EURNOVA
Società per Azioni

Roma, 23 aprile 2021

Spett.le
Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Gabinetto On.le Sindaca
Vice Capo di Gabinetto Vicario
protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it

Assessorato all'Urbanistica
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

Direzione Generale
Vice Direttore Generale
protocollo.direzione.generale@pec.comune.roma.it

Avvocatura Capitolina
protocollo.avvocatura@pec.comune.roma.it

Spett.le
AS Roma S.p.A.
asromaspa@legalmail.it

c.c.
Spett.le
CPI Tor di Valle Srl
cpitordivallesrl@legalmail.it

Egregi Signori,

In riscontro alla Vs nota prot. QI/60099 del 27.03.2021, si forniscono i chiarimenti richiesti e si rappresenta quanto segue.

Giova però, in via preliminare, ricostruire i punti salienti della questione.

Come ben noto all'Amministrazione in indirizzo, presupposto per la realizzazione degli impianti ex L. n. 147/2013 è, ai sensi dell'art. 1, comma 304, lett. a) della legge citata, la presentazione al Comune da parte del soggetto che intende realizzare l'intervento di uno studio di fattibilità a valere quale

progetto preliminare, corredato di un piano economico-finanziario e "***dell'accordo con una o più associazioni o società sportive utilizzatrici in via prevalente***".

L'accordo in questione ha lo scopo di garantire che la società sportiva utilizzi per un determinato periodo di tempo – nella specie fissato in 30 anni nello schema di convenzione predisposto d'intesa con l'Amministrazione capitolina – l'impianto sportivo da realizzare.

In coerenza con quanto previsto dalla disposizione citata, è stato stipulato in data 25.05.2014, l'accordo con cui la scrivente soc. Eurnova si è impegnata a concedere l'utilizzo del "Nuovo stadio", una volta costruito, ad A.S. Roma che – secondo termini e condizioni da concordarsi tra le parti – si è impegnata a disputare presso lo stadio le proprie partite casalinghe e ad essere sua utilizzatrice esclusiva o, quanto meno, prevalente (art.2.2. dell'accordo).

L'accordo è stato portato a conoscenza dell'Amministrazione che della sua esistenza ha sempre dato atto e su di esso ha basato tutta la complessa attività sin qui svolta per pervenire all'approvazione del progetto (costituendo, come pure ben noto, l'impegno del soggetto utilizzatore condizione imprescindibile per dare avvio e corso all'intero procedimento).

In ragione di ciò, si è dato luogo alla dichiarazione del pubblico interesse su di un primo progetto ed allo svolgimento della relativa conferenza di servizi. Successivamente, per esclusiva volontà dell'Amministrazione, il progetto è stato profondamente rivisto e ridimensionato. Su questo nuovo progetto si è, nuovamente, dichiarato l'interesse pubblico con D.A.C. n. 32 del 2017 e si è svolta la prescritta conferenza di servizi, favorevolmente conclusasi con Determinazione della Regione Lazio - Direz. Region. Territorio, Urbanistica e Mobilità prot. N. G18443 del 22.12.2017.

A tutte queste attività – alle quali sarebbe stato sufficiente che attendesse il solo soggetto proponente – ed alle attività che si sono successivamente svolte per dare ulteriore seguito all'iniziativa, ha sempre preso parte anche la A.S. Roma, come puntualmente ricordato nella nota che si riscontra.

Detta associazione sportiva ora, in modo del tutto inopinato ed inatteso, ha comunicato di intendere recedere dall'accordo sportivo per presunte – ma in realtà inesistenti – inadempienze di Eurnova ed in ragione della assolutamente non dimostrata – ed altrettanto inesistente – impossibilità di realizzare l'impianto per mancanza di disponibilità dell'area interessata dall'intervento.

L'amministrazione ha perciò, con l'ultima comunicazione inviata, fatto presente di non poter consentire alcun unilaterale recesso dagli impegni assunti dai privati e di non potere lei definire la validità o meno dell'impegno reciprocamente assunto tra i privati, pur costituendo tale accordo il presupposto per l'avvio e la definizione del procedimento volto all'approvazione dell'intervento.

Tanto precisato, il Dipartimento in indirizzo ha richiesto ad entrambi i soggetti privati interessati di chiarire quale sia l'attuale volontà e capacità negoziale e quale la concreta prospettiva amministrativa, al fine di comprendere se il proponente sia in grado e legittimato a proseguire nell'iter approvativo.

* * * * *

Premesso quanto sopra, preme, anzitutto ed ancora una volta, ribadire che l'accordo intercorso tra la scrivente soc. Eurnova e la A.S. Roma per l'utilizzazione dell'impianto in tutte le gare casalinghe è perfettamente valido, efficace e vincolante.

