

Roma, 7 dicembre 2017

Spett.le

Roma Capitale

**U.O. Espropri – Direzione Pianificazione
Generale - Dipartimento Programmazione
ed Attuazione Urbanistica**

Viale della Civiltà del Lavoro 10

00144 Roma

Fax: 06 - 5926086

PEC:

protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

c.a. Dirigente Ing. Fabio Pacciani

c.a. RUP Dott.ssa Stillittano

**OGGETTO: OSSERVAZIONI SCRITTE EX ART. 11 E SS. T.U. ESPROPRI IN
SEGUITO AD AVVISO IN DATA 10 NOVEMBRE 2017, NUOVO STADIO
TOR DI VALLE.**

La Cogemi S.r.l., rappresentata e difesa dalla scrivente giusta delega in atti, facendo seguito alle precedenti osservazioni già versate in atti (da ultimo vd. pec 27.10.2016, **ALL. 1**) in cui si chiedeva lo stralcio dal progetto delle proprie aree, osservazioni alle quali integralmente si riporta, vista altresì l'integrazione di avvio del procedimento ex artt. 11 e 16 T.U. espropri afferente la realizzazione del Progetto Nuovo Stadio in località Tor di Valle espone quanto segue.

- La Cogemi srl è proprietaria del terreno contraddistinto al Nuovo Catasto Terreni Foglio 858, particella 651, pari a 6.998 mq., sita sulla sponda del Tevere, area non distante dall'erigendo Nuovo Stadio Tor di Valle. Il terreno in questione, con destinazione di PRG *verde privato attrezzato*, ha indice di edificabilità territoriale pari a 0,09 mq/mq, con un'edificazione di circa 630 mq.



- Con nota 13.10.2011 (**ALL. 2**) indirizzata a Roma Capitale la Cogemi srl, Eurnova srl e Sais spa, in virtù della proprietà /disponibilità di aree per 87,0 Ha, in zona Tor di Valle, area destinata ad accogliere diritti di compensazione, presentavano un primo studio di trasformazione urbanistica, compatibile con le previsioni di NPRG, per la sua valorizzazione a fronte di un contributo straordinario destinato ad essere impiegato per opere infrastrutturali, tecnologiche e di viabilità generale di quadrante;
- con nota prot. QE/16956 del 7 agosto 2012 (**ALL. 3**) l'Assessore all'Urbanistica della Capitale invitava tra gli altri, Eurnova e Cogemi per la costituzione di un tavolo tecnico per la migliore sistemazione delle aree coinvolte nell'iniziativa Tor di Valle, considerati i potenziali benefici sociali sottostanti (modernizzazione del sistema viario ed impiantistico esistente);
- in seguito ad accesso agli atti da parte di Cogemi srl, la stessa apprendeva che l'area di sua proprietà era inserita nel piano particellare di esproprio collegato allo studio di fattibilità presentato da Eurnova in data 29/5/2014. Venivano pertanto inviate osservazioni (24.11.2014 con allegata relazione Ing. Luca Fiorentino, **ALL. 4**) e atto di diffida del 26.1.2015 (**ALL. 5**), rimasti privi di riscontro e/o valutazione, come risulta confermato dalla delibera A.C. n. 132/2014 di dichiarazione di pubblico interesse dello Studio di fattibilità Eurnova e dei provvedimenti conseguenti. Successivamente venivano trasmesse ulteriori osservazioni in riferimento a Piano Particellare espropri n. 160840/2016, 172765/2016 e 30/9/2016 (Relazione Ing. Luca fiorentino in data 20.10.2016, **ALL. 6**) e in sede di conferenza dei servizi preliminare, (**Pec 15 settembre 2015, ALL. 7**). In tali atti si denunciavano, rispettivamente, dubbi sull'insistenza di tre distinte destinazioni sull'area Cogemi (verde pubblico, parcheggi e viabilità), assenza di misurazioni precise e genericità dei valori di esproprio, una quantificazione di capacità edificatoria superiore a quanto previsto dalla delibera 132/2014 sul pubblico interesse. Frattanto Cogemi srl impugnava innanzi al Tar Lazio la D.A.C n. 132/2014 (RG. 2618/2015), cui seguivano motivi aggiunti. In vista della prima udienza di sospensiva riferisce Cogemi di aver ricevuto proposta di acquisto dell'area, da parte di Eurnova, per un valore pari a € 1.050.000,00 (Nota Eurnova, 30 marzo 2015, allegata alle Osservazioni Cogemi 27.10.2016, **ALL 1**);



