

Roma, 11 giugno 2018

Osservazioni Associazione Carteinregola Variante Stadio della Roma Tor di Valle

Elenco

Osservazione n. 1

1) MANCATA ADOZIONE DEI VERBALI DA PARTE DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA

Osservazione n. 2

2) MANCATA PUBBLICAZIONE SULL'ALBO PRETORIO DELLA DELIBERA DI VARIANTE ADOTTATA

Osservazione n. 3

3) LA REGIONE NON HA ASSENTITO IL PROGETTO

Osservazione n. 4

4) L'INTERESSE PRIVATO CHE DIVENTA PUBBLICO

Osservazione n. 5

5) NESSUN DIRITTO ACQUISITO AL PROPONENTE

Osservazione n. 6

6) ESCLUSIONE della DESTINAZIONE d'USO RESIDENZIALE E DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA REGIONALE

Osservazione n. 7

7) IL SECONDO ACCESSO ALL'AREA E' INDISPENSABILE

Osservazione n.8

8) NESSUNA GARANZIA SUL TRASPORTO PUBBLICO PER META' DEGLI UTENTI DI STADIO E BUSINESS CENTER

Roma, 11 giugno 2018

Osservazioni Associazione Carteinregola Variante Stadio della Roma Tor di Valle

Osservazione n. 1

1) MANCATA ADOZIONE DEI VERBALI DA PARTE DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA
Il testo sibillino dell'Art 62¹ etc lasciava troppi margini all'interpretazione poiché recita che *“Il verbale conclusivo può costituire adozione di variante allo strumento urbanistico comunale. In tale ipotesi, ove sussista l'assenso della Regione espresso in sede di conferenza, il verbale è trasmesso al sindaco che lo sottopone all'approvazione del consiglio comunale nella prima seduta utile”*. Intanto, oltre a sottolineare la formula ipotetica *“può”*, e l'espressione *“ove sussista l'assenso della Regione espresso in sede di conferenza”* che approfondiremo al punto successivo –osservazione n.2 - , riteniamo che la sottoposizione al Consiglio comunale (in questo caso Assemblea Capitolina) sia da intendersi come sottoposizione dell'adozione, preliminare ai passaggi successivi, come la pubblicazione sull'Albo pretorio, la raccolta delle osservazioni e quindi l'approvazione da parte dell'Assemblea stessa della delibera con al Variante e le relative controdeduzioni. Ciò è suffragato dai precedenti come lo stesso PRG, “adottato” dal Consiglio comunale nel 2003 e approvato nel 2008.

Il mancato passaggio in Assemblea prima della pubblicazione sull'Albo pretorio, a nostro avviso invalida tutto il processo di adozione e approvazione della Variante, anche per i motivi analizzati al successivo punto 2

Si chiede di annullare l'attuale fase procedurale e inserire nell'ODG dell'Assemblea Capitolina l'adozione della Variante.

Osservazione n. 2

2) MANCATA PUBBLICAZIONE SULL'ALBO PRETORIO DELLA DELIBERA DI VARIANTE ADOTTATA.

Non è stato messo a disposizione dei soggetti interessati e dell'intera cittadinanza – trattandosi di Variante motivata dall'interesse pubblico del progetto privato – un testo trasparente e comprensibile sul quale poter esprimere le osservazioni.

La pubblicazione di centinaia di elaborati progettuali presentati dal proponente Eurnova, oltre a non rendere chiaro quali aspetti siano oggetto di Variante e quindi di osservazione, rendono di fatto impossibile se non a una ristretta cerchia di tecnici e addetti ai lavori adire all'esercizio di un diritto previsto dalla legge, vanificando quindi, di fatto, tutto il processo, che è, lo ricordiamo, obbligatorio.

Si chiede la ripubblicazione degli elaborati che effettivamente costituiscono variante urbanistica prima di procedere alla raccolta delle osservazioni

Osservazione n. 3

¹ **21 aprile nella “manovrina” approvata dal Governo** (Schema di decreto legge recante DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA FINANZIARIA, INIZIATIVE A FAVORE DEGLI ENTI TERRITORIALI ULTERIORI INTERVENTI PER LE ZONE COLPITE DA EVENTI SISMICI E MISURE PER LO SVILUPPO) viene inserito un articolo (Art.62 – Costruzione di impianti sportivi) **che rimette mano ai commi della 147/2013** ([Vai alla pagina con l'art. 62 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale](#))

3) LA REGIONE NON HA ASSENTITO IL PROGETTO.

