sviluppo delle vicende societarie) si rinvia a quanto descritto nella presente relazione nello specifico paragrafo.

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.

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

2. Condizioni operative e sviluppi futuri

Attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Con riferimento alle attività di **valorizzazione del patrimonio immobiliare** e ai conseguenti **investimenti** da realizzare, si segnalano qui di seguito le principali iniziative realizzate e/o in corso di realizzazione:

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.

L'attività di demolizione, nel rispetto della normativa vigente, è iniziata ed è stata poi sospesa il 13 agosto 2007. Su richiesta della Società, il IX Dipartimento del Comune di Roma con propria lettera ha dichiarato di ritenere che la demolizione poteva essere completata dopo l'individuazione del vincitore del concorso di progettazione.

In applicazione all'Accordo di programma per la "trasformazione dell'ex Velodromo Olimpico e nuova edificazione dell'area Oceano Pacifico", approvato con DPR Lazio n. 525 del 3 agosto 2007 (pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 20/09/2007, supplemento ordinario n. 1), l'Ufficio Interventi di Trasformazione e Sviluppo di EUR S.p.A. ha avviato la gara per il Concorso di Progettazione della "Città dell'Acqua e del Benessere".

Il Concorso di progettazione prevedeva due fasi progettuali:

- la prima, per la consegna delle offerte progettuali di primo livello ("concept"), con termine il 12 novembre 2007;
- la seconda, per la consegna delle offerte progettuali (progetto preliminare), con termine il 18 aprile 2008.

A novembre 2007 in contrasto con quanto precedentemente affermato, e che aveva consentito l'approvazione dell'Accordo di Programma, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma ha ritenuto di avviare un procedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera d) del D.Lgs 42/2004.

Il 10 dicembre 2007 la Commissione Giudicatrice ha selezionato tre concorrenti da invitare alla seconda fase.

A dicembre 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 Milioni.

Nelle pattuizioni con il partner si è stabilito che la gestione sia dei lavori di demolizione che del Concorso di Progettazione fossero a cura di EUR S.p.A., e pertanto quest'ultima avrebbe successivamente trasferito ad Aquadrome S.r.l. il contratto definitivo con il progettista vincitore del concorso.

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

A gennaio 2008 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma ha comunicato ad EUR S.p.A. che a conclusione dei lavori della Commissione Giudicatrice del Concorso, con l'individuazione del Progetto vincitore, avrebbe inteso rispettare le prescrizioni di cui all'avvio del procedimento di interesse culturale sull'idea del bene "Velodromo" del novembre 2007.

A febbraio 2008 il IX Dipartimento del Comune di Roma ha autorizzato EUR S.p.A. a procedere, subito dopo l'aggiudicazione definitiva del Concorso, con la demolizione della struttura residuale dell'impianto originario, evidenziando che ogni intervento attuato avrebbe dovuto rispettare pienamente quanto prescritto dall'Accordo di Programma approvato in data 3 agosto 2007 DPR n. 525.

Il 21 maggio 2008 si sono conclusi i lavori della Commissione Giudicatrice del Concorso con l'individuazione del progetto vincitore, aggiudicato definitivamente in data 23 giugno 2008 in sede di CDA dell'EUR S.p.A.

Il 28 maggio 2008 il Comune ha notificato ad EUR S.p.A. il decreto di vincolo emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Culturali sul "bene Velodromo Olimpico" e non sull'"idea del bene", come previsto dall'avvio del procedimento della stessa del 14 novembre 2007.

EUR S.p.A., pertanto, in data 20/6/2008 ha presentato al Ministero per i Beni e le Attività Culturali il ricorso gerarchico ex art. 16 del D.lgs 42/2004 (procedura già prevista dall'art. 10 della legge 1089/39), chiedendo l'annullamento del vincolo stante i pareri favorevoli espressi in precedenza dalla Soprintendenza necessari all'approvazione dell'Accordo di Programma.

