



# Consiglio regionale del Lazio

## INTERROGAZIONE SCRITTA

### n. 1448 del 31 ottobre 2022

Al Presidente del Consiglio Regionale del Lazio  
On. Marco Vincenzi

#### INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

**Oggetto:** Programma di Intervento Urbanistico Fontana Candida.

#### PREMESSO CHE

- con la Variante denominata “Piano delle Certezze” è stato introdotto nel Piano regolatore generale di Roma (Prg) il principio della “Compensazione urbanistica”;
- questo principio si basa sulla cancellazione di previsioni edificatorie, incompatibili per motivi ambientali, e la loro conseguente “compensazione” mediante il trasferimento dei relativi valori economici in nuove e diverse localizzazioni, spesso dislocate in periferia;
- fino all’adozione del Prg nel 2003, le previsioni edificatorie sradicate dalle originarie localizzazioni potevano essere investite, in alternativa, in aree ed edifici di proprietà comunale oppure aree proposte direttamente dagli stessi titolari dei diritti delle previsioni edificatorie;
- proprio in applicazione del principio delle compensazioni urbanistiche, la salvaguardia del Parco di Tor Marancia ha richiesto il trasferimento di circa due milioni di metri cubi prevalentemente in zone periferiche della città, con il risultato di quadruplicarne la dimensione sia al fine di remunerare il minor valore economico delle nuove localizzazioni e sia al fine di indennizzare i proprietari dei nuovi terreni coinvolti nel trasferimento;
- quasi venti anni fa nel marzo del 2003 pochi giorni dopo l’approvazione del PRG prendeva avvio la compensazione edificatoria del comprensorio E1 “Tor Marancia” mediante il trasferimento delle previsioni edificatorie in 15 nuove localizzazioni;
- si prevedeva il trasferimento di circa cinquantamila metri cubi in un nuovo comprensorio in località “Fontana Candida” denominato “Programma d’Intervento Urbanistico FONTANA CANDIDA”, situato all’interno del territorio del Municipio VI, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 28/03/2003, n. 53;
- per attuare la cosiddetta compensazione, tenuto conto del diverso valore delle aree, si rendeva però necessario realizzarne una quantità quattro volte superiore per un totale di duecentomila metri cubi lungo la Casilina ad oltre cinque chilometri dal GRA;
- trascorsi venti anni da quella scelta, seppure non sia stato ancora perfezionato l’Accordo di Programma, la previsione di questa massiccia edificazione continua a terrorizzare gli abitanti degli insediamenti limitrofi e di tutto il quadrante;



- l'esame degli atti forniti dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, ha permesso di mettere in luce una serie d'incongruenze a cui gli uffici preposti non hanno ancora risposto in maniera chiara e soddisfacente;
- le modifiche effettuate al Programma Urbanistico, introdotte nel corso dell'iter di approvazione, non sono state sottoposte all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, prima della conclusione dell'Accordo di programma, in quanto eccedenti le fattispecie di cui all'art. 1 della L.R. n. 36/1987;
- la versione attuale del Piano Urbanistico, fortemente variata durante l'iter amministrativo rispetto a quella approvata dal Consiglio Comunale nel 2003, non è tornata all'approvazione della Assemblea Capitolina;
- il Programma di intervento è classificato dal PRG del Comune di Roma come "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" e disciplinata dall'art. 62 delle Norme tecniche di attuazione;
- nella relazione allegata alla Perizia stragiudiziale per la determinazione dell'indennità di esproprio delle aree che ricadono nel Parco Pubblico e nella prosecuzione di Via Lentini fino a Largo Monet gli uffici terranno conto solo in fase di verifica finale dei rilievi avanzati dai rappresentanti dei cittadini e che riguardano:
  1. la valutazione economica di fabbricati senza averne preventivamente accertata la legittimità;
  2. la discrepanza fra le superfici oggetto della perizia e le superfici del Piano urbanistico;
  3. la data assunta come riferimento per la perizia;
  4. indice di edificabilità territoriale (0,08 mq/mq), riconosciuto ai proprietari delle aree, superiore del 30% all'indice previsto dall'art. 67 comma 3 delle NTA (0,06 mq/mq);
  5. il fatto che la competente Soprintendenza per il Paesaggio di Roma non è stata convocata alle ultime due sedute della Conferenza di Servizi anche se l'area è interessata da una pluralità di vincoli paesaggistici;
  6. non è stato ancora perfezionato il parere paesaggistico come richiesto dalla medesima Soprintendenza, come confermato dal TAR Lazio e ribadito dalla Regione Lazio con una specifica Direttiva.
- non esistono in questo quadrante altre porzioni di Agro romano di tale pregio non antropizzate, mentre c'è una discreta abbondanza di edifici pubblici e privati abbandonati al degrado e all'incuria; inoltre rappresenta un ideale corridoio verde che consente di allacciare porzioni di città e dei quartieri limitrofi con il sistema dei parchi urbani previsti dal vigente PRG;
- l'area negli anni passati, ma anche oggi, è stata spesso utilizzata come discarica di rifiuti e richiede interventi di bonifica e messa in sicurezza;
- l'area, habitat naturale di molte specie vegetali (oltre 150) e animali (numerose specie di uccelli, insetti, mammiferi e rettili), è ricca di biodiversità ed è definita nella rete ecologica del PRG vigente del comune di Roma come componente secondaria, pertanto con valori naturalistici da preservare o ripristinare;



- la petizione popolare pubblicata sul sito istituzionale di Roma Capitale, con cui si chiede di destinare l'intera area a verde pubblico, in due mesi ha raccolto oltre 2.700 firme autenticate con SPID, risultando di gran lunga la più votata tra tutte;