A leggere i verbali delle sedute conclusive della conferenza decisoria che riportano sinteticamente il dibattito che si è svolto (rappresentanti di Carteinregola erano anche presenti a entrambe le sedute), ma anche dalla lettura della NOTA PRESIDENTE CDS REGLAZIO.REGISTRO UFFICIALE, 2018.0043659 del 25 gennaio 2018 – oggetto : adempimenti è scritto chiaramente che “Si rammenta, ai fini del completamento dell’iter procedimentale di cui alla Legge 147/2013 relativo all’intervento indicato in oggetto, in corso in codesta amministrazione, che solo ove il progetto sia stato adeguato alle prescrizioni e alle ottemperanze indicate dalle Amministrazioni ed enti nel corso della Conferenza ei servizi, esso potrà concludersi positivamente” . Una circostanza che avrebbe reso ulteriormente necessaria la presa di responsabilità di un organo eletto come l’Assemblea, anziché delegare la variante a soggetti “tecnici” che possono solo prendere atto degli elementi mancanti e chiederne l’integrazione.

In particolare, la pubblicazione di elaborati non ancora adeguati, impedisce di conoscere l’effettiva portata della Variante, in termini di effettiva volumetria, destinazioni d’uso dei suoli, consistenza e aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico con conseguente verifica del rispetto degli standard urbanistici locali, alla scala di municipio e comunale, adeguamento del sistema infrastrutturale – tutti elementi *sostanziali* della Variante che potrebbero subire modifiche di cui non è dato conoscere l’effettiva portata.

Né è dato sapere se i seguenti elaborati presentati dal proponente siano effettivamente rispondenti alle prescrizioni della conferenza di servizi:

- A2.1 Variante di PRG vigente: Sistemi e Regole (1:10.000)
- A2.2 Variante di PRG vigente: Rete Ecologica (1:10.000)
- A2.3 Variante di PRG vigente: Carta per la Qualità (1:10.000)
- A2.4 Variante di PRG su Carta Tecnica Regionale Numerica: Sistemi e Regole - Componenti ad esito (1:5.000)
- A2.5 Variante di PRG su Carta Tecnica Regionale Numerica: Sistemi e Regole - Individuazione singole aree (1:5.000)
- A2.6 Variante di PRG su Carta Tecnica Regionale Numerica: Rete Ecologica - Componenti ad esito (1:5.000)
- A2.7 Variante di PRG su Carta Tecnica Regionale Numerica: Rete Ecologica - Individuazione singole aree (1:5.000)

Né, ancora, è dato sapere se i seguenti dati, riportati nelle “norme” a corredo della Variante urbanistica per il progetto dello Stadio e aventi “valore vincolante”, siano effettivi o ipotetici:

- il dimensionamento complessivo della Superficie Territoriale (ST) pari a 890.808 mq e della Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 212.000 mq e la dotazione di standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione e Infrastrutture tecnologiche (Cabina di trasformazione Primaria);
- L’esclusione della destinazione d’uso abitativa (vedi punto 6)
- La quota d’imposta dei fabbricati relativa agli spazi aperti dei singoli comparti, come previsto nel Planivolumetrico Esecutivo;
- la sagoma d’ingombro massimo dei fabbricati e delle zone destinate a parcheggio, come previsto nel Planivolumetrico Esecutivo, con esclusione di quanto progettato ai fini del Miglioramento Bio Energetico.

Si chiede la ripubblicazione degli elaborati di Variante, ad esito delle integrazioni e degli adeguamenti prescritti in sede di Conferenza dei servizi che effettivamente costituiscono Variante urbanistica e la loro verifica e vidimazione – sotto il profilo della regolarità tecnica e della coerenza con le previsioni del PRG riguardanti le aree circostanti – da parte dei responsabili del settore urbanistico del Comune.

Osservazione n. 4

4) L'INTERESSE PRIVATO CHE DIVENTA PUBBLICO

Nella travagliata e contraddittoria procedura che ha caratterizzato l'iter del progetto, si è scelto, dopo il cambio di amministrazione e di linea politica, di cambiare la sostanza del Progetto Marino/Caudo (Delibera 132/2014), ma senza ripartire da un nuovo studio di fattibilità (con tutti gli elementi necessari, a partire da un nuovo piano economico/finanziario) sul quale esprimere, ai sensi del comma 304, lettera a) della legge 147/2013.

La nuova amministrazione, in buona sostanza, si è assunta la responsabilità di rinnovare la dichiarazione di interesse pubblico di un progetto privato di cui ha modificato, di propria iniziativa, il quadro economico. Questa decisione lede l'interesse pubblico perché separa l'attribuzione dell'edificabilità (che intercorre subito) dalla garanzia di realizzazione delle opere pubbliche esterne, con particolare riferimento all'accessibilità del quadrante Eur/Decima/Magliana, lasciate a carico del soggetto pubblico. Ferme restando le perplessità sulla legittimità degli atti, la conseguenza diretta di questa scelta è che non si dispone di alcuna certezza né sui costi effettivi, né sui tempi, né sull'effettiva fattibilità tecnica degli adeguamenti alle infrastrutture di trasporto su ferro e su gomma.

