

# ROMA



ROMA CAPITALE

29 AGO 2017

PROT. N° RQ/15606

## COMMISSIONE CONGIUNTA VIII C.C.P. URBANISTICA E III C.C.P. MOBILITA'

Seduta del 9 giugno 2017

L'anno duemiladiciassette, il giorno 9 del mese di giugno previa regolare convocazione per le ore 10:30 si sono riunite in seduta congiunta presso la Sala Commissioni del Dip.to Programmazione e Attuazione Urbanistica, sito in Via del Turismo n. 30 - I piano - la III Commissione Assembleare Permanente Mobilità e la VIII Commissione Assembleare Permanente Urbanistica per l'esame del seguente ordine del giorno:

- 1) Espressione di parere sulla proposta n. 38 (prot. n. RC/16983/2017). Nuovo Stadio in località Tordi Valle, ai sensi art. 1 comma 304 della Legge n. 147/2013. Conferma della dichiarazione di pubblico interesse alla proposta di realizzazione del nuovo Stadio a Tordi Valle di cui alla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014, adeguata al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari indicati nella deliberazione di Giunta Capitolina n. 48/2017. (Dec. G.C. n. 18 del 06 giugno 2017).
- 2) Varie ed eventuali.

Risultano presenti i Consiglieri della VIII C.C.P. Urbanistica:

Iorio Donatella	Presidente	11,45 - 13,50
Grancio Cristina	Vice Presidente	11,30 - 12,30
Onorato Alessandro	Vice Presidente	11,45 - 13,10
Bernabei Annalisa	Componente	11,30 - 13,50
De Priamo Andrea	"	11,40 - 13,50
Di Biase Michela	"	11,30 - 13,10
Guadagno Eleonora	"	11,30 - 13,50
Pelonzi Antongiulio	"	11,30 - 13,10
Tempesta Giulia	"	11,30 - 13,10
Tranchina Fabio	"	11,40 - 13,50
Penna Carola	in sostituzione di Calabrese Pietro	11,30 - 13,50
Sturni Angelo	in sostituzione di Donati Simona	11,40 - 13,50

Risultano presenti i Consiglieri della III C.C.P. Mobilità:

Stefano Enrico	Presidente	11,40 - 13,50
Calabrese Pietro	Vice Presidente	11,30 - 13,50
Agnello Alessandra	Componente	12,35 - 13,50
Di Palma Roberto	"	11,40 - 13,50
Ghera Fabrizio	"	11,30 - 13,50
Mariani Alisia	"	11,30 - 13,50
Pacetti Giuliano	"	11,30 - 13,50
Ferrara Paolo	in sostituzione di Bernabei Annalisa	11,30 - 13,50

Sono presenti, inoltre, la Consigliera Vivarelli e per il Dip.to PAU il Direttore Dott.ssa Annamaria Graziano, il Direttore della Direzione Pianificazione Generale Ing. Fabio Pacciani, per il Dip.to Mobilità e Trasporti l'Ing. De Guz, il sig. Alessandro Fuschiotto di Roma Agenzia per la mobilità ed alcuni cittadini.

Assiste in qualità di Segretaria della Commissione Letizia Videtta.

I **Presidenti Iorio e Stefano** constatato che il numero dei Consiglieri presenti è sufficiente per la validità dell'Assemblea, ai sensi dell'art. 90 comma 7 del Regolamento del Consiglio Comunale, alle ore 11:55 dichiarano aperta la seduta.

La **Presidente Iorio** introduce il tema all'ordine del giorno, precisando che questa seduta è stata indetta per l'espressione di parere sulla proposta n. 38 (prot. n. RC/16983/2017) "Nuovo Stadio in località Tor di Valle, ai sensi art. 1 comma 304 della Legge n. 147/2013. Conferma della dichiarazione di pubblico interesse alla proposta di realizzazione del nuovo Stadio a Tor di Valle di cui alla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014, adeguata al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari indicati nella deliberazione di Giunta Capitolina n. 48/2017. (Dec.G.C. n. 18 del 06 giugno 2017)".

