

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, 21.7.2017

Roma Capitale
Pec protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it

Alla Sindaca Virginia Raggi
Pec protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it

All'Assessore all'Urbanistica Luca Montuori
Pec protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Al Dipartimento PAU, Direttore Annamaria Graziano
E-mail: annamaria.graziano@comune.roma.it
Pec protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Alla Soc. Eurnova srl
Via Tevere, 48
00198 Roma

All' A.S. Roma spa
E-mail tifosi@asroma.it
Fax: +39.06.5061736

Oggetto: Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.

Gentile Sindaca,

abbiamo ricevuto mandato difensivo per la tutela, in sede giudiziale e stragiudiziale, degli interessi di Cogemi srl, quale società inclusa nel piano particellare espropri funzionale alla realizzazione dello Stadio Tor di Valle.

In tale contesto, vista la Deliberazione A.C. 32 del 14 giugno 2017, e gli atti connessi, dobbiamo formalizzare quanto segue.

Premesso che

Con ricorso ex art. 119 c.p.a. ritualmente notificato, la nostra assistita, Cogemi s.r.l., quale titolare esproprianda dei terreni edificabili, siti in località Tor di Valle, nuovo catasto terreni fg.



858, giusta atto Notaio Antonio Manzi, in Roma, Rep. 77719 Racc. 31495, reg. 31 luglio 2006, ha chiesto l'annullamento della Deliberazione A.C. n. 132 del 22 dicembre 2014, avente ad oggetto *"Stadio della Roma a Tor di Valle" - Studio di fattibilità. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a"*, nonché di ogni atto ad esso connesso prodromico e/o consequenziale, quale, *inter alia*, l'avvio del procedimento di potenziale apposizione di vincolo preordinato ad esproprio di aree di proprietà Cogemi s.r.l., con condanna dell'Amministrazione al risarcimento di tutti i danni patiti e *patiendi*, da quantificare in corso di causa.

La ricorrente ha affidato la propria impugnazione a tre distinti motivi di censura così rubricati: *"I) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, commi 304 e 305 della L. n. 147/2013 nonché dell' art. 14 del D.P.R. n. 207/2010: le gravi criticità sulla stretta funzionalità degli interventi in relazione allo Stadio, sui requisiti tecnico normativi dello Studio di Fattibilità, sul piano economico finanziario, sul soggetto che intende realizzare l'intervento, sui titoli di proprietà, sull'interesse pubblico, sui parcheggi pubblici, sui tempi del procedimento; II) Violazione dell'art. 1, co. 304, lett. d) L. n.147/2013. Violazione delle previsioni del D.Lvo n. 163/2006: artt. 153 e 32, co.1, lett. g); III) Profili urbanistici: eccesso di potere per illogicità, irragionevolezza e disparità di trattamento tra proprietari. Violazione delle norme di PRG su perequazione e compensazione."*

Il ricorso è stato iscritto a ruolo con il numero n. 2618/2015 presso il Tar per il Lazio. Successivamente sono stati presentati motivi aggiunti, notificati in data 15.3.2017, ad integrazione e conferma del ricorso principale. Il giudizio, allo stato, è ancora pendente.

Considerato che

molte delle criticità evidenziate a carico della Deliberazione n. 132/2014 – che *in parte qua* mantiene validità e ultrattività, pur a fronte del parziale mutamento del quadro normativo e provvedimentale - risultano non solo irrisolte ma addirittura aggravate.

In particolare, come si evince dalle allegate Relazioni a firma dell'Ing. Luca Fiorentino, rispettivamente in data 27.6.2017 e 4.7.2017, nello Studio di fattibilità precedente, oggetto della citata Deliberazione n. 132/2014, il terreno Cogemi srl era interessato da una parte di viabilità e da destinazione parcheggi P5, mentre nella versione attuale in variante, sottesa alla Deliberazione 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. 50/2017, conv. in Legge 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 € secondo la Deliberazione n. 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 sottacersi gli oneri 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 €). Desta infine seria perplessità l'assunto dell'A.C. secondo cui, contravvenendo ai chiari programmi elettorali *"Una Roma a 5 Stelle ha una task force sugli appalti che limita gli affidamenti diretti"*, esclude *"la logica della finanza di progetto applicata a un intervento privato del soggetto promotore"*, e comunque non applica il principio di gara. Né può sottacersi che la stessa A.C. preveda di contribuire alla realizzazione di interventi atti a garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, che di per se evidentemente non è sostenibile (Relazione tecnica, allegata alla Deliberazione 32/2017, pag. 19).

Infine, 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. 221, 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 *"Débat 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 che è del tutto mancato (<http://www.movimento5stelle.it/virginiaraggisindaco/singola11.html>).

Ciò premesso e considerato,

rinviamo a quanto già rappresentato in sede giudiziale e con riserva di adire tutte le competenti sedi per la tutela degli interessi della propria assistita, per il risarcimento dei danni subiti e *subendi*,

chiediamo

a) di rivalutare gli atti e i provvedimenti dell'Amministrazione Capitolina ad oggi emanati nella parte in cui riconoscano ingiusti vantaggi a favore del Promotore in relazione ai sacrifici sproporzionati e ingiustificati, patrimoniali e non patrimoniali, che la scelta progettuale prevede a carico dei proprietari terzi, le cui aree sono confermate nel piano particellare di espropri, in modo abnorme e ingiustificato pur a fronte di una riduzione complessiva di cubature;

b) di escludere dalle aree dell'intervento le particelle di proprietà Cogemi in quanto non strettamente funzionali all'intervento;

c) in subordine, di applicare gli istituti di perequazione e compensazione previsti per legge nonché dalle specifiche disposizioni di PRG e NTA Roma Capitale.

Avv. Antonella Anselmo

avv. Pierpaolo Carbone

Si allegano:

Relazioni Ing. Luca Fiorentino;

Ricorso Tar Lazio e motivi aggiunti ai quali si rinvia.

N. Raccomandata

14940731458-3



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (ex 8150E) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
 È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	Soc. EURNOVA SRL		48 N° CIV.
	TEVERE		
	VIA / PIAZZA 00198	COMUNE ROMA	
MITTENTE	LEMMI AVVOCATI ASSOCIATI		N° CIV.
	Corso di Francia, 197		
	00191 ROMA		
	VIA / PIAZZA Tel. 06-36307775 - Fax 06-36303010	COMUNE	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI			
Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
		<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 55751

Sez. 03

Operaz. 60

Causale: R

21/07/2017 16:24

Peso gr.: 127

Tariffa € 8.40 Affr. € 0.00

Serv. Agg.: AR

TASSE

Bollo

(accettazione manuale)

APERTO SIGILLATO E DIFFUSO DA COGEM

Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente	
<input type="checkbox"/> Raccomandata	<input type="checkbox"/> Pacco
<input type="checkbox"/> Assicurata	Euro _____

149407314583
Numero

Data di spedizione 21/07/2017 16:24 Dall'ufficio di Fraz. 55751 Sez. 03 ROMA 103

compilazione a cura del mittente	
Destinatario SOC. EURNOVA SRL	
Via TEVERE 48	
C.A.P. 00198	Località ROMA

Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione



Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013:

- Invii multipli a un unico destinatario
- Sottoscrizione rifiutata

Bollo dell'ufficio di distribuzione

Data: 21 luglio 2017, 16:45:29
Da: ANTONELLA ANSELMO <antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org>
A: protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it
protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
annamaria.graziano@comune.roma.it
tifosi@asroma.it
Oggetto: Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.
Allegati: 1. nota 3 luglio 2017.pdf (3.1 MB)
2. nota variazioni nuovo progetto.docx (192.2 KB)
3. RICORSO COGEMI SRL.pdf (1.5 MB)
4. Motivi aggiunti COGEMI SRL.pdf (1.1 MB)
Atto di significazione e diffida COGEMI SRL 21.7.2017.pdf (370.1 KB)

Roma Capitale

Alla Sindaca Virginia Raggi

All'Assessore all'Urbanistica Luca Montuori

Al Dipartimento PAU, Direttore Annamaria Graziano

All' A.S. Roma spa

--

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

Data: 21 luglio 2017, 16:45:34
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
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 (6.2 MB) **Messaggio di posta elettronica**
 daticert.xml (1.7 KB)
 smime.p7s (5.2 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/07/2017 alle ore 16:45:34 (+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" 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 16:45:34 (+0200) and addressed to "protocollo.segretariato@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

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

Data: 21 luglio 2017, 16:45:29
Da: ANTONELLA ANSELMO <antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org>
A: protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it
 protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it
 protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
 annamaria.graziano@comune.roma.it
 tifosi@asroma.it
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di

significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.

Allegati:

1. nota 3 luglio 2017.pdf (3.1 MB)
 2. nota variazioni nuovo progetto.docx (192.2 KB)
 3. RICORSO COGEMI SRL.pdf (1.5 MB)
 4. Motivi aggiunti COGEMI SRL.pdf (1.1 MB)
- Atto di significazione e diffida COGEMI SRL 21.7.2017.pdf (370.1 KB)

Roma Capitale

Alla Sindaca Virginia Raggi

All'Assessore all'Urbanistica Luca Montuori

Al Dipartimento PAU, Direttore Annamaria Graziano

All' A.S. Roma spa

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

Data: 21 luglio 2017, 16:45:35
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
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 (6.2 MB) **Messaggio di posta elettronica**
 daticert.xml (1.7 KB)
 smime.p7s (5.2 KB)

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.gabinettosindaco@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.gabinettosindaco@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

Messaggio di posta elettronica allegato :	postacert.eml
---	---------------

Data: 21 luglio 2017, 16:45:29
Da: ANTONELLA ANSELMO <antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org>
A: protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it
 protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it
 protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
 annamaria.graziano@comune.roma.it
 tifosi@asroma.it
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di

significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.

