

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', written in a cursive style.

1. Riferimento nota precedente del 9/02/2015

La nota redatta sulla base del progetto di massima in data 9 febbraio 2015 rimaneva in attesa degli approfondimenti urbanistici, citava la Delibera e indicava lo stato di attesa dovuto alla previsione che il progetto stesso potesse subire modifiche.

Segnalava la destinazione urbanistica con l'edificazione del terreno di proprietà COGEMI, distinto al Catasto Terreni al Fg. 858 - part. 651; inoltre nella Delibera si ipotizzava il 41,6% della superficie perimetrata e un cambio d'uso dei terreni dopo l'esproprio che all'epoca non era ancora definito.

2. I documenti relativi all'esproprio

I documenti consegnati dagli Uffici di Roma Capitale e citati con protocollo nel titolo riguardano planimetrie del Piano Particellare di Esproprio, stime di massima di valori e individuazione delle aree interessate dagli interventi dello stadio.

Come descritto nel seguito le precisazioni contenute in questi documenti modificano quanto genericamente indicato in precedenza.

2A) Planimetrie:

la pianta del Piano Particellare, pur non fornendo misurazioni precise relative al mappale terreni del Catasto, fatto invece essenziale per la conoscenza da parte della proprietà dei punti di passaggio dell'esproprio, indica che la presente particella in proprietà COGEMI verrebbe espropriata non per la totalità ma per oltre il 90% lasciando inopinatamente un'unghia di terreno fuori dall'esproprio.

Inoltre la destinazione della parte espropriata è divisa in ben tre destinazioni : verde pubblico, parcheggi e viabilità.

2B) Tre destinazioni diverse sull'area espropriata:

Come detto l'area soggetta ad esproprio verrebbe suddivisa in una zona di verde pubblico, una di parcheggi (grigio chiaro) e una di viabilità (grigio scuro). Si osserva prima di tutto che la viabilità ha in realtà un altro accesso dalla Via del Mare tanto che non si comprende l'utilità di questa seconda viabilità che espropria una buona parte della particella in questione e che peraltro si troverebbe molto vicina all'area golenale del fiume.

Come osservato la particella che poteva essere espropriata per intero verrebbe in questo modo espropriata invece per la gran parte lasciando uno spicchio minuscolo all'attuale proprietà.

NOTA: solo una piccola variazione della previsione di viabilità lascerebbe all'attuale proprietà quasi la metà dell'area che, si ricorda, ha destinazione edificabile seppure con prescrizioni.

In sostanza si osserva una previsione di progetto che " spazza via" alcuni terreni dando esclusiva priorità al progetto di sistemazione mentre una migliore attenzione urbanistica alle aree e ai servizi relativi allo stadio potrebbe ridefinire in modo positivo la fruibilità delle aree pubbliche future e di quelle residue private nell'interesse dello sviluppo della stessa area e dell'attività limitrofe allo stadio .

2C) Valori di esproprio:

Non si capisce in quanto si forniscono dati troppo generici, quale sarebbe il valore di esproprio.

Considerando che l'importo disponibile è pari a circa 16.000.000 di euro, il valore di esproprio per i singoli dipenderà dall'area espropriata e dai valori che saranno dati e che ancora non sono noti, sebbene la cifra di partenza seppure in via preliminare è considerata esigua rispetto ai valori in gioco nel comparto.

Nel presente caso il terreno in questione è di circa 7.000 mq con un indice di edificabilità territoriale pari a 0,09 mq / mq , perciò con un'edificazione di circa 630 mq.

3. Ipotesi planimetriche

Per quanto sopraesposto si contesta in questa sede la modalità di esproprio in quanto una semplice modifica della viabilità di accesso consentirebbe di espropriare la metà dell'area e non l'intero facendo salva la zona golenale in quel punto e attivando una diversa sinergia pubblico – privato che viene invece trascurata con tutta evidenza dalle indicazioni progettuali.

Si osserva inoltre che in una possibile previsione di diminuzione degli standard urbanistici anche i servizi di viabilità e parcheggio potrebbero esserne ridimensionati.

In questa ottica le modalità di esproprio proprie della particella in titolo potrebbero subire modifiche nelle destinazioni di progetto rispetto a quanto si legge attualmente nel piano di esproprio.

In conclusione la notevole estensione dell'esproprio quando si è ancora in fase di attesa delle prossime Conferenze dei Servizi al riguardo, risulta un danno per la società proprietaria visto che ancora potrebbero essere ridefinite le dimensioni e tipologie dell'intervento.

Ing. Luca Fiorentino



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.

