

ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio
U.O. Programmi complessi e sistema insediativo

PROCESSO PARTECIPATIVO

(ai sensi del “Regolamento di partecipazione dei cittadini alla trasformazione urbana” di cui alla DCC 57 del 2 marzo 2006)

Oggetto: Proposta di Deliberazione prot. n. 1574/12, <<Indirizzi al Sindaco ex art. 24 dello Statuto di Roma Capitale, ai fini della sottoscrizione dell’Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000, concernente il “Programma Unitario di Riquilificazione Urbanistica della Stazione ferroviaria di Due Ponti” e compensazione edificatoria dell’ex sottozona “F1-Monte Arsiccio”>> (Dec. N. 26 del 21 marzo 2012)

Nome e cognome: **Rodolfo Bosi**

Recapito postale: **via Orte n. 12, 00189 Roma**

Recapito telefonico (fisso e/o mobile): **06 33263014 (anche fax) oppure 3339797338**

Recapito di posta elettronica: **vas.roma@alice.it**

Qualifica: **Responsabile del Circolo Territoriale di Roma della associazione ambientalista “Verdi Ambiente e Società” (VAS)**

Osservazioni, istanze, proposte

Si premette che la “Presentazione dell’intervento” e la “Relazione tecnica illustrativa” allegati sul sito del Comune alla pagina <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-dueponti.html> non sono sufficienti a “leggere” il progetto in modo completo ed esaustivo ed hanno costretto a richiedere ulteriori informazioni al telefono 06.6710.6625 che non sono peraltro state sufficienti a chiarire diversi aspetti.

Dalle notizie avute per telefono il 12 aprile 2012 dal responsabile dell’attuazione del programma ing. Gaetano Gallone è emerso che la S.r.l. Brenta fa parte del Gruppo Bonifaci e che l’attuale progetto preliminare è coordinato con l’Accordo di Programma di via Flaminia km. 8+500 autorizzato dal Consiglio Comunale il 20.3.2006, poi concretizzato nella convenzione stipulata con il Comune di Roma il 25.10.2007: lo conferma il sovrappasso pedonale della via Flaminia con il percorso sempre pedonale che raggiunge la nuova sede del XX Municipio a ridosso della lottizzazione convenzionata di Grottarossa, che non è dato di sapere se e quando verrà costruita nel rispetto del suddetto accordo di Programma, considerato che il costruttore Bonifaci ha ceduto per ora in cambio l’attuale sede in via Flaminia 872 (sembra peraltro in affitto).

Come chiarito dall’ing. Gallone, per poter arrivare a realizzare un intervento su ben 9.213,28 mq. di Superficie Utile Lorda (SUL) il progetto preliminare sfrutta i 5.007,60 mq. che consentiva la Concessione Edilizia n. 246/C rilasciata il 14.03.2003 per la realizzazione di un “Edificio per Attività Produttive” con destinazione a Laboratori, Magazzini ed Uffici, nonché i 317,35 mq. della superficie pubblica della stazione ferroviaria dei “Due Ponti”: per reperire i rimanenti 3.888,33 mq si chiede - mediante l’attuazione di un Accordo di Programma - di reperirli attraverso la Superficie

con diritto edificatorio pari a circa 7.334,00 mq che è in località Monte Arsiccio e che ha avuto il riconoscimento del diritto alla compensazione dopo che è stata inserita dentro la riserva naturale dell'Insugherata.

A tal ultimo riguardo il vigente P.R.G. non prevede quest'area sulla Flaminia come apposito "ambito di compensazione" dove realizzare le cubature cancellate dentro le aree naturali protette, ma con lo strumento dell'Accordo di Programma si prevede di ottenere tutte le "varianti" che si vogliono allo strumento urbanistico generale e si chiede così anche la deroga alla classificazione delle destinazioni d'uso, consentendo attività da carico urbanistico basso (CUB) a carico urbanistico medio (CUM), a dimostrazione del maggiore impegno indotto dalla diversa e ben più pesante destinazione d'uso a commercio ed uffici non solo sui parcheggi, ma anche sulle aree a verde, che per giunta non sembrano nemmeno sufficienti per cui verrebbero "monetizzati" i metri quadri mancanti.

Il punto critico è che questo progetto preliminare ha come suo fondamento di partenza una concessione edilizia che è stata rilasciata nel 2003 e che in base al 2° comma dell'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001 aveva un termine per l'ultimazione dei lavori che *"non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori"* e può essere prorogato *"con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso"*, per cui *"decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga"*: senza nessun apparente fatto estraneo che abbia di fatto impedito in modo continuativo l'ultimazione dei lavori, la concessione edilizia n. 246/C è stata prorogata ora come "permesso di costruire" con Determinazione Dirigenziale n. 1052 del 31.07.2009.

