

Programma Urbanistico Fontana Candida

Dopo 20 anni ancora pendenti gli effetti delle Compensazioni Urbanistiche

L'inutile consumo di suolo agricolo

Come cittadini del Piano di Zona Fontana Candida e dei quartieri di Villa Verde, Gaia Domus e Villaggio Breda al 20° chilometro della Via Casilina, siamo in lotta ormai da anni contro il rischio che, con il previsto Programma di Intervento Urbanistico Fontana Candida, l'ambiente dove viviamo e la qualità della vita dei nostri quartieri possano essere ulteriormente degradati da nuovo e inutile cemento.

Il Programma edilizio deriva dalle "Compensazioni urbanistiche" adottate a Roma (nella fattispecie per TorMarancia) e per questo proponiamo dapprima una riflessione sugli effetti che queste ultime hanno avuto sulla Capitale nel corso di decenni; successivamente spiegheremo sia le ragioni per le quali siamo fortemente contrari al Programma Urbanistico Fontana Candida, sia le criticità che sono emerse nel procedimento urbanistico. Infine avanziamo delle proposte di soluzione che sono in linea con i principi della politica urbanistica a Roma descritti dal sindaco Gualtieri nel suo programma per l'amministrazione della città.

1. Gli effetti delle "Compensazioni Urbanistiche" a Roma.

Come è noto nel lontano 1997 con la Variante denominata Piano delle Certezze è stato introdotto nel Piano regolatore generale di Roma (Prg) il principio della "Compensazione urbanistica".

Questo principio si basa sulla cancellazione di previsioni edificatorie, incompatibili per motivi ambientali, e la loro conseguente "compensazione" mediante il trasferimento dei relativi valori economici in nuove e diverse localizzazioni, spesso dislocate in periferia. All'inizio del 2019 la stessa Amministrazione Capitolina stimava la dimensione del fenomeno in 10-10,5 milioni di metri cubi, di cui solo una piccola parte (3,5 milioni) avevano trovato una effettiva localizzazione; dei restanti metri cubi, per 1,5 milioni erano state avviate le procedure per nuove localizzazione mentre per i residui 6 milioni non erano neppure state avviate le procedure.

Fino all'adozione del Prg nel 2003, le previsioni edificatorie "sradicate" dalle originarie localizzazioni potevano investire, in alternativa, aree ed edifici di proprietà comunale oppure aree proposte direttamente dagli stessi titolari dei diritti delle previsioni edificatorie e sarà quest'ultima l'alternativa scelta in prevalenza.

Proprio in applicazione del principio delle Compensazioni urbanistiche, la salvaguardia del Parco di Tormarancia ha richiesto il trasferimento di circa 2 milioni di metri cubi: di questi poco più della metà è stato ricollocato investendo 15 nuove localizzazioni, prevalentemente in zone periferiche della città, con il risultato di **quadruplicarne la dimensione** sia al fine di remunerare il minor valore economico delle nuove localizzazioni e sia al fine di indennizzare i proprietari dei nuovi terreni coinvolti nel trasferimento.

Dal 2003, quindi da ben 19 anni, buona parte delle suddette 15 nuove localizzazioni rimangono ancora inattuate. Ciò è dovuto al fatto che il contesto sociale, economico e non da ultimo demografico è da allora profondamente cambiato nella sostanza, trascinando verso il basso i valori immobiliari della periferia. Anche nei più recenti provvedimenti della stessa Amministrazione (DGC 86/2020) si è preso atto di tale contrazione media dei valori immobiliari nelle zone più periferiche, tanto che anche i prezzi degli alloggi applicati nei Piani di zona per l'edilizia popolare, qualora realizzati, sarebbero in molti casi addirittura superiori ai valori di mercato.

2. Perché il Programma di Intervento Urbanistico Fontana Candida è superato.

Dai rapporti dell'Istituto per l'ambiente Ispra Snpa risulta che Roma detiene il triste primato di comune Italiano in cima alle città d'Italia per consumo di nuovo suolo: molti degli ettari cementificati erano aree verdi. Purtroppo, ancora in questa direzione, il Comune di Roma sta portando avanti il "Programma d'Intervento Urbanistico Fontana Candida", scaturito dalle Compensazioni Urbanistiche di Tormarancia,

che prevede la costruzione in uno degli ultimi brandelli di agro romano nella periferia sud-est di Roma, di 24 palazzi con oltre 200.000 metri cubi di cemento (rispetto ai circa 50.000 provenienti da Tormarancia).

