

La risposta di Report al comunicato di Ama

A seguito della puntata "Il santo inceneritore" del 15 dicembre 2024, Ama ha pubblicato un comunicato in cui ha rilevato di avere fornito "tutti i chiarimenti e le risposte ai quesiti posti dal servizio" e che il Presidente Bruno Manzi "ha risposto puntualmente a tutte le domande della giornalista, basandosi sulle evidenze degli atti amministrativi pubblici". Teniamo a precisare che nel corso della sua intervista, il Presidente Manzi ha più volte negato l'evidenza dei fatti e il contenuto, che dovrebbe essere anche a lui noto, degli strumenti urbanistici vigenti e dei documenti che hanno portato all'acquisto del terreno di Santa Palomba al prezzo di quasi 7 milioni e mezzo di euro.

Le due destinazioni urbanistiche del terreno

Il terreno acquistato da Ama per il termovalorizzatore è esteso quasi 10 ettari e ha due diverse destinazioni urbanistiche, circa il 60% è destinato prevalentemente ad attività, mentre il resto è una fascia consortile di rispetto dell'agglomerato industriale di Santa Palomba.

Il presidente Manzi ha più volte negato nel corso della sua intervista che una parte del terreno, pari a circa il 40% dell'area, venisse classificata dal Consorzio per lo sviluppo industriale Roma Latina come "fascia consortile di rispetto", sostenendo che in base al certificato urbanistico tutto il terreno fosse edificabile. Lo stesso Consorzio ha, invece, confermato a Report che quella porzione di terreno è una fascia consortile di rispetto, regolata dall'articolo 17 delle norme tecniche di attuazione della Variante generale dell'agglomerato di Santa Palomba, secondo cui le fasce consortili di rispetto sono di norma inedificabili. Fa eccezione la realizzazione di "parcheggi, distributori di carburante, chioschi amovibili per piccoli servizi commerciali, manufatti inerenti alle reti di distribuzione idrica, fognaria e depurazione, elettrica, telefonica, del gas e simili".

La relazione di stima, che ha indicato il prezzo di 75 euro al metro quadro, risale al 15 settembre 2022 ed è stata firmata dal geometra Umberto Linari dello studio Magni Linari di Lanuvio. Il Presidente Manzi ha negato che questa perizia si sia basata su una valutazione uniforme dei terreni. Nella perizia di stima del geometra Linari c'è invece chiaramente scritto che: "si è proceduto con una valutazione uniforme dell'intera area in quanto la stessa attraverso particolari e mirate procedure urbanistiche può essere totalmente trasformata ad una destinazione di tipo produttivo/industriale, conforme all'area limitrofa".

La congruità del prezzo

Ama dichiara che il prezzo di 75 euro al metro quadro è "in linea con il valore di mercato di terreni dell'area utilizzati per la realizzazione di edifici con destinazione produttiva e calcolato sulla base della metodologia standard di stima per transazioni di questo tipo".

A sollevare dei dubbi sulla relazione di stima dello studio di Lanuvio è stato anche un ex consigliere di Ama, l'architetto Claudio Voglino, l'unico a non approvare l'acquisto del terreno. Report ha, inoltre, scoperto che in quei mesi girava anche un'altra perizia, datata 25 luglio 2022 e redatta dall'architetto Daniele Impallara, tecnico di fiducia da oltre 20 anni dell'Immobiliare Palmiero che ha venduto i terreni ad Ama. In questo caso il prezzo indicato per quei 10 ettari a Santa Palomba era € 3.586.900. A cui aggiungere altri 530.800 euro per opere murarie, realizzate però abusivamente. In sostanza neanche due mesi prima che il geometra Linari firmasse la sua perizia, lo stesso architetto dell'Immobiliare Palmiero fissava per quei terreni un valore pari a circa la metà. Non solo, specificava chiaramente che una parte dell'area era edificabile, e un'altra parte era non edificabile. Nel suo comunicato Ama non menziona mai la perizia dell'architetto Impallara, scoperta da Report.