Il detto accordo, come l'Ufficio in indirizzo potrà agevolmente riscontrare, contempla un'unica condizione risolutiva rappresentata dal "*mancato ottenimento della dichiarazione di pubblico interesse per il Progetto Stadio da parte del Comune di Roma, entro i termini previsti dalla Nuova Legge Stadi, come eventualmente prorogati*" (cfr. art. 3 dell'accordo, rubricato "Condizioni risolutive").

Né, d'altronde, A.S. Roma ha ottenuto alcuna sentenza o altro provvedimento che abbia dichiarato cessato l'accordo o ne abbia accertato in via giudiziale la risoluzione e neppure ha avviato alcuna azione tesa all'ottenimento di una tale pronuncia (conscia, probabilmente, dell'insussistenza delle condizioni giuridiche per il suo conseguimento).

Tale essendo l'unica ipotesi di risoluzione dell'accordo ed essendo stata affermata con D.A.C. n. 132 del 22 dicembre 2014 e confermata con D.A.C. n. 32 del 14 giugno 2017, la dichiarazione di pubblico interesse per il progetto in esame, l'accordo deve considerarsi, come si è detto, perfettamente valido, efficace e vincolante. Oltre che sufficiente, così come stabilito dalla L. n. 147/2013, a garantire l'impegno assunto dalla AS Roma in relazione all'utilizzazione dell'impianto e, quindi, a consentire la prosecuzione dell'iter procedimentale avviato.

Ove così non fosse, si arriverebbe all'assurda conseguenza di consentire l'arresto del procedimento per il mero ripensamento unilaterale dell'utilizzatore il quale, secondo quanto espressamente previsto dalla normativa cui si fa applicazione, non è il soggetto attuatore né il soggetto che deve assumere gli impegni nei confronti dell'Amministrazione in relazione alla realizzazione dell'intervento.

* * * * *

Neppure potrebbe ritenersi ostativa al proseguimento dell'iter approvativo del progetto la circostanza per cui non si avrebbe certezza, data la situazione di "crisi del consenso", che l'utilizzatore effettivamente stipuli – per accettazione – la "*Convenzione urbanistica*".

Occorre al riguardo evidenziare che sia in ragione delle generali regole che disciplinano gli accordi tra privati ed Amministrazione (art. 11 L. n. 241/1990) che in considerazione della specifica disciplina

delle "convenzioni urbanistiche" (art. 28 L. n. 1150/1942), gli impegni oggetto della Convenzione urbanistica possono e debbono essere assunti dal solo soggetto proponente (con possibilità di trasferirli, eventualmente, ai suoi aventi causa).

Come noto infatti, la Convenzione urbanistica è l'atto con il quale si definisce l'articolazione degli impegni pubblici e privati in relazione alla realizzazione del piano o del programma di interventi. Ai sensi dell'art. 28, L. n. 1150/1942, che definisce il paradigma legale di tali accordi, la convenzione deve prevedere a carico del proponente l'assunzione di una determinata serie di obblighi a fronte dei quali Comune si obbliga a consentire la realizzazione del progetto urbanistico, mediante il rilascio delle necessarie concessioni edilizie.

È chiaro, quindi, che se la realizzazione dell'intervento compete soltanto al soggetto proponente, è soltanto quest'ultimo che dovrà assumere gli impegni urbanistici con la sottoscrizione della Convenzione.

Non si rinviene, dunque, né nelle disposizioni che disciplinano gli accordi tra privati ed Amministrazione, né nella specifica disciplina delle convenzioni urbanistiche, né nella Legge sugli Stadi alcun riferimento alla necessità che l'utilizzatore dell'impianto sottoscriva, anche solo per accettazione, la Convenzione urbanistica.

Il richiamo fatto dall'Amministrazione in indirizzo alla partecipazione necessaria dell'associazione sportiva è pertanto, improprio posto che questo soggetto è estraneo alla realizzazione dell'intervento, limitandosi a dover garantire, con un ulteriore accordo (nella specie già stipulato) l'effettivo utilizzo dell'impianto.

* * * * *

Quanto al rilievo per cui "*dalla formale conclusione della Conferenza di servizi (dicembre 2017), non è mai stato effettuato da parte del proponente alcun adeguamento progettuale conseguente alle indicazioni e prescrizioni emerse in seno alla medesima C.d.S.*", si fa presente che il progetto è stato, invece, adattato alle prescrizioni emerse all'esito della conferenza di servizi (Det. n. G18433 del 22.12.2017) ed è stato successivamente pubblicato e depositato all'Albo Pretorio fino al 12.05.2018, con l'invito a presentare eventuali opposizioni e/o osservazioni relativi alla variante urbanistica (successivamente pervenute).

