

che è ad esclusivo carico del Proponente la realizzazione delle necessarie Opere di Urbanizzazione connesse all'intervento, con il trasferimento della proprietà delle relative aree di sedime all'Amministrazione Capitolina – nel caso di aree di proprietà del Proponente - e l'onere relativo all'indennità di esproprio di quelle non di proprietà dello stesso. Ove il costo di dette opere, riconosciuto dall'Amministrazione, fosse superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti nulla sarà dovuto al Proponente. Laddove il suddetto costo fosse inferiore agli oneri di urbanizzazione il Proponente sarà tenuto al versamento della differenza;

## **ANALISI DI ALCUNI ASPETTI DI**

### **ILLEGITTIMITA' CONTENUTI NELLA DELIBERA DI "INDIRIZZO"**

Oggi si è evidenziata la palese prepotenza dei così-detti "portavoce" che nelle due commissioni congiunte non hanno permesso ai cittadini la possibilità di esprimere i dubbi nati attorno a questa triste storia di furbanistica.

Scrivo queste note affinché si sappia che all' interno del movimento 5 stelle esistono degli attivisti senza interessi personali esperti e preparati che si stanno vergognando della figura meschina proiettata all' esterno da chi dovrebbe rappresentare il "baluardo" della legalità, partecipazione pubblica e trasparenza.

Ora vediamo quali siano alcune di queste "anomalie" :

1. la deliberazione datata 6 giugno che risulta palesemente in contrasto con la Legge n° 147 del 2013. Tale norma assegna al privato il compito di proporre uno studio di fattibilità (sia per l'ammodernamento di impianti sportivi esistenti sia per la realizzazione di nuovi impianti) a cui EVENTUALMENTE l'amministrazione pubblica può riconoscere il pubblico interesse dopo ben precisi step procedurali. Nella delibera, invece, hanno scritto che il privato ha svolto praticamente sotto dettatura il "tema" assegnato dal "maestro" pubblico e, pertanto, il "tema" svolto dal privato merita il pubblico interesse. Csicché, se eventualmente l'ispettore regionale dovesse "bocciare" l'elaborato del privato, costui potrebbe rivalersi in solido sul maestro che lo ha indotto a scrivere delle cazzate megagalattiche. Idem, farebbe il ladro indotto a rubare su indicazione della guardia. Per credere si veda la pag. 5: leggenda, però, nell'ottica di cultori dell'urbanistica regolativa; quindi, né con la visione dell'urbanistica concertata (o contrattata) né con la percezione d'una "libera urbanistica" che appare assai anacronistica;
2. Come ha evidenziato piu' volte la conferenza dei servizi decisoria (a) la proposta del privato rientra nelle possibilità di variante urbanistica solo per le cubature e le destinazioni d'uso che possono andare in deroga al PRG all' interno dell' area di proprietà. In questo caso il proponente non ha un'area sufficiente a permettergli il posizionamento delle cubature e gli standard di verde e parcheggi che è tenuto a conferire gratuitamente per legge. La proposta, sia la prima che la seconda, usa un'area quasi due volte maggiore di quella di proprietà e gli elaborati progettuali sono, di fatto, un Piano Particolareggiato in variante al PRG; Piano questo che non beneficia di deroghe da parte della legge sugli stadi e che dovrebbe essere mandato all' approvazione del C.C. (con tutto l'iter democratico di evidenza pubblica che la pianificazione esecutiva comporta);
3. Sia Caudo che oggi la nostra Giunta hanno tralasciato questo piccolo dettaglio glissando sull' ambiguità che la "conferenza dei servizi decisoria" costituisce anche variante urbanistica.... Purtroppo non in questo caso. Questo comporta che il proponente abbia diviso i comparti edificatori in modo che gli standard di verde, parcheggi e la viabilità interna al piano - obbligatori per legge - ricadessero sulle aree della vedova Armellini ed il Comune non ha neppure chiesto la sua approvazione e la firma per il progetto presentato come dovrebbe essere per legge

prima di ogni istruttoria. Il risultato è che il proponente dovrebbe comprare le aree altrui ed invece chiede di espropriarle come si usa nei Piani quando la parte di proprietà minoritaria si rifiuta di partecipare alla pianificazione;

4. La delibera a pag.7 stabilisce che il proponente può utilizzare i soldi pubblici degli oneri dovuto per la "Bucalossi", non solo per realizzare le opere di urbanizzazione a "scomputo", ma anche per "comprare" le aree degli standard e della viabilità interna ai comparti che avrebbe dovuto cedere gratuitamente all'Amministrazione.....

che è ad esclusivo carico del Proponente la realizzazione delle necessarie Opere di Urbanizzazione connesse all'intervento, con il trasferimento della proprietà delle relative aree di sedime all'Amministrazione Capitolina – nel caso di aree di proprietà del Proponente - e l'onere relativo all'indennità di esproprio di quelle non di proprietà dello stesso. Ove il costo di dette opere, riconosciuto dall'Amministrazione, fosse superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti nulla sarà dovuto al Proponente. Laddove il suddetto costo fosse inferiore agli oneri di urbanizzazione il Proponente sarà tenuto al versamento della differenza;