Ma a chi servono queste nuove case se già nella zona ci sono moltissime abitazioni vuote e inutilizzate? L'espansione demografica, nei termini previsti da studi di molti anni fa, non si è affatto realizzata. Il territorio dove si vuole costruire è già allo stremo per la carenza cronica di infrastrutture essenziali che da decenni attendono invano di essere adeguate, come strade, impianti fognari ed elettrici, trasporti pubblici, scuole e altri servizi primari. I pendolari subiscono ogni giorno il trauma del traffico bloccato in via Casilina per non parlare di cosa è costretto a sopportare chi sceglie di utilizzare i servizi pubblici, notoriamente inefficienti e soggetti a continui guasti.

Come si può allora pensare di costruire un nuovo quartiere e far arrivare altre migliaia di persone in un territorio che non è assolutamente idoneo e strutturato? Come si pensa di assicurare ad altre migliaia di persone livelli adeguati di servizi fondamentali come ospedali, pronto soccorso, ASL, scuole, uffici e trasporti pubblici quando già oggi chi ci abita lotta quotidianamente per le gravissime inefficienze proprio di questi servizi?

Il progetto edilizio prevede anche il transito di una nuova arteria stradale proprio nel mezzo dei nostri quartieri, non suffragata come dovrebbe da adeguati studi sui flussi di traffico: questa arteria non solo non risolverebbe assolutamente il problema della mobilità che richiede invece approfonditi studi per comprendere e risolvere le esigenze complessive di tutta la zona ma finirebbe per provocare solo più degrado nei nostri quartieri, più inquinamento e pericolo per i residenti; inoltre andrebbe a compromettere il campus di Tor Vergata, unico "polmone verde" della zona e il suo Orto Botanico di enorme pregio ambientale.

Per ultimo, ma non certo di minore importanza, la zona dove si vorrebbe costruire ha rilevanza paesaggistica e archeologica come testimoniano i numerosi reperti rinvenuti e attribuibili a una villa romana, perché in antichità ci passava la via Labicana; è anche territorio di importanti catacombe quindi con ogni probabilità il sottosuolo nasconde altri tesori che attendono solo di essere rinvenuti.

3. La convenienza economica del Programma Urbanistico.

Vogliamo ora fare alcune considerazioni sull'opportunità economica di realizzare il Programma Urbanistico Fontana Candida.

Una prima considerazione di carattere generale riguarda il meccanismo delle "Compensazioni" a parità di valore economico: questo criterio, rispettoso delle differenze di valori sul territorio, è stato praticato attraverso l'incremento della capacità edificatoria finale. Questo criterio comporta che l'incremento dell'offerta, non accompagnata da una stima della domanda, finisce per penalizzare proprio quel valore economico che pure voleva salvaguardare. Infatti, a fronte di circa 4.000 alloggi da compensare è stata prevista la realizzazione di circa 16.000 nuovi alloggi. Questa produzione edilizia ancora virtuale finirà sul mercato residenziale che certo non offre grandi remunerazioni. Infatti, negli ultimi 10 anni e nella specifica zona di Fontana Candida i valori di mercato delle abitazioni sono "evaporati" quasi del 18% da 3.100 €/mq del 2008 a 2.550 €/mq del 2018. Considerato poi che i costi di costruzione fra edifici ed urbanizzazioni sono incompressibili, viene da porsi la domanda se questa operazione edilizia conservi ancora una validità economica. Alla luce dei più recenti aumenti delle materie prime come ferro e cemento i costi vivi di costruzione raggiungono valori improponibili per localizzazioni all'estremo limite del territorio comunale.