Allegati:

1. nota 3 luglio 2017.pdf (3.1 MB)
2. nota variazioni nuovo progetto.docx (192.2 KB)
3. RICORSO COGEMI SRL.pdf (1.5 MB)
4. Motivi aggiunti COGEMI SRL.pdf (1.1 MB)

Atto di significazione e diffida COGEMI SRL 21.7.2017.pdf (370.1 KB)

Roma Capitale

Alla Sindaca Virginia Raggi

All'Assessore all'Urbanistica Luca Montuori

Al Dipartimento PAU, Direttore Annamaria Graziano

All' A.S. Roma spa

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

Data: 21 luglio 2017, 16:45:35
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org
Tipo: Ricevuta di avvenuta consegna
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 (6.2 MB) **Messaggio di posta elettronica**
dati-cert.xml (1.7 KB)
smime.p7s (5.2 KB)

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

Messaggio di posta elettronica allegato : postacert.eml
--

Data: 21 luglio 2017, 16:45:29
Da: ANTONELLA ANSELMO <antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org>
A: protocollo.segretariato@pec.comune.roma.it
protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
annamaria.graziano@comune.roma.it
tifosi@asroma.it
Tipo: Messaggio originale
Oggetto: Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di

significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.

Allegati:

1. nota 3 luglio 2017.pdf (3.1 MB)
 2. nota variazioni nuovo progetto.docx (192.2 KB)
 3. RICORSO COGEMI SRL.pdf (1.5 MB)
 4. Motivi aggiunti COGEMI SRL.pdf (1.1 MB)
- Atto di significazione e diffida COGEMI SRL 21.7.2017.pdf (370.1 KB)

Roma Capitale

Alla Sindaca Virginia Raggi

All'Assessore all'Urbanistica Luca Montuori

Al Dipartimento PAU, Direttore Annamaria Graziano

All' A.S. Roma spa

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

Data: 21 luglio 2017, 16:45:32
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org
Tipo: Ricevuta di accettazione
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 (1.4 KB)
smime.p7s (5.2 KB)

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

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

*** RAPPORTO TX FAX ***

TRASMISSIONE OK

NR. LAVORO	3016
INDIRIZZO DESTINAZ.	065061736
SOTTOINDIRIZZO	
NOME CORRISPOND.	
ORA INIZ	21/07 16:58
DURATA TX/RX	26' 13
PAG.	41
RISULTATO	OK



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, 21.7.2017

Roma Capitale

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

Alla Sindaca Virginia Raggi

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

All'Assessore all'Urbanistica Luca Montuori

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

Al Dipartimento PAU, Direttore Annamaria Graziano

E-mail: annamaria.graziano@comune.roma.it

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

Alla Soc. Eurnova srl

Via Tevere, 48

00198 Roma

All' A.S. Roma spa

E-mail tifosi@asroma.it

Fax: +39.06.5061736

Oggetto: Deliberazione Assemblea Capitolina n. 32/2017 Nuovo Stadio loc.tà Tor di Valle – Atto di significazione e diffida nell'interesse di Cogemi srl.

Gentile Sindaca,

abbiamo ricevuto mandato difensivo per la tutela, in sede giudiziale e stragiudiziale, degli interessi di Cogemi srl, quale società inclusa nel piano particellare espropri funzionale alla realizzazione dello Stadio Tor di Valle

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 esproprio 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 progetto 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



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 MATIZ
AVV. MASSIMILIANO OGGIANO
AVV. PROF. FRANCESCO EMANUELE SALAMONE
DOTT.SSA FRANCESCA GUERRIERO
DOTT.SSA SARA PELUSO

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER IL LAZIO

ORIGINALE

RICORSO

PER: Cogemi s.r.l., in persona del legale rappresentante *p.t.* Massimo Milanti, con sede in Vicenza (VI) Via Vecchia Ferriera 22 (P. IVA 03187070242), rappresentata e difesa, anche disgiuntamente, come da delega in calce al presente atto, dagli Avv.ti Antonella Anselmo (C.F. NSLNNL66E51H501L, PEC: antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org) e Pierpaolo Carbone (C.F. CRBPPL77D06D862A, PEC: pierpaolocarbone@ordineavvocatiroma.org) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma, Corso di Francia n. 197 (si dichiara di voler ricevere le comunicazioni di rito al seguente n. fax 0636303010, PEC antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org),

CONTRO: Roma Capitale, in persona del Sindaco in carica, presso la Casa Comunale;
e nei confronti di Eurnova s.r.l., in persona legale rappresentante *p.t.*, con sede legale in Roma, Via Giovanni Nicotera 7, e di AS Roma s.p.a., in persona legale rappresentante *p.t.*, con sede legale in Roma, P.le Dino Viola n. 1 (P. IVA. 01180281006).

PER L'ANNULLAMENTO, PREVIA SOSPENSIONE,

- della Delibera di Assemblea Capitolina n. 132 del 22 dicembre 2014 (DOC.), pubblicata nell'Albo Pretorio *on line* in data 14 gennaio 2015, e allegata Relazione Studio di fattibilità, avente ad oggetto "*Stadio della Roma a Tor di Valle*" – *Studio di fattibilità. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta, ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a*", nonché di ogni atto ad esso connesso, prodromico e/o consequenziale, quale in particolare:
- la proposta Dec. G.C. Roma Capitale n. 83 del 4 settembre 2014 (DOC.);
- gli atti delle conferenze dei servizi, interna ed esterna, ivi richiamati e ad oggi ancora incogniti;
- l'avviso di avvio del procedimento di potenziale apposizione di vincolo preordinato ad esproprio di aree di proprietà Cogemi s.r.l., di cui alla nota direttoriale Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del 27 ottobre 2014, prot. n. QI 162968 (DOC.);



- nonché per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio in ordine alle Osservazioni scritte presentate, nell'interesse di Cogemi s.r.l., in data 24 novembre 2014 (DOC.), non contemplate nelle premesse della Delibera capitolina n. 132/2014.

Con istanza risarcitoria in ordine ai danni subiti e *subendi*, da quantificare in corso di causa.

FATTO

- Cogemi s.r.l. è proprietaria di terreni in località Tor di Valle, nuovo catasto terreni fg. 858, giusta atto Notaio Antonio Manzi, in Roma, Rep. 77719 Racc. 31495, reg. 31 luglio 2006. Detti immobili – che sono edificabili - hanno la destinazione urbanistica verde privato attrezzato (Relazione di verifica urbanistica, redatta dall'Ing. Luca Fiorentino in data 9 febbraio 2015, DOC.).
- In data 27 ottobre 2011 (prot. ric. to Ass. Urbanistica QF/23260), Sais s.p.a., Eurnova s.r.l. e la medesima Cogemi s.r.l., in qualità di proprietari di terreni, presentavano un primo studio di trasformazione urbanistica, coerentemente alle destinazioni di PRG e alle N.T.A., finalizzata ad accogliere diritti di compensazione su un'area di 87,0 Ha situata in Roma Eur, parzialmente occupata dall'Ippodromo di Tor di Valle (DOC.).
- Con nota prot. QE/16956 del 7 agosto 2012 l'Assessore all'Urbanistica – nella prospettiva della programmazione negoziale prevista dal vigente NPRG di Roma – invitava, tra gli altri, Eurnova s.r.l. e Cogemi s.r.l. per la costituzione di un Tavolo Tecnico per la migliore sistemazione delle aree coinvolte nell'iniziativa Tor di Valle (DOC.).
- Del tutto inopinatamente, come si è appreso poi dagli organi di stampa, è risultato che in data 29 maggio 2014, con nota prot. n. 82424, la soc. Eurnova a r.l., quale unico e solo promotore, depositava presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica uno Studio di fattibilità (DOC.) a valere quale progetto preliminare per la realizzazione della proposta Tor di Valle – Stadio della Roma, corredato dall'Accordo con la Società Sportiva AS Roma s.p.a., ai sensi della L. n. 147 del 27 dicembre 2013, art. 304, lett. a), cd. Legge Stadi, nel frattempo entrata in vigore.
- Nessun riferimento emergeva dagli articoli di stampa circa la presenza di altri proponenti.
- Proprio a seguito di istanza di accesso agli atti nell'interesse di Cogemi s.r.l., con nota prot. n. 162968 del 27 ottobre 2014 (DOC.), Roma Capitale comunicava l'avvio del procedimento preordinato all'esproprio, per effetto dell'inserimento delle aree di proprietà Cogemi s.r.l. nel piano particellare di esproprio collegato allo Studio di Fattibilità presentato da Eurnova in data 29 maggio 2014, in palese violazione delle intese precedentemente intercorse tra l'Amministrazione e gli altri soggetti privati, interessati al progetto della trasformazione urbanistica e all'accesso agli istituti di perequazione e compensazione dei diritti edificatori.



