AS • ROMA

Roma, 23 marzo 2021

Spett.
Eurnova S.p.A.
Email: eurnovasrl@legalmail.it

c.c.
ROMA CAPITALE
Servizio Convenzioni Urbanistiche e Diritti Reali
Email: protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

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

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

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

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

Oggetto: Vostra comunicazione in data 1° marzo 2021

Gentili Signore,
Egregi Signori,

QATAR AIRWAYS HYUNDAI IONIQ

AS • ROMA

facciamo riferimento alla lettera in data 1° marzo 2021 ("Lettera") con cui avete chiesto a Roma Capitale ("Amministrazione") di considerare "*inefficac*[e] *e* tamquam non esset"[1] la nostra legittima richiesta di adottare tutte le misure necessarie a estinguere il procedimento amministrativo avente ad oggetto il Progetto[2].

La Lettera contiene numerose infondate allegazioni riguardanti i rapporti *inter partes*, che contestiamo integralmente anche per le seguenti ragioni.

In primo luogo, non abbiamo affermato che l'accordo sportivo sottoscritto il 25 maggio 2014 ("Accordo Sportivo") da A.S. Roma ed Eurnova S.p.A. ("Eurnova") in base all'articolo 1, comma 304, della Legge n. 147/2013 ("Nuova Legge Stadi") non sarebbe "*mai stato vincolante*", come erroneamente affermato nella Lettera[3]. Invece, nella nostra comunicazione del 26 febbraio u.s., abbiamo dedotto che tutti "*i precedenti impegni e discussioni non sono mai stati vincolanti e/o, comunque, non possono più ritenersi efficaci, vincolanti e/o attuali, incluso l'accordo sportivo*"[4]. É evidente che l'Accordo Sportivo rientri tra gli "*impegni*" che "*non possono più ritenersi efficaci, vincolanti e/o attuali*".

Invero, con l'Accordo Sportivo, le parti:

(a) si sono impegnate, tra l'altro, a: (i) "*lavorare insieme e collaborare allo sviluppo del Progetto Stadio*", (ii) "*preparare e depositare tutti i documenti necessari per dar corso al processo approvativo previsto dalla Nuova Legge Stadi, finalizzato all'ottenimento di tutti i permessi ed autorizzazioni necessari alla realizzazione*" di tale Progetto nonché (iii) "*realizzare il Progetto Stadio in sostanziale conformità* [al] *progetto definitivo di cui alla Nuova Legge Stadi*";

(b) hanno concordato che Eurnova sarebbe stato il promotore del Progetto, incaricato di "*relazionar*[si] *con il Comune di Roma e/o con qualsiasi altra Pubblica Amministrazione coinvolta nel*" menzionato "*processo approvativo*", come "*previsto ai sensi della Nuova Legge Stadi*"[5].

---

1 Lettera, p. 3.

2 Salvo ove diversamente indicato, i termini in maiuscolo utilizzati in questa lettera hanno lo stesso significato attribuito loro nella nostra comunicazione all'Amministrazione in data 26 febbraio 2021.

3 Lettera, p. 2 (sottolineatura aggiunta).

4 Lettera di A.S. Roma in data 26 febbraio 2021, p. 2 (sottolineatura aggiunta).

5 Accordo Sportivo, articolo 2.

QATAR AIRWAYS HYUNDAI IQONIQ

AS • ROMA

Tuttavia, come indicato nella lettera dell'Amministrazione in data 13 ottobre 2020 (a cui, tra l'altro, non ci avete comunicato di aver risposto né fornito i chiarimenti richiestivi) e dimostrato da ulteriori verifiche:

(i) l'Area non è più "*nella libera disponibilità*"[6] di Eurnova dato che è oggetto di una procedura esecutiva immobiliare e gravata da numerose iscrizioni pregiudizievoli (inclusa un'ipoteca legale a favore di Equitalia Sud S.p.A.; "Ipoteca Equitalia");

(ii) Eurnova non può sottoscrivere la convenzione urbanistica dato che, in base a quest'ultima, le parti sono tenute a dichiarare che "*non esistono diritti reali di godimento o di garanzia sulle*" loro "*azioni/quote con diritto di voto*", mentre il 50% del capitale sociale della stessa Eurnova è oggetto di pegno a favore di S.A.I.S. S.p.A. ("SAIS");

(iii) anche se potesse sottoscrivere la convenzione urbanistica, Eurnova non potrebbe adempiere le obbligazioni ivi previste (inclusa quella di prestare rilevanti garanzie fideiussorie) dato che versa in critiche condizioni economico-finanziarie.

