

P.R. N. 14/2017

PROPOSTA di RISOLUZIONE

Presentata da: Giuseppe Morazzano consigliere M5S

 ROMA CAPITALE Municipio Roma VIII
02 FEB. 2017
Prot. CM-N° 8107

Oggetto: riqualificazione del complesso di proprietà comunale degli ex Mercati generali di via Ostiense e del contesto territoriale afferente

Premesso che

- ✓ quello degli ex Mercati Generali richiamato in oggetto è un ampio complesso di circa 85.400 metri quadri situato in un'area centrale e strategica del tessuto cittadino, nel quartiere Ostiense, ex cuore industriale di Roma ed uno dei quadranti più interessati da processi di trasformazione e riconversione di spazi e funzioni dalla originaria vocazione – in questo caso commerciale - a quella attuale legata alla cultura, al terziario, alla gastronomia ed al tempo libero;
- ✓ nel 2003 è stato deciso di avviare la riconversione del complesso, con i seguenti tre atti:
 - 1) la **Deliberazione n. 10** del 28/02/2003 **del Consiglio comunale**, con cui si è proceduto all'aggiornamento del progetto urbano Ostiense Marconi nella parte relativa alla sottozona dei Mercati Generali;
 - 2) la **Mozione n. 37** del 28/07/2003 **del Consiglio comunale**, con cui si sono forniti gli indirizzi e il sistema di regole di intervento per la trasformazione in Centro di aggregazione giovanile di parte del complesso;
 - 3) la **Deliberazione n. 553** del 25/09/2003 **della Giunta comunale**, con cui si sono approvati gli indirizzi, il sistema delle regole e le destinazioni d'uso per la riconversione del complesso, da affidare in concessione a soggetti privati attraverso una gara ad evidenza pubblica;
- ✓ il 25/01/2005 con la **Deliberazione n. 17 del Consiglio comunale** si è definitivamente approvato l'Accordo di programma del Piano Ostiense Marconi, prevedendo per l'area degli ex Mercati Generali la destinazione d'uso a servizi generali e locali, sia pubblici che privati, con nuova destinazione urbanistica M7;
- ✓ il 20/06/2005 con **D.D. n. 108 del Dirigente dell'U.O. Città Storica** si è provveduto all'aggiudicazione definitiva della gara per l'individuazione del soggetto realizzatore e gestore del progetto di riconversione degli ex Mercati generali in Centro di aggregazione giovanile. A risultare vincitore, dopo un concorso internazionale, è stato un raggruppamento temporaneo di imprese composto dalla "Lamaro Appalti spa" dei fratelli Toti, "Cinecittà Centro 2 Commerciale spa", "Cogeim spa", "Consorzio Cooperative Costruzioni" e "Fingen spa" - poi trasformato nella società di progetto "Ex Mercati Generali Società a responsabilità limitata" e poi in "Sviluppo Centro Ostiense srl" - con il progetto 'Città dei giovani' ideato dall'archistar olandese Rem Koolhaas, in cui si è previsto di realizzare un Centro polivalente sulla base del seguente mix funzionale: 39,80% spazi per la cultura e il tempo libero, 12,90% ristorazione, 35% commercio e 12,30% settore terziario;
- ✓ il 10/11/2006 con **D.D. n. 229 del Dirigente U.O. Città Storica D** si è approvato il testo definitivo della convenzione per l'affidamento in concessione del complesso;
- ✓ il 7/5/2009 con la **Deliberazione n. 144 della Giunta comunale** si è approvato il progetto definitivo per la riconversione in Centro di aggregazione del complesso;
- ✓ il 14/12/2010 e il 7/6/2011 rispettivamente con **D.D. n. 823 e D.D. n. 392 del Dirigente della U.O. Città Storica** si sono approvati i progetti esecutivi;
- ✓ il 16/3/2012 con la **Delibera n. 68 della Giunta comunale** si è approvata la 'Variante innovativa per l'inserimento dell'edificio E nella concessione' da cui esso era originariamente escluso, con lavori di riqualificazione che diventano a carico del concessionario Sco srl per un importo stimato di euro 7.500.000. Inoltre si è proceduto ad aumentare gli uffici e ad eliminare il teatro-anfiteatro di 2.400 posti, con la conseguente modifica del mix funzionale a: 27,69% cultura e il tempo libero; 10,69% ristorazione; 35% commercio; 26,63% terziario. In particolare in questo modo si sono sfornate le soglie previste per la cultura e il tempo libero e per il

terziario, che nel bando non dovevano essere rispettivamente inferiori al 35% e maggiori del 15% del mix funzionale. Il concessionario Sco srl ha infine assunto l'onere delle seguenti opere:

