

E' stata pertanto ipotizzata una soluzione rappresentata dalla sottoscrizione di apposito atto modificativo del Contratto, che preveda la parziale rinuncia delle condizioni sospensive del Contratto di Finanziamento non ancora verificatesi a fronte dell'assunzione di taluni ulteriori impegni da parte di Eur S.p.A. e di Eur Congressi S.r.l. In particolare, tale atto modificativo prevederebbe, tra l'altro,:

- rinuncia parziale da parte dei Finanziatori al proprio diritto di attendere il verificarsi della condizione sospensiva costituita dalla stipula del Contratto Preliminare di Compravendita dell'Albergo relativamente alla Linea Lavori; in particolare, la rinuncia parziale consentirà ad Eur Congressi di ottenere erogazioni a valere sulla Linea Lavori fino al 31.12.2009 e per un importo massimo complessivo di € 70 milioni e sulla Linea Iva fino al 31.12.2009 e fino a 25 milioni;
- una revisione delle condizioni economiche del finanziamento tramite aumento dello spread applicabile a tutte le linee, più che compensato dalla riduzione dei tassi di riferimento (Euribor) intervenuta dal 1° agosto 2008 ad oggi. Gli aumenti ipotizzati da parte delle banche si aggirerebbero su un valore dello 0,85% sulla linea lavori e dello 0,20% sulle altre linee rispetto al contratto originario.
- il rilascio di una garanzia autonoma a prima richiesta da parte di Eur S.p.A. a garanzia delle somme dovute a valere sulla Linea Lavori (v. amplius, successivo paragrafo);
- la concessione di un mandato da Eur S.p.A. al pool di banche indicate in precedenza per ristrutturare la posizione debitoria complessiva di EUR S.p.A..

Eur S.p.A. dovrebbe, pertanto, rilasciare, come detto, a favore dei Finanziatori – a garanzia della restituzione delle somme erogate ad Eur Congressi a valere sulla Linea Lavori – una garanzia autonoma a prima domanda sino all'importo massimo di 90 milioni di Euro. L'efficacia della suddetta garanzia sarebbe risolutivamente condizionata alla stipulazione del Contratto Preliminare di Compravendita avente ad oggetto l'Albergo, in forma e sostanza soddisfacente per i Finanziatori.

Secondo quanto negoziato con i Finanziatori, la garanzia di Eur S.p.A. verrebbe definitivamente meno qualora:

- I. la cessione dell'Albergo ad un terzo avvenga a condizioni ritenute soddisfacenti per i finanziatori;
- II. la cessione dell'Albergo ad un terzo avvenga ad un corrispettivo inferiore al minimo ritenuto soddisfacente dai finanziatori e la differenza venga versata da Eur S.p.A. in applicazione dell'Accordo di Capitalizzazione già sottoscritto e che dovrebbe essere all'uopo modificato;
- III. la cessione dell'Albergo avvenga in favore di Eur S.p.A. alle condizioni ritenute soddisfacenti dai finanziatori.

In aggiunta a quanto sopra, ad ulteriore rafforzamento della garanzia, i Finanziatori chiedono che Eur S.p.A. costituisca in pegno in loro favore somme di denaro o titoli emessi dallo Stato italiano, per un importo pari all'importo massimo garantito (come detto 90 milioni di euro), ovvero, se inferiore, per un importo pari al 130% dell'importo erogato al Prenditore a valere sulla linea lavori qualora si verifichi uno degli eventi di seguito descritti:

- a) il capitale sociale di Eur S.p.A. cessi di essere detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze e dal Comune di Roma;

- b) Eur S.p.A. conceda, senza il preventivo consenso scritto dei Finanziatori, pegni o ipoteche o garanzie reali di qualsiasi altra natura sui propri beni, materiali o immateriali, o sui propri crediti, presenti o futuri, a favore di altri creditori, ad eccezione di pegni e ipoteche relative all'indebitamento consentito;
- c) Eur S.p.A. assuma o mantenga, senza il preventivo consenso scritto dei Finanziatori, direttamente o indirettamente, un indebitamento finanziario per un ammontare superiore all'indebitamento consentito;
- d) Eur S.p.A. distribuisca dividendi o riserve ovvero rimborsi il capitale o paghi gli interessi di finanziamenti soci o in altro modo effettui pagamenti a favore dei soci, fatta eccezione per i dividendi che siano stati già deliberati.

Si segnala che l'iter per la sottoscrizione dell'Atto Modificativo del contratto di finanziamento del 1° agosto 2008 è già in fase avanzata, esso è stato approvato dalla Società, è stato condiviso con le banche, dalle quali è in fase di approvazione, e, pertanto, la conclusione dell'operazione è attesa entro la prima metà del mese di aprile 2009.

4) l'affidamento dei servizi di ingegneria per il collaudo tecnico amministrativo

EUR S.p.A. in data 28 gennaio 2008 ha pubblicato sul proprio sito Web un avviso di gara con procedura negoziata ai sensi dell'art. 57, commi 2), lett. C), e 6, del D.lgs. 163/96, per la selezione di una terna di collaudatori all'interno della quale scegliere il componente cui affidare il collaudo statico.

L'OICE (Associazione delle organizzazioni di ingegneria, di architettura e di consulenza tecnico-economica) con lettera del 1 febbraio ha contestato ad EUR S.p.A. la carenza di pubblicità del bando a livello nazionale e sulla GU.CE e il ricorso alla procedura negoziata per motivi di urgenza. La contestazione viene trasmessa dall'OICE alla direzione generale Mercato interno della Commissione europea e all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici.

EUR S.p.A., con nota del R.U.P. in data 4 febbraio, risponde all'OICE e per conoscenza all'Autorità di Vigilanza ed alla direzione generale Mercato interno della Commissione europea, fornendo i necessari chiarimenti sulle censure mosse all'operato della Società nella procedura in oggetto.

