

LEMME AVVOCATI ASSOCIATI
AVV. PROF. FABRIZIO LEMME
AVV. PROF. GIULIANO LEMME
AVV. ANTONELLA ANSELMO
of counsel Avv. ANNA PALAZZI

fondato nel 1927 dall' Avv. Antonio Lemme
Avv. PIERPAOLO CARBONE
Avv. SILVIA GALIETTI
Avv. FRANCESCA GUERRIERO
Avv. FRANCESCA MATIZ
Avv. MASSIMILIANO OGGIANO
Avv. PROF. FRANCESCO EMANUELE SALAMONE

Roma, 27 ottobre 2016

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. Dott.ssa Alba Stillittano

OGGETTO: OSSERVAZIONI SCRITTE EX ART. 11 E SS. T.U. ESPROPRI.

I. La Cogemi S.r.l. è proprietaria del terreno contraddistinto al Nuovo Catasto Terreni Foglio 858, particella 651, oggetto delle previsioni di esproprio funzionali alla realizzazione del progetto "Tor di Valle- Stadio della Roma" per mq 6477, su mq 6998 tot., con una perdita di diritti sull'attuale pari al 92% del totale. Ebbene, dalla consultazione, in sede di accesso presso l'U.O. competente, dei documenti progettuali, è emerso che il vincolo preordinato all'esproprio apposto sull'area appartenente alla odierna istante si pone in contrasto con:

i) il principio per cui se la Pubblica Amministrazione può raggiungere il medesimo risultato in vari modi, tutti parimenti idonei a soddisfare l'interesse pubblico, ha il dovere di optare per la soluzione progettuale che comporta il minor sacrificio degli interessi privati (*ex multis*, TAR Firenze, sez. I, sentenza n. 6048/2006);



ii) 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).

I.a. In particolare - rinviando alle più ampie argomentazioni difensive sui vizi a monte del progetto preliminare, già espresse nelle precedenti osservazioni scritte presentate in data 24-27 novembre 2014 e nel ricorso n. 2618/2015 proposto innanzi al TAR Lazio Roma, sez. II - la programmata nuova viabilità pubblica su gran parte della particella *esproprianda* risulta antieconomica, ultronea e non funzionale (dal momento che esiste già un altro accesso dalla Via del Mare), di eccessivo e ingiustificato consumo del territorio e di inevitabile compromissione dell'assetto idrogeologico locale (trovandosi, la particella *de qua*, nelle vicinanze dell'area golenale del fiume Tevere).

Viceversa, una piccola variazione della previsione di viabilità lascerebbe all'attuale proprietà quasi la metà dell'area che ha destinazione edificabile, seppure con prescrizioni e sarebbe meno impattante dal punto di vista ambientale.

I.b. Inoltre, sotto il diverso profilo dei valori dell'esproprio, dai documenti visionati 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 in euro 1.050.000,00.

* * *

Tutto ciò premesso e considerato, si chiede:



- 1) la ripermetrizzazione dell'area esproprianda sul terreno di proprietà della Cogemi S.r.l., mediante soppressione e/o stralcio dal Progetto della programmata viabilità sull'area in questione, evidentemente antieconomica ed ultronea rispetto a quella già esistente con accesso diretto dalla Via del Mare;
- 2) 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.

Si allegano in copia:

- 1) relazione tecnica sul piano particellare, redatta dall'Ing. Fiorentino;
- 2) nota Eurnova del 30 marzo 2015

Avv. Antonella Anselmo

COGEMI SRL

Roma, 30 Marzo 2015

Spettabile

COGEMI s.r.l.

Via Vecchia Ferriera 22

Venezia

c.a.: Sig. Massimo Milanti

Oggetto: area in Roma loc. Tor di Valle di mq. 6998 distinta in catasto al Fg. 858 part. 651.

Facendo seguito ai colloqui intercorsi, Vi confermiamo l'interesse della Soc. Eurnova all'acquisto della Vostra area in oggetto, alle seguenti condizioni.

* * *

1. La Soc. Eurnova si impegna ad acquistare l'intera area di proprietà della Soc. COGEMI di mq. 6.998 (di seguito "l'area") con rinuncia al procedimento espropriativo della porzione di mq. 5.706 previsto dal Programma Tor di Valle.

Per l'acquisto dell'area la Soc. Eurnova riconoscerà alla Soc. COGEMI diritti edificatori all'interno del Programma "Tor di Valle", all'atto della sua definitiva approvazione, per una SUL di complessivi mq. 629,82 (seicentoventinove/82), così determinata in applicazione dell'indice edificatorio di 0,09 mq/mq previsto dall'art. 87 NTA PRG di Roma per l'intera estensione dell'area; e con rinuncia ad ogni valorizzazione connessa alla formazione e approvazione di tale Programma.

Localizzazione e destinazione dei citati diritti edificatori saranno oggetto di definizione all'atto della stipula del contratto definitivo; la Soc. COGEMI resta tenuta all'assolvimento *pro quota* degli obblighi convenzionali del menzionato Programma.

2. La Soc. COGEMI si impegna a concedere alla Soc. Eurnova un'opzione, da esercitarsi entro la data della stipula della Convenzione urbanistica relativa al Progetto Stadio Tor di Valle (di seguito Convenzione), all'acquisto dell'area mediante pagamento del prezzo complessivo ed onnicomprensivo di € 1.050.000,00 (unmilioneecinquantamila/00), in alternativa al riconoscimento dei menzionati diritti edificatori, con le seguenti modalità:

- € 800.000,00 (euro ottocentomila/00) a mezzo assegno circolare o bonifico bancario alla stipula della Convenzione;
- € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00) a 120 gg. dalla stipula della citata Convenzione con le medesime modalità di cui sopra.

