

Spett.le Roma Capitale - Sindaco **Virginia Raggi**
al Dipartimento P.A.U. - Direttore **Cinzia Esposito**
Viale del Turismo 30 – 00144 Roma

Oggetto: Osservazioni di **LUCIANO BELLI LAURA** alla supposta variante al P.R.G. di Roma, di cui all'avviso pubblico del Dipartimento P.A.U. e pubblicazione all'Albo Pretorio di Roma Capitale dal 12 aprile 2018.

Nelle “osservazioni” di Italia Nostra (Pres. O. Rutigliano) e del TdLU-Roma (Pres. F. Sanvitto) si legge:

Tutto quanto sopra osservato e motivato, si richiede che codesta Amministrazione prenda atto delle contraddizioni, delle carenze e della illegittimità della variante in oggetto e della relativa asserita adozione, il cui iter pertanto non può proseguire bensì unicamente regredire al passaggio mancante, ovvero alla necessaria approvazione del progetto scaturito dalla Conferenza dei servizi con deliberazione dell'Assemblea capitolina, affinché sia chiaro, e condiviso dall'Amministrazione a cui unicamente compete, il contenuto progettuale della variante adottata.

Oltre ad evitare le irregolarità evidenziate, l'adozione di variante da parte dell'Assemblea capitolina dovrà essere preceduta e condizionata dalla ripermetrazione delle aree interessate a norma del Dlegsl 152/2006 e del PAI – PS5 e relative NTA.

Nelle “osservazioni” del Tavolo della Libera Urbanistica - Roma (Presidente F. Sanvitto), invece, si legge:

Per tutte le ragioni esposte si richiede che, in accoglimento delle presenti osservazioni:
quanto al procedimento

- sia disposta la regressione dello stesso al provvedimento di apparente conclusione della Conferenza di Servizi, mediante restituzione degli atti all'Amministrazione regionale affinché si provveda a quanto necessario a che la CdS si concluda con l'approvazione di un progetto definitivo previa verifica della conformità degli adeguamenti alla prescrizioni e condizioni imposte ovvero, in difetto mediante conclusione negativa del procedimento in CdS

- in difetto sia riconosciuta, l'attuale improcedibilità della variante in assenza di un progetto definitivo verificato negli adeguamenti prescritti dalla CdS

- In ogni caso l'improcedibilità della variante per difetto di preventiva approvazione del verbale conclusivo di adozione della variante da parte della assemblea Capitolina

Quanto al merito sia negata l'approvazione della variante

per contrasto con le prescrizioni del PAI e per il difetto di ulteriori condizioni esposte nelle osservazioni che precedono.

Nelle due “osservazioni”, si ravvisa l'improcedibilità del procedimento di variazione dello strumento urbanistico vigente, in assenza di Delibera dell'Assemblea Capitolina di **adozione** della variante urbanistica. E, quindi, risulta impossibile **approvare** in Consiglio Comunale la variante urbanistica non **adottata** dal medesimo organo che, per legge, deve avviare (con l'adozione) e concludere (con l'approvazione) il procedimento inerente sia la definizione del P.R.G. sia la sua variazione. Poiché, ... *senca capo non può esserci coda*.

Diversa, però, pare la richiesta di regressione del procedimento al punto di partenza o *passaggio mancante*. Da Italia Nostra esplicitato nella “*necessaria approvazione del progetto scaturito dalla Conferenza dei servizi con deliberazione dell'Assemblea capitolina*”. Dal TdLU-Roma individuato nel “*provvedimento di apparente conclusione della Conferenza di Servizi, mediante restituzione degli atti all'Amministrazione regionale*”.

Se, tuttavia, al Consiglio Comunale compete unicamente il contenuto della **variante** (come rammenta Italia Nostra) e se la Regione ha titolo (nel caso *de quo*, sancito dalla L. 147/2013) nella valutazione del **progetto**, allora l'Assemblea capitolina non può - né potrà - approvare il “progetto”, che l'Amministrazione precedente sul progetto non ha approvato, ma solo **assentito con prescrizioni**. E, d'altra parte, l'Amministrazione regionale non poteva - né dovrà - esprimere, nel provvedimento di conclusione della CdS, altro da *diniego* per motivi ostativi e mancata conclusione dei procedimenti di V.I.A., di V.A.S. e di variante urbanistica. Come già avvenuto nella Determinazione del 5 aprile 2017, con il **preavviso di diniego** all'istanza di Eurnova srl. O, come sinteticamente ipotizza il TdLU-Roma, “**mediante conclusione negativa del procedimento in CdS**”.