- Nel corso dell'accesso agli atti avvenuto il 28 ottobre 2014, l'Ing. Luca Fiorentino, per conto di Cogemi s.r.l., rilevava l'assoluta incompletezza tecnica dei documenti esibiti dall'Ufficio comunale. Nel merito il professionista evidenziava che nel Piano di Fattibilità di cui al documento del 3 luglio 2014, prot. Roma Capitale n. 102326, si indicava: *"1) a pag. 16 e seguenti come soggetti attuatori EURNOVA, PARSITALIA e AS ROMA, ignorando altri; 2) Nella descrizione delle opere una generica indicazione di quanto previsto, con indirizzo di intervento strutturale e di fondazione in fase di pura ipotesi ma senza riferimento a sondaggi geotecnici e calcoli. In sostanza una generica fattibilità che di certo non consente adeguate previsioni in ordine a opere, servizi, impianti e perciò di conseguenza necessità di esproprio"* (DOC.). Dunque difettavano i requisiti tecnico/normativi del progetto vero e proprio, ancorché preliminare, e per l'effetto non risultavano giustificabili né la richiesta dichiarazione di pubblica utilità su aree peraltro molto ridotte come superficie, rispetto all'opera in questione, né l'avvio del procedimento preordinato ad esproprio.
- La citata relazione tecnica, a firma dell'Ing. Fiorentino, veniva dunque allegata alle osservazioni scritte ex. T.U. Espropri, ritualmente trasmesse a Roma Capitale il 24 novembre 2014 (DOC.) in virtù delle quali la scrivente difesa, nell'interesse di Cogemi s.r.l., rilevava la contraddittorietà rispetto alle precedenti intese intercorse con l'Amministrazione comunale e con Eurnova s.r.l., l'assenza di trasparenza amministrativa e l'omesso ricorso agli istituti negoziali e di perequazione e/o compensazione urbanistica. Per l'effetto, chiedeva *i)* di stralciare l'inserimento dell'area Cogemi s.r.l. dal piano particellare esproprio allegato allo Studio di fattibilità (ancora oggi incognito) e *ii)* di dare riscontro (e seguito) al primo Studio di trasformazione urbanistica e compensazione depositato in data 27 ottobre 2011 da Cogemi s.r.l. congiuntamente a Eurnova s.r.l., Sais s.p.a. (ora Fallimento Sais s.p.a.) e Immobiliquindici s.r.l., tutte proprietarie delle aree *de quibus*.
- In data 14 gennaio 2015 veniva pubblicata sull'Albo Pretorio *on line* del sito istituzionale di Roma Capitale la Delibera di Assemblea Capitolina n. 132 del 22 dicembre 2014, avente ad oggetto *"Stadio della Roma a Tor di Valle" – Studio di fattibilità. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta, ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a"*. Nella citata delibera veniva dichiarato, ai sensi dell'art.1, co. 304, lett. a) della L. n. 147/2013, il pubblico interesse della proposta di realizzazione del nuovo Stadio della Roma a Tor di Valle – in variante al PRG e in deroga al PGUT, con futura destinazione urbanistica *"Centralità a pianificazione definita – Stadio della Roma"* – presentata dalla società Eurnova, come descritta nella relazione allegata, a determinate condizioni, tra le quali: *i)* la realizzazione di opere d'interesse generale senza onere alcuno per Roma Capitale per 195,25 milioni di Euro (potenziamento offerta di trasporto pubblico su ferro,



adeguamento della Via Ostiense/Via del Mare fino al GRA, nuovo raccordo tra l'autostrada Roma Fiumicino e la Via Ostiense, mitigazione del rischio idraulico); *ii*) edificazione non superiore a 354.000 mq, articolati in "*Stadio*" (49.000 mq) e "*Business District*" (305.000 mq); *iii*) obbligazioni di fare in capo al proponente e contestualità tra opere pubbliche e private, da regolare con apposita Convenzione Urbanistica con Roma Capitale; *iv*) esclusione dall'applicazione della L.R. n. 21/2009 e previsione che oneri e costi connessi alle espropriazioni per tutte le opere, pubbliche e private, siano a carico totale del soggetto proponente; *v*) rispetto dell'Accordo con AS Roma, avente ad oggetto l'utilizzo prevalente dello Stadio per la durata di 30 anni; *vi*) vincolo di strumentalità ex L. n. 174/2013 e corresponsione di un importo equivalente al contributo straordinario; *vii*) progettazione del parco circostante lo Stadio (34 ettari) e dotazione di sistemi di video-sorveglianza (CCTV); *viii*) previsioni di vincoli per il Parco Fluviale, *ix*) rinvio alla Convenzione Urbanistica come strumento di attuazione dell'intervento da parte del proponente. Inoltre, dalla Delibera n. 132/2014 si evince che il progetto si sviluppa, secondo quanto indicato nello Studio di Fattibilità, su un'area complessiva di 1.085.520 mq, di cui 547.015 di proprietà Eurnova (50,4%), 86.716 di proprietà pubblica (8%), 451.789 di proprietà di privati, da assoggettare ad esproprio (41,6%). Risulta altresì che in sede istruttoria il Proponente ha presentato un secondo scenario progettuale (Quadro Progettuale B) per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario mediante previsione di ulteriore S.U.L. rispetto a quelle afferenti lo Stadio (49.000 mq), con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale. Ne deriva che le funzioni ammesse in compensazione, legate al direzionale, al commerciale e ai servizi privati sono quelle afferenti il cd. *Business Park* o *Business District*, pari a ulteriori 336.000 mq. Parimmeti, si dà atto, nella Delibera, che per l'istruttoria tecnica della proposta è stato istituito un gruppo di lavoro, giusta D.D. Segretario Direttore Generale n. 2/2014, che avrebbe approfondito questioni rilevanti, quali *i*) l'individuazione dei ruoli delle Società coinvolte e *ii*) la possibilità di abbandonare il diritto alla compensazione per i costi sostenuti ricorrendo, viceversa, alla spendita dell'ordinario potere urbanistico dell'Amministrazione ovvero attraverso l'utilizzo dei poteri urbanistici di variante.

* * *

Con il presente ricorso giurisdizionale, la Cogemi s.r.l., come sopra rappresentata e difesa, impugna la citata Delibera di Assemblea Capitolina ed gli atti connessi per i seguenti motivi di

DIRITTO

- I) **Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, commi 304 e 305 della L. n. 147/2013 nonché dell' art. 14 del D.P.R. n. 207/2010:** le gravi criticità sulla stretta funzionalità degli interventi in relazione allo Stadio, sui requisiti tecnico normativi dello Studio di Fattibilità, sul piano economico finanziario, sul soggetto che intende realizzare



l'intervento, sui titoli di proprietà, sull'interesse pubblico, sui parcheggi pubblici, sui tempi del procedimento.

La Legge n. 147/2013 prevede, all'art. 1, co. 304, lett. a), che il soggetto che intende realizzare l'intervento presenti al Comune interessato uno studio di fattibilità, a valere quale progetto preliminare, redatto tenendo conto delle indicazioni di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 207/2010 e corredato di un piano economico finanziario e dell'accordo con una o più associazioni sportive utilizzatrici in via prevalente. Lo studio di fattibilità *"non può prevedere altri tipi di intervento"*, salvo quelli *"strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto"* e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale.

I.1. Carenza di stretta funzionalità rispetto allo Stadio. Violazione della *"par condicio"* tra proprietari dei suoli soggetti a uguale destinazione urbanistica. Difetto di motivazione. L'intero spirito dell'intervento, dichiarato nella fattispecie concreta *"di pubblico interesse"*, come astrattamente prescrive il legislatore, lungi dall'arricchire il territorio e la collettività in termini sociali, occupazionali ed economici – anche mediante la mancata applicazione diffusa degli istituti di perequazione e/o compensazione urbanistica – si traduce nell'evidente *favor economico finanziario* per il solo soggetto proponente, Eurnova s.r.l., *favor* perseguito attraverso la dilatazione della previsione normativa oltre i casi ivi contemplati ed il sacrificio dei diritti edificatori degli altri proprietari.

Sebbene il legislatore riconosca ampi margini di discrezionalità in capo al Comune, è evidente che la verifica circa l'effettivo e concreto perseguimento del fine pubblico e circa il rispetto degli strumenti procedurali utilizzati rientra nell'ambito del sindacato di legittimità del giudice amministrativo.

Appare evidente allora che la previsione del cd. *Business District* (i preminenti locali commerciali, parcheggi, servizi privati ecc.), pari a 305.000 mq, a fronte di 49.000 mq¹ afferenti lo Stadio e relative pertinenze, non consente di riportare l'intervento all'interno della fattispecie di cui all' art. 1, co. 304, Legge cit., secondo cui sono esclusi *"altri tipi di intervento salvo quelli strettamente funzionali"*.

Lo Stadio rappresenta infatti poco più del 16 % dell'intero Progetto, la restante parte degli interventi non sono affatto strettamente funzionali. Inoltre, il comma 305 della Legge in esame impone espressamente che *"gli interventi di cui al comma 304, laddove possibile, sono realizzati prioritariamente mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate"*. Ebbene, in atti non risulta in alcun modo motivato il mancato rispetto delle priorità di cui al comma 305: l'intervento di *"recupero"*, nozione tecnico-normativa ben precisa in campo urbanistico, e l'impossibilità di altra localizzazione in aree già

¹ Peraltro non c'è sempre coerenza tra i dati numerici: scheda allegata allo studio e Delibera capitolina.



edificate. Inoltre, il riequilibrio del piano economico finanziario - documento a fondamento della proposta, peraltro non scevro di gravi criticità - non giustifica una tale dilatazione dell'*iter* procedimentale e dell'ambito oggettivo di applicazione della norma "*de qua*". In altri termini, il riequilibrio - a carico esclusivo del territorio non può compensare un erroneo/fallace investimento elaborato dal proponente.

Appare errata anche l'applicazione del "*contributo straordinario*" ex artt. 20 e 17, co. 2, lett. b) delle N.T.A. del PRG di Roma e art. 14, co. 16, lett. f) della L. n. 122/2010: regola fissata prioritariamente dal PRG di Roma Capitale, in base alla quale il 66% dei plusvalori immobiliari generati da una trasformazione urbanistica, di accertata sostenibilità urbanistica, tornino alla città. Ebbene, nel caso di specie, le infrastrutture, pure previste nella Delibera capitolina (prolungamento linea B, adeguamento Via Ostiense/Via del Mare, nuovo ponte carrabile sul Tevere e raccordo autostradale), sono funzionali allo Stadio e al *Business Park* del proponente, non alla Città, nel suo contesto già esistente. Risulta infatti elusa la *ratio* dell'istituto, pur facoltativo, come interpretata dal Cons. di Stato (decisione n. 4545 del 13 luglio 2010): garantire la *par condicio* tra i proprietari di suoli soggetti a uguale destinazione urbanistica.