Il ruolo di Intellera Consulting

Ama sostiene che il prezzo di 75 euro era quello indicato già nel 2021, quando è arrivata per la prima volta la proposta di vendita di quei terreni, in risposta a un avviso pubblicato il 3 giugno 2021. Ama in quel momento era alla ricerca di un'area da acquistare, dove realizzare genericamente sedi impiantistiche. Si tiene a precisare che Ama non ha fornito alcuna documentazione a supporto di questa dichiarazione. In ogni caso, quand'anche fosse così, questo non implica che quel prezzo fosse congruo. In questo senso Ama dichiara di avere affidato la verifica della congruità di quel prezzo alla società di consulenza Intellera, che a sua volta ha affidato allo studio tecnico Magni Linari il compito di redigere la relazione di stima. Su questo punto non esiste alcuna trasparenza. Report ha, infatti, chiesto un'intervista alla società Intellera consulting, che ha negato qualsiasi confronto appellandosi alla tutela della privacy dei suoi clienti. Non è, dunque, chiaro in base a quali criteri sia stato scelto lo studio Magni Linari di Lanuvio. Report ha, invece, verificato che all'epoca era online un annuncio per la vendita di quel medesimo terreno a poco più di 4 milioni di euro. Un valore, dunque, corrispondente a quello indicato dall'architetto di fiducia dell'Immobiliare Palmiero, e non a quello fissato dal geometra Linari nella relazione di stima, su cui si è basato l'acquisto di Ama. Ad oggi non è noto quanto siano stati pagati la società Intellera consulting e lo studio di Lanuvio.

L'Autorizzazione Integrata Ambientale

Circa gli strumenti urbanistici attualmente vigenti, che non consentirebbero la realizzazione in quei terreni di un impianto di rifiuti, così come ha ammesso la stessa società Geco, Ama si appella invece all'Autorizzazione Integrata Ambientale. In sostanza per Ama l'attuale destinazione urbanistica dei terreni di Santa Palomba è irrilevante, in quanto l'AIA dell'impianto potrà valere, se occorre, come variante urbanistica. Ad oggi però l'Aia non è stata ancora approvata. Il rilascio dell'AIA rientra attualmente tra le competenze devolute al sindaco di Roma nella sua qualità di Commissario straordinario di governo per la gestione dei rifiuti di Roma Capitale, ma dovrà passare a rigore dalla Conferenza dei servizi, che chiamerà in causa la partecipazione dei vari soggetti interessati. Uno di questi potrebbe essere proprio il Consorzio per lo sviluppo industriale Roma Latina, che ad oggi non è mai stato contattato dal comune di Roma, come da loro stessi dichiarato.

I fattori escludenti

Ama dichiara che "contrariamente a quanto affermato nell'inchiesta non esistono sull'area fattori escludenti che possano impedire la realizzazione dell'impianto". Su questo punto l'inchiesta è stata molto chiara. Report, infatti, ha rilevato che l'avviso pubblicato da Ama il 3 giugno 2021 per l'acquisto di un'area da destinare genericamente a sedi impiantistiche, aveva elencato alcuni requisiti. Venivano escluse le aree sottoposte a tutela archeologica e bisognava garantire una distanza di rispetto di almeno 1000 metri da centri abitati e di almeno 500 metri da case sparse. Il terreno di Santa Palomba, contrariamente a quanto richiesto dall'avviso, presenta in buona parte dell'area il vincolo archeologico, così come sono presenti case sparse a meno di 500 metri, mentre a circa un chilometro è in corso la costruzione di un progetto di Housing sociale per 1000 appartamenti. Nello stesso piano rifiuti approvato da Gualtieri la presenza di aree di espansione a 1000 metri viene considerato un fattore escludente, mentre la presenza di case sparse un fattore di attenzione progettuale. Report ha scoperto che Ama conosceva bene le criticità di quell'area. Siamo entrati, infatti, in possesso di una relazione datata agosto 2021 e redatta proprio da Ama, in cui l'area viene definita "parzialmente idonea" proprio per la presenza dei vincoli archeologici e di case sparse a meno di 500 metri. Per superare queste problematiche, a cavallo dei giorni di Pasqua del 2022, viene contattata la società di ingegneria Geco, loro stessi stessi ci dicono a titolo di "favore", per aggiornare quella relazione dell'agosto 2021 in pochi giorni. A quel punto i fattori di