Ed, inoltre, pare improprio chiedere sia riconosciuta l'improcedibilità della variante “*per difetto di preventiva approvazione del verbale conclusivo di adozione della variante da parte della assemblea Capitolina*”. Poiché, il Consiglio Comunale può - e dovrebbe - procedere autonomamente nella variazione e nella formazione dell'assetto urbanistico del suolo. Senza subire alcun condizionamento da scelte progettuali di qualsivoglia privato. E, quindi, se non c'è stata approvazione del **verbale** conclusivo della Conferenza di Servizi non si può chiedere che quest'atto ci sia. Benché il legislatore l'abbia previsto nella norma (comma 2-bis, dell'art. 62 della L. 96/2017) scritta con i piedi. Ovvero, con il *piede di porco*. Col grimaldello che esautora i consiglieri comunali dal potere/dovere di deliberare l'assetto e la variazione territoriale di Tor di Valle. Col palanchino che, nel caso in questione, concede a palazzinari ed immobilariisti giallorossovesti alcuni *hilton* (unità di misura della speculazione fondiaria ed immobiliare con 1 *hilton* = 100.000 metri cubi) in più di quelli già concessi dal PRG.

Benché la Regione abbia sostituito al “verbale conclusivo della Conferenza di servizi” (nel caso in esame costituito da quattro più quattro pagine scritte, rendicontanti solo quanto avvenuto nella riunione della CdS del 4 e del 5 dicembre 2017) il “progetto adeguato” da adeguare ulteriormente e *sine die*. Indi, la stessa Regione ne abbia disposto, a fini urbanistici, la pubblicazione all'albo di Roma Capitale. Calpestando prerogative di amministrazione pubblica diversa e, finanche, affidando al privato proponente l'incombenza dell'adeguamento del progetto. Senza che chi di dovere, cioè l'amministrazione procedente sul medesimo, assumesse l'onere di verificare che l'adeguamento fosse effettivamente adeguato a tutte le prescrizioni ed ottemperanze, formulate dalle Amministrazioni e dagli Enti partecipanti alla CdS. Coticché, la pubblicazione disposta dalla Regione con nota del 25 gennaio 2018, è stata fatta come sinteticamente sostiene il TdLU-Roma, vale a dire “**in assenza di un progetto definitivo verificato negli adeguamenti prescritti dalla CdS**”.

E, quindi, senza l'**obbligatorietà**, da ritenersi non pleonastica, della norma recitante: << *Nel caso di impianti sportivi privati il verbale conclusivo della conferenza di servizi decisoria costituisce, **ove necessario**, adozione di variante allo strumento urbanistico comunale ed è trasmesso al sindaco, che lo sottopone all'approvazione del consiglio comunale nella prima seduta utile* >>.

E, financo, senza il rispetto d'altra norma vigente che pare obliterata dalla stessa emittente. Vale a dire, senza considerare il **divieto**, da ritenersi non pletorico, espresso dell'art. 40 della Legge Regione Lazio 38/1999. Disponibile che i PUOC (**Piani Urbanistici Operativi Comunali**) non costituiscono variante al PUCG (**Piano Urbanistico Comunale Generale**). E cioè senza sapere e/o vedere che il “*Progetto Urbanistico*” di Eurnova srl, sebbene dal proponente sia considerato uno “*strumento urbanistico di iniziativa privata*”, in deroga al PRG, non possa – e debba - costituire variante urbanistica allo stesso PRG.

La “mappa concettuale”, sottoscritta dallo scrivente ed allegata in calce, integra, argomenta e compendia la presente “osservazione”. Che, pertanto, si **conclude** ravvisando l'**impossibilità di proseguire nell'iter di variazione dello strumento urbanistico**. E, pertanto, non si debba addivenire ad **approvare** ciò che non è stato **adottato** nel rispetto di leggi giammai abrogate.

E poiché, persino la **Determinazione G18433** del 22 dicembre 2017, contemplante l'impropria adozione della variante urbanistica, risulta tuttora *sub iudice*. Al pari delle successive note regionali; in particolare, quella del 25 gennaio 2018 disponente la pubblicazione dell'intero *dossier stadio* all'albo pretorio di Roma Capitale. Essendo atti emessi dall'Amministrazione procedente sul “progetto” che il Codacons, nel “ricorso” al T.A.R., ritiene illeciti e presume annullabili. Quindi, **non generanti alcuna adozione di variante urbanistica**.

Da tutto quanto sopra osservato e motivato, ne consegue che, come a *Monopoli*, occorre tornare alla Conferenza di Servizi decisoria regionale. Fatto salvo comunque il diritto/dovere dell'Assemblea Capitolina a deliberare, quando e come ritenga, la variazione dello strumento urbanistico vigente. Onde eventualmente prevedere autonomamente se addivenire comunque alla previsione della nuova “centralità stadio Tor di Valle”.

