

ROMA



**UFFICIO DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA
 COMMISSIONI CONSILIARI PERMANENTI III E X
 VERBALE N. 43/17 DELLA SEDUTA CONGIUNTA DEL 11.01.2017**

Il giorno 11 gennaio 2017, alle ore 11.20, si sono riunite, presso la Sala Commissioni di Via Capitan Bavastro 94, le Commissioni Capitoline Congiunte III e X, previa regolare convocazione per le ore 11.00, per l'esame dei seguenti argomenti iscritti all'ordine del giorno:

- 1) **P.U.P. di via Como;**
- 2) **Varie ed eventuali**

per la Commissione III i Consiglieri:

Stefano Enrico	Presidente
Calabrese Pietro	Vice-Presidente Vicario
Agnello Alessandra	Membro
Bernabei Annalisa	“
Cozzoli Poli Ignazio	“
Di Biase Michela	“
Di Palma Roberto	“
Mariani Alisia	“
Onorato Alessandro	Art.88
Politi Maurizio	“

per la Commissione X i Consiglieri:

Diario Angelo	Presidente
Sturni Angelo	Vice - Presidente Vicario
Celli Svetlana	Vice residente
Ferrara Paolo	Membro
Ghera Fabrizio	“
Pacetti Giuliano	“
Penna Carola	“

Alle ore 11.25 il **Consigliere Corsetti** entra in sala riunioni seguito alle ore 11.30 dalla **Consigliera Piccolo**.

Alle ore 11.40 il **Consigliere Onorato** lascia la sala riunioni mentre contestualmente vi entra il **Consigliere Palumbo**.

Alle ore 12.00 il **Consigliere Cozzoli Poli** lascia la sala riunioni.

Alle ore 12.25 il **Consigliere Palumbo** lascia la sala riunioni seguito alle ore 12.30 dal **Consigliere Ferrara**.

Alle ore 12.41 la **Consigliera Celli** lascia la sala riunioni seguita alle ore 12.45 dal **Consigliere Corsetti**.

Alle ore 13.00 le Consigliere **Agnello e Piccolo** lasciano la sala riunioni.

Partecipano:

per Dip. Mobilità
per il Dip. Sport
per il II Municipio
per la C.A.M.

per RSM
per Carteinregola
tra il pubblico

Ing. Gaudio e Arch. D'Amelio;
Arch. Martellotti;
Cons. Fabiano;
Ing. Marinelli, Dott. Nuccetelli e
Dott. Ciani;
Dott. Cartella;
Dott. Bianchi;
Dott. Provenzano.

Assume la funzione di Segretaria Verbalizzante il Geom. Enza Loiacono coadiuvato dall'E.C.G. Sandro Raviglia.

Assume la **Presidenza l'On.le Stefano**, il quale constatata la validità dell'Assemblea ai sensi dell'art. 90 del Regolamento del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta introducendo direttamente il primo punto all'O.d.G. relativo al **P.U.P. di via Como**.

Quindi dopo aver ringraziato i presenti per aver aderito all'invito e comunicato che per quanto riguarda l'Avvocatura sarà sua premura inviare una richiesta di chiarimenti relativamente alla parte giuridica che interessa l'annosa questione, passa la parola ai rappresentanti del gruppo CAM al fine di consentire una adeguata illustrazione del progetto.

Il Dott. Nuccetelli introduce l'argomento a partire dal marzo 2006, anno in cui la CAM ha presentato il progetto del parcheggio, di un centro sportivo comprensivo di piscina e relativi parcheggi nonché la ristrutturazione della Club House.

Esibisce ai presenti una relazione, che lascia agli atti della Commissione, nella quale viene ripercorsa tutta la procedura progettuale a partire dalla Conferenza dei servizi tenutasi nel 2007 seguita dall'Ordinanza di approvazione del progetto del solo parcheggio di autorizzazione alla stipula della Convenzione approvati con il successivo provvedimento di Giunta Comunale, sottolineando che dal quel momento il progetto del parcheggio interrato e la realizzazione del citato centro sportivo hanno seguito due diversi percorsi (stipula convenzione per realizzazione del parcheggio e rinvio dell'approvazione e realizzazione dell'impianto sportivo ad un successivo atto dell'Amministrazione).

