

AVV. ALESSANDRO PALLOTTINO

Avv. ANNA PALMERINI
Avv. VALENTINA CANALE
Avv. EMANUELE PALLOTTINO

Via Oslavia, 12 - 00195 ROMA
Tel. 06.3724974 - 06.3729286
Fax 06. 3729286
e-mail: avv.a.pallottino@nomikos.it

Cod. Fisc.: PLLLSN48M25H501U
Part. IVA: 07146541003

Roma, 9 novembre 2016

Al Presidente della Conferenza di servizi
Preg.ma Arch. Manuela Manetti
territorio@regione.lazio.legalmail.it
mmanetti@regione.lazio.it

nonché agli altri partecipanti alla conferenza
di servizi:

Preg.mo Arch. Demetrio Carini
dcarini@regione.lazio.it

Preg.mo Dott. Carlo Notarmuzi
c.notarmuzi@governo.it

Preg.ma Arch. Vittoria Crisostomi
vittoria.crisostomi@comune.roma.it

Preg.mo Arch. Massimo Piacenza
dg1@cittametropolitanaroma.gov.it

Conferenza di servizi per l'esame ed eventuale approvazione del progetto definitivo relativo all'intervento denominato Nuovo Stadio della Roma a Tor di Valle – ragioni ostative all'approvazione del progetto

In nome e per conto della Società Immobilquindici a r.l., in persona della sua Amministratrice Unica e legale rappresentante Sig.ra Laura Romaldini, che ci ha conferito espresso mandato domiciliandosi all'uopo presso il nostro studio in Roma, Via Oslavia n. 12 facciamo presente quanto segue.

La Immobilquindici S.r.l. è proprietaria di alcune aree interessate dall'intervento di realizzazione del nuovo stadio della Roma e annesso Business Park, di cui allo studio di fattibilità promosso dalla Eurnova S.r.l. e depositato, ai sensi dell'art. 1, 304 co., della legge n. 147/2013, presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione urbanistica in data 29.5.2014 con prot. n. 82424.

Per tale ragione la Immobilquindici è stata dapprima notiziata (con nota prot n. 163003 del 27.10.2014) dai competenti Uffici di Roma Capitale dell'avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo espropriativo che deriverebbe dall'eventuale approvazione del progetto definitivo e, successivamente, è stata notiziata dell'avvenuto deposito del progetto, tramite avviso pubblico di Roma Capitale, prot. n. 170063 del 30.9.2016.

Nel frattempo, la Immobiliquindici ha impugnato - tramite ricorso attualmente pendente presso il TAR del Lazio, sez. II, Rg n. 5162/2015 - la Deliberazione n. 132 del 22.12.2014 con cui l'Assemblea Capitolina ha dichiarato, ai sensi dell'art. 1, co. 304 lett. a) della legge n. 147/2013, il pubblico interesse della proposta di realizzazione del nuovo stadio della Roma a Tor di Valle.

Dal momento che, come appreso da notizie di stampa, è stata aperta ed è attualmente in corso la conferenza di servizi tra Roma Capitale e Regione Lazio per la definitiva approvazione del progetto di cui sopra, si ritiene necessario mettere al corrente i partecipanti alla conferenza circa le criticità ed illegittimità che ledono il diritto alla proprietà, costituzionalmente garantito, della Soc. Immobiliquindici.

Il promotore ha presentato due *"quadri progettuali"* (per usare la stessa terminologia contenuta nello studio di fattibilità):

- quadro progettuale A, consistente nel *"metaprogetto unicamente costituito dall'opera Stadio e dalle infrastrutture ad esso necessarie"*;

- quadro progettuale B, consistente nella *"presentazione del Progetto proposto (Stadio + Business Park) che si struttura nel corpo dello Studio di fattibilità, nell'implementazione delle opere del quadro progettuale A con l'aggiunta del Business Park"*.

Il legame esistente tra i due suindicati quadri progettuali è stato illustrato nel capitolo 7 dello studio di fattibilità, denominato *"raggiungimento dell'equilibrio economico, finanziario e territoriale"*, nel quale il promotore ha asserito che la legge n. 147/2013 gli consentirebbe, tramite il meccanismo della compensazione, la realizzazione di ulteriore SUL purchè non avente carattere residenziale.

Secondo il promotore, dal momento che con la realizzazione del solo quadro progettuale A non sarebbe in grado di sostenere, economicamente, le opere di urbanizzazioni funzionali a detto progetto (che peserebbero per 270 milioni di euro a fronte di un contributo finanziario da parte dell'operatore privato di massimo 50 milioni di euro), il riequilibrio economico-finanziario si potrebbe ottenere soltanto grazie alla concessione di SUL premiale sulla quale andrebbe a realizzare il cosiddetto Business Park, facente parte del quadro progettuale B.