1. tratto stradale di allaccio del Complesso degli Ex Mercati Generali alla viabilità ad uso pubblico già realizzata nell'ambito della Convenzione "Argonauti"; importo stimato di Euro 1.200.000,00;
 2. sistemazioni superficiali su Via F. Negri; importo stimato di Euro 900.000,00;
 3. sistemazioni superficiali su Via Ostiense per il tratto antistante l'area di concessione; importo stimato di Euro 900.000,00;
- ✓ il 26/4/2013 con **D.D. n. 728 del Dirigente della U.O. Città Storica** si è approvato il progetto definitivo della *'Variante innovativa per l'inserimento dell'edificio E nella concessione'*;
 - ✓ l'8/7/2014 e il 5/11/2014 la Sco srl ha trasmesso la proposta di seconda variante, con cui si inserisce lo studentato e la funzione turistico-ricettiva e si incrementa il commerciale riducendo la ristorazione ed il terziario: cultura e tempo libero 27,69%, ristorazione 8,42%, terziario 12,40%, commercio 45,63%, studentato e attività ricettiva 5,85%;
 - ✓ il 13/5/2015 con **Delibera n. 66 di Giunta comunale** si è approvato il progetto preliminare;
 - ✓ il 7/04/2016 con **Parere della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali** prot. n. 9291 (*'si sottolinea inoltre che le specifiche peculiari di un contesto di archeologia industriale suggeriscono di evitare la presenza di aiuole in corrispondenza degli edifici ovipali ed ittici - Edificio A e B'*) si è confermata l'indicazione di prevedere arredi a verde nelle sole aree di nuova edificazione già espressa dal MIBACT con prot. n. 21867 del 27 novembre 2009 (*'al fine di conservare le peculiarità di archeologia industriale e quindi il carattere lavorativo industriale rude ed aspro degli ex magazzini di vendita, come già verbalmente riferito, la sistemazione a verde dovrà riguardare esclusivamente gli ambiti di nuova edificazione, lasciando nella loro identità ed il più possibile sgombri gli edifici storici'*);
 - ✓ il 19/04/2016 si è conclusa la conferenza di servizi preposta alla verifica degli aspetti tecnico-urbanistici, con il parere favorevole di tutti e 25 i soggetti intervenuti;
 - ✓ il 17/06/2016 con **nota n° RC 19123 del Commissario Tronca** si è sottolineata *'la legittimità ed apprezzato i rilevanti profili di interesse pubblico, tenuto conto dell'indubbio valore derivante dalla tempestiva realizzazione di interventi che, agendo rispetto ad un quadrante cittadino ormai da decenni caratterizzato da una situazione di abbandono e degrado, sono destinati a produrre evidenti benefici'*.

Considerato che

- ✓ il bando, rispetto alla consistenza originaria degli ex Mercati Generali, ha previsto un aumento massimo di cubatura del 30%, in osservanza dei diversi Progetti Urbani Ostiense Marconi. Il progetto risultato vincente si è attestato poco sotto tale percentuale;
- ✓ nel complesso in oggetto sono attivi il Centro Sociale per anziani di Via Francesco Negri 6 dal 2014 e gli Uffici comunali a ridosso del Ponte Settimia Spizzichino dal 2015 e sono previste, oltre alla valorizzazione di parti storiche ed ai parcheggi, una biblioteca comunale con una sala conferenze, una mediateca, un cinema multisala e spazi da affidare per attività culturali a soggetti individuati da Roma Capitale per un totale di 1.500 metri quadri;
- ✓ nel complesso in oggetto, dopo le ultime variazioni, risultano presenti alloggi per studenti a canone calmierato e un sistema - ampliato rispetto al passato - di aree pubbliche aperte e coperte, con in particolare una piazza pedonale più grande di piazza del Popolo ed altre di ampiezza simile a quella del Pantheon;
- ✓ nel complesso in oggetto sono stati limitati gli arredi a verde alle sole aree di nuova edificazione, per indicazione del MIBACT e della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, ma prevedendo anche interventi esterni, in particolare finalizzati a fornire di alberature via Negri, il tratto di via Ostiense e via del Commercio ed a riqualificare via di Riva Ostiense attraverso 240 nuove specie arboree;
- ✓ da anni l'area di cantiere - in molti momenti mal gestita ed abbandonata - ha arrecato disagi sia alla circolazione che alla sosta e in diversi momenti, in particolare nel periodo 2009-2011, essa ha costituito un elemento di vero e proprio degrado, in particolare per la scarsa vigilanza e per la formazione di acquitrini e stagni con impatto sulle condizioni igienico-sanitarie del quartiere;