EUR S.p.A., al fine di una maggiore diffusione del bando, e pur non rilevandone l'obbligo, in data 4 febbraio ha trasmesso il bando di gara alla GU.CE, prorogando i termini per la trasmissione della domanda di partecipazione dal 16 febbraio 2008 al 27 febbraio 2008.

In data 4 marzo 2008 il CDA di EUR S.p.A. preso atto e discusso nel merito il procedimento di gara effettuato, tenuto conto dell'avvenuto chiarimento con l'OICE, vista l'aggiudicazione provvisoria della gara di collaudo per il solo componente delle Commissioni Collaudatrice, altresì qualificato per l'incarico di Collaudatore Statico, visto l'infruttuoso esito della gara per le restanti due posizioni di componente della Commissione di Collaudo e considerata l'urgenza, già motivata nel bando di gara, di provvedere alla denuncia al Genio Civile del progetto strutturale, con contestuale designazione del Collaudatore Statico per dare avvio ai lavori in coerenza con il cronoprogramma di offerta e di contratto, ha autorizzato l'espletamento di una nuova procedura di gara per la selezione dei due restanti componenti la commissione di collaudo.

In data 20 marzo viene pubblicato il bando di gara per la selezione di due dei tre commissari cui affidare l'incarico di collaudo tecnico-amministrativo.

In data 28 aprile, è pervenuta ad EUR S.p.A. una nota dell'Autorità di Vigilanza prot. 23727/08, datata 21 aprile 2008, indirizzata al RUP (ai sensi art. 8 D.P.R. 554/99) e relativa all'esposto dell'OICE del 1 febbraio 2008, che allega la Deliberazione del Consiglio dell'Autorità n. 12 del 2 aprile 2008 e nel contenuto ripropone la censura già mossa dall'OICE. L'Autorità, ritiene, inoltre che anche la seconda gara, per il completamento della tema di Collaudo, oltre che viziata dalle carenze della prima gara, mantenga un'eccessiva limitazione della partecipazione dei concorrenti richiedendo, tra i requisiti, di aver svolto negli ultimi dieci anni prestazioni di collaudo tecnico-amministrativo, senza una equiparazione di queste con eventuali prestazioni di progettazione e/o direzione lavori.

La comunicazione dispone l'invio della Deliberazione al R.U.P. per le valutazioni di competenza alla stregua delle indicazioni di cui in motivazione, valutazioni da comunicare entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della stessa, nonché all'esponente OICE.

In data 20 maggio il RUP ha inviato all'Autorità e p.c. all'OICE, la nota prot. Eur n. 2378/08 di risposta alle censure mosse, contenente controdeduzioni puntuali in ordine alla legittimità dei procedimenti intrapresi, in coerenza con quanto valutato e deliberato dal CDA di Eur in data 4 marzo 2008.

In data 1 luglio l'Autorità con nota prot. N. 38962, protocollo ricezione EUR in data 7 luglio 2008 – n. 3139, ha reso noto, che nelle adunanze del 4 e 5 giugno 2008, esaminato il contenuto della nota del 20 maggio 2008 del RUP, il Consiglio dell'Autorità ha ritenuto di confermare le proprie osservazioni già formulate con la Deliberazione n. 12 trasmessa il 21 aprile 2008 ed ha disposto il monitoraggio dell'Appalto, nonché l'invio degli atti alla Procura della Repubblica ed alla competente Corte dei Conti.

In data 10 luglio il RUP ha inoltrato all'Autorità una nota di richiesta di accesso ai documenti amministrativi, ai sensi dell'art. 22 della L. 241/1990, relativamente ai verbali dell'adunanza del 4 e 5 giugno, costituendo tali atti la motivazione del provvedimento dell'Autorità, anche al fine di eventualmente conformare le proprie future valutazioni alle mozioni esposte dall'Autorità.

Come stabilito nella seduta del CDA del 31 luglio 2008, si è proceduto, in data 5 agosto 2008 alla comunicazione ai concorrenti aggiudicatari dell'annullamento, in autotutela, delle gare già esperite.

Il nuovo bando di gara, con procedura aperta, per la selezione dei tre membri componenti la Commissione Collaudatrice secondo le indicazioni e prescrizioni emanate dall'Autorità di Vigilanza negli atti notificati ad EUR S.p.A., è stato pubblicato sulla GUCE e sul sito internet di EUR S.p.A. il 08 Agosto 2008, sulla GURI n. 95 del 18 Agosto 2008, sui quotidiani nazionali (Corriere della Sera e Il Sole 24 Ore) e locali (La Repubblica e Il Messaggero) il 18 Agosto 2008, sul sito del Ministero delle Infrastrutture – Servizio Contratti Pubblici il 19 Agosto 2008, con termine per la presentazione delle offerte fissato per il giorno 23 settembre 2008.

La procedura predetta ha registrato la presentazione di una sola offerta da parte di una costituenda ATI.

A seguito dell'esame da parte della Commissione di gara, appositamente nominata, dell'offerta presentata dalla costituenda ATI, nella prima seduta pubblica del 25 settembre 2008 è stata disposta l'esclusione dell'unico

partecipante, per mancata presentazione all'interno della busta "A" delle dichiarazioni di cui al combinato disposto dei §§ 12.1.1 lettere e) ed f) e 12.1.2 del "Disciplinare di gara" da parte dei Singoli Professionisti designati. Conseguentemente, è stato pubblicato avviso di esito infruttuoso della gara.

