



**CONSIGLIO
DELL'UNIONE EUROPEA**

**Bruxelles, 16 novembre 2005 (18.11)
(OR. FR/EN)**

14501/05

IMM 3

NOTA PUNTO "I/A"

del:	Gruppo Antici
al:	COREPER/CONSIGLIO
Oggetto:	"Résidence Palace"

1. Al termine del concorso europeo di architettura, la giuria ha proclamato vincitore il progetto ideato da Samyn & Partners (BE), Studio Valle Progettazioni (IT) e Buro Happold (UK) associati.

Tenuto conto di detto risultato, si invita il Consiglio a pronunciarsi sul proseguimento del progetto "Résidence Palace". A tal fine, il Consiglio dispone :

- della nota informativa che contiene anche il verbale della giuria (doc. 12078/05 IMM 2);
- del progetto di memorandum d'intesa messo a punto dalle autorità belghe e dal Segretariato generale del Consiglio, che definisce il quadro giuridico vincolante per la prosecuzione del fascicolo ¹.

¹ Il testo in questione è stato distribuito separatamente.

2. Si precisa che il progetto selezionato come vincitore dalla giuria del concorso è articolato intorno ai seguenti elementi distintivi :

- la parte storica del Résidence Palace, che risale al 1925, è mantenuta e ristrutturata;
- è prevista la demolizione della parte che risale agli anni Sessanta e del parcheggio sotterraneo (sotto l'attuale prato);
- gli uffici segnatamente della Presidenza, delle delegazioni e del Segretariato generale del Consiglio sono ospitati nella parte storica ristrutturata e ampliata con un volume di transizione;
- una nuova struttura composta di 12 piani a forma di ellisse costruita dove attualmente si trova il prato, tra il Résidence Palace e la rue de la Loi, accoglie sale per riunioni e cerimonie;
- la base comune dell'edificio sottostante alle due parti summenzionate ospiterà un'area semipubblica con, tra l'altro, ingressi e ristorante generale;
- un nuovo sotterraneo comprende parcheggi per VIP e relative scorte, locali tecnici e depositi;
- una grande facciata a vetro posta a nord e ad est del sito avvolge la nuova struttura a ellisse, formando un atrio al di sopra degli ingressi e del ristorante generale.

Il progetto prevede inoltre che il Résidence Palace sarà collegato all'edificio Justus Lipsius :

- per le merci, attraverso il sotterraneo;
- per la stampa, a livello della caffetteria gialla;
- per le delegazioni, a livello del piano 35.

3. Per quanto concerne i costi dei lavori (cfr. voce 5 della tabella riportata qui di seguito), il progetto selezionato dalla giuria è stimato a circa 190 milioni di EUR ¹ (valore al 1° gennaio 2004). Il costo in questione è senz'altro superiore al "costo obiettivo" di 170 milioni di EUR fissato nel quadro del concorso di architettura. La differenza è dovuta, tra l'altro, ai seguenti fattori: superficie superiore di circa il 5% a quella definita precedentemente ², demolizione/ricostruzione completa dei piani e sotterranei delle parti dell'edificio che risalgono agli anni sessanta ³, maggiore considerazione per i vincoli legati alle costruzioni sotterranee.

No	Descrizione	Stima Marzo 2004 doc. 7358/04	Stima ottobre 2005 previa verifica QS	Motivi della Modifica
1	Concorso di architettura e di progetto	1 000 000	735 000	Spese reali
2	Committenza del progetto: studi controlli	4 590 000	6 805 000	Aumento missioni in funzione del memorandum d'intesa
3	Permessi	5 625 000	5 871 000	Aumento superfici da ricostruire
4	Studi di architettura e di ingegneria	22 950 000	22 986 000	Diminuzione del tasso degli onorari
5	Lavori tra cui:	168 000 000	191 551 000	Stima del costo del progetto vincitore
(a)	- rimozione dell'amianto		3 000 000	Costo massimo
		3 000 000		
(b)	- demolizione	10 000 000	4 660 000	Sopravvalutazione
(c)	- ricostruzione e ristrutturazione	140 000 000	166 750 000	Aumento dei m ² demoliti e da ricostruire
(d)	- imprevisti lavori	15 000 000	17 141 000	10% del costo della voce 5, lettere b) e c)
6	Imprevisti generali (riserva Consiglio)	13 075 000	13 075 000	Riserva Consiglio, di cui 10 milioni di EUR per sicurezza
	Totale stima	215 240 000	241 023 000	milioni di EUR (valore al 1°.1.2004)