- ✓ dal 2003 ad oggi si sono susseguiti 43 atti amministrativi e l'eventualità di avviare un'altra conferenza di servizi rischierebbe di trascinare Roma Capitale in un pericoloso contenzioso per le casse pubbliche, oltre a comportare ulteriori inevitabili ritardi ed una situazione di immobilismo gravosa per il quartiere e non più sostenibile;
- ✓ dal 2014 la compagine imprenditoriale, dopo un periodo in cui sono state prevalentemente le limitate disponibilità economiche a bloccare la riqualificazione, si è ampliata con la partecipazione del gruppo internazionale *Groupe Générale Immobilière*, che con un cospicuo investimento è diventato sub concessionario mettendo a disposizione i fondi per una nuova partenza;
- ✓ rispetto ai propositi iniziali, con le più recenti modifiche al progetto si è introdotto lo studentato e si è ridotta la parte a uffici e ristorazione a vantaggio dei negozi, funzione che malgrado sia onerosa per gli equilibri ed il contesto territoriale è in continuità con la vocazione commerciale dell'area e con la stessa storia della 'città anonima', che dal 1922 ha rappresentato proprio uno dei luoghi più importanti della vita commerciale e lavorativa del quadrante e della città;
- ✓ ancora rispetto ai propositi iniziali, con le modifiche al progetto dei primi mesi del 2012 si sono ridotti consistentemente gli spazi destinati a cultura e tempo libero, che sono passati da 32.274 metri quadri (39,80%) a 23.664 (27,69%), con il concessionario Sco che in cambio ha assunto l'obbligo di riqualificare l'edificio E e di realizzare le strade perimetrali;
- ✓ risulta importante migliorare la dotazione infrastrutturale del quadrante ed in particolare i collegamenti ciclabili e pedonali tra gli ex Mercati generali ed il contesto territoriale, visto il buon lavoro che negli ultimi anni è stato fatto per dotare il complesso proprio di ampi spazi pedonali pubblici;

il Consiglio del Municipio Roma VIII risolve

di dare mandato al Presidente

- di sollecitare al Sindaco ed agli Assessori competenti l'approvazione della Delibera di Giunta necessaria per la ripresa e la conclusione dei lavori - entro tre anni come previsto dall'ultimo cronoprogramma -, rappresentando loro l'emergenza che il cantiere ad oggi costituisce per il quartiere Ostiense ed i rischi molteplici connessi ad una nuova frenata nella realizzazione del progetto;
- di richiedere alla compagine imprenditoriale, insieme a Sindaco, Giunta e Uffici centrali, di realizzare opere e servizi pubblici aggiuntivi - senza che ciò comporti la riapertura della conferenza di servizi - dando seguito alle disponibilità da loro più volte espresse formalmente ed informalmente, al fine di aumentare i vantaggi per la collettività e mirando in particolare a:
 1. realizzare il ponte pedonale sulla ferrovia previsto tra Via Matteucci e via Negri. Il progetto elaborato nel 2005 dall'Amministrazione capitolina - mai finanziato - è stimato del valore di 2,8 milioni di euro e consentirebbe di migliorare la complessiva riqualificazione dell'area con un ulteriore collegamento tra il nascente complesso ed il contesto territoriale, procurando simultaneamente un vantaggio alle attività svolte nel complesso stesso;
 2. realizzare all'interno del complesso un Ambulatorio socio-assistenziale ed infermieristico, finalizzato ad erogare prestazioni gratuite e a tariffe sociali alla cittadinanza, prezioso in tempi di crisi come quelle attuali e fondamentale per contrastare il drammatico fenomeno di rinuncia alle cure personali per motivi economici che ormai riguarda fette consistenti di popolazione, soprattutto anziana;
 3. contribuire a messa in sicurezza e miglioramento del Giardino Antonio Pisino di via Matteucci, l'unica area verde dell'Ostiense, rimasta chiusa per alcuni mesi nell'estate-autunno 2016 per problemi socio-sanitari, che necessita di importanti interventi;
 4. adottare tutte le iniziative atte a favorire l'occupazione di persone dei quartieri circostanti, sia nella fase di cantiere - in cui si prevede di impegnare 3.200 persone - che

in quella successiva all'apertura delle nuove attività - in cui si prevede di impegnare 3.800 persone -;

5. destinare spazi ad attività finalizzate a sostenere la nuova impresa, in particolar modo giovanile e femminile, e le *start up* innovative.

GIUSEPPE MORAZZANO - Movimento Cinque Stelle *Giuseppe Morazano*
Andrea Catarci - Consigliere Sinistra per Catarci *Andrea Catarci*
Andrea Baccarelli - Consigliere Forza Italia *Andrea Baccarelli*
ANNA RITA NUROCCHI - Cons. Partito Democratico *Anna Rita Nurocchi*

Roma, 30 gennaio 2017

Esaminata dalla Giunta
nella seduta del _____

Il Presidente
del Municipio Roma VIII

Parere della _____ Commissione
seduta del _____

IL PRESIDENTE