- in seguito all'esito negativo della conferenza dei servizi preliminari e dunque agli atti in cui Roma Capitale rinnovava la conferma dell'interesse pubblico al nuovo Progetto (DAC n. 32 del 14 giugno 2017) Cogemi srl presentava a Roma Capitale atto di significazione e diffida del 21.7.2017 (**ALL. 8**), con allegata Relazione tecnica dell'Ing Fiorentino, in cui si lamentava, a fronte della diminuzione della volumetria del cd. *Business Park*, imposta al nuovo progetto, *la sproporzione dei nuovi vincoli preordinati ad esproprio sull'intera area Cogemi, ben al di sopra delle richieste di standards urbanistici a verde pubblico*. Per l'effetto, si chiedeva una rivalutazione *in parte qua* degli atti. Seguiva nuovo ricorso al Tar Lazio avverso la DAC n. 32 del 14 giugno 2017 (RG. 9020/2017).

- in data 25 novembre 2017 (**ALL. 9**) – prima della chiusura della conferenza dei servizi decisoria – Cogemi presentava un proprio studio di fattibilità di nuovo impianto sportivo nella zona a verde privato attrezzato, coerente con le previsioni di PRG, con vocazione polifunzionale dell'area, da dotare anche con servizi di quartiere, al di fuori dei grandi eventi sportivi, più rispondente ai principi di perequazione e comunque compatibile con il progetto Nuovo Stadio della Roma.

Ciò premesso si osserva:

- 1) Non vi è prova che la Pubblica Amministrazione abbia optato per la soluzione progettuale che comporta il **minor sacrificio degli interessi privati** (*ex multis*, TAR Firenze, sez. I, sentenza n. 6048/2006). Il principio eurounitario della proporzionalità, inteso come dovere in capo all'Amministrazione di non comprimere le situazioni giuridiche soggettive dei privati oltre lo stretto indispensabile e cercando di arrecare il **minor danno** possibile agli interessi dei privati coinvolti, occupando le proprietà private solo ove ciò sia tecnicamente inevitabile per consentire la realizzazione dell'opera, ed evitando gli espropri "ad abundantiam" (TAR Latina, sentenza n. 207/2006 e TAR Lecce, sentenza n. 2396/2004). Come si vedrà oltre, i vizi delle dichiarazioni di pubblico interesse e delle Conferenze dei servizi **inficiano anche le procedure ablatorie connesse**.
- 2) Nel caso di specie lo *jus aedificandi* in capo a Cogemi **può non essere sacrificato**: anzi la sua realizzazione arricchirebbe l'offerta dei servizi per il tempo libero e lo sport anche alla cittadinanza, servizi essenziali di quartiere. Il suo riconoscimento



porrebbe in essere principi di imparzialità, ragionevolezza ed equità nei confronti delle diverse parti private.