Riepiloga quindi i contenuti della precedente seduta della Commissione Urbanistica tenutasi in data 31 maggio alla presenza degli Assessori Montuori e Meleo e dà lettura dei passaggi fondamentali della proposta di delibera, soffermandosi sui presupposti e gli obiettivi che connotano il diverso quadro di esigenze rispetto alla deliberazione n. 132/2014, tra questi: il parere negativo al prolungamento della Metro B a favore del miglioramento della Roma-Lido; la rivalutazione del progetto del Ponte dei Congressi; l'apposizione del Vincolo Idrogeologico ed il procedimento per l'apposizione del vincolo da parte della Soprintendenza sull'Ippodromo Tor di Valle. Puntualizza che l'obiettivo strategico principale è quello di ottenere una diminuzione sostanziale dell'edificazione privata a destinazione direzionale e commerciale, concretizzata attraverso la riduzione di oltre il 50% della SUL relativa al c.d. "Business Park" che passerà dai 281.500 mq previsti ad un massimo di 139.500 mq con l'eliminazione delle torri e la diminuzione della superficie fondiaria.

La proposta di intervento privata sarà articolata in un sistema di 3 comparti:

- Comparto A1 formato da *Stadio*, struttura sportiva denominata "*Trigoria*" e "*Roma Village*";
- Comparto B1 formato da *Business Park*;
- Comparto C1 formato da *Convivium*.

Illustra poi il prospetto delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate e le previsioni sui costi e sui finanziamenti; in particolare si parla di una cifra che oscilla tra i 195 e i 199 milioni di euro, di cui 80 milioni circa per gli interventi a "compensazione", 79 milioni circa per l'urbanizzazione primaria e 36/45 milioni circa previsti per la Roma-Lido finanziati dal contributo costo di costruzione. Le opere infrastrutturali che consolidano il pubblico interesse secondo i dettami della D.G.C. 48/2017 sono:

#### Opere a compensazione SUL

- 1) Unificazione Via Ostiense- Via del Mare dal GRA a "Nodo Marconi";
- 2) Messa in sicurezza fossi di "Vallerano" e "Acqua Acetosa Ostiense";
- 3) Parco fluviale con sistema di video-sorveglianza nell'area destinata a verde pubblico;



2

- 4) Aree Golenali;
- 5) Ponte ciclopedonale Stazione Tor di Valle sulla "Roma-Lido";
- 6) Ponte ciclopedonale Stazione Magliana FL1;
- 7) Quota parte (1/3) ex Asse di collegamento;

#### Opere finanziate dal CCC

- 1) Contributo acquisto treni per la Roma-Lido ed eventuali adeguamenti.

#### Opere di Urbanizzazione Primaria

- 1) Viabilità interna;
- 2) Parcheggi;
- 3) Verde pubblico;
- 4) Quota parte (2/3) ex Asse di collegamento (viabilità interna);
- 5) Sistema smaltimento acque "nere", meteoriche ed idrovore.

La **Presidente Iorio** legge alcuni passi della Proposta n. 38/2017 evidenziando che l'area di intervento ad esito della trasformazione assumerà la destinazione urbanistica "Nuova Centralità Stadio Tor di Valle" e che gli obblighi inerenti l'esecuzione delle opere di interesse generale saranno esplicitati in uno specifico Atto d'Obbligo unilaterale del Proponente e recepite nella convenzione urbanistica che si andrà a stipulare. La variante urbanistica si consoliderà a seguito dell'atto conclusivo favorevole della Conferenza dei Servizi, decisoria che sarà successivamente sottoposto all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Le variazioni di cui sopra avverranno nel rispetto delle definitive indicazioni procedurali che perverranno da parte della Soprintendenza Archeologica e dell'Autorità di Bacino rispettivamente per il superamento del vincolo architettonico e del vincolo idrogeologico .

Il **Presidente Stefano** pone in risalto, fra gli aspetti fondamentali relativi alla mobilità, quello del potenziamento della Roma-Lido. Attraverso l'acquisto di tre nuovi treni ed il revamping di 8 treni attualmente non in esercizio il parco rotabile passerà da 8 attuali a 19 treni e di conseguenza aumenterà la frequenza e miglioreranno i flussi giornalieri di traffico pendolare.