Ne deriva che la stima originaria del costo globale di realizzazione, stabilita nel 2004 a 215 milioni di EUR, è portata ora a circa 240 milioni di EUR (valore al 1° gennaio 2004). Si noti che quest'ultima stima prevede un accantonamento pari a circa il 10% per imprevisti nei lavori e una riserva di bilancio di circa il 5% del costo globale.

¹ Stima stabilita dagli autori di progetto e rettificata da *Quantity Surveyors (QS)*.

² L'aumento della superficie è previsto dal progetto architettonico dell'edificio e mira principalmente a meglio strutturare e organizzare gli spazi, con la possibilità di destinare una parte a spazi funzionali.

³ Si noti che tutti i partecipanti alla seconda fase del concorso hanno previsto la demolizione di queste parti.

L'analisi della tabella seguente rispetto a quella di cui all'allegato VIII del documento 7358/04 dimostra che l'insieme delle stime relative alle spese immobiliari per gli acquisti e gli affitti per il periodo delle nuove prospettive finanziarie (2007-2013) rimane costante. L'aumento del costo globale del progetto non ha ripercussioni negative sulle prospettive finanziarie del Consiglio nel corso dei prossimi anni.

Oggetto	Spese in milioni di EUR				Stime in milioni di EUR (4)									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Frère-Orban														
- affitto più tasse	2,81	2,81	2,83	2,88	2,94	3,00	1,50							
Kortenbergh														
- affitto più tasse	3,76	3,84	3,91	3,99	4,47	4,56	4,65	4,74	4,84	4,94	5,03	5,13	2,57	
Espace Rolin														
- affitto più tasse		3,67	5,56	5,67	5,78	1,47								
Woluwe Heights														
- affitto più tasse			1,50	3,51	3,58	1,83								
Lex														
- acconti		8,50	51,00	53,90	13,50									
- enfiteusi (1)						6,24	6,36	6,49	6,62	6,75	6,89	7,03	7,17	7,31
Asilo nido														
- enfiteusi (2)					1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19
Résidence Palace														
- Acconti						13,50	13,50	13,50	13,50	13,50	13,50			
- enfiteusi (3)												10,84	11,05	11,28
TOTALI in milioni di EUR	6,57	18,82	64,80	69,95	31,27	31,61	27,05	25,79	26,04	26,29	26,55	24,15	21,96	19,78
(1) LEX: costo di realizzazione (2003):			233,00											
Stima dell'importo da finanziare(2007):			119,42		(tenuto conto della situazione degli acconti pagati al 6.10.2005 e dell'acconto già previsto nel bilancio 2006)									
(2) Asilo nido : costo di realizzazione(2004):			17,50											
Stima dell'importo da finanziare (2007):			19,12											
(3) RP: costo di realizzazione (2004):			240,00											
Stima dell'importo da finanziare (2013)			nziare											
(4) Stima aumento annuale di affitti ed enfiteusi:						2%								
Stima revisione costi e interessi intercalari:						3%								
Stima annualità di enfiteusi da finanziare:						0,05224								

4. Per quanto riguarda i termini, le autorità belghe hanno dichiarato che il progetto potrà essere ultimato nel luglio 2013.

Si noti che questo termine, notevolmente più lungo rispetto alle scadenze previste nel 2004 (occupazione dell'edificio nel novembre 2010), risulta inevitabile per tutta una serie di motivi difficilmente individuabili al momento dell'approvazione del progetto da parte del Consiglio europeo. Infatti:

- la complessità del programma e i limiti imposti dal sito da un lato e i termini necessari per le varie fasi del concorso dall'altro hanno fatto sì che quest'ultimo sia durato sei mesi in più rispetto al termine di 9 mesi inizialmente previsto;
 - considerata la portata delle demolizioni e delle ricostruzioni previste da un lato, e il fatto che una parte dell'edificio è classificata come monumento storico dall'altro, è necessario far procedere ad uno studio d'impatto e ad uno studio del patrimonio della durata di due anni circa, prima di entrare nella fase di rilascio dei permessi;
 - la fase relativa agli appalti dei lavori potrà iniziare solo quando i fascicoli relativi ai bandi di gara saranno stati adattati conformemente ai requisiti definiti in occasione del suddetto studio d'impatto e ai requisiti comunicati al momento del rilascio della licenza ambientale, della licenza relativa al patrimonio e della licenza edilizia.
5. Il Comitato del bilancio, invitato ad esprimere il suo parere su tale progetto, è giunto alle seguenti conclusioni nella riunione del 10 novembre 2005:

"Sulla base degli elementi messi a disposizione dal Segretariato del Consiglio, il Comitato del bilancio esprime preoccupazione per i notevoli aumenti proposti per quanto riguarda il bilancio globale dell'edificio. Secondo il Comitato del bilancio, i massimali fissati per il costo dovrebbero in linea di massima essere considerati come importi massimi assoluti e non come semplici indicazioni, e le prove fornite finora non giustificano ancora l'aumento proposto pari all'11,6 % del costo globale. Il Comitato del bilancio ritiene inoltre che il termine ultimo per la realizzazione del progetto non dovrebbe essere prorogato, perché questo comporta costi supplementari.

Continua ad essere necessario mantenere un controllo efficace, rigoroso e regolare su tale progetto. Raccomandiamo pertanto che il Segretariato presenti ogni sei mesi relazioni ai gruppi competenti del Consiglio (Gruppo Antici e Comitato del bilancio). Tali relazioni dovrebbero contenere informazioni precise sui costi e sul calendario dei lavori, sullo stato di avanzamento dei lavori di costruzione e sulle spese previste rispetto alle previsioni attuali. In caso di eventuali superamenti significativi, dovrebbero essere presentate al più presto relazioni intermedie.

Tutti i progetti dovrebbero essere sottoposti ad un esame minuzioso per accertarne la piena conformità al regolamento finanziario, soprattutto alle disposizioni relative agli accordi contrattuali. Nel raccomandare al Gruppo Antici di accettare la presente proposta, il Comitato del bilancio intende pronunciarsi in futuro contro l'accettazione di progetti che superino i massimali stabiliti per il costo."

6. Alla luce degli elementi di valutazione disponibili e tenendo conto inoltre del parere formulato dal Comitato del bilancio, il Gruppo Antici propone al Coreper di suggerire al Consiglio di:

- invitare le autorità belghe a portare avanti il progetto Résidence Palace, in particolare stipulando un contratto di studi con il vincitore del concorso, Samyn & Partners, Studio Valle Progettazioni, Buro Happold associati;
- invitare le suddette autorità ad adattare il progetto vincitore tenendo conto delle osservazioni funzionali, tecniche e di sicurezza elaborate al riguardo dal Segretariato generale del Consiglio;
- decidere la firma del protocollo d'accordo con lo Stato belga dando mandato a tal fine al Segretario generale aggiunto;
- confermare che l'importo di 240 milioni di EUR (valore al 1° gennaio 2004) e il termine del luglio 2013 per l'attuazione del progetto secondo le norme riconosciute costituiscono in linea di massima imperativi assoluti e non semplici indicazioni e che è necessario vegliare rigorosamente al rispetto di questi massimali;
- incaricare pertanto il Segretariato generale del Consiglio di garantire l'esecuzione del progetto Résidence Palace in quest'ottica, restando inteso che dovrà presentare una relazione ogni sei mesi al Gruppo Antici e al Comitato del bilancio e che tali relazioni dovranno contenere informazioni precise sui costi e sui tempi, sullo stato di avanzamento dei lavori di costruzione e sulle spese previste rispetto alle previsioni attuali. In caso di eventuali superamenti significativi, dovrebbero essere presentate al più presto relazioni intermedie;
- confermare che comunque, senza l'accordo preventivo del Consiglio, non si potranno modificare né i costi né i termini.