Successivamente, si è dato luogo ad una serie di affinamenti progettuali sui quali, come pure evidenziato nella nota che si riscontra, si sono tenuti, per circa due anni, "*decine e decine di riunioni tematiche (con cadenza pressoché settimanale) sui diversi Tavoli aperti al confronto con il*

"Proponente" e l'AS Roma, per la definizione delle diverse problematiche... e non meno di 20 riunioni c.d. plenarie, tese a ricucire i diversi temi in unica trama".

* * * * *

In relazione alla richiesta di chiarimenti in merito alla effettiva legittimazione e possibilità di portare avanti l'intervento da parte della Eurnova "*alla luce della situazione oggettivamente determinatasi*" si ribadisce che, come già chiarito nella pregressa corrispondenza, la circostanza per cui l'area risulterebbe essere stata promessa in vendita a un soggetto terzo e sia oggetto di una procedura espropriativa per cui la stessa non sarebbe nella disponibilità del soggetto proponente non risponde al vero.

Anzitutto, infatti, la circostanza che un terzo è intenzionato a subentrare ad Eurnova quale soggetto attuatore dell'iniziativa era a voi ben nota, posto che il promissario acquirente ha partecipato a numerosi incontri con la pubblica amministrazione. In ogni caso, la cessione del terreno ad un terzo costituisce un atto del tutto irrilevante sia per Roma Capitale sia per la medesima AS Roma, in considerazione del fatto che l'acquirente è intenzionato a proseguire il percorso iniziato da Eurnova, sostituendosi ad essa, sì da consentire, senza soluzione di continuità, la realizzazione dello stadio di calcio alle medesime condizioni sino ad oggi ipotizzate dalla pubblica amministrazione e accettate dalla AS Roma.

Quanto al tema dei pignoramenti, proprio grazie al corrispettivo pagato con la cessione del terreno Eurnova pagherà, tra l'altro, i creditori pignoratizi e quelli che hanno garanzie ipotecarie sul terreno (e d'altronde il terzo acquirente è ovviamente interessato alla soddisfazione di tali creditori, affinché il terreno sia ceduto libero da pesi e gravami).

Peraltro, occorre evidenziare che, sotto il profilo urbanistico, l'asserita indisponibilità dell'area non comporta - allo stato - l'impossibilità di procedere nell'iter per l'approvazione del progetto posto che la disponibilità dell'area deve sussistere non ora ma al momento della stipula della Convenzione per l'attuazione dell'intervento, in un momento che è, dunque, ancora molto di là da venire ed entro il quale, per quanto si è evidenziato, ogni problematica connessa con la disponibilità dell'area sarà stata già da tempo risolta.

Occorre, infine, rammentare che l'intervento si sviluppa su aree sia pubbliche che private, che non sono tutte nella disponibilità del proponente.

Ci si riferisce, in particolare, alla porzione di area estesa per mq. 451.789, di proprietà di soggetti privati da assoggettare a esproprio e in relazione alla quale è stato pubblicato in data 10.11.2017 "*l'Integrazione Avviso di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 11 e 16 T.U. "Disposizioni*

legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii. – Espropriazione aree per pubblica utilità interessate dalla realizzazione del Progetto "Nuovo Stadio in località Tor di Valle".

È chiaro quindi, che l'eccezione relativa all'attuale ed immediata disponibilità dell'area interessata dall'intervento, sollevata in questo momento, risulta essere del tutto pretestuosa, dovendosi, per una buona parte dell'area interessata dall'intervento, ancora dare avvio alle procedure per la sua acquisizione.

* * * * *

In considerazione di tutto quanto sin qui rappresentato, dunque, si stigmatizza ancora una volta la illegittimità del comportamento di A.S. Roma e la sua assoluta inidoneità ad arrestare il lunghissimo e costosissimo iter amministrativo.

Altrimenti ragionando, si finirebbe con l'attribuire ad un soggetto terzo, il cui intervento è previsto dalla legge nella sola fase iniziale del procedimento, il potere di vita e di morte sull'intero progetto, che può esercitare in qualunque stato di avanzamento dello stesso, con buona pace dell'interesse pubblico e degli enormi investimenti, pubblici e privati, che hanno preso l'avvio proprio dall'impegno assunto da quello stesso soggetto.

Non possiamo credere che codesta Amministrazione possa accedere ad una simile interpretazione.

Facciamo ovvia riserva di domandare il risarcimento degli enormi danni che subiremmo (anche a titolo di lucro cessante).

Distinti Saluti

Eurnova SpA

Flavia Parisi