L'iter è proseguito con la stipula della Convenzione per la concessione del diritto di superficie del parcheggio avvenuto nell'ottobre del 2007.

A riguardo della citata Convenzione sottolinea che all'interno dell'art. 14 viene stabilito che gli oneri a fronte della costituzione del diritto di

superficie sull'area concessa per l'intervento sono destinati per la progettazione e la realizzazione dell'impianto sportivo con piscina ed annessi parcheggi di servizio così come indicato nel progetto e nel piano economico finanziario allegato all'Ordinanza n. 56 del 13 settembre 2007 del Sindaco/Commissario Delegato. L'importo di 1.419.717,12 non verrà versata dal Concessionario che si impegnerà a realizzare i citati lavori e i servizi complementari.

Nel luglio 2008 viene rilasciato il permesso di Costruire per il parcheggio "limitatamente all'area non interessata dal progetto di valorizzazione dei resti archeologici" e "con esclusione della costruzione dell'impianto sportivo con piscina ed annessi parcheggi di servizio".

Nel novembre 2008 la CAM presenta il progetto di variante del parcheggio, in base alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica di Roma, comprensivo della realizzazione di un sito museale ipogeo.

L'allora Presidente del III Municipio, nel dicembre 2008, esprime la volontà di inserire una palestra ed una piccola piscina nel progetto del centro sportivo determinando una sostanziale modifica e di conseguenza la rivisitazione dell'elaborato.

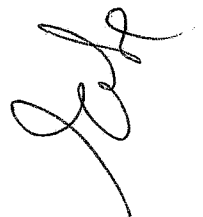
A seguire, nel maggio 2009, in Conferenza dei Servizi viene esaminato il progetto del parcheggio e del Museo, mentre nel mese di giugno 2009 la CAM presenta il progetto del centro sportivo comprensivo delle modifiche introdotte dal Municipio.

Il mese successivo (luglio 2009) viene emessa una Ordinanza di approvazione del progetto di variante in corso d'opera del parcheggio e del museo ipogeo e di autorizzazione alla stipula dell'atto modificativo della Convenzione. A questo punto gli oneri salgono a 1.803.195,19 euro e il progetto del museo (valore 873.965,37) viene affidato al Concessionario.

Il progetto del centro sportivo viene esaminato in Conferenza dei Servizi, che si chiuderà due anni più tardi con il diniego, da parte dell'Amministrazione Comunale, di inserire l'approvazione dello stesso nell'ambito di un Ordinanza del Sindaco Commissario del Governo, pur essendo l'opera complementare al parcheggio interrato e rispondente alle norme sugli appalti pubblici.

Tale periodo afflitto dall'incertezza sulla procedura approvativa ha determinato gravi problemi sia dal punto di vista manutentivo che di vigilanza dell'area sovrastante il parcheggio.

Giunti a settembre 2009 viene stipulato l'atto modificativo della Convenzione per la concessione del diritto di superficie del parcheggio: della somma di € 1.803.195,19 (oneri di concessione del diritto di superficie) l'importo di 873.965,37 euro viene destinato per la realizzazione delle opere di costruzione del museo ipogeo. La parte residua dei citati oneri (€ 929.229,82) non viene versata dal Concessionario all'Amministrazione in quanto già impegnata per le opere accessorie all'impianto sportivo per la cui approvazione viene rimesso ad un successivo provvedimento dell'A.C.



A settembre 2011 si chiude positivamente la Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto relativo al centro sportivo segue la D.D. n. 1334.

Il progetto dell'impianto sportivo diviene oggetto di Proposta di Delibera C.C. per l'approvazione in deroga alle norme urbanistiche ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

L'Amministrazione quindi, nell'approvare il progetto dell'impianto sportivo, indica nel C.C. l'Organo deputato ad approvare il progetto e l'affidamento alla CAM della costruzione e gestione dell'impianto sportivo, secondo un piano economico finanziario.

