



- A *Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica*
Ing. Antonello Fatello
- e p.c. Al *Sindaco di Roma Capitale*
Prof. Ignazio Marino
- Al *Capo di Gabinetto del Sindaco*
Dott. Fucito Luigi
- Al *Vice Segretario Generale*
Dott. Luigi Maggio
- Al *Presidente Commissione Urbanistica*
Antonio Stampete
- Ai *Consiglieri Capitolini*
Roberto Cantiani, Massimo Caprari, Ignazio Cozzoli Poli,
Francesco D'Ausilio, Daniele Frongia, Fabrizio Ghera,
Luca Giansanti, Alessandro Onorato, Giovanni Paris,
Gianluca Peciola
- Al *Presidente Commissione Patrimonio*
Pierpaolo Pedetti
- Al *Presidente del Municipio IX di Roma Capitale*
Andrea Santoro
- All' *Assessore alla Programmazione e sviluppo economico,*
commercio, valorizzazione del personale, semplificazione
e trasparenza del Municipio IX di Roma Capitale
Dott.ssa Simona Testa
- Al *Presidente del Consiglio del Municipio IX*
Andrea Gargano
- Al *Presidente Commissione Urbanistica Municipio IX*
Manuel Gagliardi
- Al *Dip. Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana*
Direttore Dott. Ing. Roberto Botta
- Al *Dipartimento Politiche Abitative*
Direttore Dott. Ciminelli Luigi
- Al *Resp.le Prevenzione della Corruzione e Trasparenza*
Dott. Italo Walter Politano
- Alla *Direzione Pianificazione Generale Dip. P.A.U.*
Direttore Arch. Vittoria Crisostomi
- Alla *Direzione Edilizia Dipartimento P.A.U.*
Direttore Arch. Cinzia Esposito
- Alla *Direzione Trasformazione Urbana Dip. P.A.U.*
Ing. Antonello Fatello
- Alla *Direzione Trasformazione Urbana U.O.*
Riqualificazione di Ambito Urbano e riuso del
patrimonio pubblico
Arch. Maurizio Geusa
- Alla *Direzione Edilizia U.O. Coordinamento permessi di*
Costruire e Vigilanza
Ing. Angela Mussumeci
- Alla *U.O. Strumenti Attuativi*
Ing. Fabio Pacciani
- All' *Assessore alla Trasformazione Urbana*
Prof. Giovanni Caudo

Al Dip. Tutela Ambientale – Protezione Civile Direzione
Gestione Territoriale Ambientale e del Verde
Direttore Dott. Bruno Cignini

Al Dip. Promozione, Sviluppo e Riqualificazione periferie
Direttore Ing. Massimo Martinelli

**OGGETTO: PdZ “C8 Casal Brunori” – Richiesta Tavolo di concertazione su intervento Piano
Casa comparto NR2 (Vs. relazione del 14 agosto 2014)**

Si fa riferimento alla Vs. nota del 14 agosto 2014, prot. 126616 di cui all’oggetto, con la quale codesto Dipartimento illustra l’iter tecnico amministrativo conclusosi con l’atto di concessione Edilizia alla GI.BE costruzioni assegnataria del lotto in questione.

Nel ringraziare per le informazioni fornite, lo scrivente Comitato, esprime tuttavia la necessità di ulteriori chiarimenti sulla questione “*de quo*”. A tal fine si formulano alcune osservazioni concernenti sia la procedura tecnico-amministrativa di attuazione dell’intervento sia la programmazione urbanistica in essere.

Nel breve “*excursus*” di cui alla nota di risposta di codesto Dipartimento non si evince chiaramente la procedura analitica adottata nel calcolo di aumento di cubatura (pari a mc. 5.690.08) alla assegnataria GI.BE costruzioni, laddove l’articolo 3-ter, comma 3, della L.R. Lazio n. 21/2009, e successive modifiche ed integrazioni introdotte dalla L.R. Lazio N. 10/2011 (Piano Casa) appare allo scrivente eufemisticamente poco comprensibile.