Tenendo conto, tuttavia, di quanto argutamente evidenziato nelle pagg. 4 e 5 della “osservazione” presentata e sottoscritta da Italia Nostra congiuntamente al TdLU-Roma:

<<Il Consiglio comunale è stato quindi privato del potere di adozione di una variante introduttiva di una nuova centralità “*centralità stadio di Tor di Valle*”, non prevista tra le “*centralità da pianificare*” di cui all'art.65 comma 5 e tantomeno tra le “*centralità a pianificazione definita*” di cui all'art.65 comma 4 delle NTA del PRG.

Centralità che, per come è prevista, non è relativa ad un ambito “*da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del progetto Urbano di cui all'art.15*”, come stabilito per centralità da definire (art.65 comma 3).

La sua definizione “*in punto di destinazione d'uso e relative quantità*”, è infatti demandata ad un “*progetto definitivo approvato*” “*con delibera di Giunta Regionale futura*”.

Se ex art.65 delle NTA gli interventi della centralità devono essere definiti attraverso lo strumento del “*Progetto Urbano*”, la centralità “*Stadio di Tor di Valle*” di cui all'art.65 bis deve essere invece definita dal “*progetto definitivo*”.

Progetto definitivo che lo stesso proponente nella relazione generale qualifica come “*progetto Urbanistico*” con ciò quindi creando un ambiguo rimando all'art.65 delle NTA.

Vero è invece che mentre ex art. 15 delle NTA il “*progetto Urbano*” è uno strumento esecutivo di attuazione del PRG¹, “*il progetto urbanistico*”, o comunque il progetto definitivo che definisce la centralità dello Stadio di Tor di Valle è uno strumento urbanistico, di iniziativa privata, in variante al PRG, che consente una capacità edificatoria di 212.000 mq vale a dire il doppio di quanto consentito dal PRG.>>

Biella, 11 giugno 2018

in fede: arch. Luciano Belli Laura



S.O.S. (Schematicamente Osservando l'Osservabile) per Tor di Valle.