5. Altra grave "anomalia" è la previsione che le opere pubbliche "previa valutazione della congruità dei costi da parte dell' amministrazione" saranno realizzate dal proponente contro le norme sugli appalti sia nazionali che europee. In realtà con la dichiarazione di pubblica utilità il proponente deve diventare "stazione appaltante" per conto della pubblica amministrazione ed il "vero" costo delle opere sarà determinato dai prezzi scaturiti dalle gare di appalto pubbliche. Questo significa che prima di attribuire cubature di "compensazione" è indispensabile stabilire i reali costi e non accontentarsi di stime "parametriche" scaturite dal proponente;
6. Alla precedente si aggiunge il "finanziamento" per realizzare il parco fluviale che oggi è aumentato delle aree, sempre degli Armellini, che si sono spostate e, questa opera, sempre a "scomputo" viene realizzata (espropri inclusi) con i soldi dovuti per il contributo del costo di costruzione tassa che non può essere utilizzata per opere a scomputo, ma che deve entrare nelle casse comunali;
7. L'equilibrio economico-finanziario per stabilire il "valore" della moneta urbanistica – sia esso SUL edificabile o metro cubo – si determina attuando la differenza tra costo di produzione (con tutti gli oneri compresi) e valore di mercato del prodotto finito e, questa stima, la fa un ente pubblico preposto come l'agenzia delle entrate... faccio un esempio per zona analoga valore medio (direzionale e commerciale) dell' Agenzia 4.600 Euro x mq il valore di produzione oneri compresi non supera i 1.500 Euro x mq a cui si dà un massimo del 25% per il rischio di impresa ed abbiamo 1.875 Euro... la differenza 2.725 è il valore che il Comune sta dando per ogni mq di SUL che è più di 3 volte quello proposto dal proponente circa 800 Euro e che gli uffici hanno giudicato congruo perché più alto del "costo di costruzione" che è la stima della

Regione per determinare le tassa sulla produzione edilizia e che, ovviamente, non c'entra nulla con il plus valore immobiliare che il Comune sta concedendo;

8. Per ultimo, ma non meno importante, questa delibera dovrebbe fare riferimento ad un nuovo progetto presentato ed il Consiglio dovrebbe valutarne la fattibilità previa conferenza di servizi interna al Comune che abbia verificato gli elaborati di un progetto preeliminare..... Niente di tutto cio', alla delibera viene allegata la conferenza dei servizi del 2014 che ha verificato un altro progetto preeliminare e vengono allegati degli elaborati di progetto che non permettono neppure di capire la reale consistenza dell' edificato e sono a livello di zonizzazione urbanistica con la dicitura "Progetto Definitivo".

Il nostro gruppo di lavoro presento' una bozza di delibera di annullamento della delibera di Marino, a quel che ci risulta l'Assessore di allora la diede all'avvocatura e ci piacerebbe sapere quale sia stata la risposta.... Quella delibera conteneva gli stessi motivi di nullità che sono presenti oggi a differenza che Caudo i conteggi sbagliati, l'uso distorto degli incassi del pubblico erario e quant' altro ... lo aveva descritto all' interno degli elaborati presentati dal proponente e poteva sempre dire che non se ne era accorto.

Oggi gli illeciti sono stati evidenziati all' interno della delibera ed i consiglieri comunali si accingono ad approvarli e farli loro prendendosene tutte le responsabilità..... E' questo il nuovo corso ?

(a) “. di procedere altresì alla contestuale comunicazione di cui all'art. 10-bis della L. n. 241/90 e s.m.i. dei seguenti ulteriori motivi ostativi all'approvazione del progetto ed alla conclusione del procedimento relativo all'intervento denominato "Roma Capitale. Stadio della Roma in loc. Tor di Valle. Legge 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 comma 304 – 305":

# mancato completamento del procedimento di Variante Urbanistica, con particolare riferimento alla fase pubblicistica:

l'omesso completamento delle procedure urbanistiche più volte richiesto dall'amministrazione precedente a Roma Capitale, è infatti impeditiva della conclusione positiva del procedimento di cui alla L. 147/2013, stante l'effetto di approvazione di variante connesso alla adozione della Deliberazione di Giunta Regionale conclusiva del procedimento; inoltre l'omessa pubblicazione ai fini della raccolta delle osservazioni, momento tipico ed ineludibile di qualunque procedura urbanistica, ha sottratto ai soggetti interessati ed agli enti ed associazioni portatrici di interessi diffusi la possibilità di esercitare i propri diritti nel procedimento; del resto solo il completamento della procedura urbanistica da parte di Roma capitale, comprensiva delle fasi partecipative, avrebbe comportato, all'arrivo di osservazioni e/o opposizioni, la possibilità di esame e controdeduzione delle stesse in sede di Conferenza”