In sintesi, trattandosi di disposizione di natura derogatoria rispetto alla disciplina generale, la cd. Legge Stadi non può che essere interpretata restrittivamente e comunque applicata nei soli casi ivi previsti. Per una serie di ragioni, di seguito elencate, difettano i presupposti per la dichiarazione di pubblico interesse dell'opera, secondo le procedure semplificate di cui all'art. 1, co. 304 e ss., L. n. 147/2013, con conseguente illegittimità della Delibera di Assemblea Capitolina impugnata.

1.2. Carenze del piano economico finanziario in relazione alle condizioni economiche di uso dello Stadio da parte di AS Roma s.p.a.. Dal piano economico finanziario dovrebbe risultare anche il profitto complessivo per la proprietà derivante dall'utilizzo dello Stadio da parte delle società sportive relativamente all'intero arco temporale oggetto della pianificazione finanziaria, che la delibera impugnata determina, dopo sollecitate modifiche di Roma Capitale, in 30 anni, anziché 20 anni. Ebbene, non senza contraddizione, non emergono dall'Accordo Eurnova s.r.l. e AS Roma - allegato allo Studio di Fattibilità - né dalla medesima Delibera capitolina, le specifiche condizioni economiche per l'utilizzo pluridecennale dello Stadio da parte di AS Roma.

Più in generale sembra mancare il dettagliato piano pluriennale di attività economiche derivanti dai diritti d'uso dello Stadio, degli impianti sportivi, dei locali commerciali, dei parcheggi privati e delle unità immobiliari direzionali.

Inoltre, il documento non è asseverato da Istituto di credito né è garantita la bancabilità dell'investimento, come prescritto dal Codice dei Contratti (e da ogni Convenzione economicamente rilevante intercorrente con la P.A.). Una carenza quanto mai grave perché afferisce gli introiti futuri a favore della proprietà privata derivanti dalla gestione del



complesso sportivo e del *Business District*, dunque parte saliente dell'investimento e della pianificazione economica – finanziaria oggetto della proposta. Peraltro, detto Accordo con AS Roma, datato 26 maggio 2014 e allegato allo Studio di Fattibilità, al punto 2.2 prevede quanto segue: " *Eurnova e TopCo nei loro rispettivi ruoli – da una parte – e ASR – dall'altra parte – si danno reciprocamente atto e confermano il proprio impegno a:*

- a) realizzare il progetto Stadio in sostanziale conformità del progetto definitivo di cui alla nuova Legge Stadi, così come eventualmente modificato;*
- b) concedere l'utilizzo dello Stadio, una volta costruito, ad ASR che – secondo termini e condizioni concordati tra le parti (quali? n.d.s.) – disputerà presso lo Stadio le proprie partite casalinghe e sarà l'utilizzatore esclusivo, o in ogni caso prevalente, del Nuovo Stadio".*

Anche in seguito ad integrazioni istruttorie del proponente, nulla si dice nella Delibera in ordine alle condizioni economiche per l'utilizzo del complesso, che evidentemente rilevano proprio ai fini dell'equilibrio complessivo ipotizzabile per Eurnova. Anzi, il piano finanziario inserito nello Studio di fattibilità, su cui sono rapportati tutti i valori economici, postula un termine di 20 anni di utilizzo. Viceversa, nella Delibera impugnata (pag. 6), - a saldo invariato dei suddetti valori economici dell'operazione, ossia 270 milioni di euro per costi complessivi delle urbanizzazioni funzionali all'Opera (pagg. 4 e 5) - si indica il diverso termine di 30 anni di uso da parte di AS Roma s.p.a..

Il che rende inattendibili e non più attuali le originarie proiezioni economiche dell'investimento contenute nello Studio di Fattibilità, pur recepite in Delibera. Da qui un ulteriore profilo di illegittimità.

1.3. Difetto dei requisiti ex art. 14 del D.P.R. n. 207/2010, Studio di Fattibilità. La Relazione allegata alla Delibera difetta gravemente 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*). Non si riscontra l'analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione realizzativa individuata (*id est*, il precedente Studio del 27 ottobre 2011, presentato a firma congiunta anche da Cogemi s.r.l., o di eminenti Istituti urbanistici); né l'analisi dettagliata dello stato di fatto, nelle sue eventuali componenti architettoniche, geologiche, socio economiche e amministrative (art. 14, co. 1, lett. *b*), *c*), *d*). Basti pensare che a pag. 27 dello Studio ci si riferisce genericamente a un sistema di fondazioni su pali in c.a. con un diametro di 600 mm per i primi 25-30 m di profondità, successivamente con diametro di 450 mm, insufficienza puntualmente rilevata dall'Ing. Fiorentino, giusta nota in atti.

Nessun riferimento ad indagini geotecniche e geognostiche o a calcoli atti a giustificare il (presunto) progetto strutturale. Si ha una vera e propria inversione logica che inficia la delibera: il disegno architettonico di Dan Meis, che richiama, non senza suggestione e spettacolarizzazione, l'Anfiteatro Flavio, appare del tutto scisso dal contesto ambientale e



urbanistico di riferimento, quasi fosse apoditticamente calato dall'alto, anziché essere stato elaborato alla stregua dell'indagine sulla morfologia e sull'assetto del territorio, sia pur in relazione al richiesto livello della "*progettazione preliminare*", cui si deve rapportare per legge lo Studio di Fattibilità. Peraltro, il carattere geologico dei suoli - notoriamente - è di estrema delicatezza e fragilità, in quanto l'area costituiva la cassa di espansione del Tevere, prima della costruzione dell'argine di maestra e della parziale deviazione dell'alveo (<http://www.geoitaliani.it/2013/05/1940-il-drizzagno-di-spinaceto.html>). Considerando i mutamenti ambientali in corso, con il conseguente aumento dei fenomeni piovosi critici, le caratteristiche geotecniche dei terreni dell'intera zona richiedono "*mostruose*" opere di fondazione o, in alternativa, espongono a rilevanti danni legati a cedimenti in tempi successivi.

Detta valutazione - ancorché di massima - è del tutto, gravemente, assente.

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*).

Ma vi è di più.

La scarna Relazione - ferma restando la necessaria richiesta di VAS - escluderebbe proprio una "*esigenza pubblica*" di funzioni direzionali e commerciali nell'area di riferimento, stante il complesso sistema dei servizi pubblici e privati già esistente nelle immediate vicinanze, contemplato dal PRG vigente (DOC.).

Nel punto 1.1.3 dello Studio Fattibilità, Appendici, pag. 15, si richiama il sistema direzionale pubblico (Ministeri, Archivio di Stato, Dipartimento Urbanistica), privato (Eni, Alitalia, IBM, Fad, Agip), ricreativo (Palazzo dello Sport, ecc.): *ergo*, non si giustificano in alcun modo ulteriori bisogni della collettività da soddisfare (DOC.). Semmai risulta quale grande opportunità di mercato e potenziale crescita esponenziale dei valori immobiliari dell'urbanizzato (o dell'urbanizzando), proprio la "*funzione residenziale*", come ricostruita a pag. 5 dello Studio citato, funzione, tuttavia, espressamente vietata dal medesimo art. 1, co. 304, L. n. 147/2013 ("*esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale*").

Resta il fatto che le premesse dello Studio di Fattibilità escludono presunti bisogni della cittadinanza correlati alle funzioni direzionali e commerciali del progetto, dunque anche sotto



il citato profilo non sussistono i presupposti per la dichiarazione di pubblico interesse, come prospettato dall'Assemblea Capitolina.

1.4. Sui titoli di proprietà Eurnova s.r.l.. Un altro capitolo di estrema incertezza fattuale e giuridica, su cui è stato inopinatamente dichiarato l'interesse pubblico dell'opera, riguarda i titoli di proprietà dei terreni. In nessun punto della Delibera né della Relazione allegata vengono indicati gli estremi delle particelle catastali (salvo il generico richiamo ai Fg. 857 e 858) degli immobili di proprietà Eurnova s.r.l., terreni che pure sono dichiarati di un'estensione pari al 50,4% (547.015 mq) rispetto all'intera zona interessata dall'intervento. Vaghezza di localizzazione catastale che riguarda peraltro l'intera Proposta. Circostanza che desta perplessità perché rende alquanto difficile identificare (e verificare ai fini della presunta legittimità degli atti) i limiti geografici delle proprietà limitrofe, il discrimine tra proprietà pubblica e privata, nonché l'esatta apposizione dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici, quali in particolare quelli del Parco Fluviale.

Invero, tale grave lacuna diviene allarmante se valutata alla stregua delle notizie di stampa che riportano la pendenza di specifiche procedure giudiziarie, in sede penale (Procura di Roma) e in sede fallimentare (sentenza n. 423/2014 Sais s.p.a., Trib. Fall. Roma, Giudice Dott. Umberto Gentili) sui trasferimenti assai recenti della proprietà dei terreni dalla Sais s.p.a. a Eurnova in loc.tà Tor di Valle (vd., tra i tanti, articolo da *L'Espresso*, pubblicato il 4 dicembre 2014, DOC.)².

Mentre si dichiara il pubblico interesse della faraonica opera, con stravolgimento delle previsioni di PRG, non risulta giudizialmente definita la vicenda della compravendita dei terreni su cui localizzare lo Stadio e comunque la loro esatta individuazione catastale, né - a giudicare dal testo della Delibera - risultano richieste ed acquisite da Roma Capitale solide garanzie economico-finanziarie della società proponente.