- 3) La normativa che costituisce il quadro di riferimento entro cui si procede – L. 147/2013 e ss.mm.ii. - legittima un regime *speciale* solo a fronte di interventi connessi e strettamente funzionali alla realizzazione degli impianti sportivi (o al loro ammodernamento): diversamente, costituirebbe un'indebita elusione delle procedure ad evidenza europea. Inoltre nel caso di specie, dal momento che risultano coinvolti **beni di proprietà pubblica**, andavano applicate le norme del Codice dei Contratti, viceversa non si comprende mediante quali procedure è stata prescelta la proposta Eurnova anziché la precedente, a firma anche Cogemi e Sais spa. Infatti, considerato che, nel caso di specie, sono interessate dalle trasformazioni urbanistiche aree di proprietà pubbliche (addirittura incrementate, nell'ultima versione del Progetto, di circa 5 ha, **con una smisurata destinazione a verde pubblico!!!**) e che le urbanizzazioni e le infrastrutture - certamente pubbliche - sono di valore sopra soglia comunitaria, la Delibera, per superare il vaglio di legittimità, doveva contemplare il ricorso alla procedura di gara, applicandosi obbligatoriamente il Codice dei Contratti Pubblici (con l'art. 20), cui rinvia il medesimo comma 304, lett. d) della L. n. 147/2013.

Viceversa, pre-individuando in tale prima fase il proponente attuatore, aggiudicatario e soggetto parte della futura Convenzione Urbanistica a valle - senza alcuna procedura di gara - l'Amministrazione capitolina ha reiteratamente violato i più elementari principi di *par condicio* tra operatori economici e libera concorrenza, garantiti dai Trattati euro-unitari e dalla normativa sugli appalti. In tale prospettiva, desta seria perplessità la estrema disinvoltura con cui l'A.C., nella Delibera 32/2017, esclude “*la logica della finanza di progetto applicata a un intervento privato del soggetto promotore*”, incurante dei vincoli dell'evidenza pubblica certamente valevoli anche per le opere pubbliche realizzate dal privato e per l'incidenza del progetto su proprietà pubbliche.

- 4) Le Delibera n. 32/2017 s'appalesa altresì illegittima nella misura in cui pretende di innestare sul procedimento autorizzatorio generato dalla Delibera n. 132/2014 (avente ad oggetto il Progetto originario, bocciato dalla CDS decisoria del 5 aprile



scorso), un **Progetto “altro”**, decisamente diverso, elaborato dal proponente sulla base degli atti di indirizzo emanati dalla Giunta capitolina, a fronte del mutato contesto normativo-infrastrutturale di riferimento. Eliminato il ponte di Traiano, cancellata la Metro B, cassata anche la Roma-Lido e ridotta la stazione di Tor di Valle a un piccolo *restyling*, le variazioni fatte dai tecnici di Eurnova hanno portato: ad una riduzione del 50,44% della SUL del c.d. “*business park*”, ridotto da 281.500 a 139.500 mq con conseguente diminuzione della superficie fondiaria; ad un maggiore intervento sulla via del Mare/Ostiense nel tratto fra lo Stadio e l’innesto con viale Marconi; alla soppressione delle tre torri monumentali che il progettista, l’architetto Daniel Libeskind, ha dovuto ridurre a una mezza dozzina di palazzine alte più o meno sette piani, con un **notevole ampliamento delle aree verdi** in sostituzione proprio delle torri. Di conseguenza, parlare, nella Delibera A.C. n. 32/2017, semplicisticamente di “rideterminazione” o “revisione” o “aggiornamento”, al solo fine di permettere all’ultima soluzione progettuale escogitata dal proponente di confluire nell’*iter* burocratico-amministrativo aperto dalla Delibera A.C. n. 32/2014, nonostante le consistenti modifiche intervenute, appare quanto meno improprio, tradendo la terminologia utilizzata dall’Amministrazione l’intenzione, neppure tanto nascosta, di rimarcare una **continuità procedurale**, a solo vantaggio del proponente privato, che viceversa non sembra ravvisabile. Tanto più che, nella sistematica procedimentale della L. n. 147/2013, art. 1 comma 304, **l’interesse pubblico del progetto deve essere dichiarato a monte del procedimento autorizzativo che ha luogo nella CDS decisoria e non è in alcun modo concepibile una nuova valutazione dello stesso fatta invece a valle**, ossia in un momento nel quale il procedimento in conferenza dei servizi decisoria è **già avviato** (in questo caso, anzi, si trova addirittura alla vigilia della sua conclusione), se non a rischio di pregiudicare la pienezza della potestà valutativa del Comune e di provocare una potenziale lesione delle stesse aspettative del soggetto proponente. Sotto altro profilo appare del tutto tardivo l’avviso Ufficio espropri in data 10.11.2017 rispetto allo stato avanzato della conferenza dei servizi decisoria. Ciò in quanto l’Autorità locale dovrebbe avere tutto il tempo per addivenire ad una nuova, consapevole e meditata valutazione del