In altre parole, il promotore ha presentato nel piano di fattibilità due interventi, lo Stadio e il Business Park, correlandoli tra di loro in maniera tale che l'uno non possa esistere senza l'altro e sottoponendoli alla stessa identica procedura approvativa prevista dall'art. 1, comma 304, della legge n. 147/2013.

In realtà, detta norma prevede testualmente che: *"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"*.

Il meccanismo perequativo della compensazione non è, pertanto, esplicitamente ed espressamente previsto dalla legge di stabilità, così come ha asserito il promotore, ma possiamo ammettere che l'utilizzo di detto strumento possa essere ricavato e sostenuto sulla base della suddetta previsione di legge.

Quello che, però, certamente non può essere sostenuto è l'estensione analogica della peculiare procedura approvativa prevista dalla legge di stabilità ai fini di favorire

l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi anche all'intervento relativo al Business Park e contenuto nel quadro progettuale B.

Se, infatti, per la realizzazione del quadro progettuale A è applicabile la procedura che prevede la preventiva dichiarazione di pubblico interesse del progetto preliminare (contenuto nello studio di fattibilità) con conseguente approvazione del progetto definitivo comportante dichiarazione di pubblica utilità finalizzata anche all'espropriazione delle aree non di proprietà del promotore e sulle quali andranno realizzate le urbanizzazioni relative allo Stadio, stessa cosa non può dirsi per l'acquisizione di quelle aree sulle quali il promotore vuole fare ricadere la SUL premiale ricevuta in compensazione e realizzare il Business Park.

E' lo stesso promotore, infatti, a dichiarare che la realizzazione del Business park comporterà *"l'integrazione di nuove funzioni, rispetto a quelle principalmente sportive-entertainment presentate nel quadro progettuale A, ovvero: la funzione di direzione privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese, ecc.), con i relativi servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness, ecc.), pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni, ecc.) e una funzione turistico-ricettiva, con la previsione di due alberghi"* (pag. 54 dello studio di fattibilità).

Come si vede, siamo ben fuori dallo scopo relativo all'ammodernamento e costruzione di impianti sportivi per i quali la legge di stabilità ha previsto una particolare procedura approvativa (derogatoria e, dunque, di "stretta applicazione"); stiamo parlando della realizzazione di un vero e proprio intervento edificatorio che, per la maggior parte della sua estensione, andrebbe a ricadere **su aree di proprietà privata di terzi e non del promotore.**

E' evidente che dette aree non possono essere oggetto di esproprio, mancando del tutto il presupposto per l'apposizione del vincolo espropriativo e per la conseguente dichiarazione di pubblica utilità.

Nel caso di specie avrebbero dovuto, semmai, trovare applicazione le norme contenute negli artt. 23 e 28 della legge n. 1150/1942 e negli artt. 21, 22 e 23 della Legge Regionale del Lazio n. 35/1978; conseguentemente, i proprietari delle aree toccate dalla realizzazione del cosiddetto Business Park avrebbero dovuto essere invitati a comunicare se interessati a partecipare al consorzio edificatorio e, solo in caso di dissenso, avrebbero potuto subire, da parte del suddetto consorzio, l'esproprio di dette aree.

Né si venga a dire che, in realtà, sulle aree di proprietà della Immobiliquindici verrebbero localizzati soltanto i parcheggi pubblici e il verde pubblico dal che dovrebbe discendere la loro espropriabilità in quanto aree di standard: lo schema di zonizzazione, allegato allo studio di fattibilità, è stato, infatti, concepito per localizzare sull'area del proponente sia lo Stadio che i comparti turistico-ricettivi e commerciali (ossia il Business Park) e per delocalizzare sulle aree non di proprietà soltanto gli standard.

Tale zonizzazione è del tutto iniqua e, al di là dei dubbi sulla bontà di una soluzione progettuale che colloca i parcheggi ben lontani dall'impianto sportivo al quale sono destinati, è chiaramente congegnata al solo fine di ridurre (illegittimamente) il costo di acquisizione di aree necessarie all'intervento facendole dichiarare aree espropriabili.

Emerge, dunque, con ogni evidenza l'utilizzo errato di una norma, l'art. 1, co. 304 della legge n. 147/2013, nata per la promozione di un interesse pubblico quale quello di *"favorire comunque l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori, attraverso la*

semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento”, utilizzo che, nel caso di specie, sembra invece prevalentemente finalizzato a garantire al promotore la realizzazione di una nuova centralità urbana, su aree di proprietà altrui e ad un costo – quanto meno quello per l’acquisizione delle aree – decisamente sotto stimato.

