

Condominio "Due Pini Sud"
Via Nemea 21, 00194 Roma C.F. 80119520585

Roma, 14 settembre 2009

Caro Condominio

**Acquisto parte area ex Parco Pubblico
da parte Circolo Tennis "Meneschineri"**

Oggetto: acquisto parte area ex parco pubblico da parte sig. Meneschineri (Circolo Tennis) e richiesta realizzazione campo sportivo coperto (calcetto, basket, tennis). **Comunicato del 14 settembre 2009**

In data 12 agosto 2009 allo scrivente veniva segnalata la funzione di essenze arboree di basso, medio ed alto fusto, presso il parco pubblico adiacente i confini del circolo tennis.

In data 13 agosto 2009 veniva presentata al Circolo Tennis, presso i Vigili Urbani e Ufficio Tecnico, la richiesta di autorizzazione all'accesso agli atti amministrativi.

Entrati in possesso dei dati necessari, si accertava quanto segue:



- Nel 1997 il Comune di Roma chiedeva, con provvedimento in Tribunale, il rilascio di una parte dell'area per la realizzazione di campi da tennis occupata senza titolo. I Sig.ri Meneschineri, in data 12 agosto 2009, presentarono in Tribunale la richiesta affermando consumata l'usucapione ventennale in quanto occupanti l'area dal 1958.
- Nel 2001, con sentenza 30592/2001 il Tribunale dava ragione al Circolo Tennis riconoscendo consumata l'usucapione ventennale.
- Nel 2002 il Comune di Roma ricorreva in appello impugnando la sentenza.
- Nel 2004 il Tribunale di Roma con sentenza parziale n. 5498/2004 condannava e ordinava ai Sig.ri Meneschineri il rilascio del terreno e la restituzione al Comune di Roma.
- Nel 2006 i Meneschineri ricorrevano in Cassazione avverso la sentenza di appello.
- Nel 2006 i Meneschineri proponevano al Comune di Roma di evitare la sentenza della Cassazione addivenendo ad una transazione.
- Nel 2008 il Commissario Straordinario (nominato in sostituzione del Sindaco Veltroni) proponeva al Circolo Tennis di acquistare l'area ed un accordo di transazione, ma il Circolo Tennis, avvertendo che gli arretrati non pagati come occupazione di una r.c.a Comunale ed al tempo stesso il Comune

Amministratore: Andrea Varlaro Sinisi

Amministratore Indiretto: Torino Jovin

Ufficio Amministrativo Via Nemea 21, 00194 Roma tel. 06 4980000

Roma, 14 settembre 2009

Gent.li Condomini

Oggetto: acquisto parte area ex parco pubblico da parte sig. Meneschincheri (Circolo Tennis) e richiesta realizzazione campo sportivo polivalente (calcetto, basket, tennis).

In data **12 agosto 2009** allo scrivente veniva segnalata la rimozione di essenze arboree di basso, medio ed alto fusto, presso una parte del parco pubblico adiacente i confini con il circolo tennis.

In data **13 agosto 2009** veniva presentato un primo esposto presso i Vigili Urbani e Ufficio Tecnico XX Circoscrizione, veniva altresì richiesto l'accesso agli atti amministrativi oggetto dell'esposto, legge 241/1990.

Entrati in possesso di una serie di atti amministrativi **si accertava quanto segue:**

- **Nel 1997** il Comune di Roma chiedeva, con citazione in Tribunale, il rilascio di una parte dell'area destinata a campi da tennis perché occupata senza titolo. I Sig.ri Meneschincheri, titolari del Circolo da tennis, opponevano in Tribunale la richiesta asserendo consumata l'usucapione ventennale in quanto occupanti l'area dal 1958.
- **Nel 2001**, con sentenza 30592/2001 il Tribunale dava ragione al Circolo Tennis riconoscendo consumata l'usucapione ventennale.
- **Nel 2002** il Comune di Roma ricorreva in appello impugnando la sentenza.
- **Nel 2004** il Tribunale di Roma con sentenza parziale n. 5498/2004 condannava e ordinava ai Sig.ri Meneschincheri il rilascio del terreno e la restituzione al Comune di Roma.
- **Nel 2006** i Meneshincheri ricorrevano in Cassazione avverso la sentenza di appello.
- **Nel 2006** i Meneschincheri proponevano al Comune di Roma di evitare la sentenza della Cassazione addivenendo ad una transazione.
- **Nel 2008** il Commissario Straordinario (nominato in sostituzione del Sindaco Veltroni impegnato nelle elezioni politiche nazionali), addiveniva ad un accordo con il quale i Sig.ri Meneschincheri avrebbero saldato gli arretrati non pagati come occupazione di una area Comunale ed al tempo stesso il Comune

Amministratore Andrea Varlaro Sinisi

Ufficio Amministrazione Via Nemea 21, 00194 Roma, tel. fx 06.3630.0943

Studio Amministratore, 06.3361.4518 – cell. 380.3955.765 Email andrea.varlarosinisi@poste.it

si impegnava a vendergli un appezzamento di area confinante con il circolo tennis, (ex porzione di dell'attuale parco pubblico).