Succederà come a Porta di Roma, dove la metropolitana non arriverà più? Come a Ponte di Nona, dove la stazione dei treni è stata aperta dopo 15 anni? Come nella lottizzazione di Tor Pagnotta, oggi aggrappata alla speranza di un filobus?

Tutto ciò premesso, come si evince dai verbali della Conferenza – che costituiscono parte integrante della variante urbanistica – su numerosi aspetti sostanziali riguardanti la fattibilità delle opere pubbliche necessarie per garantire l'accessibilità allo stadio e al nuovo centro direzionale senza gravare sul contesto circostante, sia i tecnici comunali e sia gli altri funzionari intervenuti in conferenza esprimono forti dubbi. Non è dato conoscere in quali elaborati della Variante tali riserve risultino esplicitamente superate. Di fatto, quindi la Variante risulta priva dei necessari elaborati di analisi di supporto – vidimati, sotto il profilo della regolarità tecnica dai responsabili del settore urbanistico del Comune.

Si chiede, pertanto, di integrare la Variante con la documentazione necessaria, corredata del necessario assenso sull'adeguatezza tecnica dei contenuti da parte dei settori del Comune, responsabili dei settori urbanistica, lavori pubblici e mobilità.

Osservazione n. 5

5) NESSUN DIRITTO ACQUISITO AL PROPONENTE.

Le regole – in questo caso il PRG – sono stabilite con atti approvati dai rappresentanti dei cittadini regolarmente eletti, e sono redatte a garanzia dell'interesse pubblico e della legge uguale per tutti. Una Variante alle regole del Piano regolatore non può che essere approvata da un organo eletto, che stabilisce che la modifica persegue a sua volta un interesse pubblico. Pur dissentendo, riteniamo legittimo che l'attuale maggioranza abbia potuto ritenere di interesse pubblico la realizzazione dello Stadio della Roma e della SUL privata raddoppiata rispetto al PRG, in quanto funzionale alla trasformazione urbanistica di cui fanno parte una serie di opere pubbliche, alcune indispensabili a prescindere, come la messa in sicurezza del Fosso del Vallerano e altre.

E' quindi evidente che qualunque impedimento – archeologico, idrogeologico, finanziario etc – dovesse sorgere per la realizzazione del progetto nella sua interezza, dovrebbe *hic et nunc* comportare l'automatico decadimento di qualunque previsione di SUL che ecceda quella già prevista dal PRG vigente o cambio di destinazione.

E' quindi necessario che la delibera di approvazione della Variante espliciti dettagliatamente le condizioni secondo le quali nessuna operazione immobiliare possa essere fatta al di fuori del

progetto presentato. E questo vuol dire che senza la realizzazione dello Stadio (e di tutte le opere pubbliche previste) non possono essere costruite cubature residenziali - direzionali – commerciali sia nello stesso compendio di Tor di Valle, sia in altra zona della città in cui potrebbero “atterrare” eventuali compensazioni edilizie pretese dal privato.

Si chiede, pertanto:

- di integrare la variante con l’espressa indicazione che la volumetria assentita costituisca il limite massimo assentibile, con esclusione di ogni possibilità, per il privato, di pretesa di risarcimenti o compensazioni in caso di impossibilità, totale o parziale, della sua intera realizzazione.

- di modificare la seguente prescrizione delle norme tecniche di attuazione

“Hanno valore vincolante all’interno della Superficie Territoriale, salvo quanto disposto al punto 4.4.:

- il dimensionamento complessivo della Superficie Territoriale (ST) pari a 890.808 mq e della Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 212.000 mq e la dotazione di standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione e Infrastrutture tecnologiche (Cabina di trasformazione Primaria);”

con la seguente (in grassetto le parti modificate):

“Hanno valore vincolante all’interno della Superficie Territoriale, salvo quanto disposto al punto 4.4.:

- il dimensionamento complessivo della Superficie Territoriale (ST) pari a 890.808 mq;
- il limite massimo della Superficie Utile Lorda (SUL), che in nessun caso può essere superiore a 212.000 mq;
- la dotazione minima di standard urbanistici e, in particolare, la dotazione di verde pubblico, che in nessun caso può essere inferiore a 291.000 mq;
- il dimensionamento delle opere di urbanizzazione e Infrastrutture tecnologiche (Cabina di trasformazione Primaria);”

Osservazione n. 6

ESCLUSIONE della DESTINAZIONE d’USO RESIDENZIALE E DELL’APPLICAZIONE DELLA LEGGE DI RIGENERAZIONE URBANA REGIONALE

Secondo l’art 1.comma 304 lettera a) della legge 147/2013 è esclusa la “realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale”, così come “L’esclusione della destinazione d’uso residenziale” è inserita anche nella DAC 132/2014 e nella DAC 32/2017. Tuttavia l’art 62 comma 1 della legge n. 96 del 21 giugno 2017 permette la possibilità di costruzione di alloggi di servizio.

