



COMITATO PROMOTORE

Roma, 13 luglio 2010

Al Presidente della Regione Lazio
On. Renata Polverini

Al Sindaco di Roma
On. Gianni Alemanno

Loro Sedi

Oggetto: Accordo di Programma Delibera Consiglio Comunale 46/2003

Il Comune di Roma, con delibera n. 46 del 2003, ha deciso di accogliere il progetto del costruttore Parnasi di costruire quattro palazzine, un teatro e un parcheggio, per un totale di **39.000 metri cubi sull'ultima area destinata da sempre a Verde pubblico di Collina Fleming**, attualmente di proprietà degli eredi Pantanella.

Tale area è l'unica rimasta in un quartiere completamente edificato che non dispone neanche di un giardinetto: lo standard a verde e servizi del quartiere è in pratica inesistente a fronte dei 18 mq per abitante previsti per legge. In cambio della lottizzazione sulla Collina Fleming e di altra lottizzazione a Pietralata, il costruttore cederebbe al Comune circa 11 ettari in località Monte Arsiccio, inedificabili in quanto all'interno del Parco dell'Insugherata e di nessuna utilità per i cittadini che già possono fruire di centinaia di ettari del Parco di proprietà pubblica.

La delibera adottata dal Comune, per quanto riguarda la Collina Fleming, è viziata da irregolarità e illegittimità.

Innanzitutto è da rilevare che viene allegato alla delibera, convalidato dalle firme- del Geometra Direttivo e dal Dirigente del VI Dipartimento, un Piano Regolatore "vigente" che vigente non è in quanto vi compare ancora la zona destinata a servizi pubblici, acquisita dal Comune e trasformata in un parco pubblico di 44 ettari realizzato per i Campionati del mondo del 1990, e una zona di Espansione, cancellata dalla Variante di Salvaguardia nel 1991.

La "svista" maggiore l'Amministrazione la compie in campo "ambientale" in quanto non verifica che l'area è sottoposta a vincolo della legge 1497/39 con deliberazione della Giunta Regionale e sottoposta a Piano Territoriale Paesistico. n° 15/8 della Valle del Tevere, adottato dalla Giunta Regionale stessa, reso obbligatorio per la contemporanea presenza del vincolo ambientale.

La destinazione di detto Piano Territoriale Paesistico per l'area in esame era quella di Tutela Paesistica per la quale **"è fatto divieto di modificare il rapporto esistente tra aree libere ed aree edificate; è pertanto vietata la costruzione di nuovi edifici"**.

La delibera fu immediatamente contestata dai cittadini di Collina Fleming che in pochi giorni

raccolsero oltre 1300 firme in un appello al Sindaco Veltroni perché bloccasse la sciagurata e illegittima iniziativa. L'appello non ebbe in pratica nessun riscontro.

Per contrastare l'ulteriore seguito della delibera e per difendere la possibilità di destinare a Parco Pubblico l'area di Città di Castello, i residenti di Collina Fleming in data 9 dicembre 2003 hanno proposto **ricorso al TAR**, che non si è ancora pronunciato in attesa che il Comune e la Regione si pronuncino sull'Accordo di programma.

Il Consiglio Comunale, nella seduta del 13 marzo 2006, nel corso delle votazioni per il nuovo Piano Regolatore Generale approvò all'unanimità **un ordine del giorno** che impegnava la Giunta a rivedere la delibera 46 del 2003 per trovare soluzioni alternative e/o verificare la legittimità della delibera stessa. **La giunta non tenne in alcun conto l'ordine del giorno del Consiglio.**

Il **Municipio XX** in un primo tempo sulla delibera del Comune espresse parere favorevole con propria delibera n. 3 del 2003. Successivamente, in data 16.12.04, ha approvato la risoluzione n. 47 che esprime assoluta contrarietà al progetto e invita il Comune ad aprire una trattativa per una radicale revisione del progetto stesso.

Nel frattempo la Regione, con delibera di Giunta, ha accolto le richieste del Comune di Roma, avanzate in uno con il nuovo Piano regolatore Generale, di eliminare o modificare i vincoli proprio per consentire le edificazioni previste dal Comune stesso, come quella di Collina Fleming. Cioè, in altre parole, anziché adeguare il PRG ai vincoli paesistici e paesaggistici posti evidentemente per salvaguardare le aree più belle e ambientalmente pregiate del Comune, il Comune stesso chiede di adeguare i vincoli al PRG.

