

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 GALLETTI
AVV. FRANCESCA GUERRIERO
AVV. FRANCESCA MATIZ
AVV. MASSIMILIANO OGGIANO
AVV. PROF. FRANCESCO EMANUELE SALAMONE

Roma, 25 novembre 2017

Roma Capitale,

in persona della Sindaca,

PEC protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it

Roma Capitale

Segretariato Generale

PEC protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it

Roma Capitale

Dipartimento Programmazione e Attuazione

Urbanistica

PEC protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Municipio IX

PEC protocollo.mun09@pec.comune.roma.it

Regione Lazio

in persona del Presidente p.t.;

PEC protocollo@regione.lazio.legalmail

Regione Lazio

**Direzione Regionale Territorio Urbanistica e
mobilità**

PEC territorio@regione.lazio.legalmail.it

Regione Lazio



**Presidenza Conferenza dei Servizi Decisoria Stadio
della Roma di Tor di Valle**

PEC territorio@regione.lazio.legalmail.it

Segretariato Generale (Ufficio Conferenze dei
Servizi)

PEC conferencediservizi@regione.lazio.legalmail.it

Corte dei Conti

Procura Regionale del Lazio

PEC procura.regionale.lazio@corteconti.it

OGGETTO: proposta progettuale Cogemi s.r.l. ex art.1, comma 304, Legge Stadi

I sottoscritti difensori di Cogemi S.r.l., società proprietaria di area con destinazione di PRG a Verde Privato Attrezzato (catastale foglio 858 part. 651), area interessata dallo studio di fattibilità per la realizzazione del Nuovo Stadio Tor Di Valle, di cui alle Delibere di Assemblea Capitolina nn. 132/2014 e 32/2017 di dichiarazione di pubblico interesse, **ai fini di integrazione della proposta Eurnova e del sottostante accordo ex art. 11 L. 241/90 privo di procedure ad evidenza pubblica,**

PRESENTANO

in conformità all'art. 1 comma 304 L. 147/2013 e ss.mm.ii. nonché agli atti di indirizzo di Giunta volti a garantire il pubblico interesse attraverso la *valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici nonché in attuazione degli strumenti perequativi e compensativi di cui all'art. 17 e ss. NTA del nuovo PRG*, la allegata proposta progettuale a firma dell' Ing. Luca Fiorentino.

La proposta, come si evince dall'allegata Relazione, rispetta i diritti edificatori in essere, integra l'assetto territoriale esistente con le previsioni progettuali del nuovo Stadio, garantisce la vocazione polifunzionale dell'area ai fini di una diffusa fruibilità pubblica di quartiere anche al di fuori dei Grandi Eventi Sportivi, nonché si pone in piena coerenza e in attuazione delle scelte urbanistiche compiute e vigenti.

Diversamente, la proposta di Eurnova sembra prescindere completamente dall'assetto



territoriale esistente, dall'esigenza di valorizzazione e risanamento delle strutture esistenti quale, *in primis*, l'Ippodromo Tor di Valle, dai diritti edificatori già riconosciuti, dai bisogni collettivi di quartiere, in dispregio alla *ratio* di cui all'art. 1, comma 304, L. 147/2013.

Si ricordi al riguardo che l'art. 11 L. 241/90 non consente di pregiudicare i diritti dei terzi e postula altresì la ragionevolezza e proporzionalità degli strumenti volti al perseguimento del pubblico interesse, in assenza dei quali criteri l'atto celerebbe un *favor* verso il **solo** privato proponente.

Si chiede pertanto un formale riscontro alla presente nel superiore interesse di giustizia e di imparzialità e buon andamento dell'agire amministrativo, nonché ai fini della difesa delle ragioni della propria Assistita nelle competenti sedi.

Si rappresenta che il mancato riscontro o la mancata allegazione delle ragioni del ritardo nel termine di legge di 30 gg. dal ricevimento della presente istanza potranno rilevare ai sensi dell'art. 328 c.p.