Si chiede di inserire in Atto d’Obbligo e in Convenzione, l’esclusione della destinazione d’uso residenziale e la non applicabilità della possibilità di costruzione di alloggi di servizio, prevista dall’art 62.

Si chiede inoltre di inserire in Atto d’Obbligo in Convenzione la clausola del divieto di applicabilità della legge regionale 7/2017 relativa alla Rigenerazione Urbana e al Recupero Edilizio, divieto esplicitato anche nella nota prot. ente 594643 del 22/11/2017 pag.19 della DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA’- Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana

Osservazione n. 7

7) IL SECONDO ACCESSO ALL'AREA E' INDISPENSABILE

Nella Delibera 132/2014 era prevista, tra le opere pubbliche indispensabili, la realizzazione del cosiddetto "Ponte di Traiano" che avrebbe consentito un secondo accesso ai mezzi pubblici, privati e di soccorso a un'area, si ricorda, circondata per 3/4 dal Fiume Tevere, alleggerendo così anche il traffico sulla via Ostiense/Via del Mare, già oggi normalmente intasata, anche in assenza dello Stadio e del Business Center.

Il Ponte è stata una delle opere tagliate dalla Delibera 32/2017, per diminuire parallelamente la SUL data in compensazione al privato, ma è stata il convitato di pietra di tutta la seconda Conferenza dei servizi decisoria sul progetto "adeguato". Anche se, non facendo più parte del progetto, non faceva più parte della Conferenza, è stata più volte evocata, in particolare da Regione Lazio e da Roma Città Metropolitana, che ha insistito sulla necessità dell'individuazione di un secondo accesso, sia per la normale regolazione del traffico in entrata e in uscita (che nel progetto attuale grava sull'unica direttrice Ostiense/Via del Mare), sia per l'accesso/deflusso in caso di emergenza, sia dei mezzi di soccorso che delle auto private.

E' da notare che le simulazioni del traffico allegate al progetto – come rilevato anche in Conferenza dei Servizi - non avevano neanche preso in considerazione le situazioni in uscita dallo Stadio dopo gli incontri calcistici. E tale problematica ci risulta essere rimasta in sospeso: i rappresentanti di Roma Città metropolitana, durante l'ultima riunione, cambiando la linea fino a quel momento sostenuta, hanno ritenuto una possibile alternativa al Ponte l'utilizzo delle piste ciclabili lungo il Tevere e l'ulteriore allargamento di un tratto della unificanda via Ostiense/Del Mare, interventi che dovrebbero essere stati inseriti negli atti di chiusura della Conferenza come raccomandazioni.

A oggi tuttavia non ci risulta che siano state fatte ulteriori analisi della mobilità dell'area nelle fasce orarie e in corrispondenza degli eventi con maggiori ricadute sul traffico, né che sia stata verificata la fattibilità delle ipotesi avanzate da Roma Città metropolitana durante l'ultima riunione della Conferenza.

Riteniamo quindi che la Variante possa essere approvata solo dopo aver dato risposte attendibili ai rischi che la mancanza di un secondo accesso all'area presenta per i residenti e gli utenti di Stadio e Business center.

Osservazione n.8

8) NESSUNA GARANZIA SUL TRASPORTO PUBBLICO PER META' DEGLI UTENTI DI STADIO E BUSINESS CENTER

Un altro caposaldo della delibera 132/2014 era il potenziamento del trasporto pubblico per garantire che almeno la metà dei frequentatori dello Stadio e dei suoi annessi non accedessero all'area con mezzi privati. Ci risulta – come più volte è stato dichiarato durante la Conferenza dei servizi - che, con le nuove condizioni concordate, tale traguardo non sia raggiungibile, e anzi sia decisamente lontano dai parametri stabiliti.

Chiediamo che sia previsto un potenziamento della Ferrovia Roma Lido con tutte le infrastrutture connesse per raggiungere l'obiettivo previsto – e mai modificato – dalla delibera del 2014. Solo garantendo la sostenibilità della nuova struttura e annessi si può conferire il pubblico interesse all'opera e quindi approvare la variante al PRG.

Al contrario, se l'opera privata comporta infrastrutture pubbliche solo al servizio della nuova centralità e un insostenibile impatto sui quartieri limitrofi, sul quadrante e sul resto della città, è evidente che a Variante al PRG è solo utile al profitto del privato e non alla città.