Chiede di intervenire la **Vice Presidente Grancio** che dichiara quanto segue: *"potrei iniziare con valutazioni politiche sullo stadio o su quanta speculazione sia giusto concedere al privato. Non lo farò perché in maggioranza si è deciso che questo accordo su quanto si dovesse speculare rispecchiava le esigenze. Quindi si allo stadio ma un giudizio vero e trasparente non può sottostare al voto per disciplina politica soprattutto quando si parla di legittimità.*

*Uno stadio è fatto bene soprattutto quando c'è il rispetto della legge.*

*Ora è inutile elencare tutti i punti che nel giro di poco tempo hanno sollevato dubbi di legittimità o irregolarità, che vanno dalla mancanza di elaborati essenziali, alla valutazione dei costi di costruzione ovvero di esproprio.*

*Ne elencherò alcuni meramente significativi:*

- *Non me la sento di dichiarare l'interesse pubblico nel realizzare l'abbattimento di un edificio già vincolato perché il Mibact si è espresso con un vincolo architettonico immediatamente efficace;*
- *La mancata verifica dell'aver sanato una situazione acclarata dalla nostra avvocatura con parere del dicembre 2016 - preciso che questo non è il parere secretato riguardo al quale non entro nel merito perché non abbiamo la possibilità di parlarne - sulla realizzazione di OO.PP. mediante pagamento della cd "moneta urbanistica", giacché nello studio di*



*fattibilità del 2014, unico tra l'altro, si dichiarava che ai fini dell'equilibrio economico finanziario si prevedeva a titolo di compensazione la realizzazione a favore del promotore di ulteriore SUL rispetto a quella prevista da PRG;*

- *Mi si è detto che la verifica delle complicate situazioni sui terreni di Eurnova è questione fra privati, senza però minimamente pensare che il buon andamento e l'imparzialità dell'amministrazione è esplicitamente tutelato dalla costituzione all'art. 97 e che il pubblico interesse, principio generale dell'ordinamento, è quello secondo cui la validità di un atto deve valutarsi alla stregua delle situazioni di fatto e di diritto esistenti al momento in cui lo stesso viene emanato e non successivamente da un organo che non può assumersi la responsabilità di dire cosa è o non è pubblico interesse rischiando di restituirci cattedrali nel deserto o opere incompiute;*
- *Si chiede di valutare un nuovo pubblico interesse e non si presenta nemmeno un nuovo studio di fattibilità così come prevede l'art. 1 comma 304 della Legge 147 alla quale ci appelliamo. Eppure si sono modificati tanti parametri che non è escluso possano mettere in difficoltà l'amministrazione ma perché no anche il proponente.*

*Pallotta spinge? Beh, non è una questione che si può accettare. Lo stadio non va bocciato, ma i punti controversi su cui non ho avuto risposta sono numerosi e la scadenza del 15 giugno, è bene evidenziare, è quella imposta al solo proponente, non al Comune di Roma che potrebbe tranquillamente prendersi spazi e tempi adeguati per uno stadio fatto bene. Per questo, ritengo opportuno non esprimere il mio diritto di voto in presenza di queste condizioni”.*

Concluso il proprio intervento con le dichiarazioni di cui sopra alle ore 12.30 la vice Presidente Grancio abbandona i lavori della Commissione.

La **Presidente Iorio** da lettura della nota del 1 giugno u.s. prot. n. 98099, con cui la Dott.ssa Graziano ha chiesto all'Avvocatura notizie in merito al fallimento SAIS e rassicurazioni sull'efficacia dei titoli di acquisto di aree da parte della soc. Eurnova S.r.l. e della nota del 6 giugno 2017 con la quale la Eurnova S.r.l. fornendo risposta alle predette richieste rassicurava sulla titolarità dei terreni ribadendo quanto previsto dagli accordi del 2013.

