

## LA VICENDA DELL'EX CIRCOLO TENNIS DI VIA COMO NEL II MUNICIPIO: IL PROGETTO DEL CENTRO SPORTIVO E IL PARCHEGGIO INTERRATO

(Scheda Sintetica e Cronologia)



**COME ERA.....**



**COME CE L'HANNO PROMESSO**



**COME CE LO HANNO LASCIATO**

*(Foto originale ripresa dal blog del Comitato variazione Centro Sportivo di via Como:  
<http://ccsvc.wordpress.com/>)*

*Il Comitato Centro Sportivo via Como si batte per la risistemazione di tutta l'area un tempo occupata da uno storico e prestigioso circolo tennistico all'ombra di rigogliose alberature e che oggi è un degradato coperchio di cemento del sottostante parcheggio, da tempo ultimato e utilizzato. Dal 2010 il Comitato chiede che il centro sportivo sia restituito ai cittadini nel rispetto delle normative vigenti e dell'interesse pubblico. Una storia lunga e con molte ombre che deve essere affrontata una volta per tutte con tempestività e trasparenza.*

**ROMA, 13 gennaio 2017**

## SINTESI DELLA VICENDA\*

di Anna Maria Bianchi

*Lo storico circolo tennis di via Como, che sin dagli anni '30 ospitava una vera e propria oasi di verde con pini secolari intorno a nove campi in terra battuta dove si sono allenati campioni del tennis quali Silvana Lazzarino, Lea Pericoli, Nicola Pietrangeli e Gianni Clerici, non c'è più.*

*Al suo posto – oggi – si trova solo una distesa grigia di cemento sotto alla quale è stato costruito un parcheggio interrato multilivello (287 box auto + stalli a disposizione del circolo sportivo, Intervento Piano Urbano Parcheggio B1.4-016, Concessionario CAM srl).*

*Il parcheggio è stato completato da alcuni anni mentre la superficie – un'area sportiva acquisita a patrimonio comunale e destinata da ordinanze e convenzioni a strutture sportive – giace da tempo nel degrado e ha perso le oltre cento alberature esistenti.*

*Innumerevoli sono state le iniziative intraprese dai cittadini, in particolare dal Comitato Centro Sportivo di via Como, per chiedere il rispetto della legalità, della trasparenza e degli impegni presi da concessionario e amministrazione; decine le riunioni delle Commissioni municipali e comunali preposte; svariati gli atti del Consiglio del Municipio (fino al 2013 Roma III, poi Roma II). Alla data del 31 dicembre 2016, la situazione è sempre la stessa.*

*Rimandando a una più approfondita lettura della cronologia in calce, proviamo a riassumere i fatti salienti della vicenda.*

*Due i nodi cruciali: l'inspiegabile scelta del Comune di sganciare i destini dei lavori del "sotto" privato (i box finiti e funzionanti da tempo) dalla realizzazione del "sopra" pubblico (il centro sportivo mai completato), e la notevole lievitazione, in pochi anni, dei costi calcolati dalla ditta per la realizzazione degli impianti sportivi (da € 1.600.000 del 2006 al 5.935.616 del 2012), le cui varie motivazioni richiederebbero verifiche puntuali e trasparenti. Costi che, come le opere, il Comune inspiegabilmente non ha mai approvato formalmente, trascinando una situazione non chiara, fino ad arrivare a ipotizzare l'affidamento diretto al privato per la gestione del centro sportivo per 39 anni per compensare i lievitati costi di realizzazione...*

Nel 2006 il Comune di Roma acquisisce un'area privata – l'ex centro tennistico di Via Como - e vi colloca un intervento del Piano urbano Parcheggi. Il parcheggio sotterraneo sarà realizzato da un privato in concessione per 90 anni, in cambio degli oneri concessori da utilizzare per la realizzazione di un centro sportivo soprastante ad uso della cittadinanza, da realizzarsi dallo stesso concessionario privato. Vengono precisamente individuate le opere superficiali - piscina apribile, club house, 5 campi da tennis - e quelle sotterranee – un totale di 401 posti auto, dei quali 334 box privati e 67 stalli aperti rotazionali per il centro sportivo. Gli oneri concessori per la realizzazione del Centro sportivo sono indicati in un totale di € 1.600.000, mentre il costo complessivo dell'opera, inclusi i parcheggi, è di € 3.200.000.

2006: costo totale dell'opera € 3.200.000  
oneri concessori/costo del Centro Sportivo € 1.600.000 – costo dei parcheggi € 1.600.000

Nonostante sia indicato esplicitamente in tutti i documenti che i progetti e i lavori del "sopra" pubblico non devono assolutamente essere disgiunti da quelli del "sotto" in concessione ai privati, la successiva Ordinanza N. 56/2007 del Commissario Straordinario per l'emergenza traffico (il Sindaco Veltroni) approva solo il progetto del parcheggio, rimandando a successivo atto l'approvazione del progetto e del piano economico dell'impianto sportivo (comunque allegati all'ordinanza) e sganciando di fatto il destino della realizzazione del centro sportivo da quello dei

box, nonostante ribadisca che i lavori di costruzione dell'impianto sportivo non possono essere tecnicamente ed economicamente separati dalla concessione riguardante il parcheggio senza evitare gravi inconvenienti per l'amministrazione (nella successiva Convenzione sarà pure esplicitato che "...*gli atti di cessione agli assegnatari dei posti auto/box e/o moto non potranno essere stipulati prima dell'emissione del certificato di collaudo delle opere di superficie comprese nell'intervento*). Gli oneri concessori adesso sono fissati in € 1.419.717,12 - l'importo per la realizzazione del centro sportivo – mentre il costo complessivo dell'opera sale a € 5.040.000

2007: costo totale dell'opera € 5.040.000

oneri concessori/ costo del Centro Sportivo € 1.419.717,12 – costo dei parcheggi € 3.620.283

Durante le indagini archeologiche preliminari viene riscontrata la presenza di antiche gallerie di coltivazione del tufo che, secondo la Soprintendenza[i], sono degne non solo di tutela ma anche di valorizzazione, per cui si rende necessaria la musealizzazione del sito. La CAM srl presenta all'ufficio parcheggi un progetto di variante elaborato in base alle prescrizioni della Soprintendenza, che riduce i box (da 334 a 287) per fare spazio al sito museale. Nel luglio 2009 un' Ordinanza Commissariale del Sindaco Alemanno approva la variante per un importo di € 873.965,37, autorizzando la realizzazione con tale cifra di un sito museale ipogeo che non modifica la sistemazione superficiale dell'area. Per compensare la riduzione dei box si cancella l'obbligo per la CAM srl di realizzare i 54 posti auto rotazionali a disposizione dei cittadini e si deroga al vincolo di pertinenzialità per i 40 box rimasti invenduti. La successiva nuova Convenzione attesta quanto stabilito dall'Ordinanza, rimandando ancora una volta l'approvazione dell'impianto sportivo ad un successivo provvedimento

Luglio/settembre 2009

Gli oneri concessori diventano € 1.803.195,19 di cui € 873.965,37 come costo di realizzazione del museo ipogeo di conseguenza i fondi per la realizzazione del Centro Sportivo scendono a € 929.229,82 con una riduzione della cifra per la realizzazione del progetto iniziale di € 545.752

Ma un ulteriore intoppo alla rapida approvazione del progetto del Centro Sportivo lo provoca una nota del Presidente del Municipio (allora III) che, a fine dicembre 2008, rifacendosi a due risoluzioni del Municipio – del 2004 e del 2007 - scrive all'ufficio Extradipartimentale parcheggi chiedendo che nel Centro Sportivo siano introdotte una ulteriore palestra fuori terra e una piscina piccola per bambini. In realtà la risoluzione del 2004 da lui citata parlava di una palestra "interrata", che peraltro in varie risoluzioni successive scompare dai "desiderata" del Municipio, mentre la risoluzione del 2007 non risulta far menzione di alcuna palestra. In ogni caso, negli atti fino ad allora approvati, i due ulteriori manufatti non ci risulta che fossero mai stati inseriti.