Contro la cementificazione di Collina Fleming si è proceduto recentemente ad una nuova raccolta di firme in calce ad un appello al Sindaco Alemanno che si è conclusa con la sottoscrizione di oltre 1200 abitanti del quartiere

Giovedì 27 maggio 2010, una ristretta delegazione degli abitanti della Collina Fleming è stata ricevuta dal Vice Sindaco Mauro Cutrufo al quale è stata rappresentata la situazione di mancanza di verde del quartiere e al quale è stato consegnato il plico delle schede firmate.

Il Vice Sindaco ha recepito le ragioni degli abitanti di Collina Fleming impegnandosi a far pervenire tali schede al Sindaco.

Al Vice Sindaco abbiamo è stato fatto presente che una soluzione della questione potrebbe essere quella di accordare la cubatura prevista a Collina Fleming in un altro dei numerosi terreni edificabili del costruttore Parnasi, che recentemente ha ricevuto dal Comune la concessione per la costruzione all'Eur dell'Eurosky Tower di 120 metri, a cui seguirà un altro grattacielo.

Nel frattempo con determinazione dirigenziale del 28 aprile è stata dichiarata conclusa la **Conferenza dei Servizi** con parere favorevole al progetto.

L'esame dei documenti della Conferenza dei servizi, ottenuti tramite la 241/90, ha messo in rilievo una serie di irregolarità e di affermazioni contraddittorie e non attendibili, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le seguenti.

FALSE ATTESTAZIONI NEI VERBALI DELLE SEDUTE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Verbale Conferenza dei Servizi 30 maggio 2005

-risultano allegati

- Regione Lazio - Usi civici del 27.1.2006

- Regione Lazio - Difesa del suolo dell'11.1.2006

Verbale Conferenza dei Servizi 10.7.2006

-risultano allegati

- MBCA - Soprintendenza per i beni archeologici 17.7.2007
- Vigili del fuoco 23.10.2006

Verbale Conferenza dei Servizi 18.3.2009

-risultano allegati

- MBCA - Soprintendenza Beni Archeologici 26.3.2009

Verbale Conferenza Servizi 30.7.2009

-risultano allegati

- Autorità Bacino Tevere 30.7.2009 ma protocollo d'arrivo 13.8.2009
- MBCA - Sovrintendenza Beni Archeologici 10.9.2009

OSSERVAZIONI SUI SINGOLI PARERI

1. Lettera Comune di Roma - Dipartimento VI - U.O. 2 alla Regione Lazio prot. 10929 del 22.9.2003.

- E' assolutamente non corrispondente al vero che "le relative previsioni progettuali hanno come finalità, anche il completo recupero delle aree oggetto della presente valorizzazione, a totale (?) beneficio dei cittadini residenti in quanto è previsto che una percentuale maggioritaria delle aree stesse, venga attrezzata a parco pubblico municipale, nel rispetto dell'altimetria e della configurazione morfologica e ambientale del territorio, salvaguardando i punti di vista prospettici principali, che permettono di avere una panoramica completa sull'ansa del Tevere".

E' vero invece che l'operazione viene realizzata a beneficio del costruttore e della proprietà, in quanto l'area era destinata a N Verde pubblico, questo sì a totale beneficio dei cittadini!.

Le aree destinate a parco pubblico ammontano a 4.170 mq su 14.699 pari al 28 % , di cui circa 1.400 costituiscono il solaio del sottostante parcheggio pubblico, ricoperti da soli 0,80 metri di terriccio. Il progetto non salvaguarda i punti di vista prospettici in quanto gli edifici costituiranno una quinta continua che raggiunge la quota di 50 metri rispetto alla quota campagna di circa 36 metri costituendo così una barriera visiva alta almeno 14 metri che non consentirà nessuna panoramica;

- E' assolutamente contraddittorio quanto affermato nel primo comma del CONSIDERATO "che le previsioni del P.T.P. in presenza del vincolo, di cui alla delibera di G.R. n. 10591/89, assumono valenza prescrittiva rendendo inedificabile le aree di cui trattasi, anche se , come visto, il vincolo stesso non impone il divieto assoluto di inedificabilità" quando nei commi precedenti viene precisato che si il vincolo ex legge 1497/39 apposto dalla Regione non impone il divieto assoluto di edificabilità, con l'obbligo di sottoporre preventivamente alla Regione qualunque progetto che possa modificare l'aspetto esteriore dei luoghi stessi, ma che nel contempo le previsioni del P.T.P. n. 15/8 "Valle del Tevere" ha localizzato le aree, oggetto dell'osservazione, in più ampio ambito di tutela identificato con la sigla TP a/12, che prevede, tra l'altro, il divieto assoluto di edificabilità