pubblico interesse dell'opera senza dover affrettare le proprie conclusioni. Né rileva, in senso contrario, che, per il progetto Tor di Valle, il proponente sia d'accordo con il Comune sulla rimodulazione del progetto (e dell'interesse pubblico che ne è alla base), visto che le procedure vanno tutelate sempre e in astratto, al fine di evitare di porre in essere precedenti difformi dalle previsioni normative che minerebbero la stessa applicabilità della "norma stadi" (o di norme analoghe) in altre circostanze di tempo e di luogo, contribuendo a compromettere ulteriormente la certezza del diritto, già insidiata dall'esiguità e dall'avarizia descrittiva dei tre commi della Legge Stadi. Di conseguenza, secondo *l'iter* tracciato dalla normativa vigente, un progetto "difforme" da quello già analizzato dalla CDS (ormai chiusa) avrebbe dovuto essere sottoposto al vaglio di una nuova Conferenza dei servizi preliminare (analoga a quella del 2014) e quindi sarebbe stato necessario ricominciare da capo. Correlativamente andata del tutto riavviato l'avvio del procedimento ex artt. 11 e 16 TU espropri. Tradotta in termini economico-finanziari, la complessa operazione di *restyling*, fortemente voluta dall'Amministrazione, sembra essere destinata a risolversi in un ragguardevole (e ingiustificato) risparmio di spesa per il proponente privato (alleggerito di oneri e garanzie, con il taglio delle cubature connesse al business park e la riduzione degli investimenti privati in infrastrutture pubbliche direttamente o indirettamente funzionali all'impianto), cui fanno da contraltare, da un lato, il maggior carico del soggetto del pubblico (gravato della problematica realizzazione con fondi propri – circa 176 milioni di euro – del Ponte dei Congressi) e, dall'altro, il pesante (e irragionevole) sacrificio imposto agli *espropriandi* (tra cui la ricorrente), rimasto viceversa invariato rispetto al Progetto iniziale. Al riguardo, ci si chiede, in mancanza di aggiornamento anche dello studio di fattibilità relativo all'attuale Progetto, da dove debba evincersi la dimostrazione dell'equilibrio economico-finanziario.

- 5) Sotto altro e concorrente profilo, anche la Delibera n. 32/2017 risulta viziata, oltre che per le violazioni di legge sopra denunciate, anche per il grave *deficit* istruttorio. Invero, ancora una volta, la Relazione tecnica allegata alla Delibera in parola difetta dei requisiti sostanziali imposti dall'art. 14 del D.P.R. n. 207/2010 (alla quale rinvia