Ad ogni modo, la Delibera appare viziata anche per difetto e incompletezza d'istruttoria a fronte di fatti notori e di pubblico dominio, quali i titoli di proprietà e le garanzie economiche finanziarie del proponente. L'oggettiva incertezza potrebbe incidere sulla legittimazione del soggetto proponente e comunque sarebbe ulteriore profilo d'illegittimità della Delibera impugnata.

² "Semplificando, la vicenda è questa. Tor di Valle è stata ceduta dalla Sais della famiglia Papalia, proprietaria dell'ippodromo di Agnano, ai costruttori Parnasi, project manager del nuovo stadio. Entrambi i gruppi sono in difficoltà finanziaria e legati ai prestiti di Unicredit, a lungo azionista della Roma. A garanzia della cessione valutata in 42 milioni di euro, i Papalia hanno ricevuto in pegno il 50 per cento dell'Eurnova dei Parnasi, che hanno versato una caparra di appena 600 mila euro per i terreni. Ma il garante finale è rimasto Unicredit che ha imposto ai Parnasi di ricapitalizzare un'altra delle loro società (Parco delle Acacie Due) lo scorso 18 agosto, tre mesi dopo il fallimento della Sais dei Papalia. A luglio Gaetano Papalia è finito sotto inchiesta per una maxitruffa agli ippodromi di Napoli, Roma, Siracusa e Firenze. Sulla vicenda specifica di Tor di Valle, la magistratura romana sta cercando di chiarire se il complicato rigiro di pegni e finanziamenti tra Papalia e Parnasi possa configurare una bancarotta per distrazione. L'ipotesi peggiore per i tifosi in attesa della nuova arena romanista è una revocatoria che riporterebbe Tor di Valle in mano al curatore del fallimento Papalia."



I.5. Sui parcheggi pubblici. Altro aspetto che potrebbe modificare completamente il criterio di calcolo dell'equilibrio economico finanziario recepito in Delibera è costituito dalla voce "*parcheggi pubblici*", parte integrante delle opere di urbanizzazione e dei costi per interventi infrastrutturali di interesse pubblico.

Nel proporre l'equilibrio economico finanziario di cui allo schema progettuale B, pari a 270 ml. di Euro³, e fatto proprio dall'Assemblea Capitolina, il proponente considera tra i vantaggi pubblici variamente definiti l'acquisizione di aree a destinazione pubblica, costituenti opere di urbanizzazione e assetto delle infrastrutture per la mobilità. Una voce rilevante è data dai parcheggi pubblici (che in parte, quelli a raso, verrebbero localizzati proprio sulle aree di proprietà della ricorrente Cogemi s.r.l.).

Ebbene, nel già citato documento Studio di Fattibilità, Appendici (pag. 48), si legge "*Il sistema dei parcheggi pubblici si articolerà in aree a raso e in aree ubicate in strutture multipiano. I parcheggi pubblici saranno ubicati prevalentemente presso le aree a raso mentre quelli privati avranno destinazione prioritaria presso le strutture multipiano. La parte restante dei parcheggi pubblici sarà ospitata presso le strutture multipiano dislocate al di sotto dell'area direzionale e sotto l'area commerciale*".

Vi è anche una differente voce di costo: il prezzo unitario per parcheggi multipiano viene assunto tra 400 euro/mq e 500 euro/mq, mentre per quello dei parcheggi a raso è indicato il valore di 130 euro/mq (pag. 51). Ebbene, la cosa che sorprende è che, non solo nella voce parcheggi pubblici sono contemplati anche quelli privati (con prevedibili, conseguenti proventi di gestione per il proprietario privato non menzionati: affitti, vendite, ecc.), ma non è in alcun modo quantificato il criterio di riparto quantitativo tra futura proprietà pubblica e quella privata (*id est*, il numero di posti auto). In altri termini, vi è un macroscopico travisamento dei fatti e difetto di istruttoria nell'esatta individuazione e qualificazione di un'importante voce dei cd. presunti "*vantaggi pubblici*" che dovrebbe essere a fondamento della dichiarazione di pubblico interesse, riferibili invece a beni futuri di proprietà privata.

I.6. Sul proponente. 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 all'art. 153 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

³ Di cui 50 ml. Di Euro è per Contributi oneri infrastrutturali Stadio, a carico del proponente, 44 ml per scomputo del costo di costruzione, 176 per oneri infrastrutturali incrementali, vd. pag. 48 Studio Fattibilità.



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).

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.

1.7. I tempi del procedimento. Risultano peraltro ampiamente violati i termini concessi all'amministrazione per la dichiarazione del pubblico interesse, fissati dal legislatore in 90 giorni decorrenti dalla data della presentazione della proposta che, nella specie, è avvenuta il 29 maggio 2014. Sia la proposta di G.C. (n. 83 del 4 settembre 2014) che la Delibera di Assemblea Capitolina (del 22 dicembre 2014) sono tardive e pertanto illegittime.

II) Violazione dell'art. 1, co. 304, lett. d) L. n.147/2013. Violazione delle previsioni del D.Lvo n. 163/2006: artt. 153 e 32, co.1, lett. g).

L'art. 1, co. 304, lett. d), L. n. 147/2013 (l'unica lettera che – circostanza assai singolare - non è stata riprodotta nel testo della Delibera impugnata) prescrive che, in caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica, il progetto approvato è fatto oggetto di idonea procedura di evidenza pubblica, da concludersi comunque entro novanta giorni dalla sua approvazione. Pertanto, prosegue la citata disposizione, *"alla gara è invitato anche il soggetto proponente che assume la denominazione di promotore. Il bando specifica che il promotore, nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata. Si applicano in quanto compatibili le previsioni del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 in materia di finanza di progetto. Qualora l'aggiudicatario sia diverso dal soggetto di cui alla lettera a) primo periodo il predetto aggiudicatario è tenuto a subentrare nell'accordo o negli accordi di cui alla medesima lettera o periodo"*.



La *ratio* è evidente: la procedura ad evidenza pubblica garantisce la verifica dei requisiti di ordine generale, tecnico-organizzativi ed economico-finanziari prescritti dalla normativa europea, oltre ad essere un baluardo di trasparenza e correttezza dell'agire amministrativo.

Detta verifica, nel caso di specie, è stata palesemente elusa. Sul punto, il Codice dei Contratti Pubblici è chiarissimo: ove lo scomputo delle opere di urbanizzazione sia sopra soglia, il ricorso alla procedura di gara è obbligatorio (art. 32, co. 1, lett. *g*), Codice Contratti pubblici e art. 16, co. 2 *bis*. Testo Unico Edilizia). Parimenti chiari sono l'ambito di operatività nonché le scansioni procedurali dell'istituto della finanzia di progetto di iniziativa privata (art. 153, co. 19; Cons. di Stato, 8 febbraio 2011, n. 842; Ad. pl., 15 aprile 2010, n. 2155; Corte Cost., sent. 5 gennaio 2011, n. 7). Dunque, considerato che, nel caso di specie, sono interessate dalle trasformazioni urbanistiche aree di proprietà pubbliche (86.716 mq, pari all'8% dell'area totale) 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. Viceversa, pre-individuando in tale prima fase il proponente attuatore, aggiudicatario e soggetto parte della Convenzione Urbanistica - senza alcuna procedura di gara - l'Amministrazione capitolina ha palesemente violato i più elementari principi di *par condicio* tra operatori economici e libera concorrenza garantiti dai Trattati euro-unitari e dalla normativa sugli appalti.

III) **Profili urbanistici: eccesso di potere per illogicità, irragionevolezza e disparità di trattamento tra proprietari. Violazione delle norme di PRG su perequazione e compensazione.**

Come risulta da compiuta Relazione di verifica urbanistica, redatta dall'Ing. Luca Fiorentino in data 9 febbraio 2015 (DOC.), 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. 122/2014, 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 - risulta incongruente rispetto ad una progettazione di massima che di fatto non incide in modo diretto sulla condizione urbanistica di origine.

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.

Appare altresì violato l'obbligo di motivazione di cui all'art. 16 T.U. Espropri atteso che le Osservazioni difensive presentate in data 24 novembre 2014 nell'interesse di Cogemi s.r.l. sono rimaste prive di riscontro e la Delibera capitolina non dà atto dell'esistenza di altre proposte di trasformazione urbanistica dell'area.

IV) Sulla sospensiva.

Ad integrazione del *fumus* sopra evidenziato, l'imminente deposito del progetto definitivo, che produce l'effetto irreversibile di cancellare le possibilità di compensazione e/o circolazione dei diritti edificatori di Cogemi s.r.l., configura *ex se* il *periculum*. Sussistono pertanto i presupposti per la concessione della tutela cautelare.

PQM

Con riserva espressa di quantificare i danni subiti e *subendi*, si confida nell'accoglimento del ricorso e dell'unita istanza cautelare. Con vittoria di spese e onorari di giudizio, ivi inclusa la refusione della somma versata a titolo di c.u..

In via istruttoria, si chiede che Amministrazione resistente, nel costituirsi in giudizio, depositi, ex art. 46 co. 2 c.p.a., copia di tutti gli atti afferenti il procedimento amministrativo per cui è causa, ivi inclusi quelli afferenti le Conferenze dei Servizi e i lavori del Tavolo Tecnico ex Determina Direttoriale n. 2/2014 che avrebbero escluso il ricorso alla perequazione/compensazione urbanistica, optando per la procedura di variante al PRG ed esproprio delle aree.

Si producono in copia i documenti allegati come da separato indice.

Si dichiara che, ai sensi del D.P.R. n. 115/2002 e ss.mm.ii., il presente ricorso è soggetto al pagamento del c.u. di € 650,00.