Ne tantomeno giova, al fine del chiarimento, avvalersi della D.G.R. 184/12 della Regione Lazio che al punto 7 della stessa, nel tentativo di chiarire la norma, a nostro avviso, in alcuni casi, ne complica la comprensione.

Nella fattispecie concreta la relazione tecnica fa riferimento all’incremento di cubatura prendendo come base la cubatura residenziale totale di 290.000 mc. concordata al fine della ripartizione con gli assegnatari del comparto NR1.

In tale contesto tuttavia la citata D.G.R. 184/12 della Regione Lazio precisa testualmente “*Vanno svolte, a proposito delle modalità di ripartizione dell’incremento tra le aree aventi destinazione non residenziale, alcune precisazioni:- anzitutto che, in presenza di aree aventi destinazione mista, cui pure potrà applicarsi, per quanto si è detto in precedenza, l’art. 3-ter, comma 3, la base da prendere a riferimento per il computo della quota di incremento ammessa dalla legge sarà data dalla sola parte della volumetria avente destinazione non residenziale e non dall’intera volumetria espressa dal lotto;*”

Non si comprende come nella stessa nota venga affermato che il PdZ in esame sia normato dalla variante quinquies giacché prima della conclusione dell’iter istruttorio relativo alla concessione edilizia assentita, sia intervenuta la variante sexies che a nostro avviso introduce variazioni che modificherebbero il calcolo dell’incremento di cubatura da assegnare.

I dati di riferimento forniti da codesto Dipartimento corrispondono infatti alla superficie fondiaria del PdZdi variante sexies, mentre l’indicazione della cubatura non residenziale corrisponde alla variante quinquies.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente Comitato ritiene doveroso da parte delle Istituzioni, chiarire il criterio adottato anche comparando l’interpretazione normativa in questione con altre fattispecie in merito calzanti.

Non si comprende altresì quale criterio è stato adottato da codesta Direzione nel considerare l’area in oggetto come già edificata; stante quanto indicato nel documento “*Partizione e modalità d’uso degli spazi pubblici e privati*” (elaborati 5 e 6) del PdZ (varianti quinquies e sexies) dove l’area è classificata come “*PARTI EDIFICATE - Sup. fondiarie di conservazione con destinazione non residenziale*” ed alla tabella 1 gli edifici risultano “*esistenti*”. Tale evidenza non corrisponde alla realtà in quanto **l’area non è mai stata edificata.**

E' doveroso aggiungere nell'ambito delle illustrate incongruenze, la comunicazione di inizio lavori del 20 febbraio 2012, inoltrata al Municipio IX dalla GI.BE costruzioni laddove in realtà si è accertata non più di una "semplice" installazione di una parziale recinzione dell'area e non il reale inizio dei lavori. Il passo carrabile provvisorio è stato approntato "solo" nel febbraio 2013 e la gru di cantiere è stata installata nel corso del mese di settembre 2014.

Appare poco comprensibile il procedimento amministrativo seguito dal Dipartimento IX che ricevendo richiesta di "variante in corso d'opera" ai sensi dell'art 3-ter, comma 1 della L.R. Lazio n. 21/2009 e s.m.i. (piano casa), non procede ad emettere l'opportuno "atto di diniego" atteso l'evidente assenza dei requisiti per assentire in quanto l'opera non è mai iniziata.

Ne si può sottacere sulla circostanza che in assenza della definizione del procedimento amministrativo relativo alla concessione edilizia prot. 87941 del 23.11.2011, sia intervenuta la rinuncia alla stessa della GI.BE costruzioni subordinata alla contestuale accettazione di nuovo permesso a costruire usufruendo della disposizione contenuta nell'art. 3 ter-comma 3, della citata legge n. 21/2009.

Benché la GI.BE costruzioni risulti unica richiedente all'assegnazione del lotto in questione la procedura adottata appare allo scrivente Comitato quantomeno meritevole di approfondimenti.

Non ultimo non si può non evidenziare l'assenza nell'iter istruttorio di un approfondimento, anche in sede di conferenza dei servizi, della valutazione della **Rete ecologica** definita dall'elaborato 4 del P.R.G. per il PdZ in oggetto.