Con nota prot. 49800/08/SS.GG del 4 settembre 2008 l'Autorità ha fissato un'audizione di EUR SpA per il giorno 17 settembre. All'audizione i vertici Societari hanno fornito tutti i necessari chiarimenti e l'Autorità ha preso atto dell'avvenuto annullamento, in autotutela, delle gare di servizi di Collaudo esperite per le conseguenti comunicazioni di avvenuta regolarizzazione alla Procura della Corte dei Conti ed alla Procura della Repubblica.

Successivamente è entrato in vigore il D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152, recante "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, a norma dell'articolo 25, comma 3, della legge 18 aprile 2005, n. 62". Per effetto del citato decreto correttivo la disciplina relativa ai servizi di collaudo è stata modificata. L'art. 120, comma 2-bis, D.Lgs. 163/2006 prevede la priorità per la stazione appaltante di affidare l'incarico di collaudo a dipendenti propri o di altre amministrazioni aggiudicatrici, con elevata qualificazione in riferimento all'oggetto del contratto, secondo determinati criteri preventivi e nel rispetto del principio di rotazione e trasparenza. La nuova norma precisa altresì che, nel caso di interventi finanziati da più amministrazioni, la stazione appaltante fa ricorso prioritariamente a dipendenti appartenenti a dette amministrazioni sulla base di specifiche intese che disciplinano i rapporti tra le stesse.

Considerata l'urgenza di sostituire il collaudatore statico, nel frattempo dimissionario per impegni istituzionali improrogabili, l'AD di EUR S.p.A., condivisi gli esiti dell'istruttoria condotta dal Responsabile del Procedimento, a conclusione della quale è stato verificato il possesso dei requisiti richiesti ex art. 120, comma 2-bis, D.Lgs. 163/2006, con Determinazione n. 51 del 18 novembre 2008, ha affidato all'Ing. Valerio Saccà, dirigente di EUR S.p.A., l'incarico di collaudatore statico e componente la Commissione di collaudo e disposto la cessazione del citato incarico dell'Ing. Balducci.

Nello stesso tempo la verifica predetta ha fatto emergere l'indisponibilità all'interno della stessa Eur S.p.A. delle altre due figure idonee a ricoprire gli incarichi di componenti la Commissione di collaudo. Al fine di ricorrere a dipendenti appartenenti alle Amministrazioni finanziatrici cui affidare i predetti incarichi il CDA di Eur S.p.A. ha approvato gli appositi criteri di competenza ed esperienza ex art. 120, comma 2 bis, d.lgs. 163/2006.

Eur S.p.A. ha provveduto, pertanto, a richiedere al Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ed al Comune di Roma, in qualità di Amministrazioni finanziatrici, una rosa di candidati cui affidare il predetto incarico previa verifica della ricorrenza dei requisiti richiesti secondo i criteri stabiliti.

E' attualmente in corso la procedura di nomina dei Collaudatori selezionati tra i candidati resi disponibili dalle Amministrazioni interessate; il procedimento in parola dovrebbe terminare entro la prima metà di aprile con l'insediamento della commissione di collaudo.

Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi

Il procedimento per la realizzazione dei parcheggi di standard urbanistici è stato riunificato 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.

In data 15 aprile 2008, gli Uffici Comunali hanno messo a disposizione i pareri e le prescrizioni di conferenza dei servizi riguardo al Progetto unificato del Nuovo Centro Congressi e del Parcheggio al Piazzale Marconi, comprese le indicazioni della Soprintendenza per i beni archeologici di Roma;

In data 17 giugno 2008 Eur Congressi S.r.l. ha affidato all'associazione CESAR l'incarico di una consulenza tecnica specialistica relativa alla progettazione superficiale del parcheggio Marconi, per ottemperare alle prescrizioni di Conferenza dei Servizi.

In data 14 luglio 2008 il Responsabile Unico del Procedimento ha predisposto i documenti ed il quadro economico per il completamento della progettazione del Parcheggio Marconi e la successiva indizione della gara di appalto per la progettazione (definitiva ed esecutiva), costruzione e gestione.

Il progetto di sistemazione superficiale, a seguito di incontri ed approfondimenti è stato consegnato alla Soprintendenza in data 3 dicembre 2008;

Allo stato attuale è programmata una definitiva revisione degli elaborati da parte della Soprintendenza per il rilascio del parere prescritto in Conferenza dei Servizi.

Agli esiti delle valutazioni della Soprintendenza il progettista procederà al completamento del progetto preliminare avanzato, prelieve opportune verifiche presso le altre Amministrazioni competenti, ai fini dell'indizione della gara di appalto per la progettazione (definitiva ed esecutiva) costruzione e gestione del Parcheggio di Piazzale Marconi.

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 EUR 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 Parcheggi 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 Parcheggi del 1989/91 (P.U.P. 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 a Viale 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.

In data 11 aprile 2008 è stato pubblicato sul G.U.C.E. il bando di gara per l'esecuzione dei lavori. Le domande di partecipazione sono pervenute entro il 19 maggio 2008.

A Maggio 2008 si è conclusa la validazione del progetto definitivo in merito alle eventuali variazioni apportate dal progettista in esito alla Conferenza dei Servizi – ex articolo 47, D.P.R. 554/99.

In data 5 giugno 2008 è stata ridotta l'area di cantiere, come richiesto dal Municipio Roma XII, al fine di riconsegnare all'uso pubblico parte dei parcheggi precedentemente preclusi ed inseriti nell'area di cantiere.

Il 12 settembre 2008 il progetto definitivo del parcheggio Sturzo è stato validato per 546 posti auto complessivi. Il minor numero di posti auto del progetto validato rispetto ai 579o dell'ordinanza 90, deriva da prescrizioni dei competenti organi autorizzativi.

A Settembre 2008 sono state spedite le lettere d'invito per la gara per i lavori, cui era allegato il progetto validato.

Ad Ottobre 2008 è stata consegnata all'Ufficio Extradipartimentale parcheggi la documentazione da allegare alla Convenzione da stipulare con il Comune di Roma.

A Novembre 2008 con Ordinanza del Sindaco n. 129 è stato approvato il nuovo schema di Convenzione per il diritto di superficie da stipulare con il Comune di Roma. La stessa ordinanza riepilogava tutti i diritti sui parcheggi di EUR S.p.A. come segue:

- nell'allegato B della stessa ordinanza veniva indicato il parcheggio "Sturzo" fra gli interventi prioritari, per 579 posti auto
- nell'allegato C veniva indicato il parcheggio di v.le della Civiltà del Lavoro fra gli interventi avviati, per 825 posti auto

A dicembre 2008 è stata avviata la procedura per l'individuazione di soggetti interessati all'acquisto di "cosa futura" ovvero all'acquisto dei posti auto pertinenziali e/o alla gestione dei posti auto rotazionali. Nell'ambito

della procedura EUR si sta avvalendo della collaborazione di Banca Finnat Euramerica S.p.A. quale advisor per quel che riguarda i posti auto rotazionali, mentre per i pertinenziali sta svolgendo autonome attività di collocazione sul mercato, anche trasformando i posti auto pertinenziali in box, e quindi riducendone il numero.

A gennaio 2009 hanno avuto inizio le attività di monitoraggio sulle condizioni attuali degli edifici prospicienti il piazzale, come richiesto dal Comune di Roma, condotte dalla IBIS S.r.l.

Palazzo della Civiltà Italiana

I lavori di restauro delle facciate a cura del Ministero per i Beni e le Attività Culturali sono iniziati nel novembre 2003 e si sono conclusi il 3 ottobre 2007 a cura della Fenice Restauri s.r.l.

EUR S.p.A., in qualità di proprietario, ha ottenuto un certificato di Collaudo dei lavori effettuati dal Ministero a febbraio 2007, incompleto e non conforme rispetto al dettato del titolo XII del DPR 554/99.

Dopo la gara d'appalto ad evidenza pubblica per i lavori di ristrutturazione edilizia del Palazzo della Civiltà Italiana il 18 settembre 2007 il C.d.A. di EUR S.p.A. licenziava l'aggiudicazione definitiva dei lavori e il 7 dicembre 2007 veniva sottoscritto il contratto d'appalto con l'aggiudicatario.

EUR S.p.A., pur essendo terminati i lavori della Fenice Restauri di cui sopra, non riusciva rientrare in possesso del Palazzo. Pertanto il 18 dicembre 2007 EUR S.p.A. forzatamente è rientrata in possesso del Palazzo e subito dopo è stato effettuato il processo verbale di consegna all'aggiudicatario.

A causa della presenza di macchinari e mezzi d'opera della Fenice Restauri srl, i lavori sono però 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 locatario.

Da gennaio a marzo 2008 sono state effettuate:

- le attività propedeutiche e di cantierizzazione dei lavori;
- le indagini archeologiche in corrispondenza dell'area per il polo tecnologico;
- le indagini geognostiche e geotecniche.

Ad aprile 2008 è stata nominata la Commissione di Collaudo in corso d'opera, e sono iniziati i lavori di:

- demolizione dei controsoffitti, propedeutici alle opere di consolidamento dei solai
- sistemazione dei cunicoli originari al piano terra
- rimozione delle lastre in marmo dei pilastri per la realizzazione del consolidamento tramite fibre di carbonio

A maggio 2008 sono state ultimate le attività di approfondimento di progettazione strutturale del sistema di consolidamento dei solai per aumentarne il carico da 350 Kg/mq a 650 Kg/mq a cura del Prof. Giorgio Croci.

Gli approfondimenti sono stati trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma, ottenendone il relativo nulla osta.

A giugno 2008 è iniziata la realizzazione dei pali per il polo tecnologico. Il sistema di tipo tradizionale, previsto inizialmente, è stato modificato con un sistema di tipo top-down, per non intaccare le alberature circostanti e per consentire la realizzazione della copertura in tempi brevi.

A luglio 2008 sono iniziate le attività propedeutiche al consolidamento (ponteggi, demolizioni tavelle e forature per tiranti in acciaio).

A settembre 2008 è iniziata la posa in opera delle piastre in acciaio e dei relativi tiranti in ferro per il consolidamento dei solai. Le attività di cui sopra sono state programmate in modo tale da effettuare il consolidamento alternando porzioni di solaio per piano. In questo modo è stato possibile lavorare su tutti i piani contemporaneamente riducendo i tempi di fine lavori.

A novembre 2008 è stato sottoscritto un accordo preliminare con la Fondazione Valore Italia (soggetto giuridico istituito dal Ministero per le Attività Produttive e destinato alla realizzazione e gestione dell'Esposizione Permanente del Made in Italy e del design italiano) per tutta la superficie utile del Palazzo della Civiltà Italiana, escluse le aree da locare al Ministero per i Beni e le Attività Culturali per compensare con canoni di locazione a scomputo i lavori realizzati dall'impresa Fenice Restauri s.r.l. di cui sopra.

A dicembre 2008 il Direttore dei Lavori e la Commissione di collaudo in corso d'opera hanno riscontrato alcune problematiche relative alla cattiva/mancata esecuzione di alcune lavorazioni effettuate dalla Fenice Restauri s.r.l..

Conseguentemente, il RUP ha scritto al Ministero contestando tali problematiche, rilevando inoltre l'assenza del Piano di Manutenzione dell'opera e delle sue parti e della polizza assicurativa decennale a copertura dei danni derivanti dai difetti di esecuzione dell'opera, entrambi prescritti dalla vigente legislazione in materia di lavori pubblici. La Società è pertanto in attesa di ricevere la documentazione mancante, opportunamente già richiesta al Ministero.