Altra evidente anomalia che riteniamo necessario mettere in luce, consiste nel fatto che una grandissima area di proprietà della Immobiliquindici è stata ricompresa nell’ambito del perimetro dell’intervento ma è stata, poi, lasciata fuori dalla previsione attuativa e dal piano particellare contenuto nello studio di fattibilità: ci si riferisce all’area su cui dovrà ricadere il cosiddetto Parco Fluviale sul Tevere la cui realizzazione, pur se prevista nel disegno con cui il promotore ha illustrato il proprio intervento accentuandone il carattere riqualificatorio dell’intera area, è stata, però, demandata ad un secondo momento, pianificatorio ed attuativo, non ben identificato.

L’anomalia è ben evidente in quanto il proponente ha, dapprima, graficizzato una proposta nella quale è andato ad inserire tutta una serie di opere di interesse pubblico tra le quali quella di maggior rilievo ed impatto (se non altro per l’estensione dell’area interessata) consistente nella creazione del cosiddetto Parco Fluviale, la cui realizzazione non è stata, però, concretamente prevista all’interno dell’intervento sottoposto all’approvazione dell’Assemblea Capitolina la quale si è limitata a stabilire “l’opportunità” (nemmeno l’obbligo) di destinare alla realizzazione del Parco Fluviale una quota (non specificata) dei contributi versati per il costo di costruzione.

Al di là dell’evidente imbarazzo che questa circostanza dovrebbe provocare (si sbandiera un intervento riqualificatorio di notevole impatto, anche visivo, la cui concreta realizzazione rischia, però, di venire mutilata di una delle sue parti più pregiate!), in questo contesto è stato nuovamente leso l’interesse della Immobiliquindici le cui aree (pari a circa mq 290.000) vengono dichiarate come funzionali all’intervento ma, di fatto, vengono lasciate fuori dalla concreta pianificazione e dalla relativa procedura espropriativa: a tal proposito, viene anche da pensare che se si fosse inclusa nell’intervento approvato dall’Assemblea capitolina anche l’area, di proprietà della Immobiliquindici, destinata a Parco Fluviale e se sulla stessa fosse stata spalmata – secondo un criterio di comparto certamente più equo – la volumetria che il promotore ha, invece, concentrato tutta sulle proprie aree, la Immobiliquindici sarebbe risultata proprietaria delle aree di intervento in misura uguale se non maggioritaria rispetto al proponente con ogni conseguenza in termini di governance dell’intervento, a mente delle percentuali stabilite dagli art. 27 della legge n. 1150/1942 e 21 e segg della LR n. 37/1978 (75% dell’intero).

Se è, dunque, innegabile che il potere di pianificazione è connotato da ampia discrezionalità, è altrettanto vero che il suo esercizio “è subordinato all’obbligo di effettuare una adeguata, preventiva attività istruttoria in relazione alla portata degli interessi pubblici e privati coinvolti” e, ciò, in quanto “il potere di pianificazione urbanistica non è funzionale solo all’interesse pubblico all’ordinato sviluppo edilizio del territorio (...) ma esso è funzionalmente rivolto alla realizzazione **contemperata di una pluralità di interesse pubblici** che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente garantiti” (TAR Lazio, sez. II quater, 6.10.2014 n. 10211 che, tra l’altro, si esprime sul comparto edificatorio definendolo rispondente “alla funzione di consentire la realizzazione di standard urbanistici e di realizzare le attrezzature e i servizi

pubblici necessari (...) mediante ricorso a procedure convenzionali, anziché a procedure di esproprio”).

E' evidente, infatti, che procedendo mediante i principi del comparto edificatorio si sarebbe potuto ottenere il cospicuo vantaggio di garantire la realizzazione di tutte le opere pubbliche previste dall'intervento, ivi compreso il Parco Fluviale, coinvolgendo i proprietari delle aree diversi dall'odierno promotore ed eliminando, così, anche i costi di esproprio.

Tutto ciò considerato, si invitano le Amministrazioni coinvolte nella conferenza di servizi a valutare le seguenti problematiche e a non procedere con l'approvazione del progetto definitivo senza aver prima coinvolto i proprietari delle aree interessate diversi dal proponente, con particolare riguardo alla Immobiliquindici da noi rappresentata.

Si resta in attesa di un cortese riscontro, cordiali saluti

Avv. Alessandro Pallottino

Avv. Valentina Canale