#### VISTI

- il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modifiche;
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5;
- il Piano Regolatore Generale di Roma Capitale approvato con dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 12 febbraio 2008;

#### CONSIDERATO CHE

- dal 2003 buona parte delle suddette quindici nuove localizzazioni rimangono ancora inattuate a causa del cambiamento del contesto sociale, economico e non da ultimo dal cambiamento dell’andamento demografico, trascinando verso il basso i valori immobiliari della periferia;
- tale andamento è confermato dai più recenti provvedimenti della stessa Amministrazione Capitolina ed in particolare dalla DGC 86/2020, in cui si è preso atto di tale contrazione media dei valori immobiliari nelle zone più periferiche;
- anche i prezzi degli alloggi applicati nei Piani di zona per l’edilizia popolare, qualora realizzati, sarebbero in molti casi addirittura superiori ai valori di mercato rendendo inutili gli interventi stessi;
- dai rapporti dell’Istituto per l’ambiente Ispra risulta che Roma detiene il triste primato di comune Italiano in cima alle città d’Italia per consumo suolo;
- molti degli ettari oggetto di interventi di nuova edificazione erano aree verdi;
- l’art. 62 delle NTA del PRG del Comune di Roma prevede un mutamento delle destinazioni d’uso inferiore al 30% mentre le previsioni del progetto superano tale limite;

#### CONSIDERATO ALTRESI’ CHE

- la contrazione demografica di Roma Capitale rispetto alle previsioni di crescita e sviluppo del 1965 ha determinato una evidente riprogrammazione delle scelte urbanistiche delle città con conseguenze anche sulla reale appetibilità di nuove edificazioni;
- la carenza di infrastrutture e servizi essenziali rende ancora più difficoltosa la realizzazione di nuovi insediamenti;
- Il progetto edilizio prevede anche il transito di una nuova arteria stradale, non suffragata da adeguati studi sui flussi di traffico, che non risolve il problema della mobilità dei quartieri che attraversa e rischia di produrre ulteriore forme di degrado, inquinamento e pericolo per i residenti;



### TENUTO CONTO CHE

- Il Municipio VI ha riconosciuto l'esigenza di rivedere la sostenibilità ambientale di tale progetto edilizio espressa con la Risoluzione Consiliare del 22 marzo 2018, n. 24;
- la Soprintendenza Speciale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma è intervenuta evidenziando come la zona individuata per il Piano Urbanistico Fontana Candida sia soggetta a numerosi regimi di tutela, sia archeologici che paesaggistici, in relazione ai quali scrive testualmente nella nota prot. MIBACT\_SS-ABAP- RM|29/12/2020|0051407-P:
  1. *“Alla luce delle sottomenzionate sentenze e delle pronunce emanate da diversi TAR, dal Consiglio di Stato e dalla Corte Costituzionale, si ribadisce che i vincoli sopramenzionati richiedevano, per ogni intervento o modifica dello stato dei luoghi, il parere obbligatorio e vincolante- ai sensi dell'art.146 del D. Lgs 42/2004 e art. 16 della L. 1150/42 – dell'allora Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Roma e dell'allora Direzione Regionale del Lazio (MIBAC) e che non ci si poteva limitare a richiedere il parere della Soprintendenza Archeologica di Roma, come è stato fatto dal 2003 in poi”;*
  2. *sul fatto che la Conferenza dei Servizi del 19/06/2014 non abbia invitato a partecipare né questo organo del Mibac, né la Direzione Regionale Lazio (ora Segretariato) mai convocati anche in precedenza, nonostante che il piano risalga al 2003;*
  3. *sul fatto che La Determina Dirigenziale QI /1241/2015 del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, conclusiva della sopramenzionata CdS, (prot. Roma Capitale del 23/10/2015 prot. 171183), in particolare, non abbia illustrato in alcun modo le ragioni dell'esclusione degli organi Mibac sopramenzionati, citando solo il parere dell'allora Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma (Prot n. 43687 del 28/12/2012)”*

### TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Si interroga il presidente della Giunta regionale del Lazio e l'Assessorato competente per sapere:

- 1) se non si ritenga che le modifiche progettuali configurino, di fatto, una variante sostanziale dovendo pertanto assoggettare l'iniziativa a tutt'altra procedura di verifica, anche alla luce della nota della Soprintendenza;
- 2) se in merito alle emergenze archeologiche, naturalistiche e paesaggistiche insite in questo frammento urbano di agro romano, a fronte dell'approvazione del PTPR del 2021, non sia opportuno evitare nuovo e insostenibile consumo di suolo sul territorio capitolino a partire dal



quadrante in oggetto, a tal fine stimolando il Comune di Roma a redigere il proprio PUCG, o quantomeno ad ottemperare all'obbligo di legge dell'adeguamento dello strumento urbanistico al Piano Paesistico, che allo scadere dei due anni dall'approvazione del PTPR comporta impossibilità a proporre nuove varianti in caso di inadempienza da parte dei Comuni - ai sensi dell'art. 66, LR 38/1999.

3) se non si ritenga opportuno stimolare il Comune di Roma ad applicare il principio di “riqualificazione e rigenerazione urbana”, facente parte del programma dell’attuale amministrazione capitolina, proponendo lo spostamento delle cubature destinate al Piano Urbanistico Fontana Candida in altre zone dismesse e abbandonate della città (aree ex militari, commerciali, industriali), senza ulteriore consumo di nuovo suolo e che in tal modo potrebbero essere riqualificate e rigenerate.

Cons. Marco CACCIATORE  
**XI Legislatura**  
Gruppo Misto - Europa Verde