A questa prima considerazione si aggiunge una seconda, relativa alla domanda di alloggi primari per nuove coppie, destinata ad assottigliarsi progressivamente per il naturale invecchiamento della popolazione. Inoltre, la popolazione romana è sostanzialmente stabile, in quanto in cinque anni è cresciuta con una media dello 0,06% da 2.863.000 del 2013 a 2.872.000 del 2018. Una caratteristica strutturale di questa popolazione è quella delle famiglie mono-componente che rappresentano il 44,5 % delle famiglie con una punta del 65% nel I Municipio. Sono oltre 400.000 le persone che vivono da sole nell'alloggio e pertanto applicando il tasso di mortalità attuale del 10 per mille significa che ogni anno si liberano oltre 4.000 alloggi che tornano sul mercato per vendita o locazione. Dal lato della domanda sono circa 8.500 le nuove fami-

glie che si creano ogni anno e di queste la metà potrà accedere al libero mercato, le rimanenti al mercato sovvenzionato/agevolato ed infine una quota minoritaria all'edilizia pubblica. Pertanto, in linea teorica lo stock residenziale privato rimane stabile a parità di popolazione, a meno dei processi di miglioramento delle condizioni abitative e di domanda proveniente dall'esterno.

Terza ed ultima considerazione la dispersione della popolazione costante in un numero crescente di alloggi e di aree urbanizzate, comporta la compromissione della capacità di auto mantenimento dell'intera struttura urbana. Non può sfuggire che la stessa quantità di risorse sia pubbliche che private devono assicurare i costi di manutenzione di una quantità di edifici e di infrastrutture sempre maggiore. Di conseguenza il tema investe le scelte generali sul futuro della nostra città.

Nello specifico caso di Fontana Candida sembra di reciproco interesse, sia sotto il profilo pubblico che sotto il profilo dell'investitore privato, ricercare localizzazioni più centrali che diminuiscano la massa di alloggi da immettere sul mercato e ottimizzino l'uso delle infrastrutture esistenti. A questo scopo si cita, a titolo meramente esemplificativo, che le aree militari presenti a Roma sommano 18.000.000 di mq. Talune come i depositi di Tor Sapienza su Via Casilina estesi per 32,5 ettari e sufficienti pertanto ad accogliere i 22 ettari di Fontana Candida, in una posizione non più esterna ma interna al GRA, avvalendosi delle infrastrutture esistenti ed accorciando gli spostamenti.

4. Le criticità emerse del Piano Urbanistico

Avvalendoci della consulenza di esperti e qualificati urbanisti, abbiamo redatto un'approfondita relazione istruttoria riguardante numerosi profili "tecnici" del Piano Urbanistico Fontana Candida e il suo iter amministrativo che richiedono chiarimenti che il Dipartimento PAU non ci ha ancora fornito in maniera chiara e soddisfacente. Solo per elencarne alcuni:

1. Come mai le modifiche effettuate al Programma Urbanistico, introdotte nel corso dell'iter di approvazione, non siano state sottoposte al pronunciamento dell'Assemblea Capitolina prima della conclusione dell'Accordo di programma in quanto eccedenti le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987;
2. Come mai l'attuale versione del Piano Urbanistico, fortemente variata durante l'iter amministrativo rispetto a quella approvata dal Consiglio Comunale nel 2003, non sia tornata all'approvazione della assemblea capitolina;
3. Come sia ammissibile che un'arteria stradale venga fatta passare all'interno della fascia di rispetto del Fosso di Valle della Morte che è un bene paesaggistico tutelato;
4. Come mai dagli elaborati tecnici non risulti individuabile la collocazione e la dimensione della vasca di laminazione da 15.000 mc che dovrà essere realizzata a valle dell'intervento in prossimità della Via Casilina;
5. Come mai, in relazione alla Perizia stragiudiziale per la determinazione dell'indennità di esproprio delle aree che ricadono nel Parco Pubblico e nella prosecuzione di Via Lentini fino a Largo Monet. il Dipartimento PAU terrà conto solo in fase di verifica finale dei rilievi da noi avanzati e che riguardano:
 - la valutazione economica di fabbricati senza averne preventivamente accertata la legittimità;
 - la discrepanza fra le superfici oggetto della perizia e le superfici del Piano urbanistico;
 - la data assunta come riferimento per la perizia;
 - il riconoscimento di un indice di edificabilità territoriale (0,08 mq/mq) superiore del 30% all'indice previsto dall'art. 67 comma 3 delle NTA (0,06 mq/mq).

Per il diritto di ottenere risposte esaurienti a queste e altre interrogazioni siamo pronti a ricorrere nelle sedi che riterremo opportune.