Roma 12 febbraio 2015

Avv. Antonella Anselmo

Avv. Pierpaolo Carbone



PROCURA ALLE LITI

Il sottoscritto Milanti Massimo, nella qualità di legale rappresentante di COGEMI srl (C.F. 03187070242), con sede in Vicenza (VI), Via Vecchia Ferriera n. 22, delega a rappresentare e difendere la medesima società nel presente giudizio avverso la delibera di Assemblea Capitolina n. 132/2014 afferente lo Stadio Tor di Valle, e atti connessi e consequenziali, con poteri anche disgiunti, l'avv. Antonella Anselmo e l'avv. Pierpaolo Carbone, conferendo agli stessi ogni potere e facoltà di legge, ivi inclusi quelli di proposizione di motivi aggiunti, istanze risarcitorie, atti di rinuncia. A tal fine elegge domicilio presso il loro Studio in Roma, Corso di Francia 197.

Milanti Massimo

V.P.A.

Avv. Antonella Anselmo



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Avv. Pierpaolo Carbone, con studio in Roma, Corso di Francia 197, nella qualità di co-difensore della COGEMI S.r.l., in virtù di autorizzazione ad avvalersi della facoltà di notificazione ai sensi della L. 53/1994, giusta autorizzazione n. 72/2013, rilasciata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma con delibera del 31.01.2013

HA NOTIFICATO

n. 5 copie conformi all'atto che precede – ricorso con unita istanza cautelare avanti il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio - a:

1. ROMA CAPITALE, in persona del Sindaco *p.t.*, presso la Casa Comunale, P.zza del Campidoglio n. 1, (00186) Roma, racc. a.r. AG n°76635136694-9;
2. ROMA CAPITALE, in persona del Sindaco *p.t.*, domiciliata *ope legis* presso l'Avvocatura Comunale, Via Tempio di Giove n. 21, (00186) Roma, racc. a.r. AG n° 76635136693-8;
3. EURNOVA S.R.L., in persona legale rappresentante *p.t.*, con sede legale in Via Giovanni Nicotera n. 7, (00195) Roma, racc. a.r. AG n°76635136692-7;
4. AS ROMA S.P.A., in persona legale rappresentante *p.t.*, con sede legale in P.le Dino Viola n. 1, (00128) Roma, racc. a.r. AG n°76635136691-6;
5. *e ai soli fini di vigilanza*, ANAC (Autorità Nazionale Anticorruzione), in persona del Presidente e legale rappresentante *p.t.*, presso la sede in Via M. Minghetti, 10 – (00187) Roma, racc. a.r. AG n° 76635136690-5.

A mezzo del servizio postale, ai sensi dell'art. 3 L. 53/94, tramite l'Ufficio Postale di Roma n. 103, il 13.02.2015.



Avv. Pierpaolo Carbone



N. Raccomandata

76635136694-9



Posteitaliane

EP3736-EP9109 - Mod. 22 AG - MOD. 04001 (A. 04/01/04) - SI (A. 04/01/04)

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nella raccomandata: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO		
	VIA / PIAZZA		N° CIV.
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
MITTENTE	MITTENTE		
	VIA / PIAZZA		N° CIV.
	C.A.P.	COMUNE	PROV.

LEMMI AVVOCATI ASSOCIATI
Corso di Francia, 197
00191 ROMA
Tel. 06-36307775 - Fax 06-36303010

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Contrasegnare la casella interessata

☒ A.R.

Spese: 35701 Sez. 09 Operaz. 239
Causale: AN 13/02/2015 16:46
Peso gr.: 61 Tariffa: 7.70 Affr. 6 7.70
Serv. Reg.: AR
Ind. Bollo: 766004130790
Accettazione manuale

TASSE

N. Raccomandata

76635136693-8



Posteitaliane

EP3736-EP9109 - Mod. 22 AG - MOD. 04001 (A. 04/01/04) - SI (A. 04/01/04)

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO		
	VIA / PIAZZA		N° CIV.
	C.A.P.	COMUNE	PROV.
MITTENTE	MITTENTE		
	VIA / PIAZZA		N° CIV.
	C.A.P.	COMUNE	PROV.

LEMMI AVVOCATI ASSOCIATI
Corso di Francia, 197
00191 ROMA
Tel. 06-36307775 - Fax 06-36303010

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Contrasegnare la casella interessata

☐ A.R.

Bollo
Accettazione manuale

TASSE

76635136692-7



Posteitaliane

[illegible]Accettazione **RACCOMANDATA**

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

RICEVUTA

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello	
	DESTINATARIO VIA / PIAZZA C.A.P.	COMUNE N° CIV. PROV.
MITTENTE	MITTENTE VIA / PIAZZA C.A.P.	
	LEMME AVVOCATI ASSOCIATI Corso di Francia, 197 N° CIV. 00191 ROMA Tel. 06-36307775 - Fax 06-36303010	
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Contrassegnare la casella intestata		

Dollo
(accettazione manuale)

TASSE

N. Raccomandata

76635136691-6

**Posteitaliane**

LF0705-270489 - Mod 22 AG=MOD-C(2) IEX-8051E; S: pjt 03/04

Accettazione **RACCOMANDATA**

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

RICEVUTA

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello	
DESTINATARIO	DESTINATARIO
	VIA / PIAZZA
	C.A.P. COMUNE PROV.
MITTENTE	LEMME AVVOCATI ASSOCIATI Corso di Francia, 197 00191 ROMA Tel. 06-36307775 - Fax 06-36303010
	VIA / PIAZZA
	C.A.P. COMUNE PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Contrassegnare la cartella interessata	

* Bulln
 (ucell>2000s nantilla)

TASSE

N. Raccomandata

76635136690-5



Posteitaliane

EP0795 EPMB9 - Mod. 72 AG - MOD. 04001 (EX-ARISTE) - SI - 14 ED. 03/04

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nella raccomandata: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO	MANGHETTI		N° CIV.
	VIA / PIAZZA	ROMA		PROV.
	C.A.P.	COMUNE		
MITTENTE	MITTENTE	AVV. PIETROLO GIPPONE & C.		
	VIA / PIAZZA	VIA di Francia, 197		N° CIV.
	C.A.P.	COMUNE	00191 ROMA PROV.	
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input checked="" type="checkbox"/> A.R.		
Contrassegnare la casella interessata				

Fin. 35/51

Sez. 09

Operaz. 242

Cassale: 00

13/02/2015 16:52

Descr. 61

tariffa € 7.70 Affr. € 7.70

SERV. 490 AR

Cod. 766094130765

(accettazione manuale)

TASSE

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

ORIGINALE

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER IL LAZIO

Sez. II - Ric. n. 2618/2015

MOTIVI AGGIUNTI

PER: Cogemi s.r.l., in persona del legale rappresentante *p.t.* Massimo Milanti, con sede in Vicenza (VI) Via Vecchia Ferriera 22 (P. IVA 03187070242), rappresentata e difesa, anche disgiuntamente, come da delega in calce al ricorso originario, dagli Avv.ti Antonella Anselmo (C.F. NSLNNL66E51H501L, PEC: antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org) e Pierpaolo Carbone (C.F. CRBPPL77Do6D86zA, PEC: pierpaolocarbone@ordineavvocatiroma.org) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma, Corso di Francia n. 197 (si dichiara di voler ricevere le comunicazioni di rito al seguente n. fax 0636303010, PEC antonellaanselmo@ordineavvocatiroma.org),

CONTRO: Roma Capitale, in persona del Sindaco in carica (Avv. R. Murra, Avv. N. Sabato);

E NEI CONFRONTI DI: Eurnova s.r.l., in persona legale rappresentante *p.t.* (Avv.ti G. Valeri, V. Valeri e A. Stoppa); AS Roma s.p.a., in persona legale rappresentante *p.t.* (Avv.ti F. De Blasio, G.A. Inzaghi, S. Pisani ed E. Cazzato).

A SEGUITO

della nota prot. n. 18069 del 1° febbraio 2017, a firma del Rappresentante Unico di Roma Capitale ing. Fabio Pacciani, contenente "*Parere Unico di Roma Capitale in sede di Conferenza di servizi sul Progetto Definitivo*".

FATTO

Con ricorso ex art. 119 c.p.a. ritualmente notificato, Cogemi s.r.l., quale titolare esproprianda dei terreni edificabili, siti in località Tor di Valle, nuovo catasto terreni fg. 858, giusta atto Notaio Antonio Manzi, in Roma, Rep. 77719 Racc. 31495, reg. 31 luglio 2006, ha chiesto l'annullamento della Delibera A.C. n. 132 del 22 dicembre 2014, avente ad oggetto "Stadio della Roma a Tor di Valle" - Studio di fattibilità. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a", nonché di ogni atto ad esso connesso prodromico e/o consequenziale, quale, *inter alia*, l'avvio del procedimento di potenziale apposizione di vincolo preordinato ad esproprio di aree di proprietà Cogemi s.r.l.,



con condanna dell'Amministrazione al risarcimento di tutti i danni patiti e patiendi, da quantificare in corso di causa.

La ricorrente ha affidato la propria impugnazione a tre distinti motivi di censura così rubricati: *"I) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, commi 304 e 305 della L. n. 147/2013 nonché dell' art. 14 del D.P.R. n. 207/2010: le gravi criticità sulla stretta funzionalità degli interventi in relazione allo Stadio, sui requisiti tecnico normativi dello Studio di Fattibilità, sul piano economico finanziario, sul soggetto che intende realizzare l'intervento, sui titoli di proprietà, sull'interesse pubblico, sui parcheggi pubblici, sui tempi del procedimento; II) Violazione dell'art. 1, co. 304, lett. d) L. n.147/2013. Violazione delle previsioni del D.Lvo n. 163/2006: artt. 153 e 32, co.1, lett. g); III) Profili urbanistici: eccesso di potere per illogicità, irragionevolezza e disparità di trattamento tra proprietari. Violazione delle norme di PRG su perequazione e compensazione."*

Il ricorso, iscritto a ruolo con il numero 2618/2015 è stato assegnato a Codesta sezione, ma non risulta ancora fissata la data di fissazione dell'udienza di merito, già sollecitata con apposita istanza di prelievo del 30 ottobre 2015.