Pertanto alla CAM viene richiesto non solo un atto d'obbligo inerente l'impegno alla realizzazione e gestione dell'impianto sportivo, ma anche la costituzione di una apposita Società Sportiva (CAM Sport) con conseguente impegno a costituire una ATI tra CAM concessionaria, MAC impresa di Costruzione e CAM Sport Società di gestione dell'impianto.

In previsione dell'imminente Delibera del C.C. e su richiesta dell'Amministrazione, la CAM ha quindi costituito una Società sportiva dilettantistica unipersonale e, attraverso un atto trasmesso all'A.C. il 2.2.2012, si è obbligata a costituire un ATI con la citata Società e la MAC srl, nonché ad accettare l'affidamento e la gestione dell'impianto sportivo attraverso le modalità e le condizioni riportate nello schema di disciplinare di concessione dei lavori di realizzazione e della gestione dell'impianto sportivo trasmesso dall'Amministrazione Comunale, nonché a sottoscrivere il predetto schema di disciplinare.

Lo schema di convenzione, redatto sulla base del piano gestionale economico-finanziario elaborato e depositato dalla CAM, stabiliva la durata della gestione in 39 anni e fissava il costo dell'opera in 5.935.616,00 € di cui 4.732.949,00 a titolo di investimento privato.

A seguito della trasmissione dei citati atti, l'Amministrazione Comunale non ha però avviato alcuna iniziativa volta a deliberare la stipula della convenzione.

La CAM ha quindi inviato periodicamente, a partire da maggio 2010, comunicazioni e diffide all'A.C. con richiesta di danni e maggiori oneri sostenuti dall'impossibilità di completare l'opera dell'impianto sportivo e la mancata presa in consegna dell'area.

Il Dott. Nuccetelli evidenzia in particolar modo i costi sopportati per la realizzazione di alcune parti del Centro Sportivo, connesse alla realizzazione del parcheggio e del museo ipogeo non coperti dagli oneri relativi ai diritti di superficie, oltre ai costi sostenuti per la guardiania e la manutenzione dell'area di superficie e a quelli derivanti dal mantenimento delle polizze fideiussorie.

Dall'Aprile 2014 ad oggi il Comune ha effettuato quattro accessi al cantiere per la ripresa in consegna dell'area di superficie interessata alla realizzazione dell'impianto sportivo, ma, a causa dell'indisponibilità degli Uffici



Comunali (Municipio, Patrimonio e Sport) non è stato possibile concretizzare tale acquisizione.

Conclude il proprio intervento comunicando che il gruppo CAM, considerato l'inopportuno atteggiamento dell'Amministrazione (consegna area , oneri aggiuntivi sostenuti per le manutenzioni, guardiane e quant'altro) ha presentato un ricorso al TAR il quale tuttavia non ha rilevato problemi di sospensiva, pertanto nel 2016 la Società, considerata l'aggravarsi della situazione, ha depositato ulteriori motivi aggiunti a sostegno della domanda già proposta in relazione ai quali il Collegio Giudicante si riunirà in Camera di Consiglio ad Aprile 2017.

Alla luce della dettagliata illustrazione, l'Ing. Gaudio dopo aver comunicato di aver preso servizio presso il Dipartimento Mobilità (titolare del procedimento in discussione) il 15 settembre 2015, evidenzia che proprio nel medesimo giorno ha partecipato ad un incontro presso il Gabinetto del Sindaco per discutere della tematica relativa al P.U.P. di via Como: la questione primaria verteva sullo stato di pericolosità del cantiere dovuta a possibili intrusioni esterne.

Al fine di conoscere la situazione relativa all'area sono stati quindi richiesti i dovuti chiarimenti alla Soc. CAM, la quale dopo un intenso scambio epistolare ha provveduto ad inviare una relazione dalla quale si rilevava la messa in sicurezza del cantiere.

A questo punto, stante la necessità di realizzare il citato impianto sportivo, è stato chiamato in causa il Dipartimento Sport , che ha manifestato, a causa della sprovvista professionalità tecnica, l'impossibilità ad effettuare la progettazione richiesta, pertanto il Dipartimento Mobilità ha inteso rivolgersi all'Agenzia di Roma Servizi per la Mobilità che si è resa disponibile, entro il mese di gennaio 2016, ad effettuare una relazione di messa in sicurezza del citato impianto.