espressamente l'art. 1, co. 304 lett. a, cit.) e il nuovo art. 23, comma 5, D.Lgs. n. 50/2016, non rinvenendosi in essa alcuna analisi dettagliata delle possibili alternative – anche in termini di localizzazione - rispetto alla soluzione progettuale individuata (tra cui anche il precedente Studio del 27 ottobre 2011, presentato a firma congiunta di Cogemi S.r.l). In ogni caso, il mutamento radicale delle previsioni urbanistiche di Piano del quadrante di Tor di Valle, la cui destinazione prevista nel PRG di Roma era prevalentemente “*per verde privato attrezzato*”, stante la natura geologica dei suoli, non solo risulta illogico e sproporzionato rispetto alle esigenze di riconversione dell'impianto esistente, ossia l'ippodromo Tor di Valle (esigenze, le sole, sottese dall'art. 1, co. 304 e ss., L. n. 147/2013), ma rischia di non essere giustificato da domanda effettiva del potenziale bacino di utenza, proprio in relazione ai cd. Servizi direzionali, commerciali e servizi privati (afferenti il *Business Park* e il *Convivium*). Sul piano edilizio, continua a mancare una puntuale indicazione dei parcheggi pubblici e privati riferiti a ciascun permesso di costruire, della correlazione tra i singoli premessi di costruire, i relativi standard urbanistici, la dotazione di parcheggi privati, la specifica definizione delle opere di urbanizzazione indispensabili a garantire l'autonomia funzionale dell'edificio. Né sono state esplicitate nel Progetto aggiornato le deroghe necessarie alle NTA del PRG, al PGTU, al Regolamento edilizio, al Regolamento d Igiene, alle norme CONI ed alle altre norme/regolamenti di competenza di altri Enti/Amministrazioni. In secondo luogo, posta la necessaria applicabilità dell'istituto della *Finanza di Progetto* previsto dal Codice dei Contratti Pubblici – di cui si dirà oltre – lo Studio di Fattibilità doveva contemplare una serie di requisiti, quali, l'analisi “*coerente ed adeguata*” della domanda e dell'offerta attuale e di previsione rispetto al bacino di utenza e alla stima dei bisogni dell'utenza. Il mutamento radicale delle previsioni urbanistiche di Piano del quadrante di Tor di Valle, la cui destinazione prevista nel PRG di Roma era prevalentemente “*per verde privato attrezzato*”, stante la natura geologica dei suoli, non solo risulta illogico e sproporzionato rispetto alle esigenze di riconversione dell'impianto esistente, ossia l'ippodromo Tor di Valle (esigenze, le sole, sottese dall'art. 1, co. 304 e ss., L. n. 147/2013), ma rischia di non essere giustificate da



domanda effettiva del potenziale bacino di utenza, proprio in relazione ai cd. servizi direzionali, commerciali e servizi privati (afferenti il *Business Park*).

- 6) L'ambito soggettivo di applicazione della norma è assai chiaro e non può ingenerare alcuna incertezza interpretativa. L'avvio del procedimento ex art. 1, co. 304, lett. a) L. n. 147/2013 è esclusivamente su istanza del *"soggetto che intende realizzare l'intervento"*. Dunque, è pacifico che il proponente - salvo l'esito della gara pubblica, di cui si dirà e la previa verifica di sussistenza di tutti i requisiti di cui al Codice dei Contratti - debba poter essere anche il soggetto attuatore e finanziatore dell'intervento, e in quanto tale lo stesso debba presentare tutti i requisiti di legge atti a garantire l'assunzione degli obblighi discendenti dalla dichiarazione di pubblico interesse e dalla Convenzione Urbanistica. Nel caso di specie, risulta viceversa che AS Roma SPV LLC e Eurnova S.r.l. *"si sono impegnate a costituire una NewCO, denominata StadCo come risulta dalla risposta alla nota depositata il 18 agosto 2014 prot. n. 126882, la AS Roma SPV LLC ha costituito la Stadio TDV S.P.A. (StadCo) con sede in Milano. Si può concludere quindi che l'attuale proponente è Eurnova spa (testuale, non più srl n.d.s.), che agisce in virtù di accordo anche per conto dell'AS Roma SPV LLC, e che ottenute le prescritte autorizzazioni al progetto, si concluderà con la sua adesione alla StadCo attraverso il conferimento dell'area di cui Eurnova è proprietaria"* (pag. 6 Delib. A.C. n. 132/2014). Non senza contraddizione logico-giuridica, le *"obbligazioni di fare"*, all'esito della progettazione definitiva e della convenzione urbanistica, sono configurate in capo al solo proponente, e non già al *General Contractor*, peraltro identificato nella NewCo Stadio TDV S.p.a., di cui nulla è dato sapere. Tale scissione del profilo soggettivo, non solo espone l'Amministrazione Capitolina a gravi rischi in caso di eventuali inadempienze da parte della NewCo, ma non appare conforme alle prescrizioni dell'art. 1, co. 304, L. n. 147/2013, per omessa verifica dei requisiti di ordine generale, tecnico organizzativo e finanziario imposti dalla vigente normativa.
- 7) Appare del tutto disapplicato il nuovo istituto del Dibattito Pubblico. Tra gli elementi innovativi e qualificanti del nuovo Codice degli Appalti si può senz'altro iscrivere l'art. 22, rubricato *"Trasparenza nella partecipazione dei portatori di interessi e dibattito pubblico"*, redatto in attuazione delle previsioni contenute nelle lettere ppp) 2



e qq) 3 della legge delega n. 11/2016. L'art. 22 introduce il cosiddetto “*Dèbat Public*” (procedura già adottata in Francia da più di vent'anni), che permette ai cittadini di informarsi e di esprimere il loro punto di vista *sull'iter* e sulla realizzabilità delle grandi opere infrastrutturali e di architettura di rilevanza sociale, aventi impatto sull'ambiente, sulle città e sull'assetto del territorio. Gli esiti del Dibattito Pubblico divengono parte integrante dell'*iter* procedimentale. Profilo di democrazia partecipata, tipico ed ineludibile di qualunque procedura urbanistica, del tutto mancato nella specie, con inevitabile frustrazione della possibilità, per i soggetti interessati e gli enti ed associazioni portatrici di interessi diffusi, di esercitare i propri diritti all'interno del procedimento amministrativo, nonché di presentare osservazioni circa le possibili ipotesi alternative di valorizzazione del territorio “*in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale*” ex art. 1, comma 304, Legge Stadi.

- 8) Come si evince dalle allegate Relazioni a firma dell'Ing. Luca Fiorentino, rispettivamente in data 27 giugno 2017 e 4 luglio 2017, nello Studio di fattibilità precedente, oggetto della citata Deliberazione n. 132/2014, il terreno di proprietà Cogemi S.r.l. era interessato da una parte di viabilità e una parte a destinazione parcheggi P5, mentre nella versione attuale in variante, sottesa alla Deliberazione capitolina n. 32/2017, il medesimo terreno è interessato da una piccola parte per la viabilità, peraltro secondaria, mentre per la gran parte risulta destinato a “*verde pubblico*”. Seppur l'area sia definita come “*Centralità a pianificazione definita*” la parte destinata a “*verde pubblico*” **risulta del tutto sovrabbondante e sproporzionata rispetto alle necessità**. Questa scelta progettuale incide pesantemente e in modo sproporzionato sui diritti dei terzi proprietari di aree *espropriande*, in quanto a fronte di una necessità di verde pubblico di poco più di 80.000 mq si recepiscono aree con tale destinazione per oltre 230.000 mq. Il dato è quanto mai grave se si considera il riparto di aree di proprietà del proponente e quelle dei terzi proprietari. Su una superficie di 890.808 mq (dati consegnati dal proponente e acquisiti dal Dipartimento PAU del 25 maggio 2017), il 61% è di proprietà Eurnova (544.453 mq) e la restante parte, pari al 39% (346.355 mq), è di altri proprietari, assoggettati ad espropri. A queste vanno aggiunte proprietà pubbliche (demanio e aree di