Il **Consigliere Pelonzi** pur non essendo pregiudizialmente contrario alla realizzazione degli stadi, si associa alle richieste della vicepresidente Grancio confermando che l'iter procedurale non impone alcuna urgenza. Lamenta la mancanza agli atti del parere del Municipio IX ed il mancato coinvolgimento del Municipio XI, ente territorialmente comunque interessato. Ribadisce la necessità di coinvolgere il curatore fallimentare ritenendo la dichiarazione di Eurnova S.r.l. che rassicura sulla sua condizione economica non sia imparziale. In merito alla variante urbanistica, ritiene imprescindibile che la nuova Conferenza dei Servizi sia istituita solo dopo che la variante al PRG stessa sia votata in Assemblea Capitolina. La legge n. 147/2013 prevede la presentazione del proponente di un progetto di massima e prima della votazione sull'interesse pubblico lo svolgimento di una conferenza di servizi interna e l'acquisizione dei pareri di enti terzi. Tutti questi adempimenti non sono stati svolti. Si riscontrano anche violazioni del D.P.R. n. 207/2010. E' irresponsabile non aver verificato la titolarità delle aree che risultano in parte di proprietà di soggetti terzi e quindi soggette ad esproprio. Sulle stesse aree gravano ancora dei vincoli che non sono stati ancora rimossi. Non condivide neanche le scelte progettuali, con particolare riferimento a quelle sulla mobilità che non appaiono risolutive. La scelta di non realizzare il Ponte di Traiano avrà inevitabili riflessi negativi sul traffico dell'intero quadrante e nel contempo la viabilità prevista non sarebbe idonea a soddisfare i requisiti di sicurezza richiesti dalla UEFA in occasione di eventi sportivi. A suo dire il taglio delle cubature può essere valutato al 50% solo con riferimento al c.d. "Business Park", mentre sugli altri comparti,

4  


che comunque prevedono opere a destinazione commerciale e direzionale, non ci sarà una riduzione sostanziale. In effetti la riduzione complessiva della SUL può essere indicata in generale nel 25% a fronte di un taglio di investimenti sulle opere pubbliche pari a 115 mln di euro. Negli interventi previsti per il potenziamento della Roma Lido non figurano opere infrastrutturali ma solo opere manutentive che hanno un'efficacia limitata nel tempo. Inoltre ritiene gravissimo e pregiudiziale che nella delibera non sia data priorità alla realizzazione delle opere pubbliche rispetto a quelle private. Al termine del proprio intervento dichiara che saranno presentati degli emendamenti e si riserva di esprimere il voto in Aula.

L'ing. Pacciani e la dr.ssa Graziano forniscono chiarimenti in merito alle questioni sopra rappresentate riepilogando i dati urbanistici.

Prende la parola il **Consigliere Onorato** il quale solleva dubbi sull'iter procedurale seguito. Ritiene infatti corretto che non si voti nella seduta odierna, ma si rinvii la votazione di almeno una settimana per dar modo di svolgere gli approfondimenti richiesti ed acquisire i documenti. Nel merito non condivide le scelte progettuali in tema di mobilità nonché quelle che hanno comportato l'eliminazione delle torri e la conseguente riduzione delle cubature relative al cd Business Park. Sintetizza dichiarando che la delibera Marino prevedeva 195 mln di euro di opere a compensazione a fronte di 345.000 mc, mentre la delibera Raggi prevede 80 mln di € a fronte di 212.000 mc. Rinviando l'espressione di parere alla successiva votazione in Aula lascia la seduta alle ore 13:10.

Anche i Consiglieri Pelonzi, Tempesta e Di Biase abbandonano i lavori della commissione alle ore 13:10.

Il **Consigliere De Priamo** evidenzia l'assoluta irritualità del procedimento avviato e dell'organizzazione dei lavori delle Commissioni. Tra gli elementi di contestazione segnala l'assenza di un benché minimo momento partecipativo, soprattutto non essendo stato richiesto il necessario parere del Municipio XI e non essendo stata prevista un'assemblea popolare. Rileva criticità tecniche sulle proposte avanzate in tema di trasporto pubblico, in quanto per garantire il miglioramento del servizio della Roma Lido non sarà sufficiente l'acquisto di tre nuovi treni ed il revamping di 8 mezzi, mentre andava istituito un tavolo tecnico con la Regione e cambiata l'infrastruttura trasformandola in una metro leggera. In generale fa osservare che rispetto alla precedente deliberazione n. 132/2014 a fronte di una riduzione complessiva del 40% della cubatura direzionale e commerciale gli oneri pubblici sono diminuiti del 60%, non sarebbe quindi garantito l'equilibrio economico finanziario dell'intervento e di conseguenza non può concretizzarsi l'interesse pubblico. Dal punto di vista dei contenuti della delibera n. 38/2017 rappresenta di non avere pregiudiziali sulla realizzazione dello stadio e sulla localizzazione dell'intervento, fatti salvi le verifiche tecniche sui vincoli presenti. Eccepisce tuttavia che dovranno essere apportate delle correzioni ed integrazioni mediante emendamenti presentati in Aula, non ritenendo condivisibili alcune scelte come quella di non aver tenuto conto dell'intersezione con il tessuto territoriale del quadrante Torino Sud-Torino Nord – Decima e quartieri limitrofi. Riguardo alle scelte architettoniche non è d'accordo con la concentrazione orizzontale delle cubature e chiede se sia stata valutata anche l'ipotesi alternativa del dimezzamento delle torri. Chiede da ultimo che venga approvato un apposito regolamento di gestione del Parco Fluviale. Rinvia l'espressione di parere alla successiva votazione in Aula.