1. Riferimento nota precedente del 9/02/2015

La nota redatta sulla base del progetto di massima in data 9 febbraio 2015 rimaneva in attesa degli approfondimenti urbanistici, citava la Delibera e indicava lo stato di attesa dovuto alla previsione che il progetto stesso potesse subire modifiche.

Segnalava la destinazione urbanistica con l'edificazione del terreno di proprietà COGEMI, distinto al Catasto Terreni al Fg. 858 - part. 651; inoltre nella Delibera si ipotizzava il 41,6% della superficie perimetrata e un cambio d'uso dei terreni dopo l'esproprio che all'epoca non era ancora definito.

2. I documenti relativi all'esproprio

I documenti consegnati dagli Uffici di Roma Capitale e citati con protocollo nel titolo riguardano planimetrie del Piano Particellare di Esproprio, stime di massima di valori e individuazione delle aree interessate dagli interventi dello stadio.

Come descritto nel seguito le precisazioni contenute in questi documenti modificano quanto genericamente indicato in precedenza.

2A) Planimetrie:

la pianta del Piano Particellare, pur non fornendo misurazioni precise relative al mappale terreni del Catasto, fatto invece essenziale per la conoscenza da parte della proprietà dei punti di passaggio dell'esproprio, indica che la presente particella in proprietà COGEMI verrebbe espropriata non per la totalità ma per oltre il 90% lasciando inopinatamente un'unghia di terreno fuori dall'esproprio.

Inoltre la destinazione della parte espropriata è divisa in ben tre destinazioni : verde pubblico, parcheggi e viabilità.

2B) Tre destinazioni diverse sull'area espropriata:

Come detto l'area soggetta ad esproprio verrebbe suddivisa in una zona di verde pubblico, una di parcheggi (grigio chiaro) e una di viabilità (grigio scuro). Si osserva prima di tutto che la viabilità ha in realtà un altro accesso dalla Via del Mare tanto che non si comprende l'utilità di questa seconda viabilità che espropria una buona parte della particella in questione e che peraltro si troverebbe molto vicina all'area golenale del fiume.

Come osservato la particella che poteva essere espropriata per intero verrebbe in questo modo espropriata invece per la gran parte lasciando uno spicchio minuscolo all'attuale proprietà.

NOTA: solo una piccola variazione della previsione di viabilità lascerebbe all'attuale proprietà quasi la metà dell'area che, si ricorda, ha destinazione edificabile seppure con prescrizioni.

In sostanza si osserva una previsione di progetto che " spazza via" alcuni terreni dando esclusiva priorità al progetto di sistemazione mentre una migliore attenzione urbanistica alle aree e ai servizi relativi allo stadio potrebbe ridefinire in modo positivo la fruibilità delle aree pubbliche future e di quelle residue private nell'interesse dello sviluppo della stessa area e dell'attività limitrofe allo stadio .

2C) Valori di esproprio:

Non si capisce in quanto si forniscono dati troppo generici, quale sarebbe il valore di esproprio.

Considerando che l'importo disponibile è pari a circa 16.000.000 di euro, il valore di esproprio per i singoli dipenderà dall'area espropriata e dai valori che saranno dati e che ancora non sono noti, sebbene la cifra di partenza seppure in via preliminare è considerata esigua rispetto ai valori in gioco nel comparto.

Nel presente caso il terreno in questione è di circa 7.000 mq con un indice di edificabilità territoriale pari a 0,09 mq / mq , perciò con un'edificazione di circa 630 mq.

3. Ipotesi planimetriche

Per quanto sopraesposto si contesta in questa sede la modalità di esproprio in quanto una semplice modifica della viabilità di accesso consentirebbe di espropriare la metà dell'area e non l'intero facendo salva la zona golenale in quel punto e attivando una diversa sinergia pubblico – privato che viene invece trascurata con tutta evidenza dalle indicazioni progettuali.

Si osserva inoltre che in una possibile previsione di diminuzione degli standard urbanistici anche i servizi di viabilità e parcheggio potrebbero esserne ridimensionati.

In questa ottica le modalità di esproprio proprie della particella in titolo potrebbero subire modifiche nelle destinazioni di progetto rispetto a quanto si legge attualmente nel piano di esproprio.

In conclusione la notevole estensione dell'esproprio quando si è ancora in fase di attesa delle prossime Conferenze dei Servizi al riguardo, risulta un danno per la società proprietaria visto che ancora potrebbero essere ridefinite le dimensioni e tipologie dell'intervento.

Ing. Luca Fiorentino