rispetto) coinvolte comunque dall'intervento. A norma dell'art. 23/5, Codice dei Contratti, richiamato espressamente dall'art. 62 D.L. m. 50/2017, conv. in L. n. 96/2017, *“il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il **miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire**”*. Eurnova non ha dimostrato all'Amministrazione Capitolina che la scelta progettuale proposta garantisca il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Piuttosto, confrontando i diversi progetti del proponente, risulta che l'importo complessivo relativo alle opere a compensazione del SUL è di 195 MIL € nella 132/2014, mentre diviene 80,6 MIL. €, con la riduzione di quasi il 60% ed un risparmio a vantaggio del Proponente di 114,4 MIL. € nella successiva Deliberazione 32/2017. E così anche altri parametri inducono a rappresentare un risparmio e/o vantaggio per il solo Proponente, con maggiori oneri e sacrifici in capo ai piccoli proprietari *espropriandi* che inopinatamente non vedono neanche avviate le procedure di perequazione e compensazione previste dal PRG e dalle NTA. Né possono sottrarsi gli oneri che il nuovo Progetto pone a carico della parte pubblica (Ponte dei Congressi, dal **costo stimato di 176 MIL €** e il cui progetto definitivo non è ancora approvato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici al quale aggiungere il necessario consolidamento del Ponte della Magliana, dal **costo stimato di 200 MIL €**). Né può sottrarsi che la stessa A.C. prevede di contribuire alla realizzazione di interventi **atti a garantire il raggiungimento dell'equilibrio- economico- finanziario dell'iniziativa** (Relazione tecnica, allegata alla Deliberazione 32/2017, pag. 19). Ci si chiede, dunque, se tale documento soddisfi tutti i requisiti di legge.

- 9) Come risulta da compiuta Relazione di verifica urbanistica, redatta dall'Ing. Luca Fiorentino in data 9 febbraio 2015, la visura eseguita in pari data per conto di Cogemi S.r.l. presso il Dipartimento IX di Roma Capitale presenta la **medesima** destinazione urbanistica con edificazione impressa dal PRG, *"verde privato attrezzato"*, prima dell'adozione della Delibera n. 132/2014, e corrispondente all' edificabilità territoriale (ET) pari a 0,09 mq/mq (630 mq complessivi). Ebbene, l'inserimento del terreno Cogemi S.r.l. nel piano espropri - prodromico alla procedura ablatoria



avviata con la Delib. 132/2014 - risulta **incongruente** rispetto ad una progettazione di massima che di fatto non incide in modo diretto sulla condizione urbanistica di origine. Il lotto di terreno di proprietà Cogemi, infatti, trovandosi sul lato verso il fiume della Via del Mare, è individuabile nel Piano Regolatore tra le aree di verde privato attrezzato e risponde all'identificazione catastale foglio 858 part. 651. **Su questo lotto è possibile realizzare superfici destinate ad impianti sportivi e una piccola parte di commerciale: eppure, di tale vocazione edificatoria la più recente redazione del progetto per il futuro Stadio della Roma, nel cambiare le volumetrie con una riduzione che ha di fatto reso sovrabbondanti gli spazi a verde, non ha tenuto minimamente conto.** A ciò si aggiunga che, qualora dovessero mutare le condizioni urbanistiche dei predetti terreni, risulterebbe palese la disparità di trattamento tra i diversi proprietari delle aree: Eurnova da una parte, e gli altri privati, dall'altra. Infatti, i meccanismi di perequazione urbanistica e/o compensazione (e dunque il riconoscimento non discriminatorio dei diritti edificatori ex artt. 17 e ss. N.T.A. del PRG, come interpretato anche da Cons. di Stato n. 4545/2010 e Corte Cost. n. 131/2010) **opererebbero solo per la prima e non già per gli altri, futuri destinatari dei soli procedimenti espropriativi.** In altri termini, risulta violata la norma di principio del PRG di Roma che vede negli istituti di trasformabilità urbanistica e nei programmi integrati gli strumenti atti a garantire un identico trattamento di tutti i proprietari nei processi di modifica urbanistica e di redistribuzione dei vantaggi economici sull'intero tessuto sociale, con l'effetto che la procedura ablatoria debba risultare quale *extrema ratio*. Risultano altresì violate le norme di regolamento sulla trasparenza e partecipazione pubblica alle trasformazioni urbanistiche ai sensi del Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57/2006 che, all'art. 9, prescrive la progettazione partecipata nei casi di procedure ad evidenza pubblica. Detta circostanza è ancor più eclatante nel caso di Cogemi S.r.l., che pure aveva avviato con Roma Capitale un'interlocuzione sull'argomento, nel corso del 2011 e 2012.