Nelle more, come stabilito dall'art. 304, lett. b) della L. n. 147/2013, sulla base della dichiarazione di pubblico interesse, il soggetto proponente, Eurnova S.r.l., ha presentato all'Amministrazione Comunale il Progetto definitivo prot. n. QI 100967, in data 30 maggio 2016.

Quindi, con note del Dipartimento PAU prot. n. QI 151755 del 29 agosto 2016 e QI 155493 del 6 settembre 2016, sono stati inoltrati alla competente Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità della Regione Lazio i contributi di ciascuno dei Dipartimenti competenti di Roma Capitale, in cui si evidenziavano alcune carenze di documenti/elaborati del suddetto progetto depositato.

Con la medesima nota del Dipartimento PAU prot. n. QI 155493 del 6 settembre 2016, l'Amministrazione Capitolina ha informato la Regione Lazio che *"...solo in sede di conferenza di Servizi, componendo le questioni di merito individuate dai dipartimenti nel corso dell'istruttoria, anche con eventuali modifiche (ai sensi della Legge 147/2013) poste dagli altri enti convocati, sarà possibile configurare per intero ed in forma definitiva i caratteri del progetto e delle opere di allaccio e mitigazione, caratteri della variante e di conseguenza il permanere di profili di interesse pubblico, che saranno confermati a meno di un atto del medesimo organo che si è già espresso con Deliberazione n. 132/2014, in coerenza con quanto stabilito da quest'ultima"*.

Con nota prot. n. 045709 del 12 settembre 2016, la Regione Lazio ha indetto la Conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell'art. 1 comma 304 della Legge n. 147/2013 e dell'art. 14 *ter* della Legge n. 241/90, convocando, per il giorno 3 novembre 2016, la prima riunione. Con la medesima nota di indizione della Conferenza di Servizi, la Regione Lazio ha assegnato altresì



alle Amministrazioni chiamate a partecipare alla conferenza il termine di 15 giorni dalla data di consegna degli elaborati di progetto, per chiedere integrazioni documentali alla Società proponente.

Con note prot. Q/167336 e prot. Q/173108, rispettivamente del 27 settembre 2017 e del 5 ottobre 2016, l'Amministrazione Capitolina ha richiesto integrazioni documentali all'Amministrazione procedente.

L'Amministrazione Regionale, in data 6 ottobre 2016, ha trasmesso alla Società proponente le richieste di integrazioni, i chiarimenti e i contributi avanzati dalle Amministrazioni chiamate a partecipare alla Conferenza di servizi decisoria, ex art. 1 comma 304 della Legge n. 147/2013 e art. 14 ter L. n. 241/90, individuando, per la trasmissione degli stessi, un termine anteriore all'effettivo avvio della Conferenza, al fine di consentire una preliminare verifica circa l'eshaustività di quanto trasmesso.

Nei giorni 3.11.2016, 10.11.2016, 24.11.2016 e 12.1.2017 si sono svolte presso la sede regionale le prime 4 sedute della Conferenza di servizi. Il soggetto proponente Eurnova S.r.l. ha depositato formalmente all'Amministrazione procedente documentazione integrativa, messa a disposizione dei soggetti partecipanti sulla piattaforma BOX istituita dalla Regione Lazio.

Con nota prot. n. 18069 del 1° febbraio 2017, indirizzata alla Direzione Territorio Urbanistica e Mobilità della Regione Lazio, l'Ing. Fabio Pacciani, in rappresentanza di cinque Dipartimenti diversi di Roma Capitale (Pianificazione territoriale, Tutela Ambientale, Viabilità, Sviluppo, Urbanistica) all'esito dell'esame della documentazione confluita nella Conferenza dei servizi, ha reso il parere unico non favorevole sul Progetto definitivo, valutandolo non idoneo sotto diversi aspetti riguardanti i profili della sicurezza (stradale e idraulica), della carenza di funzionalità (viabilità, parcheggi, trasporto pubblico) e della carenza documentale e/o di contenuti (viabilità, parcheggi e trasporto pubblico, commercio, ambiente, urbanistica, edilizia, strutture, opere idrauliche, tutela beni in Carta per la Qualità, strutturale, espropri).

* * *

Con il presente atto, Cogemi s.r.l., avvalendosi del mezzo predisposto dall'art. 43 c.p.a., intende introdurre nuove ragioni a sostegno delle domande già proposte con il ricorso originario per i seguenti motivi di

DIRITTO

- 1) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1, commi 304 e 305 della L. n. 147/2013 nonché dell'art. 14 del D.P.R. n. 207/2010. Violazione del principio dell'evidenza pubblica. Sviamento del potere.**

Come già evidenziato nel ricorso originario, la delibera dell'A.C. n. 132 del 22 dicembre 2014 s'appalesa illegittima per aver riconosciuto l'interesse pubblico per la costruzione dello



Stadio, estendendone arbitrariamente la valenza pure a volumetrie che, in realtà, non hanno alcuna connessione funzionale con lo stesso.

Detto vizio viene riconosciuto anche dal parere unico rilasciato da Roma Capitale in data 1° febbraio 2017, il quale censura la mancanza di un nesso di stretta funzionalità tra l'imponente Progetto, inclusivo della realizzazione di un Business Center, e lo Stadio, in irriducibile contrasto con la stringente previsione di cui all'art. 1 comma 304 della Legge Stadi, che viceversa esclude "*altri tipi di intervento salvo quelli strettamente funzionali*".

A tale riguardo, l'istruttoria svolta in sede di Conferenza di Servizi ha consentito alle diverse Autorità partecipanti, ciascuna per il proprio ambito di appartenenza, di appurare come l'area destinata allo stadio (49.000 mq) rappresenti solo una percentuale minima della parte edificata (354.000 mq). Moltiplicando i 305.000 mq di SUL (la superficie totale edificata meno l'area dello Stadio) per l'altezza convenzionale di calcolo delle cubature pari a 3,20 m si ottiene un totale di 976.000 mc: una cubatura *ictu oculi* sproporzionata rispetto alla finalità perseguita, evidentemente inserita per "compensare" i costi dei privati per le infrastrutture e le opere di pubblica utilità che il Comune ha posto come condizione per conferire l'interesse pubblico all'operazione con la Delibera n. 132/2014.

A fronte del milione di cubature di costruzione, ribadito anche nel lungo documento di 76 pagine (con gli allegati) recapitato alla Regione Lazio, il parere unico del 1° febbraio 2017 non manca di rilevare che: "*La relazione tecnico illustrativa è carente delle dimensioni fondamentali dell'intervento ed incongruente nei valori di SUL rispetto alla tavola di zonizzazione*", sottolineando, appunto, l'imbarazzante sproporzione generale tra i cantieri previsti e lo Stadio, che vale appena il 14% del totale.

Da qui la dedotta violazione dell'art. 305 Legge stadi, la cui portata derogatoria è stata illegittimamente dilatata al di là della suo ambito oggettivo, non già per arricchire il territorio e la collettività in termini sociali, occupazionali ed economici – anche mediante la mancata applicazione diffusa degli istituti di perequazione e/o compensazione urbanistica – ma per favorire il solo soggetto proponente, con il sacrificio dei diritti edificatori degli altri proprietari, tra cui anche l'odierna ricorrente.

Neppure l'interpretazione più disinvolta delle disposizioni in parola può portare a riscontrare il pubblico interesse in volumetrie di fatto prive di connessione funzionale con l'opera Stadio, che rappresentano soltanto una singolare e surrettizia modalità di possibili interessi speculativi e di finanziamento di opere pubbliche (Ferrovia Roma Lido, viabilità pubblica, interventi di salvaguardia del territorio, ecc.) in elusione degli inderogabili principi eurounitari dell'evidenza pubblica.

Infatti, considerato che, nel caso di specie, sono interessate dalle trasformazioni urbanistiche aree di proprietà pubbliche (86.716 mq, pari all'8% dell'area totale) 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. Viceversa, pre-individuando in tale prima fase il proponente attuatore, aggiudicatario e soggetto parte della Convenzione Urbanistica - senza alcuna procedura di gara - l'Amministrazione capitolina ha palesemente violato i più elementari principi di *par condicio* tra operatori economici e libera concorrenza garantiti dai Trattati euro-unitari e dalla normativa sugli appalti.

II) Eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto di istruttoria e carenze documentali.

Sotto altro e concorrente profilo, la delibera n. 132/2014 risulta viziata, oltre che per le violazioni di legge sopra denunciate, anche per il grave *deficit* istruttorio, di cui si dà atto nel parere unico del 1° febbraio 2017.

La Relazione allegata alla Delibera 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.), mancando un'analisi dettagliata: *(i)* sia delle possibili alternative – anche in termini di localizzazione - rispetto alla soluzione realizzativa individuata (tra cui anche il precedente Studio del 27 ottobre 2011, presentato a firma congiunta di Cogemi s.r.l.), *(ii)* sia dello stato di fatto, nelle sue componenti architettoniche, geologiche, socio economiche e amministrative [art. 14, co. 1, lett. *b), c), d)*].

Molte le criticità nel progetto strutturale rilevate in sede di Conferenza di servizi (sinteticamente riportate nel parere unico del 1° febbraio 2017). A partire da quelle sulla mobilità, su cui infatti il parere è proprio "contrario", per il problema della congestione della Roma-Lido e della Via del Mare (inadeguatezza dimensionale delle aree per il capolinea del TPL di ella Stazione ferroviaria Tor di Valle della Roma Ostia Lido in relazione alla aumentata domanda da/verso le aree di intervento), due assi cruciali per la città, che non consente di *"escludere riflessi negativi sulla già precaria situazione"* ovvero per la sottostima dei flussi di traffico nello Studio Trasportistico anche in relazione a diversi scenari possibili di ripartizione tra trasporto pubblico e privato. Il progetto appare così deficitario da presentare *"incongruenze nelle ipotesi assunte per la valutazione della linea"*: potrebbero sorgere problemi di traffico persino nell'afflusso al centro commerciale non in concomitanza delle partite, in un qualsiasi giorno ferialle alle 8 del mattino. Peraltro, la programmata nuova viabilità pubblica su gran parte della particella *esproprianda* della ricorrente 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).