Il 30 gennaio 2009 EUR S.p.A. ha approvato la "perizia di variante", redatta dal Direttore dei Lavori su autorizzazione del RUP, relativa alle modifiche ai lavori di consolidamento e approfondimenti progettuali richiesti dalla Soprintendenza. Di conseguenza, l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione (a seguito della perizia di variante) è prevista entro dicembre 2009.

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 e con tale atto ad EUR S.p.A. è stata attribuita un'area fabbricabile "compensativa" di circa 1.500 mq per collocarvi la volumetria spettante a fronte della prevista cessione al Comune di Roma di altre aree di proprietà societaria per le quali, all'interno del comprensorio, la destinazione prevista è a parcheggio pubblico. Al momento della firma della Convenzione Urbanistica del 2003, sulle aree da cedere insisteva un circolo sportivo, locato alla Federazione YMCA, ed EUR S.p.A ha dovuto rilasciare al Comune di Roma, a garanzia della cessione delle aree libere da "cose e persone", una fideiussione mediante la Banca Popolare di Sondrio per circa 3,2 milioni di euro.

EUR S.p.A ha raggiunto successivamente un accordo sia con la società Europarco sia con il Comune di Roma, per inserire nella prevista variante al Programma urbanistico Castellaccio la cessione, da parte del Comune, di un terreno sul quale realizzare un nuovo complesso sportivo da destinare alla Federazione YMCA in cambio della liberazione delle aree occupate e destinate a parcheggio.

In data 23 dicembre 2005 è stata formalizzata la vendita - a società del gruppo Parnasi - dell'area fabbricabile compensativa di 1.500 mq con capacità edificatoria di 18.643 mc ad un prezzo di circa 6 milioni di euro.

In data 16 novembre 2006 il Consiglio Comunale ha adottato la delibera di variante al Programma urbanistico Castellaccio con determinazione n. 180.

In data 6 dicembre 2007 è stato firmato l'Atto d'Obbligo relativo alla variante al "Programma urbanistico Castellaccio", propedeutico alla firma della variante della Convenzione Urbanistica del 2003.

In data 20/5/08 e' stata firmata la variante alla Convenzione urbanistica del 2003 con tale provvedimento è stato disposto:

- il trasferimento gratuito dal Comune all'EUR S.p.A. dell'area per la ricollocazione del centro sportivo YMCA ;
- la cessione da parte di Eur S.p.A al Comune di Roma delle aree necessarie alla realizzazione del parcheggio di standard;
- l'impegno a cedere da parte di Eur al Comune di Roma le aree ancora occupate da YMCA e da altro conduttore (Caravan Auto).

A garanzia della suddetta prevista cessione è stata presentata una nuova fideiussione bancaria di circa € 1.500.000 a riduzione e sostituzione di quella presentata nel 2003.

Tale fideiussione rimane a garanzia delle aree previste in cessione ed a oggi occupate da Ymca e da Caravan Auto.

Attualmente è in corso:

- la predisposizione dei frazionamenti catastali per cedere formalmente al comune le aree lasciate libere da YMCA e sulle quali è stato realizzato il previsto parcheggio pubblico ;

- il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune ad EUR S.p.A. per la realizzazione del nuovo impianto sportivo YMCA sulla nuova area ;
- la liberalizzazione delle aree occupate da Caravan Auto secondo la tempistica dettata da Europarco, soggetto attuatore del programma urbanistico.

Programma di riqualificazione dell'EUR

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;
- il Piano della mobilità e della sosta.

Poiché tali iniziative, avviate nel 2004 rilevavano un diverso stato di avanzamento e definizione, nonché uno stato differenziato di conformità con gli strumenti urbanistici generali e attuativi, si rendeva necessario, già nel 2005, un provvedimento comunale di recepimento dei temi del programma di riqualificazione dell'EUR che allo stesso tempo adottasse i primi atti per l'avvio dell'attuazione delle proposte.

Il Piano di valorizzazione delle aree verdi

Il Piano è finalizzato alla realizzazione di 5.900 mq di nuovi servizi nei parchi ed interventi di valorizzazione e di restauro degli spazi aperti. E' stata quindi predisposta una delibera che prevedendo gli obiettivi citati avviasse l'attuazione del piano stesso.

La Giunta Comunale, nella seduta dell'8 agosto 2006 con Decisione n. 141, ha adottato il Piano affidando altresì ad EUR S.p.A la manutenzione delle aree verdi e delle alberature stradali situate lungo le controstrade di via Cristoforo Colombo nel tratto ricompreso nel quartiere EUR.

Con deliberazione 22 febbraio 2007, n. 17 il Consiglio Municipale del XII Municipio ha espresso parere favorevole al Piano delle aree verdi condizionato alla eliminazione delle cubature previste al parco del lago 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 V.le Cristoforo Colombo a EUR S.p.A.;

- la gestione a EUR S.p.A. dei distributori carburanti situati nelle aree verdi stradali lungo le controstrade di via Cristoforo Colombo nel tratto ricompreso nel quartiere EUR

Sono state quindi redatte le controdeduzioni da parte del Dipartimento VI alle osservazioni presentate dal Municipio XII e all'emendamento della Commissione Consiliare Urbanistica e presentate in data 19 marzo 2008 al Segretariato Generale del Comune di Roma.

In data 21 marzo 2008 il Dipartimento VI ha chiesto ad EUR S.p.A. di aggiornare il Piano alle controdeduzioni. Con Deliberazione n. 72 del 9 aprile 2008 il Piano è stato adottato da parte del Commissario Straordinario nell'esercizio dei medesimi poteri spettanti al Consiglio Comunale.

In data 18 giugno 2008 il piano è stato pubblicato all'albo pretorio ed al municipio XII, a luglio 2008 sono scaduti i termini della pubblicazione e ad agosto 2008 quelli relativi alla presentazione delle osservazioni al piano.

L'iter amministrativo successivo, ai sensi della L.R.L. n. 36/87, per addivenire all'approvazione del piano è il seguente:

- deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- trasmissione alla Regione Lazio;
- deliberazione di consiglio Comunale di approvazione del piano ed inizio dell'attuazione da parte di EUR S.p.A..

Entro la prima metà del 2009 si prevede, da parte dell'Amministrazione comunale, l'invio alla Regione Lazio della delibera di controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Il progetto unitario della Centralità Locale della Laurentina

A seguito del Protocollo d'intenti firmato nel luglio 2004 si rendeva necessario un provvedimento comunale che adottasse i primi atti per l'avvio dell'attuazione della proposta in oggetto. E' stata quindi predisposta una delibera che prevedeva la realizzazione di una cubatura a fronte di precedenti diritti edificatori societari esistenti su aree societarie e di fatto annullati dall'adozione del Piano Regolatore Generale. Tale delibera prevedeva la realizzazione della cubatura su un'area in variante alle previsioni del PRG recentemente adottato e pertanto si rendeva necessario avviare la procedura amministrativa dell'"Accordo di Programma", necessaria per espletare la procedura di variante urbanistica.

La proposta di rilocalizzazione dei diritti urbanistici soppressi scaturisce da precedenti diritti edificatori esistenti su altre aree (soppressi dal Nuovo Piano Regolatore) che ridotti e convertiti ad uso privato, vengono trasferiti sul terreno di Via di Vigna Murata, angolo Via Colle della Strega. Nello "Schema Preliminare di assetto" i diritti edificatori precedenti (pari a 19.012 mq), destinati prevalentemente a servizi pubblici, di quartiere e residenziale, sono stati ridotti a 9.159 mq e convertiti in servizi privati, commerciale e abitativo.

Nel gennaio 2006 si è quindi pervenuti alla Decisione di Giunta comunale n. 7 del 18 gennaio 2006 con la quale si formulavano gli indirizzi al Sindaco per la promozione e la sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

Successivamente con la scadenza del mandato della Giunta Comunale del 2006 e le successive elezioni amministrative, si è determinato lo stop dell'iter ed il suo riavvio dalla fase iniziale.

Nelle more dell'approvazione del cambio di destinazione d'uso, a ottobre 2006 la Società ha deliberato di procedere alla vendita del terreno dando avvio ad una procedura competitiva volta ad individuare un soggetto interessato all'acquisto del terreno. Si è quindi preliminarmente proceduto alla pubblicazione dell'invito a manifestare interesse all'acquisto del terreno, a fronte del quale sono pervenute 28 manifestazioni di interesse, di cui soltanto 11 hanno in seguito presentato anche offerte, sebbene non vincolanti.

In esito alla procedura di confronto concorrenziale sopra indicata, la Società ha sottoscritto contratto di compravendita del terreno per il corrispettivo di Euro 17.077.185 con società Cuma 6 S.r.l., risultata vincitrice della procedura competitiva. Il contratto di cessione dell'area è risolutivamente condizionato alla mancata sottoscrizione dell'Accordo di Programma entro i successivi 24 mesi dalla data di stipula del Contratto stesso, ossia entro il 22 dicembre 2008.

Il prezzo per la compravendita del Terreno è stato determinato in Euro 17.077.185,00, oltre IVA ripartito in tranches ai sensi dell'articolo III del Contratto; Cuma ha versato finora ad EUR, l'importo di Euro 5.123.155,50. A garanzia del pagamento della terza e quarta tranche del prezzo, ancora da incassare e pari a complessivi Euro 14.515.607,25 oltre IVA in data 2 febbraio 2007 CUMA ha consegnato ad EUR contratto autonomo di garanzia sottoscritto dalla Banca di Roma S.p.A. (in data 28 febbraio 2007 Cuma ha consegnato ad Eur una successiva lettera integrativa della garanzia sottoscritta dalla Banca di Roma S.p.A. relativamente all'importo corrispondente all'IVA).

A settembre 2007 EUR S.p.A. ha presentato il nuovo progetto denominato "Schema preliminare di riferimento della Centralità locale Laurentina"; riavviando l'iter di approvazione che prevedeva una nuova edificazione in un'area, in variante rispetto al PRG adottato, per una SUL complessiva pari a 9.159 mq e la realizzazione di importanti opere e servizi pubblici.

Il 18 dicembre 2007 si è svolta la Conferenza dei Servizi interna al Comune di Roma per l'esame dello schema preliminare di riferimento della centralità locale "Laurentina", la cui conclusione è avvenuta alla fine del mese di gennaio 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.

In data 13 marzo 2008 il Dipartimento VI del Comune di Roma ha chiesto ad EUR S.p.A., a seguito dell'approvazione del Nuovo Piano Regolatore della città di Roma l'adeguamento degli elaborati allo strumento urbanistico appena approvato.

In data 17 aprile 2008 vengono consegnati al Comune di Roma gli elaborati grafici richiesti.

In data 23 aprile 2008 il Segretariato Generale in sede di vigilanza delle proposte di deliberazione dell'accordo di programma chiede ad EUR S.p.A. di modificare l'atto d'obbligo presentato in precedenza in quanto aveva necessità di avere maggior garanzia per tutte le obbligazioni individuate nello stesso atto.

In data 24 aprile la delibera avente ad oggetto il "Programma unitario di valorizzazione dell'EUR: indirizzi al sindaco, per la stipula di un accordo di programma finalizzato all'approvazione del programma d'interventi

da realizzare a cura di EUR S.p.A. in variante al PRG vigente" viene sottoposto alla firma del Commissario Straordinario nell'esercizio dei medesimi poteri spettanti al Consiglio Comunale, ma nuovamente l'interruzione del mandato della Giunta Comunale ha determinato lo stop dell'iter ed il suo riavvio dalla fase iniziale.