Tale elaborato sembra far ricadere l'intera area verde di Casal Brunori nella "COMPONENTE SECONDARIA B" e non in quella "COMPONENTE SECONDARIA B da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi" come si dichiara nella relazione (peraltro sprovvista di numero di protocollo ufficiale) redatta dal Dipartimento per l'istanza 65524/2012. L'area appare inoltre interessata da "osservazioni d'ufficio" per "ampliamento di componente secondaria B" con le seguenti annotazioni:

- aree a media valenza naturalistica;
- verifiche puntuali dello stato di fatto con approfondimenti degli studi relativi all'uso del suolo in particolare riferibili alle emergenze vegetazionali isolate, per ripopolamento faunistico, per presenza stabile e di passaggio di emergenze faunistiche (steppingstones);
- aree boscate comprese all'interno di strumenti urbanistici;
- nuove connessioni tra parti di reti esistenti e/o modificate.

Non si riscontrano inoltre nella documentazione a nostra disposizione gli atti relativi al calcolo degli oneri concessori dovuti, ma solo una fidejussione di euro 1.600.000 euro che allo stato attuale non permette allo scrivente Comitato di individuare le opere da effettuare a supporto delle criticità di mobilità e servizi che l'intervento andrà ad acuire.

Si riscontra, altresì che, se pur la variante Sexies del Pd.Z. conferma la destinazione del tratto di via Iris Versari interessato dall'edificazione quale prolungamento dell'area parcheggio (P8), ad oggi il Comitato non ha visibilità ufficiale sulla definitiva realizzazione di tale opera.

Non si possono tralasciare in ultimo alcune considerazioni di ordine generale. Non vi è dubbio che l'adozione dello strumento urbanistico denominato "Piano Casa", in alternativa alla "Variante urbanistica", a giudizio del Comitato, introduce elementi di criticità in quanto:

- non prevede l'avvio di una discussione pubblica (si veda "strumento partecipativo"), con Associazioni, Comitati e Cittadini residenti nei quartieri, pur in presenza di interventi con impatti importanti sul territorio. Il progetto partecipativo, al quale lo scrivente Comitato partecipò in data 10 gennaio 2012 (prot. 3691 del 23 febbraio 2012), ha avuto come oggetto l'adozione della variante Sexies del PdZ relativa al solo comparto NR1. La discussione su tale variante, se pur oggetto di critiche da parte dello scrivente Comitato, ha consentito di "ufficializzare" alcuni importanti interventi sul territorio;

- l'edificazione autorizzata, che si configura come “*una tantum*” nel contesto urbanistico del quartiere, con il conseguente incremento di 375 abitanti, avrà un forte impatto sulla viabilità di quartiere e intra-quartiere;
- l'edificazione grava su un territorio già fortemente danneggiato dalla cementificazione dell'intera valle a seguito della “illegale” realizzazione del plateatico per lo spostamento del mercato bisettimanale di via di Mezzocammino. Si ricorderà, a tal riguardo, lo scandalo dei PVQ per il quale il PVQ di Spinaceto e la realizzazione del plateatico sono oggetto di indagine da parte della Magistratura.

Sulla base di quanto sopra esposto, anche in considerazione delle numerose ed inevase richieste formali di incontro inoltrate in passato a codeste spett.li Amministrazioni (anche con il valido supporto dell'ex Assessorato con delega all'urbanistica del Municipio IX), **lo scrivente Comitato, oltre a chiedere a codesta Spett.le Direzione una formale risposta alle suddette considerazioni, richiede di addivenire ad un tavolo di chiarimento e concertazione sia in merito agli interventi edilizi in essere**, che in riferimento alle opere finalizzate al miglioramento dei servizi e della mobilità del quartiere.

Cordiali saluti

Roma, 01 dicembre 2014

CdQ Casal Brunori

Il Vice Presidente
Dott.ssa Grazia Barbera

Allegato: nota del 14 agosto 2014, prot. 126616 della Direzione del Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica