

LEMME AVVOCATI ASSOCIATI  
Avv. Prof. FABRIZIO LEMME  
Avv. Prof. GIULIANO LEMME  
Avv. ANTONELLA ANSELMO  
of counsel Avv. MARIA ALESSANDRA COVA  
of counsel Avv. ANNA PALAZZI

fondato nel 1927 dall' Avv. Antonio Lemme

Avv. PIERPAOLO CARBONE  
Avv. SILVIA GALLETTI  
Avv. FRANCESCA GUERRIERO  
Avv. FRANCESCA MATIZ  
Avv. MASSIMILIANO OGGIANO  
Avv. Prof. FRANCESCO EMANUELE SALAMONE  
DOTT.SSA SARA PELUSO

Roma, 15.9.2015

Spett.le  
Regione Lazio  
Direzione Regionale Territorio, Urbanistica,  
Mobilità e Rifiuti  
Alla c.a. Dott.ssa Manuela Manetti  
PEC [protocollo@regione.lazio.legalmail.it](mailto:protocollo@regione.lazio.legalmail.it)  
[territorio@regione.lazio.legalmail.it](mailto:territorio@regione.lazio.legalmail.it)

Oggetto: **Stadio della Roma Tor di Valle – Conferenza dei Servizi - Osservazioni difensive**

La sottoscritta Avv. Antonella Anselmo, difensore di Cogemi srl nel giudizio innanzi al Tar Lazio avverso la delibera di Assemblea Capitolina del 22.12.2014 avente ad oggetto lo Stadio Tor di Valle, facendo seguito ad accesso agli atti del 29.7.2015 afferenti il progetto definitivo presenta le allegate osservazioni a firma dell'Ing. Luca Fiorentino, affinché le stesse siano valutate in sede di Conferenza dei servizi.

Distinti saluti,

Antonella Anselmo



### Promemoria richiesta di integrazioni e chiarimenti progetto stadio tor di valle

A seguito delle richieste di chiarimenti da parte degli uffici comunali di Roma Capitale per il progetto definitivo dello stadio della a.s. Roma in località Tor di Valle.

Si premette che tali richieste vengono fatte da i seguenti Dipartimenti del Comune:

- Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
- Dipartimento Mobilità e Trasporti
- Dipartimento Tutela Ambientale-Protezione Civile
- Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana
- Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive
- Dipartimento Sport e Qualità della vita

Oggetto delle richieste di integrazione sono tutte quelle parti di progetto "Definitivo" che non risultano chiare o addirittura mancanti al momento della consegna.

Dalla nota redatta dal Gruppo di lavoro interdisciplinare dell'Amministrazione Capitolina risulta che il progetto è carente sia dal punto di vista della "scala di Progettazione" (perimetri dell'intervento e dei vari comparti poco definiti, scale di rappresentazione non idonee sia in pianta che in sezione), sia dal punto di vista descrittivo (più di un Dipartimento richiede integrazioni delle varie relazioni tecniche e descrittive); sono inoltre richieste integrazioni sugli aspetti gestionali sia del cantiere, che sul funzionamento del futuro stadio (dai movimenti di terra fino alla gestione dei rifiuti e della sostenibilità ambientale), e sugli aspetti ambientali (l'impatto del progetto con il Tevere, con le falde presenti e con i depuratore adiacente).

Di rilevante importanza, secondo lo scrivente, sono invece le integrazioni richieste attinenti alle procedure amministrative richieste dai seguenti Dipartimenti: Attuazione Urbanistica, Mobilità e Trasporti, Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana, Sviluppo Economico e Attività Produttive.

Si elencano di seguito le specifiche integrazioni richieste dai Dipartimenti sopra citati:

#### **Dipartimento Attuazione Urbanistica:**

- Piano Particellare aggiornato
- Relazione economica e finanziaria
- Destinazioni d'uso delle aree di progetto coperte e scoperte per ogni comparto (parcheggi pubblici/privati e S.U.L.)
- Tabelle esplicative sul calcolo della S.U.L.
- Acquisizione dei pareri paesaggistici

#### **Dipartimento Mobilità e Trasporti:**

- Relazioni tecnico descrittive sulla Mobilità
- Piano particellare di esproprio
- Computo metrico estimative delle opere in progetto

- Chiarimenti sia sulla viabilità privata (Adeguamento via del Mare/Ostinese e relativi costi, viabilità ciclabile)
- Viabilità su ferro: il progetto propone come soluzione migliore la "diramazione della Metro B" mentre il Dipartimento, indicando relazioni tecniche fornite da A.T.A.C., indica come migliore soluzione il "potenziamento della Roma-Lido"- la relazione A.T.A.C. inoltre evidenzia altre criticità come il modello di calcolo utilizzato dal proponente, rischio di riduzione dell'offerta, problematiche relative alla gestione e ai futuri costi del servizio.

#### **Dipartimento Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana:**

- Relazioni di carattere generale sull'intervento, tecniche e specialistiche (progettazione impianti, strategia energetica, progettazione opere pubbliche e viabilità su ferro)
- Calcolo delle strutture e degli impianti
- Computo metrico estimativo delle opere
- Richiesta di integrazioni per le problematiche inerenti alla gestione dello smaltimento delle acque meteoriche e inerenti ai rischi idraulici con speciale attenzione per il fosso di Vallerano

#### **Dipartimento Sviluppo Economico e Attività Produttive:**

- Elaborati di varie scale che evidenzino le superfici commerciali e le loro destinazioni commerciali che qualifichino la tipologia di area di vendita (piccola-media-grande struttura di vendita)
- Elaborati che indichino le tipologie dei parcheggi, viabilità interna e verde
- Elaborato per lo studio di traffico della grande viabilità

### **CONCLUSIONI**

Si precisa che con la delibera che assegnava il pubblico interesse (Del. 132 del 22/12/2014), il proponente consegnava un progetto con le seguenti superfici:

- Stadio.....30.140 mq
- Servizi .....13.840 mq
- Commerciale .....5.795 mq

Contestualmente alla delibera il proponente dichiarava : " *il Quadro Progettuale A, sebbene dimostri la sostenibilità finanziaria di tutte le opere private descritte, risulta non in grado di sostenere le Opere di urbanizzazione funzionali al progetto Stadio. Risulta quindi evidente come ci sia un complessivo disequilibrio economico finanziario di circa 220 milioni di Euro, derivante come differenza dai costi complessivi delle urbanizzazioni funzionali all'Opera (pari a 270 milioni di Euro) e il contributo finanziario massimo da parte dell'operatore privato dello Stadio (pari a 50 milioni di Euro).* ";

*Che il Promotore propone, pertanto, un secondo scenario progettuale definito Quadro Progettuale B che prevede ".... per il raggiungimento dell'equilibrio economico*

*finanziario complessivo la realizzazione a favore del Promotore di ulteriore S.U.L. con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Ne deriva quindi che le funzioni ammesse in compensazione possono essere solamente quelle legate al direzionale, commerciale, servizi privati (cd Business Park)''*

L'amministrazione di Roma Capitale, in sede della medesima delibera, quantificava la capacità edificatoria dell'area in oggetto in 354.000 mq di superficie così definita : **49.000 mq (stadio) e 305.000 mq (business park).**

Il progetto consegnato all'amministrazione capitolina prevede una superficie edificatoria pari a 354.000 mq, così definita: **32.000 mq (stadio) e 321.755 (business park)**, contravvenendo a quanto stipulato con la delibera 12 del 2014 sul "Pubblico Interesse".

Roma 04 Settembre 2015

Ing. Luca Fiorentino



. Antonella Anselmo

---

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>  
Inviato: martedì 15 settembre 2015 18:14  
A: ANTONELLA ANSELMO  
Oggetto: CONSEGNA: Stadio della Roma Tor di Valle – Conferenza dei Servizi - Osservazioni difensive  
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (250 KB)

### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 15/09/2015 alle ore 18:14:20 (+0200) il messaggio "*Stadio della Roma Tor di Valle – Conferenza dei Servizi - Osservazioni difensive*" proveniente da "[antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org](mailto:antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org)" ed indirizzato a "[territorio@regione.lazio.legalmail.it](mailto:territorio@regione.lazio.legalmail.it)" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come attestato della consegna nella casella indicata

**Identificativo messaggio:** 1317643972.1650872808.1442333659608vliaspec05@legalmail.it

---

### Delivery receipt

The message "*Stadio della Roma Tor di Valle – Conferenza dei Servizi - Osservazioni difensive*" sent by "[antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org](mailto:antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org)", on 2015-09-15 at 18:14:20 (+0200) and addressed to "[territorio@regione.lazio.legalmail.it](mailto:territorio@regione.lazio.legalmail.it)", was **delivered** by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as certificate of delivery to the specified mailbox

**Message ID:** 1317643972.1650872808.1442333659608vliaspec05@legalmail.it