- Nonostante ciò il relatore delle osservazioni il Direttore del Dipartimento VI, Arch. Daniele Modigliani, chiede che " per l'area in oggetto sia interessata da un ambito di tutela di salvaguardia più consona, in modo da permettere la completa riqualificazione ed una piena opera di restauro ambientale". Nulla di più lontano dalla realtà: l'area riconquistata dalla natura non ha nessun bisogno di restauro e di riqualificazione ambientale come ben sanno gli abitanti che da anni di fatto la frequentano, anziani e mamme con il carrozino. In ogni caso non è certo con il cemento e l'asfalto che si restaurano ambientalmente le aree eventualmente degradate.

E' evidente da quanto sopra che il parere del Dr. Modigliani non rappresenta affatto la realtà giuridica e di fatto dell'area in questione ma è solo intesa ad ottenere il parere favorevole della Regione all'edificazione dell'area stessa.

2. Tra gli atti allegati alla seduta della Conferenza dei Servizi del 10 luglio risulta **l'ordine del giorno** del Consiglio Comunale n. 67 del 17 marzo 2006 votato all'unanimità che richiedeva un'attenta valutazione in sede di Conferenza dei Servizi e impegnava pertanto la Giunta Comunale:

- nel corso delle conferenze dei servizi a perseguire l'obiettivo della massima salvaguardia e della attrezzatura delle aree destinate a verde e servizi pubblici nell'ambito delle flessibilità possibili all'interno dello strumento urbanistico pubblicato ed adottato;
- eventualmente a densificare progetti previsti in altre aree edificabili e proposti dallo stesso operatore;
- a verificare la sussistenza e le veridicità dei suddetti motivi di illegittimità (*vedi l'ordine del giorno nel suo testo integrale*) della delibera n. 46 del 2003;
- in caso positivo, a riesaminare la situazione al fine di adottare provvedimenti di autotutela per l'annullamento di detta delibera o, quanto meno, per il trasferimento della cubatura di compensazione in altra area edificabile del Comune.

La conferenza dei servizi non si esprime affatto sulle indicazioni di tale o.d.g, limitandosi ad allegarlo al verbale della seduta.

3. Verbale della Conferenza di Servizi del 18.3.2009-

La Conferenza dei servizi prende in esame la richiesta del XX Municipio di sostituire il previsto teatro con un asilo nido per 60 bambini. La richiesta viene respinta al fine di non aggravare il corso dell'iter procedurale.

Una preoccupazione di tipo procedurale, in un procedimento in piedi da oltre 7 anni per inerzia del Comune stesso e della Conferenza dei Servizi, avrebbe quindi la precedenza rispetto all'obiettivo di rispondere a vere e sentite esigenze di carattere sociale.

Appare evidente l'obiettivo del Comune, a questo punto, di imprimere una improvvisa accelerazione alla procedura per pervenire finalmente al vero obiettivo di rispondere alle richieste del costruttore e della proprietà rispetto alle esigenze della collettività

4. Lettera della Regione Lazio - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici al Comune di Roma prot. 26141 dell'1.4.2010.

- Il primo e secondo comma della pagina 4 di detta lettera recitano "L'art. 3 paragrafo 21 delle NTA del Piano delle certezze approvato con Del. G.R. n. 856 del 10.09.2004 ha recepito il criterio della compensazione già definito anche dalla De. G.C. n.

811 del 21.07.2000. Con detta variante del Piano delle Certezze è stata approvata inoltre per il comprensorio Monte Arsiccio, la destinazione a zona H2 Agro Romano Vincolato. Con la L.R. n. 29/1997, è stato istituito il Parco dell'Insugherata, nel quale viene inserita anche l'area in argomento: da qui la scelta di rilocalizzare la cubatura in altra zona di minore pregio ambientale. Ricadendo l'area in oggetto all'interno di tale Parco, ne è prevista, in questa fase, la cessione all'Amministrazione Comunale per una superficie totale di 113.541 mq."

In proposito si osserva che l'inclusione dell'area di Monte Arsiccio nel Parco dell'Insugherata assoggettava la stessa alle norme di salvaguardia di cui all'art. 8 della legge regionale n. 29/97 che non consentono nuove edificazioni. Inoltre in base alla stessa legge, art. 26 la pianificazione nell'ambito del Parco è demandata al Piano dell'area naturale protetta, cosiddetto Piano d'Assetto, che ha valore di piano urbanistico e sostituisce i piani territoriali e urbanistici di qualsiasi livello.