- 10) Appare altresì violato **l'obbligo di motivazione** di cui all'art. 16 comma 12 T.U. Espropri atteso che le Osservazioni difensive presentate in data 24 novembre 2014



e successivamente, nell'interesse di Cogemi S.r.l. sono rimaste prive di riscontro e neanche la **Delibera capitolina 32/2017** dà atto dell'esistenza delle altre proposte di trasformazione urbanistica dell'area e di valorizzazione del territorio, obiettivo primario perseguito pure dalla Legge Stadi. Ed è noto come le osservazioni presentate dal privato costituiscano, in materia, l'unico strumento di partecipazione amministrativa attraverso cui questi può prospettare all'Amministrazione, secondo il principio del contraddittorio, il proprio punto di vista a che la scelta urbanistica assunta dall'ente si realizzi con il minor sacrificio ovvero nel pieno rispetto dei principi di imparzialità e di buon andamento.

- 11) Inoltre, sotto il diverso profilo dei **valori dell'esproprio**, dai documenti visionati nel 2015 emerge che l'importo totale disponibile, da dividere tra tutti i 48 titolari delle aree assoggettate alla procedura ablatoria, è pari a circa 16 milioni di euro, senza tuttavia specificare i valori dei singoli espropri, ancora in fase di determinazione. Ora, in disparte ogni considerazione sull'assoluta vaghezza e genericità di tale *modus operandi*, fonte di confusione e incertezza, a tutto discapito del privato, balza subito agli occhi l'esiguità della cifra prevista rispetto ai valori effettivamente in gioco nel comparto. Basti pensare che solo il terreno della Cogemi S.r.l. ha un'estensione di circa 7.000 mq, con un indice di edificabilità territoriale pari a 0,09 mq/mq previsto dall'art. 87 NTA PRG di Roma (cui corrisponde un'edificazione di circa 630 mq), **non a caso valutato in sede convenzionale dalla stessa Eurnova in euro 1.050.000,00.**

* *

Tutto ciò premesso e considerato, si chiede:

lo stralcio dal Piano Particellare e con esso la revoca del vincolo preordinato all'esproprio sul terreno di proprietà della Cogemi S.r.l. ai fini della conservazione dello jus aedificandi o dei diritti di perequazione/compensazione;

in subordine, la (ri)-determinazione di valori di espropri congrui e adeguati, che tengano conto sia dell'estensione delle singole particelle e della loro reale destinazione urbanistica.

Con riserva di ogni diritto e azione presso le sedi competenti.



Avv. Antonella Anselmo


Si allegano in copia:

Avviso 10.11.17;

- 1) Osservazioni Cogemi e allegati PEC 27.11.2016 e nota di quantificazione da parte Eurnova € 1.050.000,00;
- 2) Nota Eurnova Cogemi Sais spa 13.10.2011;
- 3) Riscontro Roma Capitale 7 agosto 2012;
- 4) Osservazioni per Cogemi 20.11.2014;
- 5) Atto di diffida Cogemi 26.1.2015;
- 6) Relazione ing. Fiorentino 20.10.2016;
- 7) Osservazioni per Cogemi in Conferenza dei Servizi 15.9.2015;
- 8) Atto di significazione per Cogemi 21.7.2017 e allegati;
- 9) Proposta progettuale per Cogemi srl 25.11.2017;
- 10) Progetto.