- Nel 2008 con delibera n. 37 il Commissario straordinario, con i poteri conferitigli dal Presidente della Repubblica equiparati al Consiglio Comunale, ha deliberato:
 - a) Sdemanzializzazione di una porzione del parco pubblico per mq 2.757,40 confinante con il Circolo Tennis Meneschincheri.
 - b) Autorizzazione ad alienare la citata area ai Sig.ri Meneschincheri.
- Il 23 luglio 2009, con atto del Notaio Domenico Gallelli n. 143260, veniva formalizzata la transazione e la vendita alla società "Due Pini Sport" nel frattempo costituitasi e subentrata ai Sig. Meneschincheri (comunque con quote attualmente di proprietà del Sig. Meneschincheri Carlo al 100%).
- Il 4 agosto 2009, con relativo verbale, il Comune di Roma, Dipartimento III – II U.O consegnava ufficialmente l'area alla "Due Pini Sport".
- Il 6 agosto 2009, Veniva presentata la D.I.A. presso l'ufficio tecnico della XX Circoscrizione con la richiesta di realizzare un campo sportivo polivalente (calcetto, basket, tennis).
- Il 12 agosto 2009, iniziano le opere di rimozione delle essenze arboree di basso, medio ed alto fusto.
- Il 13 agosto 2009, viene presentato l'esposto presso i Vigili Urbani e Ufficio Tecnico del XX Municipio. I Vigili intervengono, la mattina stessa, per i rilievi ma non bloccano alcuna attività.

Copia dell'esposto integrato con una serie di note tecniche e giuridiche, oltre che di due perizie di un agronomo (per la parte essenze arboree) e di un architetto (per la parte rilievi confini, è stato accertato che la "Due Pini Sport" aveva sconfinato nell'area dell'attuale parco pubblico per circa metri 4/6 rispetto ai confini effettivamente acquisiti) è stato inviato al Sig. Sindaco di Roma, ai vari assessori competenti, alla Procura della Repubblica, alla Corte dei Conti, ecc. ecc.

All'esposto del Condominio di via Nemea 21 si sono affiancati i Condomini di Via dell'alpinismo 24 e di Via Orti della Farnesina 183.

Senza entrare eccessivamente nel merito tecnico giuridico, ci sono state una serie di riunioni e di incontri informali sia a livello di Municipio XX, che del Comune di Roma che con la proprietà "Due Pini Sport". Tali incontri hanno alla data odierna sortito quanto segue:

- 1) L'Ufficio Tecnico del XX Municipio, alla data del 10 settembre 2009, nonostante la corposa documentazione depositata successivamente all'esposto, non ha inteso revocare ne sospendere la Dia, pertanto con il silenzio-assenso la Dia è diventata esecutiva. Sarà oggetto di ricorso al T.A.R.

Amministratore Andrea Varlaro Sinisi

Ufficio Amministrazione Via Nemea 21, 00194 Roma, tel. fx 06.3630.0943

Studio Amministratore, 06.3361.4518 – cell. 380.3955.765 Email andrea.varlarosinisi@poste.it

- 2) I Sig.ri Meneschincheri, in via informale (ossia senza aver formalizzato alcun impegno scritto), sono disponibili a trovare una soluzione che soddisfi entrambe le parti. E su questa strada si sta cercando di lavorare (con l'apporto di 2/3 Condomini avvocati che si sono resi disponibili a creare una squadra di lavoro, la materia è complessa e tecnica).
- 3) I campi da tennis attualmente esistenti possono essere trasformati in campi da calcetto senza eccessivi atti amministrativi.
- 4) Bisogna tenere in considerazione il fatto che, l'introito economico di eventuali 2/3 campi di calcetto, in sostituzione degli attuali campi da tennis, si prospetta come notevolmente superiore ai campi da tennis stessi.

E' importante tenere presente **la tempistica degli atti e delle azioni.**

La questione va scissa in due momenti arco-temporali.

Il tentativo di annullare o spendere la DIA e comunque evitare la realizzazione del/dei campo/i di calcetto, **è quanto sta cercando di ottenere questa amministrazione come obiettivo immediato, urgente ed irrimandabile,** ivi compreso l'aver predisposto una serie di grandi striscioni da esporre dai balconi al fine di estendere la protesta a livello di quartiere (nelle condizioni di tregua con la "due pini sport" c'è l'aver rimandato tale attività).

I ricorsi al T.A.R., al Tribunale e le eventuali denunce alla Procura, hanno tempi lunghissimi, durante i quali i campi verrebbero comunque realizzati e l'attività iniziata, salvo vedersi riconoscere le ragioni dopo dieci anni di udienze, appelli, perizie ecc. ecc. e la difficoltà, che ben tutti conosciamo, di far demolire i campi da calcetto e ripristinare il verde. **Pertanto questa attività, ancorchè presa in considerazione ed avviata, costituisce un binario di secondaria importanza in questo momento.**

In attesa di successivi aggiornamenti invio, cordiali saluti

L'Amministratore
Andrea Varlaro Sinisi