Prende la parola il **Consigliere Calabrese** precisando che il progetto originario prevedeva oltre alla realizzazione delle torri anche altri interventi a corona, la cui cubatura con questa nuova delibera verrà ridotta fortemente. Ricorda che le opere pubbliche secondo la Delibera di G.C. n. 48/2017 saranno suddivise in: opere in compensazione SUL, opere finanziate con il costo di costruzione ed opere di urbanizzazione primaria. Ridotta la cubatura direzionale e commerciale viene da sé che si riducano anche gli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione. Ritiene positivo aver eliminato dal progetto il prolungamento della Metro B ed aver puntato al potenziamento della Roma-Lido che è una infrastruttura molto importante che ha un finanziamento già previsto ed in corso di stanziamento da parte della Regione Lazio. Si punta a migliorare l'offerta e il servizio di trasporto pubblico su ferro anziché quello carrabile che è fortemente congestionato. Conclude specificando che la nuova proposta di intervento prevede miglioramenti sia in tema di mobilità che di sostenibilità ambientale.

Al termine degli interventi la **Presidente Iorio** comunica che sulla pagina web del Dipartimento PAU dedicata allo Stadio è visionabile tutta la documentazione presente agli atti e procede a mettere in votazione la proposta n. 38 (RC/16983/20 17).

I Consiglieri De Priamo e Ghera, pur rimanendo presenti in commissione, non partecipano al voto. La votazione produce il seguente esito di voto:

#### **C.C.P. VIII - Urbanistica**

Consiglieri presenti n. 7

Favorevoli n. 6 (Iorio, Bernabei, Guadagno, Tranchina, Penna, Sturni)

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

#### **C.C.P. III - Mobilità**

Consiglieri presenti n. 8

Favorevoli n. 7 (Stefano, Agnello, Calabrese, Di Palma, Mariani, Pacetti, Ferrara)

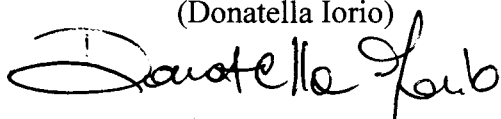
Contrari n. 0

Astenuti n. 0

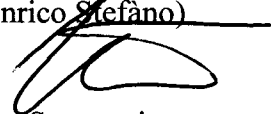
**Le Commissioni esprimono parere favorevole a maggioranza.**

Considerato che non vi sono ulteriori argomenti da trattare all'ordine del giorno i **Presidenti** ringraziano gli Uffici intervenuti e alle ore 13:50 dichiarano conclusa la seduta.

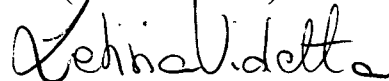
La Presidente della  
VIII C.C.P. Urbanistica  
(Donatella Iorio)



Il Presidente della  
III C.C.P. Mobilità  
(Enrico Stefano)

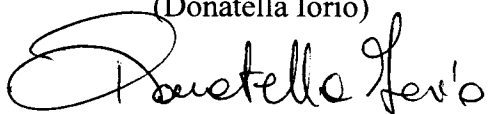


La Segretaria  
(Letizia Videtta)

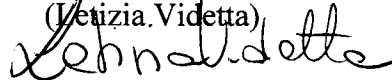


Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto dalla VIII C.C.P. Urbanistica nella seduta del 14 luglio 2017.

La Presidente  
(Donatella Iorio)

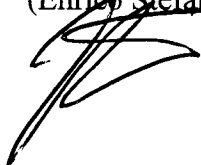


La Segretaria  
(Vetizia Videtta)



Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto dalla III C.C.P. Mobilità nella seduta del 4.08.2017 2017.

Il Presidente  
(Enrico Stefano)



La Segretaria  
(Enza Loiacono)