5. L'intervento della Soprintendenza di Stato (MIC)

Anche la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma è intervenuta evidenziando come la zona individuata per il Piano Urbanistico Fontana Candida sia soggetta a numerosi regimi di tutela, archeologici e paesaggistici, in relazione ai quali scrive testualmente (prot. MIBACT_SS-ABAP-RM|29/12/2020|0051407-P) :

“Alla luce delle sottomenzionate sentenze e delle pronunce emanate da diversi TAR, dal Consiglio di Stato e dalla Corte Costituzionale, si ribadisce che i vincoli sopramenzionati richiedevano, per ogni intervento o modifica dello stato dei luoghi, il parere obbligatorio e vincolante- ai sensi dell'art.146 del D. Lgs 42/2004 e art. 16 della L. 1150/42 - dell'allora Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma e dell'allora Direzione Regionale del Lazio (MIBAC) e che non ci si poteva limitare a richiedere il parere della Soprintendenza Archeologica di Roma, come è stato fatto dal 2003 in poi”.

La Soprintendenza evidenzia anche come il Dipartimento PAU non fornisca i chiarimenti richiesti:

“- Sul fatto che la Conferenza dei Servizi del 19/06/2014 non abbia invitato a partecipare né questo organo del Mibac, né la Direzione Regionale Lazio (ora Segretariato) mai convocati anche in precedenza, nonostante che il piano risalga al 2003;

- Sul fatto che La Determina Dirigenziale QI /1241/2015 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, conclusiva della sopramenzionata CdS, (prot. Roma Capitale del 23/10/2015 prot. 171183), in particolare, non abbia illustrato in alcun modo le ragioni dell'esclusione degli organi Mibac sopramenzionati, citando solo il parere dell'allora Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma (Prot n. 43687 del 28/12/2012)”

Riferendosi ad un precedente parere emesso nel 2012, la Soprintendenza scrive:

“Si evidenzia che il parere dell'allora Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma (Prot n. 43687 del 28/12/2012) era relativo ad un progetto diverso che non interessava la fascia di rispetto del Fosso di Valle della Morte. Trattandosi di un intervento in variante rispetto a quello valutato a suo tempo, ne discende che il parere SSBAR del 2012 non può considerarsi valido, non essendo state effettuate in particolare le indagini archeologiche nella fascia di rispetto del Fosso di Valle della Morte.

In considerazione del fatto che le previsioni dei piani attuativi hanno durata decennale e non sono soggetti a proroga, si richiede al DPAU di chiarire perché il PTU in oggetto, risalente al 2003, subendo nel corso del tempo densificazioni e ampliamenti, non sia ritenuto decaduto”.

Sulla considerazione che *“il parere SSBAR del 2012 non può considerarsi valido”* si è recentemente concluso, con sentenza di inammissibilità, un ricorso al TAR del Lazio da parte dei costruttori proponenti contro la Soprintendenza: quest'ultima scriveva testualmente, nella sua relazione depositata agli atti:

“a) l'iter di approvazione del procedimento riguardante l'attuazione del P.U. Fontana Candida di iniziativa privata presenta una tempistica di eccezionale durata; nella nota del Dipartimento Pianificazione Urbanistica del Comune di Roma, (in particolare nel prot. 14/1/2020 n. 5622 indirizzata alla Regione Lazio, Dipartimento per le Politiche Abitative, in risposta alla nota n. 844033 del 22. 10.19 della stessa) si dichiara infatti che “questo Ufficio sta svolgendo l'istruttoria per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma che è ancora in corso”, non dando seguito alla richiesta regionale riguardo una “dettagliata relazione sull'argomento”.

b) i limiti temporali concernenti l'attualità e la validità dell'interesse pubblico negli Accordi di Programma definiti dall'art. 34 della legge 267/2001, sono della durata di tre anni;

c) non sono stati rispettati i tempi stabiliti dalla l. 241/90 sulla durata delle conferenze dei servizi, considerato l'inusuale e pluriennale iter della CdS in oggetto (2005/2014)”.

6. La soluzione consiste nella Rigenerazione e Riqualificazione urbana.

E' possibile evitare che ci siano ulteriori ettari ed ettari di nuovo suolo agricolo consumato applicando anche al caso delle Compensazioni urbanistiche un nuovo ed originale approccio, mirando alla città esistente piuttosto che a nuove espansioni, trasformando il patrimonio immobiliare abbandonato e degradato e ottimizzando l'uso delle urbanizzazioni già esistenti: in parole povere applicando una vera strategia di Rigenerazione e Riqualificazione urbana. Tutte opzioni già contenute nel vigente Prg. Coerentemente con tale approccio si dovrebbe rimodulare anche il processo inattuato delle Compensazioni urbanistiche.