Il 15 luglio 2008 è intervenuto il decreto di annullamento del vincolo a firma del Direttore Generale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali che, a seguito di ricorso gerarchico inoltrato da EUR S.p.A., ha stabilito che il Velodromo era ad ogni effetto libero da qualsivoglia vincolo.

La Società ha pertanto proceduto con le operazioni propedeutiche alla demolizione delle restanti parti del Velodromo, dopo le opportune comunicazioni alle Amministrazioni competenti (ad es. IX Dipartimento del Comune di Roma e Questura di Roma).

Conseguite, quindi, tutte le necessarie autorizzazioni, il 22 luglio si è provveduto ad effettuare lo sgombero dell'area, e, coerentemente con l'autorizzazione rilasciata dalla Questura per il trasporto e il posizionamento dell'esplosivo, l'impresa incaricata della demolizione ha provveduto, in ottemperanza a quanto previsto dall'appalto in corso, a posizionare le microcariche, innescando i relativi detonatori.

L'operazione di demolizione, prevista per il 23 luglio tramite implosione controllata, è stata interrotta dalla Procura della Repubblica che, a seguito di esposto presentato lo stesso 23 luglio, ha emanato un decreto di sequestro preventivo del cantiere notificato ad Eur S.p.A., nella persona dell'Amministratore Delegato e del Direttore dei Lavori nonché "responsabile della sicurezza" (Ing. Arch. Filippo Russo) dell'area relativa al Velodromo Olimpico, determinato dalla volontà del P.M. di "svolgere ulteriori accertamenti [...] in attesa di acquisire presso i competenti organi di tutela tutta la documentazione, inerente alla pratica di vincolo e di verificare la regolarità della procedura". L'Ing. Arch. Filippo Russo veniva nominato custode giudiziario dell'immobile sequestrato e in tale qualità chiedeva, tramite fax, disposizioni al Prefetto di Roma.

Il 24 luglio 2008 per oggettivo ed estremo pericolo cui era esposta l'area per la presenza delle microcariche, con proprio atto n. 65986/2008 - Area Protezione Civile, il Prefetto di Roma ordinava di procedere a eseguire l'implosione controllata affidandone l'esecuzione all'esercito.

Il 4 agosto 2008 la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Roma notificava a EUR S.p.A. il proprio decreto n. 36531/08 con il quale disponeva il dissequestro e la restituzione alla proprietà del "complesso immobiliare denominato Velodromo, sito in Viale Oceano Pacifico, 156-162-166". Tale provvedimento di dissequestro è stato adottato dal PM a seguito del provvedimento (n. 16614/08), con cui il Giudice per le Indagini Preliminari (GIP) aveva rigettato la richiesta di applicazione della misura cautelare del sequestro preventivo formulata il 24 luglio 2008 dal PM "per mancata individuazione ... di una condotta concretizzante la commissione di un reato".

La ricostruzione del GIP si è fondata sulla mancanza di qualsiasi vincolo e/o misure di protezione sul bene al momento della demolizione a seguito dell'avvenuto annullamento in sede di accoglimento del ricorso gerarchico avviato da EUR S.p.A.. Non sussisteva, pertanto, alcuna attività illecita da parte dei succitati rappresentati di EUR S.p.A. soggetti ad indagine.

L'8 agosto 2008 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma ha avviato un nuovo procedimento di interesse culturale sull' "area di sedime dell'immobile", nonostante l'avvenuta implosione del 24 luglio. Avverso tale avvio di procedimento, EUR S.p.A. ha presentato ricorso presso il TAR del Lazio.

In attesa dell'esito del ricorso, il RUP ha proceduto ad un'attenta verifica delle macerie.

A settembre 2008, dopo le verifiche da parte del RUP in relazione ai requisiti richiesti dal disciplinare di gara, è stato sottoscritto il contratto per il progetto definitivo con il vincitore del concorso e lo stesso è stato trasferito ad "Aquadrome" S.r.l.