attenzione progettuale, condizionanti ed escludenti non sono più un problema, l'unico ostacolo possibile si restringe alla presenza di "fattori escludenti di tutela integrale". Nella mappa dei vincoli sussistenti nell'area e redatta da Roma Città Metropolitana nel 2021 era presente, infatti, un fattore escludente di tutela integrale, derivante dal fatto che l'AceA Ato2 aveva chiesto alla regione Lazio la creazione di un'area di salvaguardia del campo pozzi Laurentino, che rifornisce di acqua potabile i comuni di Ardea e Pomezia. Già dal 2016 era stato accertato l'inquinamento delle acque sotterranee dei due comuni. Geco, però, si accorge che la Regione Lazio non aveva ancora perimetrato quell'area di salvaguardia, e così il 18 novembre 2022 Roma Città metropolitana cancella dalle mappe quel fattore escludente di tutela integrale, e sei giorni dopo il 24 novembre 2022 Ama acquista il terreno. Interpellata su questo punto l'AceA Ato2 ha rimbalzato la domanda agli enti preposti. Abbiamo chiesto, quindi, anche al presidente Francesco Rocca per quale motivo la Regione Lazio non avesse ancora approvato l'area di salvaguardia del Campo pozzi Laurentino, ci ha risposto che non ne era a conoscenza e che avrebbe verificato.

L'approvvigionamento idrico

Ama dichiara che "il termovalorizzatore non utilizzerà l'acqua delle falde né tantomeno dei laghi ma acqua riciclata". Questa affermazione viene fatta oggi solo a parole e non è supportata dai documenti allo stato attuale disponibili. Il progetto esecutivo non è, infatti, noto. Mentre è pubblica la proposta tecnica allegata al bando di gara, dove c'è scritto che il termovalorizzatore avrà bisogno di circa 85mila metri cubi d'acqua l'anno e che le fonti di approvvigionamento idrico saranno cinque: recupero dell'acqua piovana; riutilizzo dell'acqua depurata in uscita dal depuratore di Santa Maria in Fornarola; recupero delle acque di condensazione del sistema di trattamento dei fumi; allaccio idrico alla rete del Consorzio Industriale del Lazio; e in ultimo emungimento dai pozzi realizzati in situ. Nello specifico, in uno degli allegati al bando di gara c'è scritto: "ad integrazione di quanto previsto per l'approvvigionamento idrico industriale del Parco delle Risorse Circolari, è previsto l'ulteriore sistema di back-up caratterizzato da pozzi per una portata massima stimata pari a circa 8 l/s, per la quale, considerando il contesto geologico ed idrogeologico della zona di studio, si rende necessaria l'escavazione di n.2 pozzi". Si ricorda che l'area dei Castelli romani è da tempo oggetto di studio, in quanto da oltre 30 anni è al centro di una inarrestabile crisi idrica, che ha portato all'abbassamento del lago Albano e del lago di Nemi, tanto che dal 2009 una legge regionale vieta l'escavazione di nuovi pozzi in quella zona.