Lo stesso On. Roberto Morassut al convegno "14 anni del Prg '08 del Comune di Roma – Pnrr, strategie di sviluppo e di rigenerazione per un nuovo welfare urbano" raggiungibile all'indirizzo: <https://www.facebook.com/1266713333368326/videos/658436445200946> , dal minuto 1:55':30" al minuto 1:56':48" precisa:

"... sta riprendendo una necessità abitativa dei ceti bassi. Allora se noi vogliamo dare case, non solo ristrutturando quelle che ci sono facendo operazioni di rigenerazione, ma anche creando nuove case senza consumo di suolo non abbiamo scelta, è quello di andare su comparti esistenti, su strutture esistenti e guardare quindi la lista del patrimonio. Guardare dentro casa del pubblico, della conservatoria che cosa mettere in campo per trasformare e fare nuove centralità giocando la carta dell'edilizia abitativa popolare. E qui ci sono dei nomi, li faccio perché non sono nomi di proprietari, le Caserme del Trullo, il Complesso Cerimant di Tor sapienza, il dramma della Bastogi, il Centro Carni. Roba di cittadini che possono essere delle chiavi, delle leve per trasformare rigenerare offrire giustizia sociale e creare pezzi di città."

In questa nuova prospettiva, rimettendo in gioco tanti manufatti dismessi con particolare riferimento a quelli di tipo produttivo e commerciale, potranno trovare reciproca soddisfazione sia i vetusti "diritti edificatori" ancora insoddisfatti, sia le innovative attese di riqualificazione cui anela tanta parte della periferia romana.

Chiediamo quindi che vengano messi in atto **i principi descritti dal sindaco Roberto Gualtieri nel suo programma di amministrazione della città**, che riportiamo testualmente:

"stop nell'Agro romano al consumo di suolo, per le implicazioni ecologiche e perché complicherebbe le modalità di gestione dei servizi pubblici locali e peggiorerebbe la qualità della vita dei cittadini"

"orientare gli interessi degli operatori verso il recupero di edifici inutilizzati o sottoutilizzati (in particolare nelle aree commerciali e industriali), il riuso di quanto già costruito, la rigenerazione urbana, la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici, anche attraverso la possibile ricollocazione delle previsioni edificatorie e urbanistiche non attuate"

Siano quindi messi in atto concretamente i suddetti principi, applicando la Rigenerazione e Riqualificazione del territorio e riassegnando le cubature, già oggetto di compensazione urbanistica, in altre aree libere definite extra-standard all'interno degli strumenti attuativi in itinere o di futura approvazione. Come si è visto, esempi di aree che potrebbero accogliere le cubature sono: le Caserme del Trullo, il Complesso Cerimant di Tor sapienza, il Centro Carni.

7. Conclusioni.

E' ora di mettere in primo piano i fabbisogni e la qualità della vita dei cittadini, di correggere gli errori di pianificazione urbanistica del passato e di non continuare con le vecchie logiche. Le Compensazioni Urbanistiche si sono dimostrate un sistema sbagliato e ora occorre salvaguardare il territorio con particolare attenzione alle periferie. L'interesse pubblico deve prevalere su quello privato che può trovare altri modi di fare profitti, per esempio realizzando servizi.

Tenere nella giusta considerazione la tutela del territorio e dell'ambiente, la cura della nostra meravigliosa e unica città, il risanamento delle periferie da sempre dimenticate e maltrattate, le legittime aspettative, la qualità della vita e i diritti dei cittadini: questo sì, sarebbe un vero segnale di cambiamento!

Il mandato amministrativo in corso potrebbe essere il primo in cui il Piano regolatore potrebbe disciplinare il riordino dell'esistente, rammendare le lacerazioni del passato, riprendere tante vicende interrotte e rispondere finalmente alle esigenze dei cittadini!

Roma, 20 Luglio 2022

Associazione di quartiere Fontana Candida

Consorzio Gaia Domus

Comitato di quartiere Villaggio Breda

Gruppi di Ricerca Ecologica E.t.s.

Comitato "No al prolungamento di Gagliano del Capo"

contatti:

Mario Paglia

Associazione di quartiere Fontana Candida

email: mariopaglia58@gmail.com

cell. 335 699 5232