Detto ciò, non può esimersi dall'evidenziare la complessità dell'intervento, condotto in maniera alquanto singolare dalla passata Amministrazione, che attualmente proprio a seguito del ricorso avanzato da CAM presso il TAR la espone per 8.559.673,57 euro.

Il Dott. Nuccetelli sottolinea che, pur sussistendo l'approvazione degli Uffici preposti, né la convenzione né il provvedimento relativo all'impianto sportivo sono mai stati stipulati.

La Dott.ssa Martellotti dopo aver chiarito il coinvolgimento marginale del Dipartimento Sport in merito al procedimento in esame, comunica ai presenti che le richieste pervenute presso gli Uffici preposti riguardavano la verifica della possibile presa in consegna dell'area la quale, a causa degli accennati problemi, necessitava di adeguati progetti di sicurezza e di fattibilità.



L'Ufficio si è attivato secondo le proprie possibilità invitando il SIMU ad assumersi l'eventuale incarico procedimentale in quanto il Dip. Sport non era supportato da professionalità tecniche tali da consentire l'esecuzione della complessa opera.

Il Cons. Fabiano ringrazia il Presidente della Commissione per aver convocato l'odierna riunione relativa ad una tematica partecipata intensamente dall'intero Municipio, ed auspica che il nuovo avvio possa finalmente condurre ad una adeguata conclusione.

Illustra quindi la questione, la quale a suo parere al di là del profilo amministrativo si compone di un aspetto sociale/politico, che necessita di appropriati chiarimenti a partire dagli anni in cui il l'area, ex Dopolavoro del Ministero delle Finanze, versava in uno stato di abbandono e sottoutilizzo causato dalla mancata manutenzione del giardino, la dismissione dei campi da tennis, l'abbandono del chiosco e delle strutture degli spogliatoi, situazione che chiaramente con il passare del tempo ha provocato uno stato di fatiscenza.

Nel 2006 la suddetta area (proprietà COMEDIL) viene acquistata dall'allora amministrazione Veltroni con permuta di beni immobili di proprietà comunale e, a seguito di una rivolta dei residenti viene bloccata la proposta edificazione che prevedeva la realizzazione di una struttura collegata alla Clinica Mandelli (Policlinico/Università La Sapienza) e di alcune palazzine ad uso Universitario.

A seguito della suddetta contestazione il sito viene collocato tra gli interventi del Piano Urbano Parcheggi.

La Comunità locale e le Istituzioni accettano tale destinazione dando l'avvio alla progettazione del parcheggio sotterraneo in cambio degli oneri concessori da utilizzare per la realizzazione di un'opera pubblica sovrastante (centro sportivo).

L'idea era quella di riqualificare e valorizzare un'area abbandonata da riconsegnare ai cittadini attraverso la realizzazione di uno spazio verde/sportivo.

A partire dal quel momento però si sono innescate una serie di "tossine", che hanno prevalso sull'obiettivo, dovute al continuo rilancio del progetto che la parte Politica succedutasi nel corso degli anni ha costantemente cercato di soddisfare.

Nel frattempo attraverso un Ordinanza del Commissario Straordinario per l'emergenza traffico è stato approvato e di conseguenza realizzato il progetto del parcheggio interrato, attualmente integrato dall'invaso di una piscina regolamentare, dalla predisposizione per gli impianti caldaie e dalla base del piano terra per i campi da tennis.

Alla luce delle suddette considerazioni, ritiene pertanto necessaria, anche al fine di evitare possibili rischi di incolumità, una scelta Politica, e a tale proposito il Municipio invita l'Amministrazione Centrale ad intervenire affinché l'area verde e l'impianto sportivo venga aperto, così da consentire il superamento

dell'immagine della "cattedrale nel deserto" di via Como, secondo l'iter procedurale consentito.

La Dott.ssa Bianchi interviene innanzitutto sollecitando la richiesta di una audizione al fine di consentire l'apporto di nuovi elementi relativi alle questioni afferenti il Piano Urbano Parcheggi.