È, quindi, evidente che il Progetto non può essere ulteriormente coltivato a causa di fatti sopravvenuti a noi non imputabili. Ne consegue che l'Accordo Sportivo non è più efficace e vincolante perché le obbligazioni ivi previste sono diventate impossibili da eseguire. Comunque, il Progetto e la procedura amministrativa semplificata prevista dalla Nuova Legge Stadi ("Procedura Semplificata") non potrebbero proseguire perché le parti non hanno mai raggiunto alcun accordo né sulle relative condizioni economiche né sui "termini di utilizzo dello Stadio"[7].

In secondo luogo, l'Accordo Sportivo è strumentale all'avvio e alla prosecuzione della Procedura Semplificata, tant'è che le parti hanno concordato di considerarlo una mera "*presa d'atto* [...] *di quanto*" ivi "*richiesto*"[8]. Tuttavia, abbiamo dovuto prendere atto che la Procedura Semplificata non può essere completata a causa di Eurnova per le ragioni esposte nella nostra lettera del 26 febbraio u.s. L'Accordo Sportivo, quindi, non è più efficace e, per l'effetto, la procedura nel cui contesto è stato sottoscritto deve essere estinta.

In terzo luogo, nonostante i toni inutilmente aggressivi e ripetitivi utilizzati nella Lettera, Eurnova non ha smentito (bensì ha confermato) che non può disporre dell'Area, firmare la

6 Lettera dell'Amministrazione in data 13 ottobre 2020, p. 1.

7 Accordo Sportivo, articolo 2.2 (ii).

8 Accordo Sportivo, articolo 4.3.1.

QATAR AIRWAYS HYUNDAI IQONIQ

convenzione urbanistica e/o adempiere le obbligazioni ivi previste. Eurnova si è limitata ad allegare che l'asseritamente imminente "*intervento di uno maggiori investitori europei del settore immobiliare*"[9] le consentirebbe di "*togliere ogni iscrizione*" ed "*estinguere ogni procedimento esecutivo*" avente ad oggetto l'Area nonché migliorare la propria condizione economico-finanziaria[10]. Al riguardo, si osserva che:

(i) in base alle informazioni disponibili, l'obbligazione (il cui contenuto non ci è mai stato reso noto) avente ad oggetto la vendita dell'Area a un investitore terzo non può essere eseguita sia perché è sospensivamente condizionata all'approvazione di un piano diretto a ristrutturare il debito di Eurnova *ex* articolo 67 della Legge Fallimentare sia perché, a causa dell'Ipoteca Equitalia, la stessa Eurnova non può alienare l'Area senza incorrere in significative responsabilità (anche penali);

(ii) comunque, se il richiamato impegno a vendere a un terzo (come significato nella Lettera) potesse essere eseguito e l'Area fosse liberata dalle iscrizioni pregiudizievoli, la Procedura Semplificata non potrebbe proseguire perché Eurnova perderebbe la proprietà dell'Area (con le ovvie conseguenze sulla qualifica stessa di proponente) e, in ogni caso, la A.S. Roma non ha mai assunto alcuna obbligazione nei confronti del promissario acquirente.

In quarto luogo, lungi dall'avere tenuto comportamenti "*contrar*[i] *a buona fede*" [11], la A.S. Roma ha sempre collaborato costruttivamente con l'Amministrazione ed Eurnova, adempiendo tutte le proprie obbligazioni. Invece, è pacifico che Eurnova:

(i) ha significativamente rallentato la Procedura Semplificata, che è stata di fatto sospesa per oltre due anni (da giugno 2018 a luglio 2020) a causa delle vicende giudiziarie penali riguardanti alti dirigenti della stessa Eurnova;

(ii) non ha neppure comunicato alla A.S. Roma e all'Amministrazione di aver perso, da tempo, la disponibilità dell'Area e dato in pegno il 50% delle sue azioni a SAIS. Come notato, infatti, siamo venuti formalmente a conoscenza di queste circostanze soltanto il 13 ottobre 2020, quando l'Amministrazione ce le ha comunicate, indicando di esserne stata informata soltanto "*per cura di terzi*"[12]. È dunque evidente che, contrariamente a quanto

9 Lettera, p. 3.

10 Lettera, p. 3.

11 Lettera, p. 3.

12 Lettera dell'Amministrazione in data 13 ottobre 2020, p. 1.

AS • ROMA

asserito nella Lettera, A.S. Roma non ha mai inteso (né avrebbe potuto, ai sensi dell'Accordo Sportivo, come sopra ricordato) sostituirsi in alcun modo all'Amministrazione.

Alla luce di quanto precede, Vi diffidiamo dal reiterare le Vostre infondate allegazioni e ci riserviamo di svolgere ulteriori osservazioni ed eccezioni nonché di esercitare ogni diritto e azione nelle competenti sedi.

Distinti saluti,
A.S. Roma S.p.A.

QATAR AIRWAYS HYUNDAI IQONI