- il Comune **adotta** la proposta di piano o di variante al piano
- il Comune pubblica all'albo pretorio la delibera di adozione e gli elaborati di piano o di variante
- chiunque può presentare osservazioni nel pubblico interesse
- il **pubblico interesse** è espresso nella Delibera di adozione della proposta di piano o di variante
- chiunque voglia fare osservazione alla Variante al PRG di Roma Capitale cerca, ma non trova la Delibera di adozione
- qualcuno lascia perdere; talaltro va a vedersi gli altri documenti pubblicati
- tra i 108 documenti trova: la Determina G18433, la nota 0043659, i verbali della CdS, un mare di documenti grafici
- nella Determina G18433 del 22 dicembre 2017 chicchessia vede che:
 - al termine della Conferenza di Servizi il **progetto** è stato solo ASSENTITO CON PRESCRIZIONI
 - il progetto non approvato ma assentito con prescrizioni è, tuttavia, approvato ai fini d'adozione di variante urbanistica
- nella nota del 25 gennaio 2018 chiunque vede che:
 - il proponente è invitato ad adeguare alle prescrizioni/ottemperanze il progetto **assentito con prescrizioni**
 - il proponente è invitato a trasmettere il progetto adeguato alle prescrizioni/ottemperanze a Roma Capitale e Regione
 - Roma Capitale dovrà pubblicare, al fine di procedura di variante urbanistica, il progetto adeguato alle prescrizioni
 - al proponente è altresì rammentato che il progetto sarà approvato solo se adeguato alle prescrizioni/ottemperanze
- nessuno controlla se il progetto pubblicato ai fini urbanistici è effettivamente adeguato alle osservazioni/ottemperanze
- Roma Capitale non ha titolo a verificare l'adeguamento del progetto che, ai sensi della L. 147/2013, spetta alla Regione
- Roma Capitale rinuncia ad esercitare il diritto/dovere di deliberare autonomamente l'adozione della variante urbanistica
- e pubblica semplicemente un'assurdità nomata "**Progetto ... che al suo interno comporta variante urbanistica**"
- tra i documenti pubblicati, nella cartella A_01_Urbanistica.zip qualcheduno scova il "**Progetto Urbanistico**"
- da Eurnova srl nomato ... strumento urbanistico di iniziativa privata "Stadio della Roma - Tor di Valle"
- da Eurnova srl formato come comparto urbanistico con superficie territoriale (in realtà fondiaria) di 890.808 m²
- da Eurnova srl predisposto per realizzare su tale comparto una S.U.L. complessiva di 212.000 m²
- da Eurnova srl considerato in deroga al PGTU ed in **variante al PRG** al punto che dovrà:
 - 1°) prevedere l'**aggiornamento** di tutti gli elaborati allegati al PRG che si renderanno necessari,
 - 2°) individuare una serie di condizioni necessarie da ottemperare nelle successive fasi dell'iter approvativo
- **uno** (il sottoscritto L.B.L.), ai sensi dell'art. 40 della Legge Regione Lazio n° 38 del 22 dicembre 1999, rileva che:
 - **I PUOC non possono comportare variante al PUCG**. A tal fine non costituiscono variante al PUCG
 - il "**Progetto Urbanistico**" ossia "piano di libera iniziativa" o "strumento urbanistico esecutivo" non può variare il PRG
 - il "**Progetto Urbanistico**" in quanto strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa privata era lecito solo se attuava il PRG
 - tale strumento urbanistico di iniziativa privata "Stadio della Roma – TOR di Valle" **non deve costituire** variante al PRG
- taluno può ritenere che Roma Capitale avrebbe dovuto deliberare comunque questa variante urbanistica
- talaltro ritiene che Roma Capitale non ha voluto esercitare il potere/dovere di deliberare qualsiasi variante urbanistica
- chiunque dovrebbe considerare che neppure l'amministrazione procedente (Regione Lazio) poteva farlo, giacché:
 - ai sensi del comma 2-bis dell'art. 62 della L. 96/2017, può costituire variante urbanistica il "**verbale**" dell'ultima CdS
 - ai sensi di tale norma, **NON** può costituire variante urbanistica il "**progetto**" adeguato da adeguare come suddetto
 - tale norma, pertanto, **NON** poteva e **NON** doveva essere considerata semplicemente perché ... **non necessario**
- Si veda, infatti, la contraddittorietà tra il punto **2.** (pag. 11 di 61) ed i punti **6.** (pag. 15 di 61) e **9.** (pag. 16 di 61) della Determinazione G18433 del 22 dicembre 2017, comportante che il "progetto adeguato ed integrato" ch'è stato solo **assentito con prescrizioni**, al termine della CdS, deve essere ulteriormente adeguato ad una serie infinita di prescrizioni ed ottemperanze prima della pubblicazione in quanto variante urbanistica.
- Ed inoltre si veda anche quanto scritto dai medesimi estensori dell'atto suddetto, nella loro nota prot. 0043659 del 25 gennaio 2018. E cioè:
 - l'INVITO a "*trasmettere il progetto definitivo approvato in Conferenza e adeguato alle prescrizioni, osservazioni raccomandazioni ed indicazioni richieste dagli Enti e contenute negli atti sopra citati a Roma Capitale, che provvederà alla pubblicazione di apposito Avviso di Deposito in libera visione al pubblico*";
 - il MONITO (espresso come rammento) a procede all'adeguamento del progetto adeguato ed integrato onde arrivare alla sua effettiva approvazione, così espresso: "*Si rammenta, ai fini del completamento dell'iter procedimentale di cui alla L. 147/2013 relativo all'intervento indicato in oggetto, in corso presso questa Amministrazione, che solo ove il progetto sia stato adeguato alle prescrizioni ed alle ottemperanze indicate dalle Amministrazioni ed Enti nel corso della Conferenza ai servizi, esso potrà concludersi positivamente*".
- Cosicché, **non necessario** adottare in quanto variante urbanistica il "progetto" in itinere, quindi non approvabile
- ai sensi dell'art. 40 della Legge Regione Lazio 38/199, non si poteva adottare in quanto V. U. il "Progetto Urbanistico"
- CHIUNQUE, pertanto, dovrebbe innanzitutto osservare che nulla, nel pubblico interesse, è osservabile sul "**Progetto che al suo interno vuole ma assolutamente non** "comporta variante urbanistica"
- **chiunque** conseguentemente potrà diffidare il Presidente dell'Assemblea Capitolina a porre in votazione qualsivoglia contro deduzione predisposta per rigettare un'osservazione che evidenzia la mancanza di trasparenza e di rispetto delle norme vigenti (giammai abrogate e neppure condizionate da leggina balneare discutibile e, forse, incostituzionale) nonché la mancanza assoluta di presupposti certi e validi per considerare il "**Progetto Urbanistico**" di Eurnova srl una variante al Piano Regolatore Generale Comunale vigente. Operazione che, inoltre, sottrae al cittadino la possibilità di partecipare alla decisioni che competono al Consiglio Comunale se a sua volta i Consiglieri stessi sono esautorati dal potere/dovere di variare o mantenere inalterato l'assetto urbano e territoriale a Tor di Valle. Operazione intrapresa da amministrazioni pubbliche che pare abbiano aver assecondato prevalentemente interessi privati della proprietà fondiaria.
- in fede, Luciano Belli Laura

Luciano Belli Laura