Tuttavia ciò è sufficiente – ma sarebbe da approfondire la correttezza dell'iter amministrativo e decisionale della richiesta - per incaricare la ditta di predisporre un nuovo progetto per il Campo sportivo, con conseguente lievitazione dei costi. Il progetto però, dopo una conferenza dei servizi durata due anni, non verrà mai approvato – né portato alla votazione – né dal Sindaco Commissario, né dalla Giunta né dall'Assemblea Capitolina.

Dai documenti in possesso del Comitato via Como che risalgono alla fine del 2009, si evince che il nuovo progetto della ditta prevede ora, oltre a una piscina ad uso pubblico, 4 campi da tennis in sintetico "eventualmente polifunzionali" con illuminazione serale, anche una vasca per aquagym e 1 palestra in elevazione (oltre al parcheggio destinato al centro sportivo con 67 posti rotazionali) con un costo delle opere che ammonterebbe a € 4.779.392,89. Contemporaneamente negli uffici comunali si comincia a prendere in considerazione l'ipotesi di dare in concessione alla CAM srl anche la gestione dell'impianto sportivo per recuperare i maggiori costi della

costruzione, che, secondo una nota dell'Ufficio parcheggi, sarebbe quantificabile, a fine 2009, in € 4.314.399,88 (di cui € 929.228 di oneri concessori).

Fine 2009: costo Campo sportivo (progetto ampliato):  
secondo la CAM srl € 4.779.392,89, secondo gli uffici comunali € 4.314.399,88. Di cui oneri concessori (sempre) € 929.228

Così, come dichiarato nella memoria dell'11-1-2017, la CAM srl, all'inizio del 2012, costituisce una società sportiva ad hoc e crea un'ATI per l'affidamento e la gestione del costruendo impianto sportivo: si predispose uno schema di convenzione - che non sarà mai approvato - che fissa il costo dell'opera in euro 5.935.616, di cui 4.732.949 a titolo di investimento privato, e stabilisce in 39 anni la durata della gestione degli impianti (con un disciplinare che regola le modalità di utilizzo degli impianti da parte di scuole e cittadinanza)

2012 : Costo del Centro Sportivo fissato dalla CAM srl € 5.935.616 (che, detratti gli oneri concessori di € 929.228 ammonta a € 5.006.388, di cui € 4.732.949 sarebbero a titolo di investimento privato CAM in cambio della gestione degli impianti per 39 anni)

Intanto con il passare degli anni l'area è precipitata nel degrado, le alberature sono sparite, i cittadini hanno inutilmente protestato promuovendo manifestazioni e raccolte firme chiedendo che il Campo sportivo venisse portato a termine come da progetto iniziale (reperendo la differenza sottratta dalla realizzazione del museo ipogeo con un finanziamento pubblico), la stampa ha periodicamente sollevato il problema, i sopralluoghi delle Commissioni – aperte alla cittadinanza - per la verifica dei lavori del museo e della superficie non si sono mai tenuti perché puntualmente deserti, le mozioni capitoline e del Municipio II (che ha ereditato la patata bollente dall'accorpamento con l'ex III) sono rimaste senza seguito, così come sono rimaste senza seguito le richieste di accertamenti legali ed economici avanzate da vari consiglieri.

Oggi si torna a parlare di affidamento diretto alla società CAM srl della gestione del Centro Sportivo per coprire i costi di realizzazione. Ma per i cittadini i nuovi costi da coprire dovrebbero essere solo quelli sottratti agli oneri concessori per la realizzazione del museo - che potrebbero essere compensati con un finanziamento pubblico - mentre la ditta dovrebbe completare il progetto presentato nel 2007 con gli oneri concessori allora previsti, eventualmente aggiornati in termini di legge.

In ogni caso, dato che, a questo punto, la realizzazione del parcheggio sotterraneo e quella del Centro sportivo pubblico su area di proprietà pubblica sono definitivamente scollegati, visto che il primo è da tempo ultimato e funzionante e il secondo non è stato oggetto di alcuna convenzione con il Comune, se il Comune si trovasse costretto a reperire ulteriori risorse private per completare le opere superficiali, riteniamo che, sulla base delle normative vigenti per le opere pubbliche, sia i lavori di completamento delle strutture, sia l'eventuale gestione del realizzando centro sportivo da dare a privati per un certo numero di anni, dovrebbero essere affidati a un soggetto selezionato attraverso una gara pubblica aperta, per individuare la migliore offerta .

*\* La sintesi e la cronologia si basano su documenti messi a disposizione dal Comitato Centro Sportivo di Via Como, più alcuni documenti pubblicati da Comune e Municipio; in alcuni casi le informazioni sono state ricavate dalle citazioni in altri documenti o da documenti di cui sono indicati i riferimenti. Alcune informazioni le abbiamo estrapolate dalla memoria consegnata alle Commissioni congiunte in data 11 gennaio 2017 dalla CAM srl.*

*La nostra ricostruzione può quindi, per forza di cose, contenere lacune e imprecisioni, che speriamo verranno risolte attraverso la trasparenza su tutti gli atti che da tempo chiediamo all'Amministrazione. Siamo in ogni caso a disposizione per modificare eventuali inesattezze che ci venissero segnalate.*

## **LE NOSTRE RICHIESTE: TRASPARENZA, LEGALITA' E SOLUZIONI**

Carteinregola, il Comitato Centro Sportivo di Via Como e i cittadini residenti nella zona del quartiere Italia, chiedono che l'Amministrazione Comunale ponga fine a questa inaccettabile situazione, mettendo a disposizione dei cittadini, con modalità pubbliche e trasparenti, le seguenti informazioni:

- quali erano gli impegni della ditta fissati originariamente dagli accordi con il Comune, quali opere per la sistemazione del campo sportivo avrebbero dovuto essere realizzate dalla stessa in cambio della concessione del suolo pubblico per la costruzione dei box privati
- per quali motivi (e con responsabilità di chi) si è deciso di dividere il destino della convenzione relativa alla costruzione del parcheggio interrato da quello della convenzione che avrebbe dovuto contestualmente fissare opere e oneri economici del proponente privato per la sistemazione dell'edificando centro sportivo e garantire che i lavori procedessero di pari passo con quelli del parcheggio.
- Quali siano i motivi della notevole lievitazione dei costi

Chiedono inoltre che sia accertato:

- Se la struttura museale ipogea sia stata realizzata e in quale misura.
- L'ammontare dei costi finora sostenuti dalla ditta CAM srl per le opere non comprese nel parcheggio, da sottoporre alla verifica di un soggetto pubblico o comunque "terzo".
- Il soggetto a cui spetta sostenere i costi della custodia dell'area negli anni, e, nel caso che venisse individuato nell'Amministrazione, l'ammontare dei costi sostenuti dalla CAM srl, da sottoporre alla verifica di un soggetto pubblico o comunque "terzo".
- Quali ulteriori impianti sportivi che eccedevano gli accordi iniziali siano stati richiesti dall'allora Presidente del III Municipio alla ditta CAM srl, a fronte di quali ulteriori accordi economici e se sulla base di atti, poteri e deliberazioni congrui.
- Quali opere siano oggi necessarie per completare le attrezzature sportive previste dal progetto del 2007 e per restituire l'area all'uso della cittadinanza [ii]
- A quanto ammontino i costi necessari al completamento di tali opere e lavori – compresa la ripiantumazione delle alberature andate perse - e quale sia la parte dovuta dalla CAM srl.