Per quanto riguarda la situazione relativa all'area di Via Como, rappresenta le richieste che la propria Associazione ed i residenti della zona pongono ormai da diversi anni all'Amministrazione Capitolina: messa a disposizione dei cittadini, con modalità pubbliche e trasparenza, le informazioni relative agli accordi fissati originariamente dalla ditta con il Comune di Roma, motivi che hanno indotto alla scissione della convenzione relativa alla costruzione del parcheggio interrato da quella che avrebbe dovuto contemporaneamente stabilire opere e oneri economici del proponente privato per la sistemazione del centro sportivo garantendo la concomitante progressione dei lavori, ragioni che hanno indotto al rilevante aumento dei costi, misure di realizzazione della struttura museale ipogea, chiarimenti relativi alla concessione e alla gestione dell'impianto sportivo alla CAM (illegale secondo il codice degli appalti), costi che l'Amministrazione dovrà sostenere in futuro per il completamento dell'opera.

Conclude il proprio intervento comunicando la disponibilità, all'interno del sito di Carteinregola, di tutte le indicazioni relative agli esposti/diffide che l'Associazione ha presentato nel corso degli anni presso le sedi competenti.

Il Presidente Diario ritiene fondamentale verificare la possibile suddivisione delle opere, solo in seguito, a suo parere, sarà possibile assumere adeguate decisioni.

Inoltre si rende necessario comprendere se i lavori relativi alla realizzazione degli impianti sportivi siano stati opportunamente autorizzati.

A questo proposito il **Dott. Marinelli** replica sottolineando che i lavori realizzati per l'impianto sportivo erano completamente connessi al parcheggio.

Ad integrazione delle predette informazioni, il **Dott. Ciani** aggiunge che nel permesso a costruire è stata approvata, così come previsto per legge, una unica struttura ratificata dalla Commissione di Vigilanza, comprensiva dei lavori di impermeabilizzazione della superficie necessari al fine di consentire la fruizione dei sottostanti parcheggi.

In realtà, secondo il **Presidente Diario**, la preoccupazione non riguarda esclusivamente la realizzazione dell'impianto sportivo bensì la sua successiva gestione.



Alla luce degli interventi sino ad ora resi noti, ritiene improbabile il possibile affidamento diretto per il completamento della realizzazione e la gestione del citato complesso.

Qualora però tale possibilità venisse legittimata, spetterà alla Politica intervenire in tal senso.

Il **Cons. Corsetti** riepiloga l'iter dell'annosa vicenda al fine di chiarire ed indicare l'eventuale percorso risolutivo della questione.

Sentiti gli avvenimenti, chiarisce i punti che hanno determinato la variazione del progetto.

Illustra i fatti relativi alla intervenuta compensazione dell'area che prevedeva la realizzazione di un parcheggio vincolato alla costruzione del primo centro sportivo polivalente nell'allora III Municipio.

Nella Convenzione, sottoscritta tra soggetto privato e Amministrazione, viene per la prima volta espressamente prevista la condizione di vendita dei parcheggi unicamente dopo il completamento del centro Sportivo.

Nel settembre 2009 l'Amministrazione Comunale modifica la prima Convenzione revocando l'Art. 21 attraverso il quale si impediva al Concessionario di stipulare atti di cessione agli assegnatari dei box prima dell'emissione del certificato di collaudo delle opere di superficie comprese nell'intervento".

Tale variazione è conseguenziale alla richiesta di modifica del progetto che il Municipio III ha rappresentato alla CAM esprimendo la volontà di inserire una piscina ed una palestra, andando a modificare sostanzialmente l'elaborato originario.

Fermo restando la legittima richiesta della CAM, l'Amministrazione a suo parere dovrebbe attivarsi quanto prima al fine di effettuare le perizie necessarie a quantificare gli oneri concessori residui.

A tale proposito, ricorda ai presenti di avere affrontato la questione nel 2013, in qualità di Presidente dell'allora Commissione Commercio, chiedendo all'Amministrazione Comunale di individuare un tecnico in grado di eseguire le citate valutazioni.

Pertanto a questo punto chiede, se effettuata, di conoscere gli esiti della suddetta stima nonché gli orientamenti dell'Attuale Amministrazione.

