

stemm

Innovazione per l'architettura
il territorio e l'ambiente

Via Monte Pertica, 39
00195 Roma - Italy

T +39 06 37514990
F +39 06 97255976
E info@studiostemm.it

Roma, 23 novembre 2017

Al Presidente della Conferenza dei Servizi

Arch. Manuela Manetti

territorio@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Conferenza dei Servizi per l'esame della proposta denominata "Nuovo Stadio della Roma a Tor di Valle – Nota tecnica

il sottoscritto arch. Paolo Zoffoli, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n° 8393 con studio in Roma, via Monte Pertica 39

In nome e per conto della Società Immobilquindici S.r.l. con sede in Roma, via Ostiense 131/L, in persona della sua Amministratrice Unica e legale rappresentante, sig.ra Laura Romaldini,

fa presente quanto segue

Premesso

- a. Che la società Immobilquindici è proprietaria di alcune aree interessate dalla proposta in esame presso la CdS - Stadio della Roma a Tor di Valle ai sensi della L. n° 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a
- b. Che la suddetta proposta è suddivisa in tre superfici: Superficie Territoriale; Superficie Opere di connessione esterna e Idrovora; Superficie Opere Parco Fluviale, Fosso di Vallerano, Golena del Tevere e Pontili di Attracco
- c. Che, tra le aree di proprietà della società Immobilquindici interessate dalla proposta, quelle individuate al Catasto di Roma al Foglio 857, partt. 5, 11, 14, 351, 352, 357 con superficie ad atti pari a mq. 314.141 sono classificate in modo unitario dal PRG vigente, nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole - 1:10.000 – foglio 17", come *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, art. 85 delle N.T.A.,
- d. Che dette aree risultano divise dalla proposta in esame e ricadono per ca. mq. 83.500 nel Perimetro Superficie Territoriale con destinazione Verde Pubblico, e per ca. mq. 220.000 nel Perimetro Superficie Opere Parco Fluviale, Fosso di Vallerano, Golena del Tevere e Pontili di Attracco per la sola opera "Parco Fluviale".

- e. Che nella prima Deliberazione di Assemblea Capitolina - DAC 132/2014, ai sensi della lettera a), comma 304, art. 1 della legge 147/2013 - viene dichiarato il pubblico interesse della proposta "Stadio della Roma a Tor di Valle", specificando al punto 8 che

"deve essere progettato a spese del proponente un landscape plan per tutti i circa 35 ettari di parco che circondano l'area e si affacciano sul Fiume Tevere. Deve essere predisposto, di intesa con la Prefettura, e gestito, a spese del proponente, un sistema di video sorveglianza di ultima generazione (CCTV) che assicuri la copertura totale di tutta l'area dell'intervento compresa quella del Parco sul Tevere, anche se esterna alla proposta di intervento; il parco e tale sistema di CCTV devono essere completati al momento della prima utilizzazione dello stadio."

e al punto 11 che

"una quota di contributo riguardante il costo di costruzione è opportuno sia finalizzata alla realizzazione del Parco Fluviale nelle aree che circondano l'ambito dello stadio come graficizzato nella proposta del proponente ma esterno al perimetro dell'intervento..."

- f. Che a seguito del mutato quadro delle condizioni e obiettivi prioritari indicati nella Delibera di Giunta Capitolina n° 48/2017 la proposta veniva modificata e, con la DAC n° 32/2017, riconfermato il pubblico interesse della proposta "Nuovo Stadio in località Tor di Valle" specificando al punto 5 della deliberazione che dovrà essere realizzato dal soggetto proponente il

"Parco Fluviale nell'area destinata a Verde Pubblico nel PRG, adiacente l'ambito dello Stadio ed avente un'estensione di ca. 34 ettari inclusa la realizzazione del Sistema di video sorveglianza che assicuri la copertura di tutta l'area oggetto dell'intervento, di intesa con la Prefettura, e gestito, a spese del proponente e suoi aventi causa, importo stimato, euro 10,70 milioni"

punto che trova origine nella relazione tecnica allegata alla suddetta DAC (precisamente al p.to 9. Opere che consolidano l'interesse pubblico) dove distinguendo tra opere di interesse generale, urbano e locale, viene riconosciuta al Parco Fluviale la qualifica di opera di interesse Generale e viene specificato che la realizzazione di dette opere costituisce condizione necessaria alla dichiarazione di pubblico interesse.

- g. Che da ultimo, il 10.11.2017, con l'"Integrazione Avviso di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 11 e 16 del T.U. approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n° 327" veniva comunicato l'avvio della procedura di esproprio delle aree interessate dalla realizzazione del progetto "Nuovo Stadio in località Tor di Valle" tra le quali sono elencate le proprietà della Società Immobiliquindici precedentemente elencate.