Nel caso che, dall'approfondimento giuridico e soprattutto economico delle complesse questioni dovessero emergere, per la realizzazione degli impianti sportivi inizialmente previsti e per la sistemazione superficiale, oneri a carico dell'amministrazione tali da rendere necessario per il Comune reperire ulteriori risorse per completare l'opera, chiediamo che, sulla base delle normative vigenti per le opere pubbliche, sia i lavori di completamento delle strutture, sia l'eventuale gestione del realizzando centro sportivo da dare a privati per un certo numero di anni, sia bandita una gara pubblica aperta<sup>iii</sup> per individuare il soggetto privato che presenti la migliore offerta. Fermo restando che non dovrebbe essere esclusa aprioristicamente la possibilità di restituire l'area alla cittadinanza in forma di parco pubblico, realizzato con gli oneri concessori dovuti dalla ditta, rinunciando quindi al Centro Sportivo e alla eventuale gestione privata dello stesso.

## **Parcheeggio e centro sportivo di Via Como, cronologia e materiali\***

A cura di Thaya Passarelli (da cronologia e materiali del Comitato Centro Sportivo Via Como)

**1991** L'intervento nell'area dell'ex circolo del tennis di Via Como B1.4-016 ha origine da un altro intervento inserito nell'originario Piano Urbano Parcheeggi (al n. 130/1991) in piazza San Donà di Piave, proposto dalla General Holding S.r.l

**29 ottobre 2002** il Consiglio del Municipio Roma III emette la risoluzione n° 19, nella quale impegna il presidente a manifestare presso le sedi competenti del comune affinché non avvengano speculazioni edilizie o cambi d'uso con aumenti della cubatura nell'area in questione

**2 settembre 2003** General Holding S.r.l presenta istanza di traslazione dell'intervento in via Pavia – via Como – via Agrigento, per l'intervenuto parere negativo del Municipio IX e per l'imprevista presenza di sottoservizi nell'originario sito. In seguito, il 3 dicembre 2003, "General Holding S.p.A." si trasforma in società a responsabilità limitata sotto la denominazione "C.E.D.A. S.r.l.

**4 marzo 2004** il Consiglio del Municipio Roma III emette la risoluzione n° 2, nella quale chiede che l'area sia oggetto di un progetto che preveda:

- box interrati pertinenziali;
- utilizzo degli oneri concessori per realizzare un impianto sportivo con club house, tennis, piscina interrata, palestra interrata;
- confronto tra Municipio e comitato "via Como e dintorni" per le scelte di dettaglio sulla sistemazione dell'impianto sportivo.

**14 marzo 2006** l'Area tra Via Pavia – Via Como – Via Agrigento di proprietà della COMEDIL viene acquistata dal Comune di Roma – Sindaco Valter Veltroni - con permuta di beni immobili di proprietà comunale, dopo che la rivolta dei residenti ha bloccato la prevista edificazione nell'area sportiva immersa nel verde di una clinica e di palazzine destinate ad alloggi per studenti.

**IL PRIMO PROGETTO DELL'AUTORIMESSA E DEGLI IMPIANTI SPORTIVI CHE DEVONO ESSERE REALIZZATI CON GLI ONERI DEL PARCHEGGIO (23/3/2006)**

Il 23 marzo 2006 la CEDA srl deposita al Dipartimento VII del Comune di Roma il I progetto dell'autorimessa e degli impianti sportivi da realizzare in superficie nell'area compresa tra via Pavia – via Como – via Agrigento e via Imperia (prot. 12927)[\[i\]](#)

*26 settembre 2006 con OPCM 3543 vengono conferiti al Sindaco dei Roma poteri straordinari in seguito dell'Emergenza traffico, di cui fa parte il Piano Urbano Parcheeggi (<http://www.architetiroma.it/professione/gu/leggi.aspx?id=1824>)*

**Il 6 gennaio 2007** la società C.E.D.A. cede alla CAM s.r.l. il ramo d'azienda relativo all'attività di realizzazione e vendita di parcheggi pertinenziali in Roma relativi all'art. 9 comma 4 della Legge 122/89.

**15 gennaio 2007** la CEDA srl presenta la I° integrazione al progetto del 23/03/06, con prot. EP/171.

**febbraio 2007** la CAM srl presenta varie integrazioni al progetto del 23/03/2006[\[ii\]](#)

**1 marzo 2007** il progetto dell'impianto sportivo viene trasmesso con prot. 2651 all'ufficio sviluppo impiantistica sportiva del comune.

**8 marzo 2007** il Consiglio del Municipio Roma III emette la risoluzione n° 6 tramite la quale:

- riporta che il progetto del 23/03/06 prevede piscina apribile, club house, 5 campi da tennis, un totale di 401 posti auto, dei quali 334 box e 67 aperti rotazionali per il centro sportivo;
- riporta che il progetto prevede che il centro sportivo sia realizzato attraverso gli oneri concessori per un totale di € 1.600.000, e che il costo complessivo dell'opera, inclusi anche i parcheggi, sarà di € 3.200.000;
- esprime parere favorevole sul progetto del 23/03/06 a condizione che: - i lavori dei parcheggi e dell'impianto sportivo procedano parallelamente; - venga inserita nel progetto una vaschetta supplementare per bambini; - vengano usate sorgenti di energia principalmente provenienti da fonti rinnovabili; - per l'impianto sportivo siano adottati orari e tariffe comunali; - la club house abbia orari strettamente vincolati a quelli del centro sportivo e comunque chiuda non oltre le 24; - la pertinenza dei box sia fermata a non oltre i 500 m;
- incarica la commissione II del municipio di seguire l'iter tecnico-amministrativo dei lavori.

**8 marzo 2007** la conferenza dei servizi esamina il progetto del 23/03/06[[iii](#)]

**19 marzo 2007** l'Ufficio sviluppo impiantistica sportiva del Comune scrive con prot. 3474 all'Ufficio parcheggi del Comune che:

- per esprimere parere sul progetto ricevuto il 01/03/2007 necessita di chiarimenti circa le modalità di realizzazione ed assegnazione dell'impianto sportivo;
- suggerisce di valutare l'opportunità di estendere l'utilizzo dei campi da tennis a campi polifunzionali (pallavolo, basket) “anche al fine di consentire una più efficiente gestione dell'impianto”; – prescrive che la dotazione dei posti auto dedicati all'impianto sportivo sia dimensionata sia agli standard vigenti che agli standard adottati e sia destinata specificatamente agli utenti dell'impianto (non quindi al personale dipendente dello stesso).

**28 marzo 2007** Il XX Dip. con prot. EP/1443 conferma la richiesta di chiarimenti circa la titolarità della proprietà in capo al comune di Roma “ la totale disponibilità dell'attuale impianto sportivo permetterà all'amministrazione di procedere all'affidamento tramite bando pubblico della nuova struttura”.

**marzo - luglio 2007** - la CAM presenta a più riprese ulteriori elaborati per conformare il progetto alle prescrizioni della conferenza dei servizi. Si chiude la conferenza dei servizi [[iv](#)]

## **LA PRIMA ORDINANZA APPROVA SOLO IL PROGETTO DEL PARCHEGGIO SGANCIANDO L'APPROVAZIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO**

**13 settembre 2007** **Ordinanza N. 56 del Commissario Straordinario per l'emergenza traffico** (cioè il Sindaco Walter Veltroni, ai sensi dell'OPCM 26 settembre 2006 n. 3543) per la realizzazione nel sottosuolo di un parcheggio di tipo pertinenziale, in area di proprietà comunale, sita in via Pavia – via Como - via Agrigento. (P.U.P. n. 130/1991). *link:* [https://ccsvc.files.wordpress.com/2010/05/ordinanza-n\\_-56-del-2007.pdf](https://ccsvc.files.wordpress.com/2010/05/ordinanza-n_-56-del-2007.pdf)

L'Ordinanza dispone[[v](#)]:

- che è approvato il solo progetto del parcheggio, che prevede 280 box pertinenziali e 54 stalli pertinenziali (oltre a 67 stalli a disposizione del centro sportivo);

- – che l'approvazione del progetto e del piano economico dell'impianto sportivo (allegati all'ordinanza) sono rimandati a successivo atto;
- – che gli oneri concessori sono fissati in € 1.419.717,12, e che tale somma non viene versata dal concessionario che si impegna a realizzare le opere di costruzione dell'impianto sportivo con piscina ed annessi parcheggi di servizio, secondo il progetto ed il piano economico e finanziario che verranno approvati con successivo provvedimento della giunta comunale; – che occorre prevedere nel Piano degli Investimenti 2007-2009 l'opera di costruzione dell'impianto sportivo con piscina per € 1.419.717,12 finanziati con i corrispettivi derivanti dalla concessione dei diritti di superficie;
- – che la durata della cessione dell'area è di 90 anni a decorrere dalla data fissata in convenzione;
- – che l'importo del parcheggio somma ad € 5.040.000 [parcheggio + centro sportivo NDR ] mentre l'importo del centro sportivo somma ad € 1.419.717,12;
- – che i lavori di costruzione dell'impianto sportivo non possono essere tecnicamente ed economicamente separati dalla concessione riguardante il parcheggio senza evitare gravi inconvenienti per l'amministrazione;
- – che i lavori di costruzione dell'impianto sportivo si inquadrano nella fattispecie normativa recata dall'art. 31 “aggiudicazione di lavori complementari al concessionario” della direttiva comunitaria n° 18 del 31/03/2004;
- – che è autorizzata la stipula della convenzione per la realizzazione del parcheggio;

**25 ottobre 2007 Stipula prima Convenzione** (<https://ccsvc.files.wordpress.com/2010/05/2007-i-convenzione-cam-comune1.pdf>)

Nella Convenzione:

- *“Art. 14: gli oneri concessori di € 1.419.717,12 “...sono destinati alla progettazione e realizzazione dell'impianto sportivo con piscina ed annessi parcheggi di servizio secondo il progetto e il piano economico allegati” e tale somma “...non viene versata dal concessionario che si impegna a realizzare i suddetti lavori e servizi complementari”.*
- *16: “...impegna il concessionario a versare al Comune ogni anno, per 25 anni, € 11.088,32 per la manutenzione del verde del sovrastante circolo sportivo”.*
- *16: “...l'area sovrastante il parcheggio sarà integralmente soggetta ad uso pubblico e come tale dovrà uniformarsi ai dettami dei regolamenti comunali vigenti in materia”.*
- *16 “...spetta ai municipi territorialmente competenti il controllo e la vigilanza sul corretto adempimento delle obbligazioni relative all'area di superficie”.*
- *21, ultimo comma: “...gli atti di cessione agli assegnatari dei posti auto/box e/o moto non potranno essere stipulati prima dell'emissione del certificato di collaudo delle opere di superficie comprese nell'intervento”.*

**25 ottobre 2007** Secondo la ricostruzione del CCSC, la CAM srl, 16 giorni dopo deposita un nuovo Computo Metrico Estimativo per le sistemazioni superficiali, nel quale dichiara che il costo per la realizzazione del centro sportivo è di € 2.200.000 circa, e suggerisce di affidare alla CAM stessa la gestione del centro.

## L'ANTICA CAVA DI TUFO

Successivamente, durante le indagini archeologiche (da effettuarsi preliminarmente alla concessione del permesso a costruire), viene riscontrata la presenza [secondo la mozione del Municipio del 2014<sup>[vi]</sup> presenza nota già prima dell'inizio di tutto l'iter progettuale] di gallerie antiche di coltivazione del tufo che interessano una parte dell'area dell'intervento, scoperta che, secondo la

Soprintendenza[vii] , rende il complesso archeologico degno non solo di tutela ma di valorizzazione, con la musealizzazione del sito per dare *“la possibilità per i cittadini di visitare le antiche cave”*[viii].

**7 marzo 2008** la Giunta del Municipio Roma III con verbale n° 5 chiede alla CAM di utilizzare gli oneri concessori per la messa in sicurezza del sito archeologico e per la realizzazione di un sito museale grezzo; inoltre si impegna ad inserire nel bilancio triennale municipale i fondi economici per il completamento del museo.

Si procede quindi ad una revisione progettuale[ix] e l'ufficio parcheggi del Comune in data 29 luglio/2008 con Prot. 3622 rilascia il permesso di costruire n° 3/EP/2008, limitatamente all'area non occupata dal sito museale e dal centro sportivo.

**30 luglio 2008** Un giorno dopo il rilascio del permesso a costruire, la CAM srl redige un nuovo computo metrico per il parcheggio - che riporta un costo di € 8.438.685 – e a quel punto la Ditta inizia i lavori del solo parcheggio.. *(Nota citata nella risoluzione del Consiglio del Municipio. Non abbiamo l'originale)*

**15 settembre 2008** Cominciano i lavori del parcheggio

## LA VARIANTE DEL PROGETTO DEL PARCHEGGIO

**13 novembre 2008** la CAM presenta (prot. EP/5065) all'ufficio parcheggi un progetto di variante (rispetto a quello del 23/03/2006) elaborato in base alle prescrizioni della Soprintendenza, che:

- prevede la realizzazione di un sito museale ipogeo che non modifica la prevista sistemazione superficiale dell'area;
- prevede la riduzione dei posti auto da 334 a 287 box (ora tutti pertinenziali) oltre ai 67 posti auto dedicati al centro sportivo.
- prevede nell'impianto sportivo piscine, palestre e spogliatoi e la ristrutturazione dell'immobile da adibire a “club House”, il tutto in superficie.

**16 dicembre 2008** Il Presidente del Municipio (allora III) Dario Marcucci - secondo la ricostruzione del Comitato Centro Sportivo Via Como *“senza che risulti alcun atto preliminare di consultazione in tal senso della Giunta Municipale, né del Consiglio Municipale, né tantomeno dei cittadini”* - scrive con prot. 3093 all'ufficio extradipartimentale parcheggi: *“come da accordi intercorsi per le vie brevi si allegano le risoluzioni n° 2 del 04/03/04 e n° 6 del 08/03/07 relative alla realizzazione di una palestra e una piscina piccola per bambini. Le variazioni sopraccitate saranno in aggiunta a quanto già previsto nel progetto approvato precedentemente”*. In realtà, nelle risoluzioni citate dal Presidente del III Municipio ed allegate al documento, la n° 2 parla di una piscina ed una palestra *“entrambe interrato”*, mentre la successiva n° 6 non fa menzione di alcuna palestra. *(La nota è anche citata dalla memoria della CAM. Non abbiamo l'originale.)*

- **dicembre 2008- maggio 2009** la CAM integra a più riprese il progetto di variante con elaborati[x]

**26 marzo 2009** La CAM chiede al Commissario Straordinario per l'emergenza traffico – il Sindaco Gianni Alemanno - di rimuovere il vincolo di pertinenzialità per i **40** box rimasti invenduti, richiesta poi recepita con OC 204/2009[xi]

**11 maggio 2009** la conferenza dei servizi, convocata dall'ufficio parcheggi, dà il nulla osta al progetto di variante.[\[xii\]](#)

**23 giugno 2009** La CAM srl presenta con prot. 2830 un nuovo progetto per l'impianto sportivo e quantifica gli oneri per la realizzazione dell'area museale. *Nota citata nella risoluzione del Consiglio del Municipio. Non abbiamo l'originale.*

## LA SECONDA ORDINANZA CHE APPROVA LA VARIANTE DEL PARCHEGGIO

- **20 luglio 2009** Con l' Ordinanza Commissariale del Sindaco Alemanno n.204

- si approva il progetto di variante per un importo di € 873.965,37, autorizzando la realizzazione con tale cifra di un sito museale ipogeo che non modifica la sistemazione superficiale dell'area;
- si prescrive che i lavori di conservazione e valorizzazione delle gallerie ipogee antiche “non possono essere tecnicamente ed economicamente separati dalla concessione riguardante il parcheggio senza evitare gravi inconvenienti per l'amministrazione”.
- per fare posto al sito museale, si elimina o l'obbligo per la CAM di realizzare i 54 posti auto (stalli) rotazionali a disposizione dei cittadini previsti dal progetto iniziale, incrementando invece (da 280 a 287) il numero di box che la CAM può vendere (e che di fatto aveva già, in massima parte, venduto) a privati;
- si deroga al vincolo di pertinenzialità per i 40 box rimasti invenduti;
- si fissano gli oneri concessori in € 1.803.195,19.

([http://www.comune.roma.it/PCR/resources/cms/documents/OC\\_204\\_30LUGLIO2009.pdf](http://www.comune.roma.it/PCR/resources/cms/documents/OC_204_30LUGLIO2009.pdf))

La variante prevede la realizzazione di un sito museale, che essendo ipogeo, non modifica la sistemazione superficiale dell'area; la riduzione di superficie dell'autorimessa interrata con la conseguente diminuzione di posti auto da 334 a 287, ora tutti box pertinenziali, con la conservazione dei 67 posti auto previsti a servizio dell'impianto sportivo” .

## IL PROGETTO DEL CENTRO SPORTIVO CHE NON SARA' MAI APPROVATO

**30 luglio 2009** [secondo la memoria della CAM srl] inizia l'esame in Conferenza dei servizi del progetto del centro sportivo che si chiuderà due anni più tardi[\[xiii\]](#). Il progetto però non sarà mai approvato, né da un'ordinanza commissariale né da una deliberazione di Giunta o Consiglio

## LA SECONDA CONVENZIONE DEL PARCHEGGIO

**9 settembre 2009** A seguito della OC 204 viene stipulata una seconda convenzione tra CAM srl e Comune (<https://ccsvc.files.wordpress.com/2010/05/2009-ii-convenzione-cam-comune1.pdf>) che modifica alcuni patti della precedente:

- passa gli oneri concessori da € 1.419.717,12 ad € 1.803.195,19 precisando che, di questi ultimi, € 873.965,37 verranno versati dal concessionario ed utilizzati per le opere di costruzione del museo ipogeo, mentre i residui € 929.229,82 non verranno versati “dal concessionario all'amministrazione, in quanto già impegnati per le opere accessorie all'impianto sportivo”;

- consente l'acquisizione dei 40 posti auto invenduti anche a privati proprietari e/o conduttori di immobili ad uso abitativo e non, siti nelle zone immediatamente limitrofe l'area di intervento, oltre il raggio di influenza dei 500 metri ;

- rimanda l'approvazione dell'impianto sportivo ad un successivo provvedimento;
- conviene che a seguito della circostanza imprevista del ritrovamento dei resti archeologici occorre realizzare un museo ipogeo che non può essere tecnicamente ed economicamente separato dalla concessione riguardante il parcheggio senza evitare gravi inconvenienti per l'amministrazione affidandone la realizzazione alla stessa CAM srl.

- revoca gli oneri di manutenzione delle opere di superficie da parte della CAM descritti all'art. 16 della convenzione del 2007;

- revoca l'ultimo comma dell'art. 21 della prima convenzione che impediva al concessionario di stipulare atti di cessione agli assegnatari dei box prima dell'emissione dei certificati di collaudo delle opere di superficie;

A proposito degli ultimi due punti, come sottolineato dal Comitato Centro Sportivo Via Como nell'Esposto alla Procura dell'8 agosto 2010 [\[xiv\]](#), non è stato reperito *“alcun provvedimento amministrativo emesso sia prima che dopo la stipula della convenzione, con il quale fossero state autorizzate ed approvate dette modifiche contrattuali che, in relazione alla revoca dell'obbligo di pagamento degli oneri di manutenzione, comportano un esborso non trascurabile a carico dell'amm.ne pubblica”*, e *“in relazione alla revoca del divieto di vendere i box auto prima del completamento dei lavori del centro sportivo, hanno determinato la violazione dell'obbligo di non separare tecnicamente ed economicamente, ai fini concessori, il parcheggio ed il centro sportivo, con la conseguenza che solo il parcheggio è stato realizzato”*.

**13 ottobre 2009** 13/10/2009 la CAM con prot. EP/4545 del 15/10/2009 chiede al CONI il suo parere sul progetto del centro sportivo, che dichiara costare € 4.779.392,89.

**2 novembre 2009** (o 2/12/09?) l'Ufficio parcheggi del Comune con nota prot. QL/87358 scrive all'ufficio sviluppo impiantistica sportiva del Comune, *(richiedendo il calcolo della durata in anni della concessione alla CAM della gestione dell'impianto sportivo che basterebbe per recuperare un determinato investimento)* e dichiara un costo per il centro sportivo di € 4.314.399,88 di cui 929.228 di oneri concessori [\[xv\]](#).

**26 novembre 2009** la CAM presenta all'ufficio parcheggi con prot. 5231 (da inoltrare al CONI) la relazione descrittiva del nuovo progetto (del 23/06/09?) dell'impianto sportivo, che prevede:

- piscina ad uso pubblico
- vasca per aquagym;
- 4 campi da tennis in sintetico “eventualmente polifunzionali” con illuminazione serale;
- 1 palestra in elevazione;
- parcheggio destinato al centro sportivo con 67 posti rotazionali.

**Gennaio 2010** I residenti raccolgono le firme per chiedere il ripristino del progetto originale (5 campi da tennis in terra battuta, piscina scopribile, nessuna palestra in elevazione). Comincia un confronto con il Municipio che non porta a nessun risultato rispetto alle richieste. In aprile si costituisce il Comitato Centro Sportivo Via Como che promuove varie azioni legali

**7 luglio 2010** ATTO DI DIFFIDA EX ART.3 D.LGS.VO N.198/2009 da parte del Comitato Centro Sportivo di via Como nei confronti di:

Comune di Roma, in persona del Sindaco pro-tempore; l'Assessore alla Mobilità del Comune di Roma, On. Sergio Marchi; - il Dipartimento VII del Comune di Roma in persona del Direttore Responsabile; - il R.U.P. dell'intervento; - il Municipio Roma III, in persona del Presidente pro-tempore,

1) a provvedere ad eseguire tutti i procedimenti amministrativi necessari all'approvazione del progetto presentato nel 2007 per il centro sportivo pubblico di cui in narrativa;

2) a procedere, secondo le modalità previste dai provvedimenti di cui in narrativa, alla realizzazione del centro sportivo pubblico come sopra descritto [quello con gli impianti previsti originariamente], ovvero ad adottare tutte le misure e provvedimenti necessari affinché il concessionario CAM srl adempia agli obblighi previsti dalle ordinanze suddette.

**30 luglio 2010** **Esposto alla Corte dei Conti – Procura Regionale del Lazio – Roma** da parte del Comitato Centro Sportivo di via Como per configurazione danno erariale. (<https://ccsvc.files.wordpress.com/2010/10/esposto-corte-conti1.pdf>)

**8 agosto 2010** **Esposto alla Procura da parte del Comitato Centro Sportivo di via Como** (<https://ccsvc.files.wordpress.com/2010/10/esposto-procura1.pdf>)

(...) *“Si segnala che il progetto del centro sportivo pubblico, che ha la finalità di compensare e concretizzare l'interesse pubblico dell'opera, oltre ai criteri resi dal PUP, non è stato mai approvato né tantomeno realizzato essendo il relativo cantiere fermo da più di un anno, né sono stati versati dalla CAM srl gli oneri concessori. Si pone in evidenza, oltre agli evidenti danni subiti dalla cittadinanza, che il mancato utilizzo dell'impianto per i Mondiali di Nuoto del 2009 ha sicuramente comportato ulteriori oneri ed impegni per l'amministrazione che ha evidentemente dovuto supplire alla mancanza dell'impianto. L'amm.ne Comunale e quella Municipale, peraltro, nonostante ripetute e documentate richieste in tal senso da parte dei cittadini (allegato 5), non hanno ad oggi attivato alcuna procedura per garantire il rispetto dei patti di cui alle convenzioni innanzi citate, relativamente alla realizzazione del centro sportivo. Si sottolinea, infatti, che pur essendo stata realizzata una variante di progetto, relativa all'emersione di un sito archeologico nell'area di cantiere, e per tale effetto modificati alcuni punti della convenzione del 2007, tale variante non aveva influenza sulla sistemazione del centro sportivo pubblico, ed immutato è rimasto l'obbligo per la CAM srl di realizzare il centro sportivo utilizzando le somme determinate come oneri concessori non versati al Comune”.*

**30 settembre 2011** [secondo la memoria della CAM] si chiude la conferenza dei servizi con Determinazione Dirigenziale n.1334, determinazione secondo la quale il progetto dell'impianto sportivo dovrebbe essere in seguito approvato dal Consiglio Comunale. Sempre secondo la memoria della CAM nella determinazione è già presente l'ipotesi dell'affidamento alla CAM srl anche della gestione dell'impianto sportivo secondo un piano economico finanziario. *Non abbiamo l'originale della determinazione.*

**30 gennaio 2012** Secondo la memoria della CAM, su richiesta dell'Amministrazione – ma non è specificato da parte di chi e con quale atto – la società CAM costituisce una società sportiva ad hoc denominata *“Cam Sport srl società sportiva dilettantistica con unico socio”* e in data 2 febbraio 2012 si obbliga a costituire un ATI con la società MAC[xvi] e ad accettare l'affidamento e la

gestione dell'impianto sportivo sottoscrivendo uno schema di convenzione che stabiliva in 39 anni la durata della gestione degli impianti, fissando il costo dell'opera in euro 5.935.616 di cui 4.732.949 a titolo di investimento privato.

**19 dicembre 2013 Mozione Assemblea Capitolina n. 83** presentata dai Consiglieri Grippo, Azuni, Battaglia Immacolata, Celli, Corsetti, Giansanti, Marino, Nanni ed il Consigliere Aggiunto Godoy Sanchez. La mozione è approvata dall'Assemblea Capitolina, con 26 voti favorevoli ed 1 contrario. (link: [https://ccsvc.files.wordpress.com/2014/03/acmozione\\_n\\_83\\_del\\_19-12-20131.pdf](https://ccsvc.files.wordpress.com/2014/03/acmozione_n_83_del_19-12-20131.pdf))

*(...)Considerato che a tutt'oggi il parcheggio risulta realizzato ed i box pertinenziali venduti, mentre il progetto del centro sportivo pubblico non è stato ancora approvato ed il sito museale non ancora accessibile al pubblico; - l'impianto sportivo, con la realizzazione di una piscina comunale, avrebbe consentito di coprire in parte una storica carenza del territorio; - la situazione del degrado dell'area e di disagio dei cittadini, anche per la mancata erogazione di un servizio pubblico, dura ormai da molto tempo.*

**L'ASSEMBLEA CAPITOLINA IMPEGNA IL SINDACO E L'ASSESSORE COMPETENTE**

*a far effettuare le perizie necessarie a quantificare gli oneri concessori residui;*

*- ad adottare tutte le misure necessarie per consentire con urgenza la ripresa dei lavori per la realizzazione del progetto originario dell'impianto sportivo di via Como, nonché per la messa in sicurezza e definitiva fruibilità dell'area archeologica*

**4 marzo 2014 Risoluzione del Consiglio del Municipio Roma 2**

(link: [https://ccsvc.files.wordpress.com/2014/03/risoluzione\\_18\\_20141.pdf](https://ccsvc.files.wordpress.com/2014/03/risoluzione_18_20141.pdf))

Dalla risoluzione approvata dal Consiglio del Municipio, emerge che: *“Il costo di costruzione del parcheggio originariamente stimato in € 5.040.000,00 passa dapprima ad €8.438.685,00 ed infine, man mano che aumentano le stime relative alle cosiddette opere accessorie (museo ipogeo e centro sportivo), arriva sino a € 9.469.218,55; la stima relativa alla realizzazione del museo ipogeo è pari a € 873.965,37; la stima relativa al centro sportivo, pur nelle varie vicissitudini dell'iter approvativo, è passato dagli originari € 1.419.717,12 della prima convenzione ad un valore stimato da CAM in fase di variante progettuale pari a € 4.779.392,89 e risulterebbe, nella bozza di delibera del Dipartimento Sport del 13/02/2012 Prot. 909, addirittura pari € 5.662.179,59.”*

Emerge inoltre che nel rispetto alla normativa relativa agli affidamenti diretti (direttiva comunitaria n. 18 del 31 marzo 2004; art. 147 Codice degli appalti), non risulta ammissibile l'affidamento diretto delle opere accessorie a CAM per i seguenti motivi<sup>[xvii]</sup>:

- *i lavori complementari del centro sportivo, nella sua versione modificata, non sono divenuti necessari a seguito di circostanza imprevista per la realizzazione del parcheggio interrato – l'impianto sportivo era infatti previsto. Solo il museo ipogeo poteva (al limite) essere considerato un'opera divenuta necessaria a seguito di una circostanza imprevista (anche se ben prevista nella carta archeologica di Roma dei primi del '900) – tali lavori risultano comunque facilmente separabili da quelli relativi al parcheggio, tanto è vero che il parcheggio è comunque stato ultimato senza che sia stato necessario procedere alla realizzazione delle opere del museo;*
- *l'affidamento diretto ad una Associazione Temporanea di Imprese della quale fa parte anche il Concessionario, è in contrasto con il dettato dell'articolo 147 del codice degli*

*appalti che prevede, verificate le ipotesi di ammissibilità, l'affidamento diretto al solo titolare della concessione per la realizzazione del parcheggio (CAM srl);*

- l'importo stimato dei lavori complementari del nuovo progetto di impianto sportivo (€ 5.662.179,59) è addirittura superiore al costo stimato originariamente per il parcheggio (€ 5.040.000,00) e risulta comunque nettamente superiore al 50% dell'importo dell'opera oggetto della concessione (il parcheggio interrato), ingiustificatamente arrivato ad una stima di € 9.469.218,55 nella sua versione variata del 2009; inoltre tali lavori complementari rispetto al parcheggio interrato debbono, a norma di legge, essere cumulati anche con i lavori di realizzazione del museo ipogeo che ammonta a € 873.965,37;*
- i lavori complementari dell'impianto sportivo e del museo ipogeo quindi assommano a € 6.536.144,96 (5.662.179,59 + 873.965,37) che corrisponde al 69% del costo del parcheggio nella versione 2009 e addirittura al 129% del costo del parcheggio nella versione 2007.*

**29 maggio 2015** Un tecnico incaricato dall'Ufficio Parcheggi effettua il collaudo tecnico amministrativo del parcheggio interrato

Nel periodo 2013 – 2015 più volte sono convocate le commissioni capitoline – pubbliche - interessate per un sopralluogo nel cantiere e per verificare lo stato di realizzazione del museo ipogeo. Ma ogni volta vanno deserte, impedendo anche ai cittadini di verificare lo stato dei lavori.

## **27 ottobre 2016 Risoluzione Consiglio Municipio Roma 2**

(link: [https://ccsvc.files.wordpress.com/2016/12/risoluzione\\_12\\_2016-1.pdf](https://ccsvc.files.wordpress.com/2016/12/risoluzione_12_2016-1.pdf))

IL CONSIGLIO DEL II MUNICIPIO richiede cortesemente alla Sindaca di rendere noto se e come l'amministrazione comunale intende intervenire per il ripristino della zona verde e dei campi sportivi nell'area comunale compresa tra via Como, via Agrigento, via Imperia e via Pavia e in che tempi intende eventualmente agire.