Conclude il proprio intervento auspicando il compimento del progetto iniziale che prevedeva la realizzazione di una piscina e dei campi da tennis nonché la ripiantumazione delle alberature.

L'Ing. Gaudio integra il suo precedente intervento per comunicare che tra la documentazione inerente il progetto in discussione vi era anche il collaudo necessario per consentire unicamente, previa opportune verifiche, l'apertura del parcheggio, riservandosi di produrre successivamente la revisione tecnico/contabile delle restanti attività.



Pur avendo sollecitato il Dipartimento preposto a fornire ulteriori notizie in merito al prosieguo dell'intervento, ad oggi però non sono pervenute ulteriori comunicazioni.

La Commissione invita l'Ing. Gaudio a fornire quanto prima copia della documentazione menzionata.

La Cons. Agnello interviene ritenendo indispensabile, a seguito del contenzioso presentato da CAM presso il Tribunale Amministrativo per la richiesta di risarcimento danni, acquisire copia della memoria che l'Avvocatura Comunale avrà senza dubbio depositato.

Esprime poi il proprio dissenso in merito alla possibilità di accordare l'affidamento diretto a chi costruisce la convenzione, modalità di acquisizione che a suo parere dovrebbe essere eliminato dallo scenario futuro.

Il Consigliere Calabrese dopo aver ricordato che la normativa attuale non prevede la possibilità di concedere affidamenti diretti, propone, a partire da quanto scaturito nella odierna riunione, di elaborare in tempi brevi una sorta di Road-Map con l'obiettivo di conseguire quanto prima la ripresa della procedura esecutiva al fine di raggiungere gli obiettivi che l'attuale Amministrazione intenderà stabilire.

Il Sig. Provenzano aggiunge alcune considerazioni in merito ai sopraggiunti cambiamenti rispetto al progetto iniziale e sottolinea che solo a seguito del deposito del computo metrico e all'individuazione del progetto che si intenderà realizzare, si potranno comprendere gli scenari futuri al fine di addivenire ad una soluzione.

Il Cons. Ghera chiede di conoscere le cause che hanno indotto la CAM alla richiesta di risarcimento danni, nonché l'origine delle motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione a richiedere alla Società la gestione dell'impianto sportivo.

Il Dott. Ciani replica ai suddetti quesito, rilevando che per quanto riguarda le cause che hanno indotto alla richiesta di risarcimento danni queste sono da imputare alla manutenzione/vigilanza area.

Per ciò che concerne invece la gestione dell'impianto sportivo esso nasce da una esigenza dell'Amministrazione stessa la quale, dovendo completare l'opera nonché corrispondere le competenze alla CAM, ha cercato un sistema di finanziamento e di completamento dell'opera, prassi peraltro prevista sia dall'ANAC che dalla Legge 163 del Codice degli Appalti.

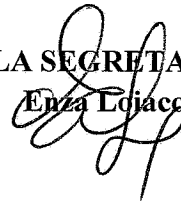
Il Presidente Stefano, alla luce dei riscontri scaturiti nella odierna riunione, dopo aver ringraziato tutti i presenti per l'attiva partecipazione e



comunicato la propria disponibilità ad eventuali futuri confronti aggiornativi, alle ore 13.30 dichiara tolta la seduta.

LA SEGRETARIA

Enza Loiacono



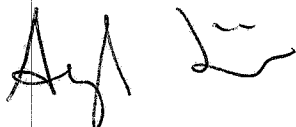
IL PRESIDENTE DELLA III CCP

Enrico Stefano



IL PRESIDENTE DELLA X CCP

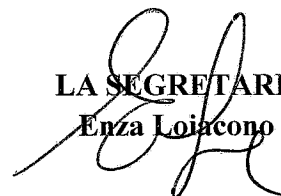
Diario Angelo



Il presente verbale è stato letto ed approvato nella seduta del 30.10.17 dalla III C.C.P.

LA SEGRETARIA

Enza Loiacono



IL PRESIDENTE DELLA III CCP

Enrico Stefano



Il presente verbale è stato letto ed approvato nella seduta del 15/11/2017 dalla X C.C.P.

IL SEGRETARIO

Anna Maria Di...

IL PRESIDENTE DELLA X CCP

Diario Angelo