E' evidente che per il combinato disposto della due norme (norme di salvaguardia e norme del Piano d'Assetto) le previsioni edificatorie (e non diritti edificatori, come stabilito da più sentenze conformi del Consiglio di Stato) sono venute completamente meno e pertanto nessuna compensazione è dovuta al proprietario dell'area di Monte Arsiccio. Conseguentemente sono venuti meno i presupposti giuridici e di fatto invocati a base della delibera comunale 46/2003 e per il conseguente previsto accordo di programma.

E' da notare comunque che "la scelta di rilocalizzare la cubatura in altra zona di minore pregio ambientale" è fondata su un presupposto falso tenuto conto che l'area di Monte Arsiccio è una delle tante aree di H2 Agro romano vincolato mentre l'area di Collina Fleming è tutelata, come si è visto, da due vincoli, ex lege 1497/39 e P.T.P. 15/8 Valle del Tevere, che la rendono assolutamente inedificabile.

Ancora, anche la motivazione che "**Ricadendo l'area in oggetto all'interno di tale Parco**, ne è prevista, in questa fase, la cessione all'Amministrazione Comunale per una superficie totale di 113.541 mq." è **falsa** in quanto dal fatto che l'area rientrava nel Parco dell'Insugherata **non ne discendeva la necessità di acquisire tale area al Comune di Roma**, potendo ben coesistere nei Parchi, come in effetti coesistono, terreni sia di proprietà privata, sia di proprietà pubblica.

- Circa la richiesta del **XX Municipio di sostituire il previsto teatro con un asilo nido**, più rispondente alle reali necessità della collettività, la Regione fa proprie acriticamente le considerazioni della Conferenza dei Servizi **che postone le esigenze sociali alla evidente fretta di chiudere il corso dell'iter procedurale.**
- Nel capitolo delle Considerazioni è riportato il seguente giudizio " si rileva inoltre la non incidenza sul paesaggio degli edifici di progetto essendo questi posizionati nella parte degradante dell'area di intervento. In questo modo si crea, al centro del progetto, tra il teatro posto in alto e le residenze in basso, un "corridoio verde" di collegamento con gli spazi liberi all'intorno".

Tale giudizio non può essere assolutamente condiviso tenuto conto che:

- gli edifici ancorché realizzati nella parte degradante, si elevano rispetto al piano campagna di 14 metri, come sopra detto, e la loro disposizione a quinta continua

chiude definitivamente la veduta paesaggistica verso la valle del Tevere e sui colli in lontananza.

- il cosiddetto "corridoio verde" è costituito in realtà per la maggior parte dal solaio del garage sotterraneo e non collega con alcun spazio libero all'intorno considerata la vicinanza degli edifici preesistenti.

ALTRE OSSERVAZIONI

- **Parco Pubblico**

Come osservato, una parte del Parco Pubblico per 1.400 metri, costituisce in realtà il solaio del parcheggio pubblico, ricoperto da soli 0,80 metri di terriccio.

Su tale parte del parco emergeranno gli sfiatatoi del sottostante parcheggio, nelle fasi, partenze e stop, di massima emissione di gas di scarico e di polveri sottili.

E' evidente che tale circostanza, unita a quella che l'area stessa è a ridosso della rampa di accesso al parcheggio stesso e a quello per gli abitanti dei previsti edifici, produrrà un ambiente inquinato in cui sarà opportuno non far sostare i propri bambini e le persone anziane.

E' singolare che nessuna delle numerose autorità sentite in Conferenza dei servizi, in particolare la USL Roma C, abbia rilevato tale situazione per porre il proprio divieto quanto meno alla realizzazione del parcheggio.

Ai sensi e agli effetti della legge 241/90 si chiede alle SS.LL. di svolgere tutti i necessari accertamenti per verificare la sussistenza delle illegittimità sopra indicate e di fornire allo scrivente l'esito degli esami stessi.

Nel frattempo si diffidano le SS.LL. dal procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, con riserva in caso contrario di tutelare i diritti dei cittadini di Collina Fleming in tutte le sedi che si riterranno opportune per porre rimedio a questa brutta, bruttissima pagina dell'urbanistica romana, che tradisce le aspettative di rinnovamento suscitate dal cambio di maggioranza nelle Istituzioni.

In attesa di risposta, si inviano distinti saluti

Per il Comitato Promotore
del Parco di Veio

Per l'Associazione Fleming-Vigna Clara
per la Mobilità