Al sottoscritto che chiedeva di sapere le ragioni per cui dopo ben 6 anni è stato prorogato il suddetto titolo edificatorio, in assenza di notizie certe al riguardo l'ing. Gallone ha avanzato l'ipotesi di una causa di forza maggiore dovuta ai saggi di scavo della Soprintendenza Archeologica di Roma, che da me sentita per telefono sempre nella stessa giornata del 12 aprile 2012 mi ha invece assicurato che gli unici scavi eseguiti in zona negli ultimi anni sono stati esclusivamente quelli che hanno portato alla scoperta del vicino mausoleo di Marco Nonio Macrino dentro l'area dove il costruttore Bonifaci vorrebbe realizzare 4 palazzine: per 2 di queste sembrerebbe che sia stato addirittura già rilasciato il nulla osta dal Soprintendente dott. Angelo Bottini a conclusione di semplici saggi fatti in trincea, in contrasto con la risoluzione n. 21 del 16 maggio 2011 approvata all'unanimità dal Consiglio del Municipio di Roma XX, con cui si impegna <<*il Presidente e la Giunta del XX Municipio presso il Sindaco di Roma Capitale per chiedere l'annullamento di qualsiasi autorizzazione edificatoria su tutta l'area "ex Ultra Gas" compresa tra via Vitorchiano (nord), pista ciclabile (est), fosso dell'Acqua Traversa (sud) e linea ferroviaria (ovest)>> nonché <<*per apporre, in virtù dei poteri straordinari previsti dal D.L. n. 67 25/3/1997 dall'art. 13 comma 4 bis "commissari straordinari e interventi sostitutivi", il vincolo archeologico di assoluta inedificabilità su tutta l'area succitata>>.**

L'ing. Gallone non mi ha saputo dire se per la concessione edilizia del 2003 sia stata chiesta ed ottenuta la "autorizzazione paesaggistica" che è preventiva ed obbligatoria per un'area come questa soggetta ad un doppio vincolo paesistico - quello imposto per legge sulla fascia di rispetto dei 150 metri della sponda destra del Tevere ai sensi della lettera c) del 1° comma dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e quello denominato "Valle del Tevere" imposto con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 10591 del 5 dicembre 1989, - e che forse non poteva per quell'epoca nemmeno essere rilasciata, perché il PTP n. 15/8 "Valle del Tevere" destina l'area a sottizona di tutela orientata TOa/5, nella quale l'art. 49 delle norme prescrive che *"è consentita esclusivamente la realizzazione, la trasformazione, la riqualificazione o la valorizzazione di tracciati stradali e/o ferroviari", precisando che "ad eccezione di questi, non sono consentite nuove costruzioni"*.

Per certo non sembra essere stata acquisita la "autorizzazione paesaggistica" da parte della Soprintendenza Archeologica su un'area di così alto interesse archeologico.

A questo punto all'incontro pubblico che il XX° Municipio ha organizzato per le ore 17 del prossimo 8 maggio 2012 dovranno partecipare anche e soprattutto gli stessi progettisti o comunque i tecnici del Comune, che in quella sede si spera che diano tutte le dovute risposte ai diversi interrogativi che ci si sta ponendo riguardo al procedimento che si sta seguendo e che al momento appare poco chiaro, se non addirittura viziato di legittimità anche per i seguenti ulteriori motivi.

Come già precedentemente fatto presente, il progetto del centro commerciale nelle intenzioni di chi l'ha dovrebbe essere approvato in "variante" del P.R.G. con lo strumento dell'Accordo di Programma che è previsto dall'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 con cui è stato emanato il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" (T.U.E.L.), ma che testualmente recita: *"Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di COMUNI, di PROVINCE e REGIONI, di AMMINISTRAZIONI STATALI e di ALTRI SOGGETTI PUBBLICI, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento"*.

Come si può ben vedere, l'Accordo di Programma può essere utilizzato esclusivamente da soggetti pubblici e non anche da soggetti privati: il progetto che si vorrebbe invece approvare di "pubblico" ha solo la riqualificazione della stazione ferroviaria per appena 317,35 mq. che costituiscono appena il 3,44% rispetto alla intera superficie di 9.213,28 mq., dove i lavori promossi dalla Met.Ro S.p.A. riguardanti le banchine e il nuovo sottopasso pedonale ferroviario resteranno in carico alla Regione Lazio.