Il Fosso della Cancelliera

Ama ci contesta il fatto di aver parlato della presenza di un piccolo corso d'acqua, chiamato Fosso della Cancelliera, che attraversa il terreno e che segna il confine tra l'area edificabile e quella non edificabile. Report si è interessato alla presenza di questo fosso, dopo avere riscontrato alcune discrepanze. Riuscirne a ricostruirne la storia non è stato semplice. Il fosso della Cancelliera, infatti, è un fosso demaniale e non è stato oggetto della compravendita. Già dal 2009, però, quel fosso risulta essere stato deviato e avvicinato alla strada, come si può facilmente evincere dalle immagini aeree presenti su Google Earth. La mappa catastale, invece, allegata all'atto di compravendita riporta ancora il tracciato originario. Mentre i documenti, che hanno portato all'acquisto del terreno, non consentono di comprendere cosa sia accaduto, in quanto né la perizia di stima del geometra Linari, né la relazione di Geco citano mai la presenza di un fosso. Nel certificato urbanistico allegato all'atto di compravendita viene definito, invece, "reticolo idrografico secondario", ma poi il notaio non lo menziona quando deve definire i confini delle particelle. Report ha, quindi, cercato di comprendere se Ama avesse comprato un terreno con un fosso demaniale deviato abusivamente, anche per comprendere la congruità del prezzo di vendita. Abbiamo, quindi, scritto sia al consorzio di bonifica che al dipartimento Opere Idrauliche di Roma

Città Metropolitana. Ci hanno confermato che non è stata autorizzata alcuna deviazione del fosso, né alcun "declassamento" ad "opera idraulica". Un particolare importante, visto che nella proposta tecnica di Acea allegata al bando, il fosso viene definito "opera idraulica", nonostante l'assenza di autorizzazioni. Lo classificano così sulla base di una nota legale scritta da un importante studio di avvocati, che contattato da Report non ha voluto rilasciare dichiarazioni, appellandosi al segreto professionale. In sostanza la natura abusiva della deviazione di questo fosso demaniale non è stata mai menzionata né nelle perizie affidate prima dell'acquisto a soggetti privati, né nel progetto proposto da Acea e allegato al bando di gara.

Se n'è accorto alla fine il IX municipio, che lo scorso agosto ha chiesto la rimozione degli abusi e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni. L'11 novembre 2024 il commissario Gualtieri ha così firmato una nuova ordinanza commissariale, con cui ha sospeso tale determinazione posticipandola al 31 ottobre 2026, al fine di assicurare la realizzazione del termovalorizzatore, che prevede lo spostamento ulteriore del fosso e la sua sdemanializzazione.

Alla luce delle interviste fatte e del materiale raccolto, possiamo dunque concludere che le procedure che hanno portato all'acquisto del terreno di Santa Palomba non sempre sono state trasparenti. Il ricorso a più soggetti privati ha ostacolato, di fatto, la possibilità di ricostruire in modo compiuto i criteri seguiti per la scelta di quell'area e per la verifica della congruità del prezzo, che non ha tenuto conto neanche della presenza di un fosso demaniale deviato abusivamente.

Il Piano rifiuti della Regione Lazio

Ama tiene, infine, a specificare che il precedente piano rifiuti prevedeva la realizzazione di una megadiscarica a Roma. L'ultimo piano rifiuti della Regione Lazio risale al 2020, quando il presidente era Nicola Zingaretti del Pd, e non prevedeva la costruzione di nuovi termovalorizzatori. Report ha evidenziato come la costruzione del termovalorizzatore sia di fatto possibile solo grazie ai poteri commissariali dati nel 2022 al sindaco e commissario per il Giubileo Roberto Gualtieri. Grazie a questi poteri speciali, il commissario Gualtieri ha potuto approvare un nuovo piano per la gestione rifiuti di Roma Capitale, dove c'è scritto: "Al fine di assicurare gli interventi funzionali alle celebrazioni del Giubileo della Chiesa cattolica per il 2025 nella Città di Roma Capitale, in considerazione della esigenza di prevenire gravi criticità nella gestione dei rifiuti urbani, (...) limitatamente al periodo del relativo mandato e con riferimento al territorio di Roma Capitale, esercita le competenze assegnate alle regioni ai sensi degli articoli 196 e 208 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e, in particolare: a) predisporre e adotta il piano di gestione dei rifiuti di Roma Capitale". Il nuovo termovalorizzatore di Santa Palomba, secondo quanto dichiarato dallo stesso Gualtieri, dovrebbe essere pronto per l'estate del 2027, cioè a Giubileo finito.