Ad ottobre 2008 il RUP, in esito alla verifica delle macerie, ha avviato le attività per la mappatura e censimento di alcune tubazioni in cemento amianto al di sotto dei terrapieni e in alcune altre parti dell'impianto, e in ogni caso esterne alla zona implosa (quest'ultima già oggetto di bonifica nel 2005).

A seguito della mappatura e delle prescrizioni della ASL RMC il RUP, vista l'estrema urgenza, consentiva una "perizia di variante" con l'ATI "Trulli – SIAG" per consentire e autorizzare la maggiore spesa per le attività di bonifica amianto.

Il 16 dicembre 2008 il TAR Lazio ha concesso la sospensiva sul provvedimento di avvio di procedimento di vincolo dell'8 agosto sopra citato. Conseguentemente, è ripresa l'attività di demolizione, che è attualmente in fase di completamento, oltre alla movimentazione e il trasporto in discarica delle macerie sotto la supervisione della ditta specializzata nella bonifica dell'amianto.

Gli accordi con il gruppo Condotte prevedevano che le demolizioni dell'impianto dell'ex Velodromo Olimpico fossero completate entro giugno 2008, pena la possibilità per il socio Condotte Velodromo di esercitare un diritto di recesso in relazione all'acquisto del 51% del capitale sociale di Aquadrome srl, da esercitarsi entro il 30 luglio 2008. In relazione a detta pattuizione, e in considerazione del fatto che le attività di demolizione, come indicato, sono ancora in atto, si è giunti, a fine dicembre 2008, con il gruppo Condotte ad un nuovo accordo che prevede la modifica del diritto di recesso sopra richiamato, ora esercitabile, entro un mese dal verificarsi della condizione, in caso di mancato ottenimento dei titoli abilitativi del nuovo complesso al 30 settembre 2010. Il pagamento del corrispettivo residuo della cessione della partecipazione da parte di Condotte Velodromo (pari ad euro 21.114 migliaia) è subordinato al verificarsi della suddetta condizione. Inoltre il nuovo accordo prevede che le attività di demolizione in corso di realizzazione siano a carico di Aquadrome, che provvederà al pagamento delle relative prestazioni attraverso un finanziamento erogato da EUR S.p.A..

In relazione a tale nuovo accordo, la controllante Eur S.p.A. ha provveduto, nel bilancio in corso, al rilascio del fondo oneri per euro 1.499 migliaia relativi agli oneri di demolizione che saranno, in virtù del predetto accordo, a carico di Aquadrome s.r.l..

Nuovo Centro Congressi

In data 11 Aprile 2008, la controllante Eur S.p.A. ha conferito alla società il ramo d'azienda denominato "Centro Congressi", comprendente l'area edificabile sulla quale sono in corso di realizzazione il Nuovo Centro Congressi e l'annessa struttura alberghiera, nonché l'attività di gestione del Palazzo dei Congressi.

A fronte di tale conferimento, si è proceduto a deliberare un aumento del Capitale Sociale da Euro 10 migliaia ad Euro 80.203 migliaia, integralmente liberato mediante il conferimento del suddetto ramo d'azienda da parte della controllante Eur S.p.A..

I beni conferiti sono stati iscritti nel bilancio della società al medesimo valore di iscrizione nel bilancio della conferente.

Pertanto, a partire dalla data di conferimento, l'iter realizzativi del Nuovo Centro Congressi è in capo alla controllata Eur Congressi s.r.l..

Nel 2008 l'attività della Eur Congressi, oltre alle attività di realizzazione del Nuovo Centro Congressi come sopra menzionato, è pertanto consistita sostanzialmente nella realizzazione di eventi congressuali (quale attività core business) che hanno generato ricavi per circa 2,6 milioni di euro. La società ha chiuso il 2008 con un risultato – ante imposte – di sostanziale pareggio.

Dopo l'accordo transattivo, sottoscritto in data 23 dicembre 2005 tra EUR S.p.A. ed 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, ed 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 Euro 1.986 migliaia (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.

Da segnalare che dopo il riavvio del procedimento, EUR S.p.A. ad aprile 2008 ha conferito l'intero procedimento alla società EUR Congressi s.r.l., società di scopo controllata da EUR SPA ed appositamente costituita a fine 2006 per la realizzazione e gestione del Sistema Congressuale dell'EUR. Il Comune di Roma con Determinazione Dirigenziale n° 2409 del 24 dicembre 2008 ha preso atto della costituzione della Società EUR Congressi S.r.l. e del trasferimento alla stessa dell'onere di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

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'affidamento dei servizi di ingegneria per il collaudo tecnico amministrativo

1) la gara per la realizzazione dell'opera

Il bando per la costruzione del Nuovo Centro Congressi è stato pubblicato in data 15/03/2007 (pubblicato sulla G.U.C.E. n. del 17/03/2007).

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 21 luglio 2007 sono pervenute le offerte 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.

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 (con un ribasso del 20,550% sul prezzo di gara), oltre a € 5.300.050,75 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, ed un tempo di esecuzione di giorni n. 1035 (pari a una riduzione di tempo, rispetto alle previsioni di *lex specialis*, di giorni 60, corrispondente ad una riduzione del 5,47%).

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

In data 1° febbraio 2008 è stata consegnata l'area di cantiere.

All'inizio del mese di aprile 2008, la Società ha appreso dalla stampa notizie in merito ad un provvedimento adottato dal Prefetto di Roma ai sensi dell'Art. 10, comma 2, DPR 3/6/1998, n. 252, dal quale emergerebbero elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa nei confronti della Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A., appaltatrice dei lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.

Pur non essendo emersi a tal proposito effetti sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2007, gli Amministratori hanno proceduto a richiedere informazioni al Prefetto ed alla Società Italiana per le Condotte d'Acqua S.p.A., ad informare i Soci, nonché ad analizzare la vicenda sulla base di specifici pareri acquisiti da primari professionisti in materia amministrativa e civile, al fine di valutare le eventuali conseguenze riconducibili ad EUR S.p.A. ed alle società da essa controllate o a questa collegate. In data 18 giugno 2008, la terza sezione del TAR del Lazio, con sentenza n. 6348/08, ha accolto il ricorso proposto dalla Società Italiana Condotte d'Acqua S.p.A. annullando il provvedimento del Prefetto di Roma di revoca della certificazione antimafia disposto in data 23 marzo 2008.

In data 15.4.2008 è stato sottoscritto tra EUR Congressi S.r.l. e Società Italiana per Condotte d'Acqua S.p.A. Atto Aggiuntivo (di seguito "Primo Atto Aggiuntivo"), avente ad oggetto l'introduzione di una variante delle opere di sostegno dello scavo, per la quale il corrispettivo è stato rideterminato in Euro 221.491.220,29, di cui Euro 5.300.050,75 per oneri della sicurezza ed Euro 52.790,20 quale importo spettante all'Appaltatore ai sensi dell'art. 11, comma, 5, del D.M. 154/2000, oltre IVA.

Successivamente alla stipula del Primo Atto Aggiuntivo, durante l'esecuzione delle prime operazioni di sostegno dello scavo lato Viale Shakespeare, si sono verificati, a causa delle caratteristiche del terreno in situ,

fenomeni non prevedibili sulla base degli studi e delle indagini geologiche e geotecniche precedentemente eseguite. Le ulteriori indagini eseguite dall'Appaltatore hanno poi evidenziato che i terreni argillosi, sovrastanti le ghiaie di base, sono caratterizzati da una imprevedibile significativa permeabilità anche orizzontale; tale permeabilità ha determinato la necessità di predisporre necessari interventi di integrazione del sistema di impermeabilizzazione della fondazione dell'opera.

Le indicazioni derivanti dall'esito infruttuoso della gara per la selezione dell'acquirente e/o del gestore dell'albergo del NCC hanno fatto emergere come sopravvenuta ed imprevedibile anche l'esigenza di procedere ad opportuni interventi sugli impianti dell'Albergo, al fine di allargare il parco dei potenziali operatori interessati all'acquisto e/o alla gestione, garantendo all'operatore potenzialmente interessato una maggiore flessibilità e funzionalità nelle scelte riguardanti il completamento della costruzione.

Nel mese di gennaio 2008 è stata pubblicata una nuova norma tecnica CNR "Istruzioni per la valutazione delle azioni e degli effetti del vento sulle costruzioni", il cui perfezionamento è stato sottoposto ad inchiesta pubblica. Tale nuova norma costituirà nel futuro punto di riferimento per le opere caratterizzate da crescente arditezza e complessità, per la notevole altezza, lunghezza, snellezza, flessibilità e leggerezza, abbinata a forme e dimensioni particolari e come tali esposte all'azione aerodinamica del vento. La sua diffusione ha fatto emergere già oggi l'esigenza di farne immediata adozione, viste le complesse caratteristiche morfologiche e costruttive dell'Albergo, al fine di migliorarne il comfort e l'abitabilità, e dunque la funzionalità.

In data 9 gennaio 2009 il Direttore dei Lavori, nonché progettista incaricato della elaborazione del progetto di perizia di variante per le motivazioni su espresse, ha presentato al Responsabile del Procedimento la documentazione predisposta ai fini della relativa approvazione.

In data 15 gennaio 2009 il Responsabile del Procedimento, constatata con apposita relazione la sussistenza di obiettive esigenze derivanti da circostanze sopravvenute e imprevedibili al momento della stipula del Contratto e, più in generale, constatata la sussistenza dei presupposti per procedere alle varianti in corso d'opera, ai sensi e dell'art. 12 del Contratto e dell'art. 132, comma 1, lett. b), I periodo, e d) e art. 132, comma 3, II periodo, D.lgs. 163/2006 e s.m.i., ha approvato la proposta di variante formulata dal Direttore dei Lavori.

In data 26 gennaio 2009 il Responsabile del Procedimento ha approvato il progetto di perizia di variante, sulla scorta della documentazione presentata dal Direttore dei Lavori. L'importo aggiuntivo di € 8.530.475,74, comprensivo degli oneri relativi alla sicurezza, calcolato mediante l'applicazione dei prezzi contrattuali e dei nuovi prezzi della Perizia Tecnica di Variante ha trovato copertura nel quadro economico finanziato per l'esecuzione dell'opera, ed in particolare nelle somme stanziare per imprevisti. Il quadro economico è stato pertanto adeguato mantenendo inalterato il totale complessivo di € 323.280.052,67. La data finale per l'ultimazione dei lavori, per effetto della Perizia di Variante, è stata ridefinita dal termine originario del 2 dicembre 2010 al 2 maggio 2011.

In data 27 gennaio 2009 il Direttore dei Lavori ha sottoposto all'Appaltatore la perizia tecnica di variante "Adeguamento alle caratteristiche dei terreni dell'intervento di consolidamento lato Viale Shakespeare e del sistema di impermeabilizzazione della platea di fondazione - ottimizzazione delle opere strutturali ed impiantistiche" (di seguito denominata "Perizia Tecnica di Variante") e conseguentemente sono stati

sottoscritti dal Direttore dei Lavori e dall'Appaltatore il verbale di concordamento dei nuovi prezzi e l'atto di sottomissione, relativi alla Perizia Tecnica di Variante.

In data 28 gennaio 2009, l'Amministratore Delegato di Eur Congressi S.r.l., con propria determinazione n. 2/08 ha approvato la Perizia Tecnica di Variante ed ha convocato l'Appaltatore per procedere alla stipula del Secondo Atto Aggiuntivo in pari data.

A tutto il 31 gennaio 2009, sono stati emessi n° 6 S.AL., per un importo complessivo corrisposto all'Impresa Appaltatrice pari ad € 20.196.361,47.

Al marzo 2009 i lavori vedono il completamento del 95% dello scavo, di tutte le paratie di bordo di contenimento del terreno costituente il perimetro di intervento, oltre alle opere di fondazione, iniziate da alcuni mesi: lungo Viale Asia è in corso il completamento dei setti in calcestruzzo volti a contrastare le paratie contenenti il terreno che verranno poi successivamente messe in comunicazione tra di loro con i solai trasferendo così le spinte orizzontali sugli stessi. Per quanto concerne Viale Shakespeare è in corso la fase inerente il completamento delle chiodature, ovvero dei tiranti che consentono di rendere le paratie salde in attesa della costruzione dei solai che conferiranno una stabilità permanente. Sempre in questa fase, oltre ai setti, si sta realizzando l'armatura principale di una delle pile sulle quali poggeranno i portali della teca; le pile previste sono dodici per quanto riguarda la teca e tre interne per la nuvola.

Si stanno eseguendo, inoltre, due dei tre tunnel tecnologici e cioè dei cunicoli nella parte più bassa a circa cinque metri dal piano dei garage che avranno le seguenti destinazioni d'uso: due di servizio rispettivamente dedicati alla struttura congressuale ed all'hotel, nei quali saranno contenute le distribuzioni impiantistiche il terzo indirizzato all'estrazione meccanica dei fumi per la ventilazione forzata dei parcheggi e delle sale congressuali. Sono state inoltre portate a termine le vasche d'accumulo dell'acqua per l'impianto antincendio.

La prossima fase che vedrà il suo espletamento durante l'estate prevede il completamento della fondazione sui quattro quadranti e del restante tunnel tecnologico oltre alla costruzione delle restanti pile della teca e di quelle interne della nuvola unitamente ai solai di copertura del piano parcheggi e del piano calpestio delle sale congressuali. L'obiettivo di questa fase è quello di completare la costruzione fino al livello stradale ed iniziare l'edificazione degli elementi che costituiscono la teca.

2) 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. 554/99 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 ad 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 07 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 Infrastrutture.

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 n. 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 n. 2 candidati. Alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sono giunti n. 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. 01 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 e ECOSFERA S.p.A. il servizio in oggetto per il corrispettivo di € 6.407.862,78 come risultato dagli esiti della gara.

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

3) 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 (L. 15 dicembre 1990, n. 396), per € 60.000.000 ripartite in quote di € 20.000.000 per le tre annualità 2007, 2008 e 2009, oltre al residuo di circa 32 milioni relativi al cosiddetto "primo finanziamento".

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 ad EUR S.p.A. dei nuovi contributi pubblici a valere su fondi di Roma Capitale per € 60 milioni, suddivisi in € 20 milioni all'anno dal 2007 al 2009, finalizzati alla la 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.

Con la consegna dei lavori avvenuta il 1 febbraio 2008 è maturato il diritto ad esigere la prima annualità del suddetto finanziamento pari ad € 20.000.000, erogato dal Comune di Roma alla Eur S.p.A. in data 18 novembre 2008 e da quest'ultima girato alla controllata Eur Congressi s.r.l., in virtù della citata Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma n. 2409 del 24 dicembre 2008, con cui lo stesso ha preso atto della costituzione della Eur Congressi s.r.l. ed ha riconosciuto quest'ultima come soggetto titolare al ricevimento di tali contributi. A seguito di tale riconoscimento, si procederà con le attività di trasferimento della titolarità dei permessi di costruzione.

Il residuo delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dell'opera saranno erogate da un pool di banche selezionate attraverso apposito confronto competitivo. Il contratto di finanziamento stipulato da Eur Congressi s.r.l. con il pool di banche (costituito da Unicredit Corporate Banking S.p.A., Unicredit Banca di Roma S.p.A., Banca Infrastrutture Innovazione e Sviluppo S.p.A., MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.) è stato firmato il 1° agosto 2008.