Distinti saluti


Avv. Antonella Anselmo


Avv. Pierpaolo Carbone

Concetta Severi

Da: Antonella Anselmo <a.anselmo@studiolemme.it>
Inviato: domenica 26 novembre 2017 13:42
A: massimomilanti@gmail.com; Ing Fiorentino Pratica Politi; Pierpaolo Carbone; Concetta Severi
Oggetto: Fwd: I: istanza progettuale di COGEMI SRL - Tor di Valle - impianto sportivo
Allegati: relazione proposta stadio.docx; Allegato senza titolo 00007.htm; progetto impianto sportivo.pdf; Allegato senza titolo 00010.htm; istanza progettuale COGEMI.pdf; Allegato senza titolo 00013.htm

Trasmettiamo per opportuna conoscenza nota di invio della Relazione e della proposta progettuale. In data odierna è partita anche la segnalazione alla Commissione UE sulla compatibilità comunitaria delle delibere capitoline. A seguire l'appello cautelare al consiglio di stato e le osservazioni all'ufficio espropri. Cari saluti Antonella Anselmo e Pierpaolo Carbone

Da: pierpaolocarbone@ordineavvocatiroma.org
[mailto:pierpaolocarbone@ordineavvocatiroma.org]
Inviato: domenica 26 novembre 2017 12:30
A: 'protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it';
'protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it'; 'protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it';
'protocollo.mun09@pec.comune.roma.it'; 'protocollo@regione.lazio.legalmail.it';
'territorio@regione.lazio.legalmail.it'; 'conferenzediservizi@regione.lazio.legalmail.it';
'procura.regionale.lazio@corteconti.it'
Oggetto: istanza progettuale di COGEMI SRL - Tor di Valle - impianto sportivo

Si trasmette istanza in oggetto, con relativi allegati, ai fini di una sua attenta valutazione.

Distinti saluti

COMUNE DI ROMA

ZONA TOR DI VALLE

PREVISIONE DI FATTIBILITA' DI UN NUOVO IMPIANTO SPORTIVO
NELLA ZONA URBANISTICA DENOMINATA "VERDE PRIVATO ATTREZZATO"

DESCRIZIONE

Roma 24/11/2017

ing. Luca Fiorentino

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

Il lotto di terreno di proprietà COGEMI che si trova 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.

Si osserva che nella più recente redazione del progetto per il futuro Stadio della Roma sono state cambiate le volumetrie con una riduzione che ha di fatto reso sovrabbondanti gli spazi a verde, inoltre anche per questo motivo è stata modificata in riduzione la quantità di parcheggi e di conseguenza le superfici destinate al transito.

Questo terreno pertanto, viste queste trasformazioni, mantenendo le destinazioni di Piano, acquista un valore particolare per la vicinanza alle vie carrabili di accesso e per la particolarità di destinazione per la quale un impianto sportivo opportunamente progettato può non solo integrarsi nei futuri spazi sportivi e commerciali previsti, ma addirittura valorizzarli creando per gli aspetti di fruibilità e quelli architettonici un elemento attrattivo di passaggio verso la grandissima nuova struttura che si intende realizzare nell'ansa del fiume.

Si è pertanto su queste basi progettato uno studio di fattibilità che rispetta gli standard già esistenti e si inserisce come detto sopra nel quadrante in fase di innovazione.

Come si può vedere dai grafici allegati si ha l'accesso dalle strade carrabili di penetrazione con la parte antistante a parcheggio e un piccolo viale alberato pedonale di accesso alle aree retrostanti. Il terreno è interessato da nuove piantumazioni di alberi e verde di vario tipo.

Sul lotto di complessivi 6.998 mq sono indicati due campi da tennis, un campo di calcetto e una piscina 12 x 25 metri, oltre a un parco giochi di circa 200 mq posto sul retro della zona spogliatoi; il parcheggio è di circa 700 mq.

L'impianto sportivo vero e proprio è costituito da reception e da due coppie di spogliatoi per le diverse attività che vi si dovrebbero svolgere, affiancati ad una palestra al coperto posta verso il parco giochi. L'impianto sportivo corrisponde a una SUL di 416 mq.

Sul fondo del lotto verso l'argine del fiume dove già corre la pista ciclabile è poi progettata con un'architettura non invasiva ma integrata nelle previsioni di zona, una zona commerciale a ristorante con una SUL di 190 mq realizzata su due piani per consentire di poter vedere il fiume dalla terrazza di copertura. In ipotesi si potrebbe anche realizzare un accesso pedonale dalla pista ciclabile che corre sull'argine del Tevere.

