

## 6. Conclusioni.

Nel periodo di riferimento della presente Relazione (2011 e 2012) la governance di EUR spa ha affrontato prioritariamente le criticità che si erano manifestate già nel corso degli esercizi precedenti in ordine alle più importanti operazioni di valorizzazione ed incremento del patrimonio immobiliare intraprese dalla Società a partire dalla sua costituzione, vale a dire la costruzione del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, la rivalutazione urbanistica dell'area dell'ex Velodromo Olimpico e di alcuni altri terreni di proprietà siti in località "Castellaccio" e nella zona della "Laurentina" ed, infine, la ristrutturazione del Palazzo della Civiltà Italiana.

Nessuna delle iniziative e degli interventi posti in essere, tuttavia, si è fin qui rivelato risolutivo per conseguire la integrale realizzazione dei programmi intrapresi.

Quanto al Nuovo Centro Congressi, infatti, benché già negli anni precedenti si sia provveduto alla razionalizzazione della struttura societaria, mediante la riconduzione nella capogruppo del relativo asset, nonché alla completa rinegoziazione del finanziamento bancario a suo tempo concesso alla ex controllata EUR Congressi S.r.l. per la parziale copertura dei costi di realizzazione, che ha consentito un discreto risparmio di costi ed una minore onerosità delle garanzie prestate, la situazione presenta ancora aspetti di rilevante criticità. E ciò, sia per la consistente lievitazione dei costi di realizzazione e per i conseguenti problemi di ordine finanziario che sono venuti a determinarsi, stante il mancato reperimento, a distanza di sei anni dall'inizio dei lavori, di un acquirente dell'albergo ad essa annesso (venendo così meno una delle principali fonti di finanziamento dell'opera secondo il *budget* originario), sia per i numerosi problemi di ordine tecnico-amministrativo insorti in sede di esecuzione e per il conseguente notevole allungarsi dei tempi per l'ultimazione dei lavori rispetto al termine originariamente previsto.

In ogni caso, allo stato attuale, il problema più urgente e rilevante riguardante la realizzazione del Nuovo Centro Congressi è rappresentato dall'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori, e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche.

Parimenti, con riguardo alla valorizzazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico, non ha avuto ancora alcun esito in sede amministrativa il nuovo progetto urbanistico proposto al Comune di Roma.

Per quanto riguarda i lavori per la realizzazione dell'Acquario di Roma – che

interessano una parte del lago dell'Eur - va ricordato che, in considerazione del fermo lavori dovuto alle difficoltà finanziarie della Mare Nostrum e alle trattative intercorse tra quest'ultima e le banche al fine di addivenire ad una soluzione e di restituire alla collettività la fruizione dell'area limitrofa al Laghetto dell'EUR, essi vanno molto a rilente e fanno registrare notevoli ritardi rispetto ai tempi di consegna dei lavori stessi. In data 6 febbraio 2014 è stato sottoscritto un accordo integrativo al contratto di Concessione-Convenzione sottoscritto il 16 febbraio 2006, concernente la realizzazione di un acquario e di uno spazio museale nel Laghetto artificiale dell'EUR, denominato "Museo Marino Mediterraneo Mare Nostrum"<sup>12</sup>.

Con riguardo al Palazzo della Civiltà Italiana, va positivamente rilevato che EUR spa è riuscita a mettere ugualmente e tempestivamente a reddito l'immobile, avendo avviato, nel primo semestre del 2013, la negoziazione per la stipula di un contratto di locazione con FENDI srl, a seguito della manifestazione di interesse inoltrata a fine 2012 dalla stessa, ed avendo quindi stipulato, il 10 luglio 2013, il contratto con FENDI srl, con la previsione di un canone annuo complessivo, derivante dal quadro economico approvato dal Consiglio di amministrazione, pari a € 4.444.157,05, IVA inclusa (comprensivo di spese generali, spese progettuali, collaudo, ecc.).

Assai critica si rivela, invece, la situazione relativa alla gestione di Luneur. Poiché alla fattispecie in parola andava molto più correttamente applicata la disciplina codicistica della concessione di servizi, si ravvisano, allo stato, diversi profili del Regolamento di gara non in linea con i principi in materia di contrattualistica pubblica e con talune disposizioni del Codice degli appalti, quali, ad esempio, alcuni aspetti di criticità relativi al valore del contratto, alla stipulazione del contratto con la società "veicolo" (Luneur Park spa), la qualificazione del soggetto esecutore dei lavori, la previsione del rinnovo tacito.

Ulteriori aspetti di criticità emergono relativamente alla fase esecutiva del contratto, considerato che il contratto, stipulato l'11 febbraio 2008, versa, di fatto, in una fase di stallo, che a sei anni di distanza dall'aggiudicazione è ancora sostanzialmente nella fase preliminare di esecuzione (i lavori di ripristino dell'area sono iniziati l'8 agosto 2013), e che EUR spa ha fin qui incassato un canone dimezzato rispetto a quanto pattuito nel contratto, circostanza, questa, che ha comportato mancati introiti nelle casse della società pari, almeno, a 700.000,00 euro.

---

<sup>12</sup> Con il suddetto accordo integrativo sono stati fissati gli oneri conseguenti al mancato adempimento da parte della Mare Nostrum delle tempistiche indicate nel cronoprogramma dei lavori, a causa del perfezionamento di alcune varianti richieste dai conduttori dell'Acquario, oltre che da taluni adeguamenti resisi necessari in corso d'opera per effetto di disposizioni normative e regolamentari sopravvenute. È stato, pertanto, fissato un nuovo termine di conclusione dei lavori di completamento del complesso immobiliare, che consenta l'apertura al pubblico dell'Acquario entro il termine del 1 giugno 2015.

In considerazione di quanto sopra esposto appare opportuno che EUR spa intraprenda, con ogni possibile sollecitudine, le azioni più idonee alla definitiva risoluzione della vicenda relativa alla gestione del Luneur, non senza trascurare la possibilità di aggiornare e correggere l'assetto contrattuale sulla scorta delle osservazioni formulate dall'AVCP nella delibera n. 21 del 21 maggio 2014.

Più in generale la Corte deve nuovamente raccomandare la massima accortezza nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi ad evitare che il mancato ritorno reddituale in tempi brevi dei consistenti investimenti effettuati sinora, con il crescente indebitamento bancario che ne è derivato, possa causare pericolosi squilibri di ordine finanziario.

Con riferimento alla situazione del personale, va rilevato che nel periodo di riferimento l'aumento del numero del personale in servizio presso EUR spa negli esercizi 2011 (+5 unità) e 2012 (+16 unità), seppur più contenuto in entrambi gli esercizi considerati rispetto all'incremento registratosi nel 2010 (+19 unità), ha comportato un aumento del relativo costo, che è passato da 8.904 migliaia di euro nel 2011 a 9.130 migliaia di euro nel 2012 (variazione 2,54%). Escludendo le spese per "altri costi" (che includono costi per incentivi all'esodo o transazioni con il personale), il costo del personale della capogruppo ammonta ad euro 8.790 migliaia di euro al 31.12.2012 contro 7.980 migliaia di euro al 31.12.2011, presentando, in valore assoluto, un incremento di 810 migliaia di euro. Tale incremento è in buona parte riconducibile al rientro, a decorrere dal 1.1.2012, del personale del ramo di azienda in affitto alla Marco Polo spa.

In presenza della situazione sopra descritta, la Corte deve raccomandare la massima attenzione nella gestione aziendale, soprattutto in direzione di un maggiore contenimento dei costi, in linea con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità e dalle "manovre di metà anno" adottate negli ultimi in materia di blocco del turn over<sup>13</sup>.

Al riguardo, la Corte, pur tenendo conto delle ragioni portate a sostegno delle numerose assunzioni effettuate (per effetto delle quali l'organico aziendale è tornato a livelli maggiori di quelli esistenti al momento della nascita della Società nel 2002) non può, nondimeno, esimersi dall'evidenziare come l'elevato numero di personale tecnico assunto per far fronte alla situazione eccezionale e di natura contingente determinatasi a causa della cessazione del contratto di *Construction Management* relativo al NCC, potrebbe portare, una volta che la realizzazione dell'opera sarà portata a compimento,

<sup>13</sup> Si vedano, in particolare, decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito dalla legge 3 agosto 2009, n. 102; decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122; decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111; e, da ultimo, decreto-legge 6 luglio 2012,

ad una situazione di esubero di siffatto tipo di professionalità all'interno della Società.

Anche con riferimento all'affidamento di consulenze e di incarichi esterni, pur a fronte di una riduzione degli importi e dell'entità delle consulenze esterne affidate dalla società negli anni precedenti, non può non rilevarsi come il numero delle consulenze, i relativi compensi, e soprattutto l'oggetto delle stesse non appaiono compatibili con la complessiva situazione finanziaria della società e con gli interventi di riduzione della spesa recati dalle leggi finanziarie e di stabilità degli ultimi anni in materia di *spending review*, sopra richiamate.

La Corte non può, dunque, che reiterare la raccomandazione più volte formulata nel passato, secondo cui il ricorso a professionalità esterne deve essere limitato - in ossequio al principio della corretta amministrazione delle risorse, secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità e in osservanza delle linee di contenimento della spesa nella soggetta materia desumibili dai provvedimenti normativi di contenimento della spesa pubblica intervenuti negli ultimi anni - ai casi in cui vi sia una reale esigenza che trascenda le possibilità operative della struttura societaria, e ciò tanto più dopo che la Società ha incrementato in maniera così cospicua il proprio organico aziendale, ivi comprese nuove figure professionali di livello dirigenziale e con qualificazione tecnica.

Con riferimento al conto economico consolidato e della Capogruppo, si rileva che in entrambi gli esercizi presi in esame nella presente relazione si è realizzato un utile di esercizio pari, nel 2011, a 9.429 migliaia di euro e, nel 2012, a 6.700 migliaia di euro per la capogruppo (-28,94%). Anche a livello di bilancio consolidato si è avuto un utile di esercizio pari a 9.044 migliaia di euro nel 2011 e 6.821 migliaia di euro nel 2012 (-24,58%). In definitiva l'esercizio 2011 si è chiuso, quanto ad Eur S.p.a. con un utile pari a € 9.429.792 e, a livello consolidato, con un utile pari a 9.044 migliaia di euro, che è stato destinato per 471.790 migliaia di euro a riserva di patrimonio netto non distribuibile, e rinviato a nuovo esercizio per la parte residua (pari a € 8.958.302).

L'esercizio 2012 si è chiuso, quanto ad Eur S.p.a. con un utile pari a € 6.700.349 e, a livello consolidato, con un utile pari a 6.821 migliaia di euro. L'utile realizzato dalla capogruppo è stato destinato, quanto ad euro 335.017 a riserva di patrimonio netto non distribuibile ed è stato rinviato a nuovo per la parte residua (pari a € 6.365.331).

Alla luce delle riferite risultanze, la Corte - pur prendendo atto delle azioni intraprese al fine della ristrutturazione dell'indebitamento verso il sistema bancario e del conseguente miglioramento dell'esposizione finanziaria a breve - ritiene,

comunque, di dover conclusivamente raccomandare, oltre alla già segnalata necessità di una maggiore riduzione dei costi, una più accorta e misurata politica degli investimenti, che tenga conto delle effettive compatibilità di bilancio, onde evitare il rischio di scompensi gestionali, nonché una maggiore e più decisa azione, anche da parte dei soci, volta a soddisfare l'esigenza di trovare la copertura finanziaria per l'ultimazione dei lavori del Nuovo Centro Congressi e di assicurare la continuità finanziaria della società, anche in considerazione della ingente esposizione debitoria verso le banche.

A handwritten signature in black ink, reading "Ottavio Miceli". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the left.

PAGINA BIANCA

## APPENDICI

**APPENDICE N. 1**

1. La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas).
2. Stato di avanzamento dei lavori.
3. La progettazione e l'affidamento di "opere complementari" alla realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi.
4. L'erogazione del cofinanziamento pubblico a valere sui fondi per Roma Capitale per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
  - 4.1. L'accordo bonario (procedura di cui all'art. 240 del d.lgs. n. 163/2006) fra stazione appaltante e appaltatore (Società Italiana per Condotte d'Acqua spa) dei lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
5. Il servizio di CM (Construction Management) - Ufficio Direzione Lavori.
6. Il contratto di finanziamento e la rinegoziazione dei contratti sottoscritti.
7. Il contratto derivato di finanziamento per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi.
8. Parcheggi pertinenziali e pubblici al servizio del Nuovo Centro Congressi.
9. Le delibere dell'AVCP. In particolare: la delibera dell'AVCP del 23 aprile 2014.
10. Le spese sostenute da EUR spa per la progettazione, la direzione lavori e la direzione artistica per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi (Nuvola).

**1. La realizzazione del Nuovo Centro Congressi (NCC) (la c.d. Nuvola di Fuksas).**

EUR spa è il soggetto realizzatore dell'opera "Nuovo Centro Congressi", mediante proprie risorse finanziarie e stanziamenti di cofinanziamento pubblico concessi a valere sulla legge per Roma Capitale.

L'esecuzione dell'opera, avviata nel 1998 in assenza di una completa e certa copertura finanziaria, è stata fin qui caratterizzata da numerose varianti, che, oltre a determinare complessivamente un rilevante aumento dell'importo contrattuale, hanno influito in modo rilevante sui tempi di realizzazione e comportato l'insorgere di un contenzioso tra stazione appaltante ed appaltatore. Allo scopo di verificare le cause che hanno determinato un così alto numero di varianti, e il conseguente aumento dell'importo contrattuale, un così rilevante allungamento dei tempi di realizzazione dell'opera, e l'insorgere di diversi contenziosi tra stazione appaltante ed appaltatore, appare opportuno ricostruire puntualmente le varie fasi attraverso cui si è sviluppata la progettazione e la realizzazione dell'opera sin dalle fasi iniziali, attraverso una compiuta e puntuale esposizione dei fatti.

Ciò premesso, preme ricordare che fra il 1998 e il 2000 EUR spa bandì un concorso internazionale di architettura per la progettazione preliminare del Nuovo Centro Congressi dell'Eur, concorso che fu aggiudicato al progetto elaborato dall'arch. Massimiliano Fuksas. Nel 2001 fu, quindi, pubblicato il bando di gara per la progettazione, realizzazione e gestione del Nuovo Centro Congressi; tale gara fu aggiudicata nel 2002 alla Centro Congressi Italia Spa (CCI Spa), ed il relativo contratto di concessione trentennale fu stipulato nel giugno 2003.

Successivamente il concessionario, in sede di progetto definitivo, ha rivalutato l'importo dei lavori in relazione alle prescrizioni imposte in sede di validazione ed in sede di approvazione da parte delle amministrazioni partecipanti alla Conferenza dei servizi, con previsione di un aumento dei costi da euro 200 milioni ad euro 250 milioni. E' seguita una richiesta di riequilibrio del piano economico finanziario non accolta da EUR spa. Nel dicembre 2005 e con successivo lodo arbitrale del 12 maggio 2006, le parti hanno risolto consensualmente il contratto ed il progetto definitivo (elaborato dal concessionario) è stato acquisito da EUR spa.

Nel 2006 il Comune di Roma consentì ad EUR spa di realizzare l'opera con modalità differenti dalla concessione di costruzione e gestione. La società predispose, quindi, un piano economico finanziario che prevedeva, in particolare, la costituzione di una società mista per la gestione del sistema congressuale (con partecipazione del 60% di EUR spa e del 40% del socio privato da scegliere con gara), la quale avrebbe dovuto assumere l'onere dell'investimento, quantificato in 6,8 milioni di euro, per opere accessorie (impianti, arredi mobili, ecc.). Ad aprile 2006 fu quindi pubblicato il relativo bando per l'individuazione del soggetto gestore.

Nel contempo, EUR spa decise di affidare la realizzazione dell'opera mediante appalto di sola costruzione, sulla base del progetto definitivo acquisito a seguito della risoluzione del contratto di concessione con la Centro Congressi Italia Spa. Il Comune di Roma, in sede di assegnazione di apposito finanziamento, chiese il rispetto del termine del 15 marzo 2007 per la pubblicazione del relativo bando. Nel 2006 fu, quindi, affidata all'arch. Massimiliano Fuksas la redazione del progetto esecutivo dell'opera, che fu consegnato nel gennaio 2007 ed approvato il 14 marzo 2007 dal Consiglio di amministrazione di EUR spa.

Nel frattempo la Società, stante l'esito negativo della procedura bandita per l'individuazione del soggetto gestore, rinunciò a tale possibilità e, nel dicembre 2006, costituì una newco, la Eur Congressi s.r.l. (interamente posseduta da EUR spa) per la gestione del Nuovo Centro Congressi, società - quest'ultima - operativa dal 2008.

Il bando di gara relativo alla licitazione privata per l'affidamento dei lavori fu

pubblicato nella G.U.C.E. in data 17 marzo 2007 e nella G.U.R.I. in data 26 marzo 2007, prevedendo un importo a base d'asta di euro 277.476.869,34, di cui euro 272.176.818,59 per lavori, ed euro 5.300.050,75 per oneri di sicurezza, e quale criterio di aggiudicazione quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'appalto fu quindi aggiudicato alla Società Italiana per Condotte d'Acqua Spa per l'importo di euro 221.544.010,50, di cui euro 5.300.050,75 per oneri di sicurezza, oltre IVA.

In data 28 gennaio 2008 EUR spa affidò i lavori per la realizzazione del Nuovo Centro Congressi alla Società italiana per Condotte d'Acqua Spa a seguito dell'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica (procedura aperta). Sotto la stessa data del 28 gennaio 2008 fu stipulato il contratto di appalto, con il quale la durata dei lavori è stata stabilita in giorni 1035 naturali e consecutivi a decorrere dalla consegna dei lavori. In data 1° febbraio 2008 il Direttore dei lavori provvide alla consegna, per cui il termine ultimo per la conclusione di lavori fu stabilito al 2 dicembre 2010. Il contratto prevedeva anche dei termini intermedi per l'esecuzione.

## **2. Stato di avanzamento dei lavori.**

I lavori di realizzazione del Nuovo Centro Congressi sono iniziati, quindi, il 1° febbraio 2008, e nel corso delle attività si è reso necessario procedere ad alcune modifiche progettuali, sia per tenere conto di fenomeni geotecnici e idraulici del terreno di sedime imprevisti, nonché per ottimizzare la configurazione dell'albergo ai fini della relativa procedura di vendita. Conseguentemente, ad aprile del 2008, fu approvata una prima perizia di variante per la modifica del sistema di contenimento dei terreni di scavo, mentre una seconda perizia di variante, motivata principalmente per le ottimizzazioni dell'albergo, fu approvata a fine gennaio 2009.

Ad ottobre 2009 l'Impresa appaltatrice presentò, ai sensi del combinato disposto dell'art.132, comma 3, II periodo, del d.lgs. n. 163/2006 e dell'art.11 del D.M. LL.PP. n. 145/2000, una proposta di perizia di variante tecnica relativa alle opere strutturali del Nuovo Centro Congressi e dell'annesso albergo, che ha previsto miglioramenti delle opere strutturali ai fini della risposta sismica. La Società approvò la perizia di variante, con una diminuzione dell'importo dei lavori di euro 18.013,00 rispetto al corrispettivo contrattuale.

A seguito delle riferite perizie di variante il quadro economico fu ridefinito, mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 IVA e somme a disposizione comprese. La data finale per l'ultimazione dei lavori, per effetto della seconda perizia di variante, fu ridefinita dal termine originario del 2 dicembre

2010 al 2 maggio 2011.

Ad ottobre 2009, su proposta del Direttore dei Lavori, fu riconosciuta una proroga di ulteriori mesi 6 del termine di ultimazione dei lavori, per cui il nuovo termine di ultimazione dei lavori è stato rideterminato al 31 ottobre 2011.

In data 10 dicembre 2010 fu sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (quarta variante) per l'esecuzione di opere di verniciatura delle scale della teca del Nuovo Centro Congressi EUR, a seguito del quale il corrispettivo contrattuale fu rideterminato in euro 230.187.808, di cui euro 8.279.201 per oneri della sicurezza oltre I.V.A..

Il 10 marzo 2011 furono, poi, approvate le seguenti perizie tecniche di variante:

a) quarta variante (di cui sopra) relativa alla verniciatura delle scale della "Teca";

b) quinta variante relativa alla modifica delle dorsali principali impianti e della copertura della "Teca" senza aumento di spesa;

c) sesta variante relativa alle strutture portanti dell'auditorium della "Nuvola", variante ex art. 11, comma 5, del DM n. 145/2000 in riduzione, con conseguente rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 230.184.783.

Sempre il 10 marzo 2011 fu sottoscritto il quarto atto aggiuntivo, relativo alle varianti quattro, cinque e sei ed alla proroga dei termini contrattuali intermedi concessi l'8 marzo 2011.

In data 4 agosto 2011 fu, poi, sottoscritto con l'impresa appaltatrice un atto di sottomissione relativo ad una perizia tecnica di variante suppletiva (settima variante), proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento. La variante, a stralcio del progetto delle "opere complementari", ha riguardato tutte le modifiche alle lavorazioni ed elementi progettuali, necessarie per consentire la massimizzazione di utilizzo commerciale dello spazio denominato "Forum", al di sotto dell'intradosso della "Nuvola", ossia dello spazio di percorrenza della grande piazza contenuta nella "Teca" del Nuovo Centro Congressi EUR. Il corrispettivo contrattuale fu rideterminato in euro 235.084.894, di cui euro 8.497.290 per oneri della sicurezza, oltre I.V.A. Sempre in data 4 agosto 2011 fu, quindi, approvata la settima variante. A seguito di tale ulteriore variante il quadro economico è stato adeguato, mantenendo inalterato il totale complessivo stanziato di euro 323.280.053 IVA e somme a disposizione comprese. Il termine di ultimazione delle lavorazioni sbloccate, a parziale ripresa della sospensione ordinata il 29 aprile 2010, fu rideterminato al 31 ottobre 2012. Non fu invece rideterminata la data di ultimazione di

tutti i lavori di contratto per effetto della persistenza di lavorazioni ancora oggetto di sospensione. Il 5 agosto 2011 fu quindi sottoscritto il quinto atto aggiuntivo relativo alla settima variante.

In data 7 dicembre 2011 è stata proposta dal Direttore dei Lavori ed approvata dal Responsabile Unico del Procedimento, l'ottava perizia tecnica di variante con aumento di spesa, a stralcio del progetto delle "opere complementari". La variante ha riguardato tutte quelle modifiche alle opere strutturali impiantistiche e architettoniche necessarie e funzionali al progetto di adeguamento, finalizzato ad una maggiore fruibilità e redditività del Nuovo Centro Congressi EUR. Il corrispettivo contrattuale è stato rideterminato in euro 255.327.865,80, di cui euro 8.881.747,79 per oneri della sicurezza oltre I.V.A.

Il 16 dicembre 2011 fu redatto il verbale di mancata sottoscrizione dal parte dell'appaltatore degli atti relativi alla perizia di variante tecnica e suppletiva n. 8. Sempre in data 16 dicembre 2011 fu approvata la Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8, poi ratificata dal Consiglio di amministrazione di EUR spa nella seduta del 19 dicembre 2011. Il quadro economico fu rideterminato in euro 355.855.014, IVA e somme a disposizione comprese. Ancora in data 16 dicembre 2011 il Direttore dei Lavori ordinò all'Impresa Appaltatrice di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo Programma di Massima dei Tempi, dei lavori della Perizia di Variante tecnica e suppletiva n. 8, sottoscrivendo sotto la stessa data il Verbale di Ripresa Parziale dei lavori ancora sospesi dalle precedenti riprese parziali, fatta eccezione delle finiture e degli impianti dell'hotel.

Il 6 giugno 2012 il Progettista confermò la necessità, già espressa nel corso di precedenti riunioni di coordinamento, di procedere con alcuni adeguamenti al progetto esecutivo di appalto. Ed infatti, a seguito dell'istruttoria della Direzione Lavori e del RUP, l'Amministratore Delegato, con Determinazione Dirigenziale del 13 luglio 2012, ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle modifiche richieste dal Progettista, dando mandato al Responsabile del Procedimento e al Direttore dei Lavori di predisporre tutti gli atti tecnici, economici e amministrativi, conformi alle disposizioni di legge, necessari per l'introduzione di dette variazioni costruttive nell'appalto in corso di esecuzione. Conseguentemente, in data 2 agosto 2012 l'Amministratore Delegato di EUR spa ha autorizzato l'introduzione nella commessa delle ulteriori modifiche proposte dal progettista dell'opera.

In pari data il Responsabile Unico del Procedimento, preso atto della suindicata Determinazione Dirigenziale dell'A.D., ha disposto alla Direzione Lavori l'emissione della relativa proposta di perizia tecnica di variante in conformità a quanto prescritto

dall'art. 132, comma 3, secondo periodo, del d.lgs. n. 163/06.

In data 3 agosto 2012 il Direttore dei Lavori trasmise al Responsabile Unico del Procedimento la Relazione di Perizia di Variante Tecnica n. 9, e in pari data il Responsabile Unico del Procedimento, constatata con apposita relazione la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 132, comma 3, secondo periodo, del d.lgs. n. 163/06, approvò la proposta di perizia di variante formulata dal Direttore dei lavori, che invitò, conseguentemente, l'appaltatore a prendere visione degli elaborati costituenti la "perizia di variante tecnica n. 9", invitandolo contestualmente a sottoscrivere l'Atto di sottomissione e il Verbale di Concordamento dei Nuovi Prezzi.

Il 3 agosto 2012, tuttavia, l'appaltatore non si presentò, all'ora prestabilita, per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante, e comunicò alla Stazione Appaltante il proprio diniego alla sottoscrizione della suddetta perizia tecnica di variante. Il Responsabile Unico del Procedimento ed il Direttore dei Lavori, preso atto della mancata presentazione dell'appaltatore all'orario e nel luogo stabilito per la sottoscrizione degli atti di perizia di variante n. 9, procedettero alla redazione del relativo verbale "convenendo pertanto che il Direttore dei Lavori provvederà ad ordinare all'Impresa Appaltatrice l'esecuzione dei lavori della "Perizia tecnica di variante n. 9" così come previsti dagli elaborati vistati dal Progettista dell'Opera". In data 6 agosto 2012 il Direttore dei Lavori ordinò all'appaltatore "di procedere all'immediato inizio dell'esecuzione, in conformità alle tempistiche previste nel relativo PMT, dei lavori della "Perizia di variante tecnica n. 9", così come previsti dagli elaborati allegati al presente ordine di servizio vistati per approvazione dal Progettista dell'Opera".

Il costo totale delle variazioni al progetto esecutivo di contratto introdotte dalla perizia tecnica di variante n. 9 ammonta ad euro 713.488,69 oltre ad un incremento dei costi della sicurezza pari ad euro 48.500,00.

Inoltre, come prescritto dal Responsabile Unico del Procedimento, nell'ambito della stessa perizia di variante n. 9 si è provveduto a detrarre dall'importo contrattuale la somma di euro 1.455.081,22, derivante dalla rettifica al CME della perizia di variante n. 8. Pertanto, l'approvazione della "perizia di variante tecnica 9" ha comportato la rideterminazione dell'importo contrattuale in euro 254.634.773,26 (di cui euro 8.930.247,79 di oneri per la sicurezza), con una diminuzione complessiva del corrispettivo di spesa di euro 693.092,53.

All'esito della perizia tecnica di variante n. 9 i termini intermedi contrattuali non sono stati ridefiniti, mentre il termine di ultimazione di tutte le lavorazioni in appalto, ad eccezione delle "finiture e impianti hotel", e delle "parti d'opera connesse

*all'ottenimento del permesso di costruire*" facenti parte delle lavorazioni all'epoca sospese, fu spostato al 31 marzo 2013. Il termine finale di tutte le lavorazioni previste nell'appalto è quindi a tutt'oggi indeterminato, sebbene i procedimenti presso le Autorità competenti (nuovo permesso di costruire NCC, diritto di superficie e permesso di costruire della nuova Centrale di tri-generazione), siano stati tempestivamente avviati.

A seguito dei pareri espressi dalle autorità competenti (ACEA Illuminazione Pubblica; Comando Provinciale VVF; Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute) si è reso necessario procedere ad una ulteriore perizia di variante (n. 10) che contemplasse:

a) illuminazione pubblica esterna a seguito della richiesta di ACEA Illuminazione Pubblica (verbale tra EUR ed ACEA illuminazione Pubblica);

b) illuminazione interna Teca/Nuvola legata alle Opere Complementari, (l'approfondimento esecutivo era già contemplato nell'affidamento per la progettazione Opere Complementari affidate al progettista);

c) sistema *water-mist* e relativa modifica ai pannelli di rivestimento dell'auditorium a seguito della richiesta di deroga per il carico di incendio (parere del 29.08.2012 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco);

d) percorsi loges pedane elevatrici a seguito della richiesta del Dipartimento Promozione dei Servizi Sociali e della Salute del 27 marzo 2012;

e) variazione delle cabine ascensori A06 e A07, al fine di consentire una migliore gestione dei flussi nel forum e all'interno della nuvola stessa.

Nella riunione del 21 novembre 2012 il Consiglio di Amministrazione di EUR spa ha deliberato di procedere con l'affidamento dell'incarico afferente la progettazione della perizia di variante n. 10 al progettista Arch. Fuksas, autorizzando contestualmente un importo in aumento pari ad euro 2.850.000,00, e in data 17 dicembre 2012, la Committenza ha affidato al progettista l'incarico afferente la progettazione esecutiva della perizia di variante tecnica n. 10.

Lo stato di avanzamento dei lavori maturato a tutto il 31 gennaio 2013 (SAL n. 30) è pari ad euro 212.403.144,75, IVA compresa, e riguarda il completamento della struttura in acciaio della Teca e della Nuvola, nonché il rivestimento esterno in vetro della Teca e dell'albergo.

In data 1° marzo 2103, essendo all'epoca ancora in corso il montaggio del rivestimento esterno dei frontoni della Teca e la struttura di supporto del telo della Nuvola, le lavorazioni di sistemazione esterna, e i lavori di presa dell'acqua del lago dell'Eur, l'appaltatore ha richiesto una proroga del termine di ultimazione dei lavori

alla data del 30 settembre 2014.

In data 5 aprile 2013 il Consiglio di amministrazione di EUR spa ha deliberato di autorizzare la perizia di variante n. 10 limitatamente alle sole opere strettamente necessarie ad adeguare l'opera alle richieste sopravvenute degli enti preposti (Vigili del Fuoco, ACEA Spa ed Ufficio Handicap Roma Capitale), agli obblighi derivanti dalla normativa sopravvenuta, nonché gli oneri di sicurezza di legge nonché di procedere alla sospensione delle lavorazioni strettamente connesse a quanto sopra deliberato in ordine alla variante.

Il 24 aprile 2013 il Responsabile Unico del Procedimento, preso atto del verbale della seduta del Consiglio di amministrazione del 5 aprile 2013, comunicò al progettista che il Consiglio di amministrazione non aveva autorizzato l'incremento di spesa per le migliorie funzionali proposte, mentre aveva autorizzato soltanto gli incrementi di spesa motivati dalla necessità di variazioni del progetto esecutivo per corrispondere gli obblighi imposti dagli enti preposti (VVF, ACEA spa, Ufficio Handicap Roma Capitale), chiedendo contestualmente al Progettista della perizia di Variante n. 10 di *"revisionare gli elaborati tecnico-economici consegnati alla luce delle indicazioni del Consiglio di amministrazione limitatamente agli interventi riferibili alle motivazioni su esposte"*.

(valori in €)

Riepilogo delle varianti							
Varianti	Data di approvaz. EUR spa	Importo aggiuntivo	Somme riconosciute all'Impresa	Importo contratto	Tempo esec.	Data ultimazione	Catalogazione varianti ex art.132, d.lgs. 163/2006 operata dalla SA
Contratto originario	Consegna 1.02.2008		-	221.544.010,50	1035	2.12.2010	-
1	15.04.2008	- 105.580,41	52.790,20	221.491.220,29	1035	2.12.2010	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
2	20.01.2009	8.530.475,74	-	230.021.696,03	1186	2.05.2011	art.132, co.1, lett. b) e lett. d) e 132, co.3, II per. d.lgs. 163/06
3	20.11.2009	- 18.013,33	9006,67	230.012.689,36	1368	31.10.2011	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
4	10.03.2011	175.118,62	-	230.187.807,98	1368	31.10.2011	art.132, co.3, II per. d.lgs. n.163/06
5	10.03.2011	-	-	230.187.807,98	1565	15.05.2012	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
6	10.03.2011	- 6.050,00	3.025,00	230.184.782,98	1565	15.05.2012	art.132, co.3, II periodo d.lgs. 163/06 e art.11, D.M. n.145/00
7	04.08.2011	4.900.111,64	-	235.084.894,62	1734	31.10.2012	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
8	16.12.2011	20.242.971,17	-	255.327.865,79	1826	31.01.2013	art.132, comma 1, lett. b), d.lgs. n.163/06
9	03.08.2012	- 693.092,53	-	254.634.773,26	1885	31.03.2013	art.132, co.3, II periodo d.lgs. n.163/06 (e rettifica in diminuzione precedente computo metrico est.)
10	07.08.2013	1.524.977,10	-	256.159.750,36	2250	31.03.2014	art.132, comma 1, lett. a) e b), d.lgs. n.163/06