3. In caso di adesione della Soc. COGEMI alla presente proposta, questa dovrà essere siglata per accettazione e restituita alla scrivente Soc. Eurnova. In tal caso, l'udienza di sospensiva del ricorso al TAR n. 2618/15 fissata per il 1.4.2015 presso la sez. II del Tar Lazio sarà rinviata a data da destinarsi su concorde richiesta delle Parti.

Entro 60 gg. dall'adesione della Soc. COGEMI alla presente proposta, le Parti formalizzeranno i

EURNOVA

Società a Responsabilità Limitata

predetti impegni indicati ai precedenti nn. 1 e 2 in un contratto preliminare condizionato *i)* all'approvazione del Progetto definitivo "Stadio Tor di Valle" (il Progetto definitivo) e *ii)* alla conferma dell'inclusione dell'area nel perimetro di intervento. Con impegno alla definitiva rinuncia al ricorso e con compensazione integrale delle spese di lite.

Il contratto definitivo sarà sottoscritto dopo l'approvazione del Progetto definitivo ed entro la data di stipula della Convenzione.

* * *

Si resta in attesa di Vostro cortese riscontro.

EURNOVA SRL

**PROGETTO TOR DI VALLE
"STADIO DELLA A.S.ROMA"**

Piano Generale Espropri

Riferimento ai Piani prot. 160840/2016 e 172765/2016

Riferimento Piano Particellare del 30/09/2016

RELAZIONE DI PARTE PER LA SOC. COGEMI SRL

Roma 20/10/2016

ing. Luca Fiorentino

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luca Fiorentino', with a stylized flourish at the end.

Stadio della Roma

Variazioni del nuovo progetto terreno di proprietà soc. COGEMI srl

Il nuovo progetto interessa il terreno in titolo all'incirca per la stessa porzione di eproprio della versione precedente.

Tuttavia cambia sostanzialmente la tipologia della destinazione delle aree che interessano il terreno come segue.

Versione precedente:

Il terreno era interessato da una parte di viabilità e una di destinazione a parcheggi , destinazione P5 secondo la legenda del progetto superato.

Versione attuale in variante:

Il terreno è interessato da una piccola parte per la viabilità , peraltro secondaria, mentre per la gran parte risulta destinato a verde pubblico.

Si osserva che l'area è definita come "centralità a pianificazione definita"; tuttavia risulta anche dal prògetto che il verde pubblico, come recitano le norme tecniche allegate, risultano sovrabbondante rispetto alle necessità.

Ciò significa da una parte che comunque al momento l'esproprio riguarda un'area di dimensione analoga alla precedente, dall'altra che è possibile obiettare riguardo alle norme tecniche che vi sia un'effettiva necessità della parte di esproprio a verde.

Roma 27/06/2017

Ing. Luca Fiorentino



Avv. Antonella Anselmo

Da: ANTONELLA ANSELMO <antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org>
Inviato: giovedì 27 ottobre 2016 12:51
A: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
Oggetto: COGEMI SRL - OSSERVAZIONI SCRITTE EX ART. 11 E SS. T.U. ESPROPRI + N. 2 ALLEGATI
Allegati: Roma Capitale - osservazioni scritte ex art. 11 e ss. t.u. espropri +N. 2 ALLEGATI.pdf

Spett.le
Roma Capitale
U.O. Espropri – Direzione Pianificazione Generale - Dipartimento Programmazione ed Attuazione

c.a. Dott.ssa Alba Stillittano

Si trasmettono n. 2 allegati in relazione alle osservazioni scritte presentate conto della Soc. Cogemi srl e già inviate via pec alle ore 12.29.

Per comodità di lettura la presente e-mail comprende anche le medesime osservazioni scritte.

Avv. Antonella Anselmo
Lemme Avvocati Associati
Corso di Francia 197
tel. 06 - 36307775

Avv. Antonella Anselmo

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: venerdì 21 luglio 2017 16:46
A: antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org
Oggetto: ACCETTAZIONE: Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.
Allegati: daticert.xml
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di accettazione

Il giorno 21/07/2017 alle ore 16:45:32 (+0200) il messaggio "Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl." proveniente da "antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org" ed indirizzato a:

protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it	("posta certificata")
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it	("posta certificata")
protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it	("posta certificata")
tifosi@asroma.it	("posta ordinaria")
annamaria.graziano@comune.roma.it	("posta ordinaria")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: [4682CDB3.01F86C06.659C5E8E.A6A0E5B3.posta-certificata@legalmail.it](#)

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

Acceptance receipt

On 21/07/2017 at 16:45:32 (+0200) the message, "Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.", sent by "antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org" and addressed to:

protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it	("posta certificata")
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it	("posta certificata")
protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it	("posta certificata")
tifosi@asroma.it	("posta ordinaria")
annamaria.graziano@comune.roma.it	("posta ordinaria")

was accepted by the certified email system.

Message ID: [4682CDB3.01F86C06.659C5E8E.A6A0E5B3.posta-certificata@legalmail.it](#)

Avv. Antonella Anselmo

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: venerdì 21 luglio 2017 16:46
A: antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org
Oggetto: CONSEGNA: Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.
Allegati: postacert.eml (4,68 MB); daticert.xml
Firmato da: posta-certificata@legalmail.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/07/2017 alle ore 16:45:35 (+0200) il messaggio "Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl." proveniente da "antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org" ed indirizzato a "protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.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 del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: [4682CDB3.01F86C06.659C5E8E.A6A0E5B3.posta-certificata@legalmail.it](#)

Delivery receipt

The message "Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl." sent by "antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org", on 21/07/2017 at 16:45:35 (+0200) and addressed to "protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.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: [4682CDB3.01F86C06.659C5E8E.A6A0E5B3.posta-certificata@legalmail.it](#)