Il suddetto finanziamento si articola in quattro linee di credito messe a disposizione di Eur Congressi, e più in particolare la:

1. linea Anticipo Contributi (pari ad euro 87,5 milioni), destinata a fornire un'anticipazione sui crediti maturati in relazione ai contributi per il pagamento parziale dei costi di progetto e delle spese generali;
2. linea Lavori (pari ad euro 240 milioni), destinata a fornire le risorse finanziarie per (a) il pagamento parziale dei costi di progetto, delle spese generali e del rimborso del finanziamento soci concesso e (b) il pagamento dei costi finanziari relativi alla Linea Lavori, alla Linea Anticipo Contributi e alla Linea IVA;
3. linea IVA (pari ad euro 64 milioni), destinata a garantire le risorse finanziarie per il pagamento dell'IVA da corrispondersi in relazione ai costi di progetto ed alle spese generali sostenuti dal Eur Congressi S.r.l.;
4. linea Revolving (pari ad euro 5 milioni) destinata a fornire le risorse finanziarie per il pagamento delle spese generali, anche tramite costituzione di apposita riserva.

L'ammontare massimo del finanziamento è pari a 396,5 milioni di euro e le principali condizioni che lo regolano sono le seguenti:

- si tratta di finanziamento "non recourse" , nel senso che Eur Congressi risulta l'unica beneficiaria e, tendenzialmente, l'unica responsabile del finanziamento, nonché dei contratti commerciali destinati a ripagare il finanziamento stesso e dei contratti volti alla realizzazione del nuovo polo congressuale;
- la durata del prestito è di 5 anni di preammortamento, a seguito del quale EUR Congressi sceglierà se rimborsare integralmente il finanziamento residuo oppure se prolungarlo per ulteriori 25 anni.
I tassi applicati saranno calcolati con riferimento all'Euribor a 6 mesi più uno spread in funzione delle diverse linee attivate. Per la linea lavori lo spread applicabile è compreso tra lo 0,95% e l'1,40% in funzione della durata; per le altre linee lo spread è pari allo 0,70%.
- la facoltà di Eur Congressi di presentare la richiesta di erogazione del finanziamento è sospensivamente condizionata al verificarsi di una serie di condizioni.
Fra le principali, il finanziamento è subordinato alla vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, alla condizione che Eur Congressi sia il nuovo e unico soggetto titolare di tutte le iniziative in ambito congressuale – e dunque anche dei contributi pubblici (Roma Capitale) - e alla sottoscrizione dei contratti di garanzia.

Anche al fine di diminuire l'esposizione debitoria finale è stata pertanto avviata una gara per la vendita dell'Albergo annesso al Nuovo Centro Congressi di cui sopra, gestita da Advisor esterni.

A giugno 2008, la procedura di gara per la vendita dell'albergo è giunta a conclusione senza che si siano ricevute offerte vincolanti da parte dei manifestanti interesse. Tale situazione è chiaramente imputabile alla crisi dei mercati finanziari e immobiliare, peraltro da quella data aggravatasi e perdurante. La Società, essendo di fatto andata deserta la gara per l'acquisto dell'albergo annesso al Nuovo Centro Congressi, ha avviato una serie di trattative per addivenire all'alienazione dell'immobile ad un prezzo compatibile con il business plan, ma a tutto il 2008 tali trattative non si sono concretizzate in un contratto preliminare, determinando il perdurare del blocco dell'erogazione del finanziamento bancario per la costruzione dell'opera.

Al fine di superare lo stallo determinato dal mancato verificarsi della condizione sospensiva relativa alla sottoscrizione del Contratto Preliminare di Compravendita dell'Albergo, in esito ai colloqui ed agli incontri intercorsi in argomento, i tecnici delle parti hanno individuato un'ipotesi di modifica del Contratto, da presentare agli organismi deliberanti sia degli istituti di credito che della Società, in grado di porre in essere le condizioni per:

- A. procedere, almeno in parte, al finanziamento oggetto del Contratto medesimo;
- B. guadagnare il tempo necessario per stipulare un preliminare di vendita dell'Albergo;