A carico del privato è invece il project financing per realizzare esclusivamente i nuovi locali di Stazione, con biglietteria, uffici, servizi igienici per il pubblico e per il personale, sale d'attesa ecc., con in cambio però l'enorme vantaggio di poter costruire sopra la loro altezza netta di circa 4,50 metri ben tre livelli più un livello in copertura, da destinare ad uffici, raggiungendo una altezza di 39 metri circa che farà da degna cornice al paesaggio vincolato dei Saxa Rubra, unitamente al sovrappasso pedonale della via Flaminia .

Riguardo alla riqualificazione dei "Due Ponti" su cui si basa l'Accordo di Programma, si fa presente che quella che viene chiamata "stazione di Due Ponti" altri non è che una "fermata ferroviaria" posta sulla linea Roma-Civitacastellana-Viterbo: si tratta di una fermata a richiesta che non è presenziata e consiste di due binari coperti da pensiline, con un edificio annesso usato come abitazione privata.

Per definizione la "fermata ferroviaria" è un punto in piena linea (un tratto tra una stazione ferroviaria e l'altra) dove viene effettuato servizio passeggeri: è privo di scambi e segnali e si differenzia in questo dalla "stazione ferroviaria" vera e propria.

Appare quindi del tutto improprio innalzare una "fermata ferroviaria" al livello di una "stazione ferroviaria", di cui peraltro non è dato di sapere come verranno affrontati i costi di gestione in termini di manutenzione e soprattutto di personale da impiegare *ex novo* sul posto.

Per riuscire a realizzare al piano terra anche 1.287,55 mq. di locali commerciali, si pensa di poter riesumare le cubature di una concessione edilizia rilasciata forse in violazione delle prescrizioni paesistiche e che sembra comunque definitivamente scaduta e non più prorogabile e di sfruttare le cubature di una "compensazione" che non poteva essere fatta di certo in questo luogo.

L'Italia è un paese dalle contraddizioni stridenti e paradossali perché fra i principi fondamentali della sua Costituzione pone da un lato la tutela del paesaggio, specie se vincolato dal 26 marzo 1968 come quello dei "Saxa Rubra" lungo la via Flaminia, che però ha fin qui ritenuto di avere comunque assicurato con le orrende barriere antirumore innalzate a garanzia delle palazzine realizzate dal costruttore Bonifaci, e dall'altro lato la tutela del patrimonio storico e artistico della Nazione come i resti della antica via Flaminia sotto "Monte delle Grotte" (di cui ho chiesto inutilmente l'illuminazione notturna) che secondo la "sensibilità" di qualcuno (che si spera faccia parte di una sparuta quanto insignificante minoranza) si possono valorizzare costruendovi addosso quasi un ettaro di centro commerciale (a causa per giunta dello stato di abbandono, come se una chiara colpa del privato possa diventare persino una buona giustificazione), se non addirittura vendere a pezzi al miglior offerente per farci un museo privato.

A tal ultimo riguardo si fa presente che con deliberazione n. 477 del 27.12.1991 il Consiglio Comunale ha approvato di inserire nel programma degli interventi per Roma Capitale il progetto del parco archeologico lineare della via Flaminia da Ponte Milvio a Malborghetto, che è stato redatto dal compianto dott. Gaetano Messineo e che se venisse realizzato farebbe concorrenza al parco dell'Appia Antica: per quel progetto con D.M. del 1.3.1992 è stato previsto un finanziamento di 10 miliardi delle vecchie lire, di cui non è stato poi mai operato il dovuto accantonamento.

A distanza di 20 anni esatti, malgrado il vicino ritrovamento del mausoleo di Marco Nonio Macrino a ridosso della antica via Flaminia, che dovrebbe quanto meno far tornare di attualità l'interesse a cercare di salvaguardare tutto il territorio interessato da questo enorme patrimonio archeologico, si preferisce costruire un centro commerciale dove peraltro sembra che nemmeno sia possibile in base alla attuale destinazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Roma

In chiusura della relazione tecnica illustrativa si parla di *"benefici e servizi per l'intera comunità"* con riferimento anche e soprattutto alla *"messa in sicurezza di un lungo tratto della via Flaminia Nuova"* che risulta invece a rischio di essere portato in futuro al collasso da traffico visto che ricade tra l'incrocio con via Flaminia-Viale di Tor di Quinto e lo svincolo con il cavalcavia di via Roccalvecce.

In attesa di avere maggiori informazioni dall'incontro pubblico fissato per il prossimo 8 maggio, in occasione del quale ci si riserva di presentare ulteriori osservazioni, istanze e proposte, si chiede intanto di voler verificare la piena legittimità tanto della procedura che si intende seguire quanto degli atti su cui la si vuole basare.

Dott. Arch. Rodolfo Bosi

Roma, 2 maggio 2012