**11 gennaio 2017** Si svolge la riunione delle Commissioni capitoline congiunte Mobilità, Urbanistica e Sport avente ad oggetto il PUP e il centro sportivo di via Como, alla presenza dei consiglieri, dei rappresentanti del concessionario CAM srl (che consegnano una memoria alle Commissioni), degli uffici interessati (l'Ing. Gaudio dell'Ufficio Parcheggi, una rappresentante del Dip. Sport), dell'assessore all'ambiente del II Municipio Rosario Fabiano e dell'Associazione Carteinregola. Il Direttore dell'Ufficio parcheggi Ing. Gaudio dichiara di aver richiesto allo stesso tecnico incaricato del collaudo del PUP un resoconto in termini monetari delle opere realizzate dalla CAM srl (escluso il parcheggio) nel gennaio 2016 ma di non aver avuto ancora alcun riscontro.

-----

*\* La sintesi e la cronologia si basano su documenti messi a disposizione dal Comitato Centro Sportivo di Via Como, più alcuni documenti pubblicati da Comune e Municipio; in alcuni casi le informazioni sono state ricavate dalle citazioni in altri documenti o da documenti di cui sono indicati i riferimenti. Alcune informazioni le abbiamo estrapolate dalla memoria consegnata alle Commissioni congiunte in data 11 gennaio 2017 dalla CAM srl.*

*La nostra ricostruzione può quindi, per forza di cose, contenere lacune e imprecisioni, che speriamo verranno risolte attraverso la trasparenza su tutti gli atti che da tempo chiediamo all'Amministrazione. Siamo in ogni caso a disposizione per modificare eventuali inesattezze che ci venissero segnalate. [info@carteinregola.it](mailto:info@carteinregola.it)*

Per ulteriori informazioni, galleria foto e notizie: vai al sito del Comitato del Centro Sportivo di Via Como <https://ccsvc.wordpress.com/>

vai al video dell'incontro pubblico svoltosi il 6 maggio 2013 presso il Teatro Sette dal Comitato Centro Sportivo di via Como. Link: <https://ccsvc.wordpress.com/video-2/1046-2/>

*[i] Secondo la memoria della vicenda consegnata dalla CAM srl alle Commissioni congiunte in data 11 gennaio 2017, il proponente che presenta il progetto del parcheggio e del centro sportivo è la stessa CAM srl, ma nell'ordinanza del 13 settembre 2007 è indicato che la cessione del ramo d'azienda dalla CEDA alla CAM avviene solo il 6 gennaio 2007, e che il Direttore dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi ne prende atto quasi un anno dopo, il 13 febbraio 2007. Da OC 56/2007 "...che con atto a rogito notaio Giorgio Intersimone del 16 gennaio 2007 (rep. n. 186740, racc. n. 35854) la società C.E.D.A. ha ceduto alla CAM s.r.l. il ramo d'azienda relativo all'attività di realizzazione e vendita di parcheggi pertinenziali in Roma relativi all'art. 9 comma 4 della Legge 122/89*

che con determinazione dirigenziale n. 11 del 13 febbraio 2007 a firma del direttore dell'Ufficio Extradipartimentale Parcheggi è stato preso atto della cessione del ramo d'azienda di cui al capoverso precedente;”

*[ii] 15/02/2007 la CAM srl presenta la II° integrazione al progetto del 23/03/2006, con prot. EP/823. 19/02/2007 la CAM srl presenta la III° integrazione al progetto del 23/03/2006, con prot. EP/860. 23/02/2007 i vigili del fuoco danno il nulla osta al progetto del 23/03/06, con prot. 170541. 26/02/2007 la CAM srl presenta la IV° integrazione al progetto del 23/03/2006, con prot. EP/993, che contiene - tra l'altro - il “piano economico e finanziario” del solo parcheggio (non del centro sportivo), e prevede un costo di realizzazione del parcheggio di circa 7,6 milioni di € ed un costo di realizzazione dei 54 stalli pertinenziali di € 1.308.837; 01/03/2007 il progetto dell'impianto sportivo viene trasmesso con prot. 2651 all'ufficio sviluppo impiantistica sportiva del comune.*

*[iii] In tale occasione, la UOT del III Municipio dà parere favorevole (arch. Cambiaso). Il 13/03/2007 anche il dip. XII – IV U.D. Del comune dà parere favorevole al progetto del 23/03/06.*

*[iv] 29/03/2007 la CAM presenta con prot. 1466 ulteriori elaborati per conformare il progetto alle prescrizioni della conferenza dei servizi. 05/04/2007 La Sovrintendenza ai beni culturali esprime forti perplessità per la nota presenza di reperti funebri nell'area, e rimanda il parere al termine delle indagini archeologiche. 05/04/2007 la conferenza dei servizi trasmette con prot. 1573 il proprio verbale conclusivo riguardante il progetto del 23/03/2006. 23/04/2007 il dip. X – VII U.D. Inquinamento acustico ed atmosferico dà parere favorevole al progetto del 23/03/2006, prescrivendo che siano eseguiti controlli acustici anche dopo il termine dei lavori per verificare il contenimento dei valori stimati. 21/05/2007 il dip. X – servizio giardini dà parere favorevole al progetto del 23/03/2006, a condizione che vengano abbattute esclusivamente le alberature che ricadono nell'area di scavo, per un totale max. programmato di 14 soggetti. 24/05/2007 la CAM presenta con prot. EP/2289 ulteriori elaborati per conformare il progetto alle prescrizioni della conferenza dei servizi. 11/06/2007 il CONI con prot. EP/2606 dà parere favorevole al progetto del 23/03/2006, il cui costo risulta essere di € 2.160.000. 28/06/2007 la CAM presenta con prot. EP/2852 ulteriori elaborati per conformare il progetto alle prescrizioni della conferenza dei servizi. 10/07/2007 la soprintendenza archeologica dà parere favorevole al progetto del 23/03/2006.*

*[v] L'Ordinanza 56/2007 prevede: “ la costruzione di parcheggi (280 box pertinenziali + 121 stalli autovetture) nei livelli interrati, di un impianto sportivo con piscina in superficie, e la ristrutturazione dell'immobile da adibire a “club house”, con la realizzazione di:*

*- Impianti sportivi*

*- 1° livello Q+2.40 = piscina con relativi spogliatoi, campi da tennis e campi polivalenti con relativi spogliatoi, verde attrezzato, club house; - Autorimessa*

*- 2° livello Q - 0,45 = 121 stalli autovetture di cui 67 a servizio del centro sportivo e 54 a rotazione, pari al 30% dei posti auto totali (401);*

*- 3° livello Q - 3,20 = 142 box pertinenziali;*

*- 4° livello Q - 5,95 = 138 box pertinenziali;*

*che i lavori di costruzione dell'impianto sportivo: a) potranno essere proficuamente utilizzati per le attività ausiliarie e di supporto finalizzate alle sedute di allenamento degli atleti in vista dei Mondiali di nuoto che si svolgeranno nel 2009 giusta nota del Commissario Delegato per lo svolgimento dei mondiali di nuoto "Roma 2009" n. 1038/RM2009 del 3 agosto 2007; b) non possono essere tecnicamente ed economicamente separati dalla concessione riguardante il parcheggio senza evitare gravi inconvenienti per l'amministrazione; c) non superano il 50 % dell'importo complessivo dell'opera, tenuto conto che l'importo del parcheggio assomma a € 5.040.000,00 a fronte di un costo dell'opera complementare pari a € 1.419.717,12;*

*che, per quanto sopra esposto, i lavori in questione si inquadrano nella fattispecie normativa recata dall'art.31 – Aggiudicazione di lavori complementari al concessionario - della Direttiva Comunitaria n. 18 del 31 marzo 2004;*