E poi permangono i molti dubbi sull'approvvigionamento idrico ed elettrico dell'opera e sulla sicurezza: per esempio, sui tronchi di scambio, ritenuti di insufficiente lunghezza; o sulle



localizzazioni di uscite dai parcheggi in curva, o la concentrazione di accessi con " *elevati rischi di intasamenti che non garantiscono l'incolumità dei pedoni soprattutto in fase di esodo dallo Stadio*". Mancano documenti (nonostante le "reiterate richieste del Comune"), tra cui gli aggiornamenti dei dati catastali o l'accordo con la Regione per il potenziamento della Roma-Ostia Lido.

Nessun riferimento ad indagini geotecniche e geognostiche o a calcoli atti a giustificare il (presunto) progetto strutturale. Nonostante le numerosi integrazioni richieste, il disegno architettonico proposto da Eurnova s.r.l. si ostina a prescindere del tutto dal contesto morfologico e ambientale di riferimento.

Eppure, la classificazione dell'area di sedime del progetto (Tor di Valle e Torrino/Decima) comprende zone definite a rischio per fenomeni idraulici di tipo R3 (rischio elevato) ed R4 (rischio molto elevato) soprattutto nell'area intorno al Fosso di Vallerano) del PAI (Piano Assetto Idrogeologico), nonché fasce fluviali A, B, e C, cui, in chiave preventiva, corrispondono prescrizioni più o meno stringenti, da utilizzare anche per la valutazione degli interventi urbanistici e le varianti.

Da qui l'accertata non compatibilità del Progetto *de quo* (nella sua stesura attuale) ai fini della variante urbanistica con le condizioni di pericolosità idraulica dell'area; incompatibilità puntualmente rilevata nel documento del 1° febbraio 2016 dove si ribadisce la necessità, ai fini delle eventuali autorizzazioni commerciali, sportive, dello spettacolo, ecc., che discenderebbero dall'approvazione del Progetto Definitivo, di procedere ad una puntuale ridefinizione del perimetro delle zone ricomprese nell'area di sedime dell'intervento in questione, soggette a rischio idrogeologico, nonché delle Fasce Fluviali e conseguente declassificazione.

Del resto, già l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, sia in sede di conferenza dei servizi preliminare (agosto 2014), sia recentemente, nel corso della conferenza dei servizi decisoria, pur preannunciando un parere favorevole, aveva subordinato in entrambi i casi la realizzazione delle nuove edificazioni alla messa in sicurezza del Vallerano, assunta a condizione irrinunciabile per la dichiarazione del pubblico interesse anche dalla Delibera del dicembre 2014.

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*).



Per quanto riguarda i parcheggi, il parere del 1° febbraio 2016 afferma l'impossibilità di valutare la dotazione dei parcheggi relativi al commerciale del Business Park, in mancanza di chiara definizione degli spazi commerciali, non potendosi evincere la suddivisione grafica dei parcheggi con riferimento alle singole categorie/funzioni cui si riferiscono.

Sul piano edilizio, manca inoltre 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 definitivo le deroghe necessarie alle NTA del PRG, al PGTU, al Regolamento edilizio, al Regolamento d Igiene, alle norme CONI; ecc. ed alle altre norme/regolamenti di competenza di altri Enti/Amministrazioni.

Infine non sono state previste soluzioni soddisfacenti, dal punto di vista della depurazione, per poter acconsentire all'enorme cubatura prevista in aumento. Occorre, per altro, ricordare che il depuratore esistente già risulta essere non a norma e suscita vivaci lagnanze da parte di cittadini.

* * *

Non senza contraddizione, il parere unico, dopo aver sostanzialmente bocciato il Progetto definitivo presentato da Eurnova s.r.l., tuttavia lascia aperta la possibilità al proponente di modificarne il contenuto e consegnare ulteriori (gli ennesimi) elaborati *"per addivenire a un parere favorevole"* al fine di *"assicurare adeguati livelli di sicurezza stradale, veicolare e pedonale; assicurare adeguati livelli di servizio delle infrastrutture stradali (tronchi stradali, rotatorie, intersezioni, svincoli, rampe, accessi, uscite dai parcheggi, ecc.); completare la documentazione progettuale con le elaborazioni mancanti; colmare le carenze di contenuti rilevate"*.

Viceversa, va da sé che se il progetto cambia nei suoi contenuti, la delibera n. 132/2014 è destinata ad essere revocata e/o sostituita eventualmente da una nuova delibera approvata dall'A.C. che dichiari il pubblico interesse del nuovo progetto. E ciò in ossequio della stessa delibera n. 132 del 2014 che, al punto 9, pag. 12, stabilisce che: *"Il mancato rispetto delle suesposte condizioni necessarie, anche solo di una, comporterà la decadenza ex tunc del pubblico interesse qui dichiarato e dei presupposti per il rilascio degli atti di assenso di Roma Capitale e della Regione Lazio, risoluzione della convenzione, conseguente caducazione dei titoli e assensi che dovessero essere stati medio tempore concessi"*.

P.Q.M.

Con riserva espressa di quantificare i danni subiti e *subendi*, si confida nell'accoglimento del ricorso originario anche per i motivi adottati nel presente atto ex art. 43 c.p.a.. Con vittoria di spese e onorari di giudizio, ivi inclusa la refusione della somma versata a titolo di c.u..



In via istruttoria, si chiede che Amministrazione resistente, nel costituirsi in giudizio, depositi, ex art. 46 co. 2 c.p.a., copia di tutti gli atti afferenti il procedimento amministrativo per cui è causa, ivi inclusi quelli afferenti la Conferenze dei Servizi.

Si producono in copia i documenti allegati come da separato indice.

Si dichiara che, ai sensi del D.P.R. n. 115/2002 e ss.mm.ii., il presente ricorso è soggetto al pagamento del c.u. di € 1800,00.

Roma, 10 marzo 2017



Avv. Antonella Anselmo



Avv. Pierpaolo Carbone



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Avv. Pierpaolo Carbone, con studio in Roma, Corso di Francia 197, nella qualità di co-difensore della COGEMI S.r.l., in virtù di autorizzazione ad avvalersi della facoltà di notificazione ai sensi della L. 53/1994, giusta autorizzazione n. 72/2013, rilasciata dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma con delibera del 31.01.2013

HA NOTIFICATO

n. 3 copie conformi all'atto che precede – motivi aggiunti - avanti il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, Roma, Sez. II, ric. N. 2618/2015 - a:

1. **Roma Capitale**, in persona del Sindaco in carica, nel domicilio eletto presso l'Avvocatura di Roma Capitale, Avv.ti Rodolfo Murra e Nicola Sabato, Via del Tempio di Giove n. 21 (00186) Roma; racc. a.r. AG n° 76635137003-4;
2. **Eurnova s.r.l.**, in persona legale rappresentante *p.t.*, nel domicilio eletto presso gli Avv.ti Giovanni Valeri, Valerio Valeri e Alfredo Stoppa, V.le G. Mazzini n. 11 (00195) Roma; racc. a.r. 76635137004-5;
3. **AS Roma s.p.a.**, in persona legale rappresentante *p.t.*, nel domicilio eletto presso gli Avv.ti Francesco De Blasio, Guido Alberto Inzaghi, Simone Pisani ed Edoardo Cazzato, Via dei Due Macelli 66 (00187) Roma. racc. a.r. AG n° 76635137002-3;

A mezzo del servizio postale, ai sensi dell'art. 3 L. 53/94, tramite l'Ufficio Postale di Roma n. 103, il 15.03.2017.



Avv. Pierpaolo Carbone



N. Raccomandata

76635137003-4



Posteitaliane

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde.

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello	
	DESTINATARIO	
MITTENTE	VIA / PIAZZA	N. CIV.
	CAP. COMUNE	PROV.
<p>LEMMI AVVOCATI ASSOCIATI Corso di Francia, 197 00191 ROMA Tel. 06-36307775 - Fax 06-36303010</p>		
VIA / PIAZZA		N. CIV.
C.A.P. COMUNE		PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		A.R.
Contrassegnare la casella interessata		

TASSE

N. Raccomandata

76635137004-5

**Posteitaliane**Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

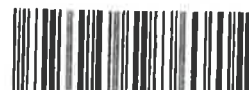
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello	
DESTINATARIO	
VIA / PIAZZA	N° CIV.
C.A.P.	COMUNE
	PROV.
MITTENTE	LENNE AVVOCATI ASSOCIATI Corso di Francia, 3-7 00181 ROMA Tel. 06-3510775 - Fax 06-3510776
VIA / PIAZZA	N° CIV.
C.A.P.	COMUNE
	PROV.
SERVIZI ACCESSORI RICHIESI	A.R.
Contrassegnare la casella interessata	

TASSE

76635137002-3



RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	DESTINATARIO		VIA / PIAZZA		N° CIV.
	C.A.P.		COMUNE		PROV.
MITTENTE	MITTENTE		VIA / PIAZZA		N° CIV.
	C.A.P.		COMUNE		PROV.
	<p>LEMME AVVOCATI ASSOCIATI Corso di Francia, 197 00191 ROMA Tel. 06-36307775 - Fax 06-36303010</p>				
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI			A.R.		
Contrassegnare la cassa interessata					

TASSE