Alla fine di giugno 2008 EUR S.p.A. ha chiesto al nuovo assessore all'urbanistica del Comune di Roma un incontro per il riavvio dell'iter.

Nel corso dei due anni successivi alla Compravendita, EUR S.p.A. ha pertanto proseguito l'iter per completare la procedura per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma con il Comune di Roma, seppure l'onere di tale adempimenti ricadesse sul compratore ai sensi dell'articolo V del contratto di compravendita. Ciò è tuttavia avvenuto in conformità alle richieste ed indicazione degli uffici del Comune di Roma, i cui esponenti preferivano continuare ad interloquire con EUR S.p.A..

Nonostante gli sforzi profusi (e le reiterate assicurazioni dell'Assessore e del direttore del dipartimento), le vicende legate al Comune di Roma (tra cui l'indizione di elezioni amministrative e la costituzione di una nuova Giunta e di un nuovo Consiglio Comunale) hanno ritardato i tempi approvativi. Il 16 dicembre 2008 il Direttore del Dip. VI del Comune di Roma (Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio) e il Direttore della U.O. 2 (Pianificazione e Progettazione Generale) dello stesso Dipartimento, hanno inviato una comunicazione in cui confermavano che l'iter approvativo è "tutt'ora in corso", e che "non sono emersi ad oggi elementi contrari". Ciononostante alla data del 22 dicembre 2008, l'iter di approvazione dell'Accordo di Programma non era ancora arrivato a conclusione.

Stante la scadenza del termine del 22 dicembre 2008, la società acquirente ha ritenuto avverata la Condizione risolutiva del Contratto, costituita dalla mancata sottoscrizione appunto entro il termine del 22 dicembre 2008 della Convenzione con il Comune di Roma. Dinanzi a tale posizione, si è rammentata all'acquirente la previsione di cui all'art. V, comma 6, del contratto di compravendita, per effetto della quale, nel caso in cui l'acquirente medesimo non abbia posto in essere le attività necessarie per impedire l'avveramento della condizione risolutiva, la stessa dovrà ritenersi come non avverata.

Cuma 6 si è comunque detta disponibile a convenire, come consentito dal Contratto all'art. V, comma sette, una proroga del termine di avveramento della Condizione; tenuto conto del tempo trascorso e degli imprevisti maggiori oneri finanziari che verrebbe altrimenti a sopportare, Cuma stessa ha inoltre subordinato la propria disponibilità a prorogare il proprio impegno di acquisto alla modifica di talune pattuizioni negoziali di cui al Contratto che portino sostanzialmente, anche in considerazione delle attuali difficili condizioni del mercato immobiliare e finanziario, ad una rinuncia da parte di EUR delle sole garanzie finanziarie prestate.

Effettuati gli approfondimenti del caso, e tenuto conto altresì del persistente interesse al perfezionamento dell'operazione di entrambe le parti, è sembrato opportuno acquisire il risultato della proroga del termine per l'avveramento della Convenzione fino al 30 novembre 2009, mediante la stipula in data 21 gennaio 2009 di una scrittura con cui le Parti, nel comune interesse, hanno inteso prevenire anche l'insorgere fra esse di una lite con riguardo alla questione della Condizione.

Successivamente, a gennaio 2009, l'Assessore all'Urbanistica ha indicato in alternativa alla procedura dell'Accordo di Programma l'utilizzo della procedura della "variante ordinaria" al PRG ormai approvato.

Tale indicazione ha comportato da parte degli uffici comunali la verifica del percorso amministrativo indicato, la stesura di una nuova delibera e l'elaborazione di nuovi allegati grafici.

La delibera è attualmente al vaglio degli uffici del Segretariato Generale del Comune di Roma per l'approvazione di Giunta Comunale, a cui seguiranno i dovuti passaggi in Municipio, nelle commissioni consiliari e quindi in Consiglio Comunale.

Il piano di valorizzazione degli edifici

Il piano prevede essenzialmente cambi di destinazione d'uso da effettuare negli edifici societari a vantaggio della destinazione "commerciale e servizi" ed a scapito dell'attuale e prevalente destinazione ad uffici pubblici e l'aumento della superficie utile lorda (SUL) con la realizzazione di soppalchi.

L'attuazione del piano sarà attivata di volta in volta, secondo le esigenze di mercato.

Il piano della mobilità e della sosta

Il piano della mobilità e della sosta analizza lo stato della sosta dell'intero quartiere Eur ed individua nuovi parcheggi interrati da realizzare in più fasi temporali necessari per soddisfare gli standard richiesti dalle valorizzazioni immobiliari previste negli edifici societari.

Nell'ambito di tale Piano EUR S.p.A. ha proposto, come prima attuazione, la realizzazione del parcheggio interrato Piazzale Sturzo per la valorizzazione prevista al Palazzo dell'Arte Moderna. Per tale realizzazione è stato chiesto anche l'inserimento dello stesso nella procedura prevista dal Piano Parcheggi del Sindaco di Roma. Tale argomento viene peraltro trattato in un capitolo specifico della presente relazione.

Palazzo dell'Arte Antica

La parte del Palazzo ristrutturata di recente è interamente locata. La gestione condominiale delle aree ristrutturate viene effettuata direttamente da Eur. A completamento della ristrutturazione sono state eseguite opere di manutenzione ciclica per una riqualificazione della chiostрина piccola.

Per i locali della Telehouse posti al seminterrato, dove è già attivo il CED a servizio di Poste Italiane oltre ad altri clienti, è stato redatto il documento di valutazione Rischio-Incendio.