Si evidenzia che

- Nella proposta progettuale oggetto della prima delibera del 2014, l'intera area di proprietà della società Immobiliquindici precedentemente descritta, viene ricompresa nell'ambito dell'intervento ma poi, a meno della parte inserita come standard urbanistico di legge nel Perimetro della Superficie Territoriale, la restante e maggioritaria parte destinata al cosiddetto "Parco Fluviale" risulta esclusa da ogni previsione attuativa, mancante di un piano particellare di esproprio e la sua determinazione rinviata a un successivo approfondimento. Fermo restando, per espressa affermazione della delibera, essere ritenuta "funzionale" alla determinazione della pubblica utilità dell'intera proposta.
- Nella nuova proposta progettuale oggetto della seconda e ultima delibera, la DAC n° 32/2017 Questa mancanza viene in parte corretta.
In essa viene confermata la parte inserita come standard urbanistico di legge nel Perimetro della Superficie Territoriale mentre il "Parco Fluviale", come opera la cui realizzazione costituisce condizione necessaria alla dichiarazione di pubblico interesse, risulta inserito nell'elenco delle opere di interesse generale, perimetrato e individuato dal piano particellare di esproprio la cui evidenza è ora pubblica a seguito dell'integrazione dell'avviso da parte di Roma Capitale del 10 novembre 2017.

Ora è bene considerare:

- 1) Che l'intera area in oggetto, di proprietà della soc. Immobiliquindici precedentemente descritta, è classificata dal PRG vigente, nell'elaborato prescrittivo "3. Sistemi e Regole - 1:10.000 – foglio 17", *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, art. 85 delle N.T.A.
- 2) Che parte di quest'area è stata inserita all'interno del "Perimetro della Superficie Territoriale", con zonizzazione prevista Verde pubblico, concorrendo a contribuire alla determinazione degli opportuni standards urbanistici di legge a sostegno dell'intera proposta.
- 3) Che la stessa proposta costituisce variante urbanistica e, ad esito dell'approvazione dell'intero progetto così perimetrato in Conferenza dei Servizi, assumerà la nuova destinazione "*Nuova Centralità Stadio Tor di Valle*" in base all'art 65 delle N.T.A. del PRG vigente.
- 4) Che la restante parte di quest'area, mantenendo la sua destinazione urbanistica di PRG, è inserita in un elenco di Opere generali che consolidano l'interesse pubblico ma ancora chiaramente esclusa da detto perimetro, come espressamente specificato nella Relazione Tecnica allegata alla DAC 32/2017 ai P.ti 9.1 e 10.
- 5) Che parte di queste opere è individuata nell'elaborato "*Planimetria catastale e proprietà Opere Parco Fluviale – Fosso di Vallerano, Golene del Tevere e Pontili di at-*

tracco" - DEF_G_GEN_00_UR_0000_0208_G00,00_STB_02 in cui trovano luogo aree necessarie a realizzare opere infrastrutturali diverse tra loro e derivanti, nel caso dei fossi e delle aree golenali del Tevere, da pronunciamenti dell'Autorità di Bacino sui rischi idraulici e sull'opportuno recupero naturalistico del corridoio fluviale, mentre nel caso del Parco Fluviale si tratta di un'opera aggiuntiva, non richiesta da un ente di livello superiore, ma voluta dall'Amministrazione Comunale per veicolare e rafforzare il consenso e l'approvazione pubblica dell'intera proposta.

- 6) Che, riprendendo il precedente punto 2 di queste considerazioni, le *Centralità metropolitane e urbane* descritte all'art. 65 delle N.T.A. del PRG vigente si attuano mediante la procedura del *Progetto urbano* esteso all'intero perimetro come specificato nello stesso articolo al comma 2.
- 7) Che il Progetto urbano, regolato all'art. 15 delle N.T.A., prevede un'articolata serie di impegni affinché giunga a compimento:
all'art. 15 comma 3 indica che la procedura "*venga avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP)*"; all'art. 15 comma 4 che, che se di iniziativa privata, venga presentato dai proprietari aventi "*la maggioranza assoluta sia del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito dell'intervento, sia delle previsioni edificatorie attribuite dal PRG ai proprietari*"; ma all'art. 15 comma 6 specifica che "*ai fini della formazione del SAP, il soggetto titolare dell'iniziativa procede ad una consultazione preventiva dei proprietari, dei Municipi, di soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali interessati all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti...*"; dopo l'approvazione del SAP il Comune lo deposita e lo pubblica per 30 giorni sollecitando contributi partecipativi e formale adesione all'iniziativa come indicato all'art. 15 comma 9; infine il Progetto urbano, se di iniziativa privata, subordina la sua approvazione alla costituzione del Consorzio dei Proprietari che soddisfino la condizione di rappresentanza di cui al precedente comma 4 (art. 15 comma 10 delle N.T.A.).

In conclusione

Si rileva un'incongruenza fondamentale nell'aver voluto dividere un'area unitaria, caratterizzata dalla medesima destinazione di PRG "*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*", in due aree con categorie complementari di verde pubblico da attuare con procedure urbanistiche differenti:

- da una parte il verde pubblico di standard interno al "Perimetro della Superficie Territoriale" inserito nella Variante Urbanistica prevista dalla proposta;
- dall'altra, lo stesso verde pubblico definito "Parco Fluviale" stavolta esterno al "Perimetro della Superficie Territoriale", ma a tutti gli effetti così "determinante" per l'esito positivo dell'intera proposta.

Si rileva inoltre l'apparente non conformità alla normativa prevista dalle N.T.A. del PRG vigente per quanto riguarda il mancato coinvolgimento della società Immobilquindici nella predisposizione della proposta in esame.

Appare infine incongruente il mancato inserimento dell'intera area con destinazione "*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*" all'interno del Perimetro della Superficie Territoriale come d'altro canto previsto dagli artt. 13 e 15 delle N.T.A. del PRG vigente.

Arch. Paolo Zoffoli