Conoscendo l'andamento del mercato nei tempi più recenti, con una stima di massima dei valori di mercato, si potrebbe avere un valore immobiliare così composto:

- 2 campi da tennis, 1 calcetto, 1 piscina	€	400.000,00
- SUL ristorante (190mq x € 6.000)	€	1.140.000,00
- SUL impianti sportivi (416mq x € 3.000)	€	1.248.000,00
- Area giochi e parcheggio (900 mq x € 400)	€	360.000,00
TOTALE	€	3.148.000,00

La previsione di massima in estrema sintesi dei costi di realizzazione si può stimare in :

- Campi sportivi	€	150.000,00
- SUL impianto sportivo	€	380.000,00
- SUL ristorante	€	260.000,00
- Area giochi e parcheggio	€	100.000,00
- Impianti e altro compresi oneri vari	€	100.000,00
TOTALE	€	990.000,00

La differenza vale: € 3.148.000 – € 990.000 =

€ 2.158.000 di valore aggiunto lordo

Al termine della stima di estrema massima riferita ad una fattibilità ancora da progettare in termini esecutivi , più ancora del differenziale di valore aggiunto nella stima riportata si sottolinea il valore di fruizione che può rappresentare un'opera di questo tipo per il pubblico e l'elemento architettonico integrato alla progettazione esistente.

Ing. Luca Fiorentino



Concetta Severi

Da: p.carbone@studiolemme.it
Inviato: lunedì 27 novembre 2017 09:13
A: 'Antonella Anselmo'
Cc: 'Concetta Severi'
Oggetto: I: Non rispondete a questo messaggio automatico R: istanza progettuale di COGEMI SRL - Tor di Valle - impianto sportivo

-----Messaggio originale-----

Da: protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it
[mailto:protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it]
Inviato: lunedì 27 novembre 2017 09:07
A: pierpaolocarbone@ordineavvocatiroma.org
Oggetto: Non rispondete a questo messaggio automatico R: istanza progettuale di COGEMI SRL - Tor di Valle - impianto sportivo

Ricevuta Automatica di Protocollo Numero: RA/2017/0074256

Si prega di non rispondere a questo messaggio generato automaticamente dal sistema di protocollazione.
Si trasmette istanza in oggetto con relativi allegati ai fini di una sua attenta valutazione. Distinti saluti

Questo messaggio non impegna in alcun caso l'Amministrazione e contiene informazioni appartenenti al mittente, che potrebbero essere di natura confidenziale, esclusivamente dirette al destinatario sopra indicato. Qualora Lei non sia il destinatario indicato, Le comunichiamo che, ai sensi dell'articolo 616 Codice penale e del Dlgs 196/03, sono severamente proibite la revisione, divulgazione, rivelazione, copia, ritrasmissione di questo messaggio nonché ogni azione correlata al contenuto dello stesso.

Concetta Severi

Da: Antonella Anselmo <a.anselmo@studiolemme.it>
Inviato: domenica 26 novembre 2017 13:42
A: massimomilanti@gmail.com; Ing Fiorentino Pratica Politi; Pierpaolo Carbone; Concetta Severi
Oggetto: Fwd: I: istanza progettuale di COGEMI SRL - Tor di Valle - impianto sportivo
Allegati: relazione proposta stadio.docx; Allegato senza titolo 00007.htm; progetto impianto sportivo.pdf; Allegato senza titolo 00010.htm; istanza progettuale COGEMI.pdf; Allegato senza titolo 00013.htm

Trasmettiamo per opportuna conoscenza nota di invio della Relazione e della proposta progettuale. In data odierna è partita anche la segnalazione alla Commissione UE sulla compatibilità comunitaria delle delibere capitoline. A seguire l'appello cautelare al consiglio di stato e le osservazioni all'ufficio espropri. Cari saluti Antonella Anselmo e Pierpaolo Carbone

Da: pierpaolocarbone@ordineavvocatiroma.org
[<mailto:pierpaolocarbone@ordineavvocatiroma.org>]
Inviato: domenica 26 novembre 2017 12:30
A: 'protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it'; 'protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it'; 'protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it'; 'protocollo.mun09@pec.comune.roma.it'; 'protocollo@regione.lazio.legalmail.it'; 'territorio@regione.lazio.legalmail.it'; 'conferenzediservizi@regione.lazio.legalmail.it'; 'procura.regionale.lazio@corteconti.it'
Oggetto: istanza progettuale di COGEMI SRL - Tor di Valle - impianto sportivo

Si trasmette istanza in oggetto, con relativi allegati, ai fini di una sua attenta valutazione.

Distinti saluti