Il locale commerciale a piano terra, già sede di una storica attività di ristorazione, è stato frazionato in quattro unità. Due di esse sono in fase di ristrutturazione, effettuata direttamente dai conduttori.

Palazzo dell'Arte Moderna

Il Palazzo è attualmente interessato da lavori di ristrutturazione generale che comprendono una superficie di circa 9.000 mq, pari a circa il 60% del palazzo.

A gennaio sono stati avviati i lavori per il 3° lotto al primo piano di mq 1750 con destinazione a pubblico esercizio (ristorante), e artigianato di servizio (sartoria), compresa la seconda scala esterna di sicurezza gemella di quella già realizzata nel 2° lotto, che saranno ultimati entro il primo semestre del 2009.

Si è inoltre proceduto alla definizione del progetto del 4° lotto al secondo piano, con destinazione ad attrezzature collettive (SPA), oltre alla riqualificazione dell'atrio d'ingresso da Viale Tolstoj e relativo scalone. I lavori relativi avranno inizio nei primi mesi del 2009.

A seguito di richieste da parte del conduttore (Gieffe Shop) si sta predisponendo il progetto di riqualificazione delle due chiostrine interne e del lastrico solare, con sistemazione a verde.

Sono stati ultimati gli interventi di ristrutturazione all'interno dei locali occupati dal Comando dell'Arma dei Carabinieri. Si è proceduto alla progettazione della riqualificazione dell'ingresso del Comando ed alle successive autorizzazioni.

Sono stati eseguiti, per conto del Comune di Roma - Direzione dei Sistemi Informativi, presso i locali della Telehouse, posti al seminterrato, dove è già attivo il CED a servizio dell'Ufficio Elettorale del Comune, interventi di implementazione dell'impianto di condizionamento-elettrico. E' stato redatto il documento di valutazione Rischio - Incendio.

Progetto "TSP" (Territorial Security Project)

Il progetto è stato oggetto di diversi ampliamenti ed integrazioni realizzati nel corso del 2008, ciò ha reso possibile un'ottimizzazione dello stesso consentendone la commercializzazione ad Enti e Società del quartiere, nonché un manifestato interesse anche da parte di altri Municipi (Ostia), per i quali è in corso uno studio di fattibilità.

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 ad Internet ed 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

Si è chiuso l'appalto per i lavori di adeguamento volti all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi (CPI) per l'intero edificio.

E' stata presentata al Comando dei Vigili del Fuoco la richiesta di ottenimento del CPI per il Salone delle Fontane.

Sono iniziate le installazioni degli infissi REL, previste dal progetto presentato ai Vigili del Fuoco ed approvato dalla Sovrintendenza dei Beni Culturali.

Al piano primo è stato realizzato un nuovo impianto di condizionamento.

Sono stati ultimati tutti i lavori di ristrutturazione al piano secondo, che, attualmente, con l'ingresso di Postevita S.p.A. e di My Solution , è interamente locato. Anche il piano terra, con l'arrivo di Eurosyntec e con la locazione Marco Polo S.p.A. (dove è operativo il call-center di Acea800) è totalmente a reddito.

Nella porzione nord del piano primo è iniziata la ristrutturazione dei locali destinati a Cariparma.

Palazzo "ex Ristorante"

Successivamente alla regolarizzazione di alcune documentazioni tecnico/urbanistiche richieste dagli uffici comunali che ha comportato un fermo lavori e conseguente proroga del termine previsto per l'ultimazione degli stessi, a seguito del rilascio del permesso di costruire per le previste opere, sono stati ultimati al 30 giugno 2008 a cura del conduttore (Caffè Palombini) i lavori di completamento del padiglione esterno.

Palazzo dell'Archivio di Stato

I lavori di ristrutturazione dello Stilobate Destro, nei locali destinati a Risorse per Roma per una superficie di circa 600 mq., sono terminati ed il locatario è operativo negli uffici.

Palazzo delle Tradizioni Popolari

Sono in fase di ultimazione le opere di ristrutturazione, comprese le parti impiantistiche generali per la riqualificazione, ad uso commerciale, di alcuni locali posti ai piani seminterrato, terra e 1° piano a cura del cliente (PLEASURE).

Altresì sono in corso di ultimazione i lavori di ristrutturazione dei locali posti al piano secondo, afferenti lo stesso locatario, destinati ad uso ufficio.

Al piano secondo dello stesso edificio, sono terminate nel rispetto delle tempistiche contrattualmente previste le opere di manutenzione straordinaria, anch'esse a cura del cliente (ALLIANZ BANK).

Palazzo delle Scienze

Sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione al piano terra per locazioni ad uffici; i locali sono stati consegnati ai rispettivi conduttori. (Hoyalens, Immobiliare Roma Eur),

Le ristrutturazioni nei locali al piano seminterrato, effettuate direttamente dal Locatario (S&PA), e la realizzazione di una nuova cabina elettrica di media tensione, sono terminate e gli uffici sono operativi.

Altresì sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione per circa mq.1300 in altri locali dell'edificio posti al piano terra, locati ad una agenzia bancaria (FINEKOBANK).

Fungo

Attualmente è sottoposto ad opere di manutenzione straordinaria consistenti in una revisione generale e risanamento della facciata; opere di impermeabilizzazione della copertura; sostituzione di alcuni degli infissi; verifica e impermeabilizzazione della vasca; infine, messa a norma degli impianti di terra e di protezione contro le scariche atmosferiche.

Salvo complicazioni i lavori dovrebbero essere conclusi entro aprile 2009.

Locali ex PICAR

Successivamente l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni presso gli organi competenti si è dato seguito all'affidamento e conseguente inizio delle lavorazioni per la realizzazione di un ristorante e di un centro fisioterapico. Il termine dei lavori è previsto per maggio 2009.