*che l'intervento dovrà essere realizzato in un tempo massimo di 18 (diciotto) mesi a partire dalla data di inizio dei lavori, salvo la concessione di proroghe secondo quanto previsto dallo schema di convenzione; - la durata della cessione dell'area è pari a 90 (novanta) anni, a decorrere dalla data fissata in convenzione;*

[vi] risoluzione del Consiglio del Municipio II del 4/3/2014

[vii] Nota prot 37978 del 14 dicembre 2007

[viii] OC 204/2009

[https://www.comune.roma.it/PCR/resources/cms/documents/OC\\_204\\_30LUGLIO2009.pdf](https://www.comune.roma.it/PCR/resources/cms/documents/OC_204_30LUGLIO2009.pdf)

[ix] approvata, per la parte di competenza, in data 21/05/2008 dalla Soprintendenza con Prot. 15342

[x] (prot. EP/5694). 09/03/2009 la CAM integra il progetto di variante con elaborati (prot. EP/101616/03/2009 la CAM integra il progetto di variante con elaborati (prot. EP/1137)..02/04/2009 la CAM integra il progetto di variante con elaborati (prot. EP/1446).09/04/2009 la CAM integra il progetto di variante con elaborati (prot. EP/1600).17/04/2009 la CAM integra il progetto di variante con elaborati (prot. EP/1687).23/04/2009 la CAM integra il progetto di variante con elaborati (prot. EP/1804).30/04/2009 la USL/RMC con prot. 18464 del 09/04/2009 dà il nulla osta al progetto di variante

[xi] cit. [http://www.comune.roma.it/PCR/resources/cms/documents/OC\\_204\\_30LUGLIO2009.pdf](http://www.comune.roma.it/PCR/resources/cms/documents/OC_204_30LUGLIO2009.pdf)

[xii] 14/05/2009 la Cam presenta con **prot. EP/2141** ulteriori elaborati per conformare il progetto di variante alle prescrizioni della conferenza dei servizi

[xiii] 0/07/2009 la conferenza dei servizi esamina il nuovo progetto del centro sportivo con il seguente esito:– il dip. XII - IV U.D. Esprime parere favorevole sul progetto tecnico ma si riserva di valutarne quadro economico e computo metrico; – la U.O.T. del municipio roma III dà parere favorevole in quanto la soluzione architettonica e funzionale risponde a quanto richiesto dal municipio; – l'ufficio sviluppo impiantistica sportiva del comune rimanda il proprio parere al termine della conferenza dei servizi; – l'ACEA dà il nulla osta; – l'ATO 2 dà il nulla osta. Il 6 / agosto /2009 l'ufficio sviluppo impiantistica sportiva del comune dà parere favorevole con nota prot. 7523, dando prescrizioni di carattere tecnico. L'8 settembre 2009 il dip. XII – IV U.D. dà il nulla osta definitivo ad un progetto il cui costo risulta di € 5.935.616 per il parcheggio ed il centro sportivo insieme, e che ritiene congruo.

[xiv] Il Comitato Centro Sportivo Via Como nell'Esposto alla Procura dell'8 agosto 2010 fa notare che *“ nella stessa convenzione (pag. 12) si legge che: “il comune di Roma e la società CAM hanno convenuto ulteriori modifiche alla convenzione del 09/10/07, consistenti nella revoca degli oneri di manutenzione delle opere di superficie da parte della CAM descritti all'art. 16 e nella revoca dell'ultimo comma dell'art. 21. Non v'è traccia, però, di alcun provvedimento amministrativo emesso sia prima che dopo la stipula della convenzione, con il quale fossero state autorizzate ed approvate dette modifiche contrattuali che, in relazione alla revoca dell'obbligo di pagamento degli oneri di manutenzione, comportano un esborso non trascurabile a carico dell'amm.ne pubblica e quindi un evidente danno erariale, mentre, in relazione alla revoca del divieto di vendere i box auto prima del completamento dei lavori del centro sportivo, hanno determinato la violazione dell'obbligo di non separare tecnicamente ed economicamente, ai fini concessori, il parcheggio ed il centro sportivo, con la conseguenza che solo il parcheggio è stato realizzato”*.

[xv] **19 gennaio 2010** l'ufficio impiantistica sportiva del comune con nota **prot. QG/1232** scrive all'ufficio parcheggi del comune in risposta alla nota del 02/11/2009: - che l'intervento (box e impianto sportivo) è realizzato da privato e quindi è da considerare di edilizia privata; - che la proprietà dell'impianto sportivo passerà al patrimonio comunale solo al termine della convenzione; - che l'ufficio scrivente è competente solo per gli impianti sportivi già ultimati di proprietà comunale, per i quali è previsto l'affidamento in concessione tramite bando pubblico; - che tuttavia, volendo applicare il metodo di calcolo previsto dal regolamento per gli impianti sportivi di proprietà comunale per determinare il periodo di gestione della concessione anche agli impianti sportivi privati realizzati con la c.d. “finanza a progetto” (*project financing*), è possibile determinare la durata del periodo di gestione necessario al recupero dell'investimento effettuato facendo stime revisionali dell'utile risultante dalla gestione del complesso sportivo. - che quindi nel caso in esame, considerando un importo dell'investimento pari ad € 3.385.170,06 come riportato dall'ufficio parcheggi nella nota del 02/11/09, ipotizzando che il centro sia organizzato con 1 club house, 1 piscina grande, 1 piscina piccola, 1 palestra fitness, 4 campi di calcetto scoperti, si ritiene ragionevole un periodo di gestione complessivo di anni 23 (6 anni di concessione + 17 di prolungamento arrotondato) - che dovrà essere stipulato tra comune e gestore un atto aggiuntivo alla convenzione che regoli il rapporto tra le parti e che preveda, tra l'altro, per il periodo di gestione c.d. “privata”, l'uso gratuito da parte del municipio di ciascun spazio sportivo per il 20% del suo potenziale, espresso in termini di tempi di utilizzo (ad es. 2 ore al giorno di uso gratuito al municipio per un impianto aperto 10 ore al giorno).

[xvi] Stando a quanto pubblicato sul sito della CAM srl, si tratta in realtà di due società “sorelle” collegate con un trattino: *“la Cam-Mac società impegnata nel settore delle costruzioni e in particolare nella realizzazione di strutture immobiliari private, riqualificazione urbana e parcheggi*

*con una nuova concezione degli interventi infrastrutturali e residenziali posti al centro di nuove scelte molto più tecnologiche ed eco-compatibili.*

*<http://www.camedilizia.it/index.php?PageID=3&Page=edilizia-abitativa>*

[xvii] In seguito è entrato in vigore il [D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50](#) che introduce alcune modifiche che dovranno essere oggetto di approfondimento per la vicenda in oggetto

Associazione **CARTEinREGOLA**

[www.carteinregola.it](http://www.carteinregola.it) [info@carteinregola.it](mailto:info@carteinregola.it)

---

<sup>i</sup> Nota prot 37978 del 14 dicembre 2007

<sup>ii</sup> Secondo il Comitato di Via Como, il progetto a cui l'Amministrazione dovrebbe fare riferimento è quello presentato dalla ditta concessionaria del parcheggio nel 2007, in base al quale il Comune, che ci risulta vantare un credito dalla ditta concessionaria di euro 929.229,82 per oneri concessori non versati, dovrebbe conseguentemente reperire la differenza necessaria per la copertura finanziaria (490.487,30 euro) del progetto (il progetto di sistemazione del 2007 è allegato alle ordinanze e convenzioni 2007 e 2009) e imporre alla ditta di portarlo a termine nel rispetto delle convenzioni vigenti, ivi inclusa la piantumazione delle alberature

<sup>iii</sup> Si richiede inoltre che l'eventuale prezzo di offerta della ditta concessionaria del parcheggio venga, ai fini della comparazione con le altre offerte, aumentato dell'importo di 929.229,82 degli oneri concessori non versati