

PROT. RQ 13953

D=L 7-9-2022

ROMA 

**UFFICIO DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA
COMMISSIONE DI CONTROLLO GARANZIA E TRASPARENZA
VERBALE N. 14 DELLA SEDUTA DEL 04.03.2022**

Il giorno 04.03.2022 alle ore 11.31 si è riunita, presso la Sala Commissioni di Via Luigi Petroselli n. 45. la Commissione Controllo Garanzia e Trasparenza, previa regolare convocazione per le ore 11.30 per l'esame dei seguenti argomenti iscritti all'ordine del giorno:

- 1) Audizione Direzione Tecnica Municipio II per situazione area compresa tra Via Tripoli, Via Cirenaica, Via Assab, Via Homs;
- 2) Varie ed eventuali.

Risultano presenti i Consiglieri:

De Priamo Andrea	Presidente	(dalle ore 11,31 alle ore 12,44)
De Santis Antonio	Vice Presidente	(dalle ore 11,36 alle ore 12,44)
Marinone Lorenzo	Vice Pres. Vicario	(dalle ore 12,41 alle ore 12,44)
Baglio Valeria	Membro	(assente)
Barbati Carmine	“	(dalle ore 11,31 alle ore 12,44)
Biolghini Tiziana	“	(dalle ore 11,31 alle ore 12,44)
Cicculi Michela	“	(dalle ore 11,34 alle ore 12,28)
De Gregorio Flavia	“	(dalle ore 11,49 alle ore 12,43)
Diacio Daniele	“	(dalle ore 11,32 alle ore 12,35)
Ferraro Rocco	“	(dalle ore 11,31 alle ore 12,44)
Mussolini Rachele	“	(dalle ore 11,39 alle ore 12,19)
Parrucci Daniele	“	(dalle ore 12,04 alle ore 12,44)

Partecipano:

Per il Municipio II:

il Presidente dott.ssa Francesca Del Bello, il Direttore dott. Marco Simoncini, il Consigliere Holljver Paolo, la P.O. della Suap Andrea Giacometti, la Consigliera del Gruppo Sinistra Civica Ecologista Barbara Auleta

Per il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica:

l'Architetto Barbara Lupi, Edilizia Privata: P.O. l'Ing. Presutti

Per l'Associazione Carteinregola:

il Presidente Anna Maria Bianchi, il Vice Presidente arch. Maurizio Geusa, il Segretario Thaya Passerelli

Per il Comitato Tuteliano Sant'Agnese:

il Presidente Antonio Pluchinotta, la sig.ra Maria Grazia Pattumelli, il sig. Massimo Proietti Rocchi, Residente del II Municipio la sig.ra Chiara Togliani

Assume la funzione di Segretario verbalizzante l'I.A. Patrizia Arena.

Il Presidente De Priamo constatata la validità dell'Assemblea ai sensi dell'art. 90 del Regolamento del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta facendo presente che la Commissione odierna è stata richiesta dall'Associazione Carteinregola.

L'arch. Geusa descrive l'Associazione Carteinregola come una rete di associazioni che si occupa di legalità, trasparenza e partecipazione e raccoglie circa una ottantina di soci attivi.

Informa che la Commissione odierna riguarda l'area, ancora non edificata, tra viale Libia e via Nomentana, in un territorio realizzato nel dopoguerra, dal piano regolatore del 1962 e confermato nel 2008. L'area, non edificata, è stata sempre considerata un'area destinata a verde pubblico e a servizi pubblici di livello locale. Recentemente su questo spazio si è attivato un parcheggio a pagamento, riconosciuto anche dall'ufficio tecnico del II Municipio, con circa 240 posti auto a pagamento.

Riferisce che i cittadini chiedono di verificare la legittimità di questo tipo di attività. I proprietari dell'area si sono premurati ed hanno presentato, al Dipartimento Pau, un progetto di verifica della conformità urbanistica di queste attrezzature, rispetto al vecchio Piano del 2006 e al nuovo Piano Regolatore.

Con Determinazione Dirigenziale il Pau, nel 2021, ha rigettato questo tipo di progetto perché, la possibilità di creare parcheggi privati che non siano pertinenziali, non viene previsto né nel piano regolatore previgente, né in quello attuale.

Da novembre 2021 l'Associazione Carteinregola, vista la situazione poco trasparente, ha chiesto chiarimenti al Municipio, ma ancora non ha ottenuto nessuna risposta.

Si lamenta che non ci sia nessuna iniziativa attiva perché l'area possa essere adibita a servizi pubblici e come tale farla acquisire al patrimonio comunale.

Ricorda che fin dal 2011 il Municipio II aveva attivato la Procedura di cessione compensativa, alternativa all'esproprio, per la realizzazione dei servizi pubblici.

La sig.ra Paserelli informa che con l'Associazione Carteinregola si è mobilitata fin da marzo 2021, sia in maniera autonoma che insieme ad altre associazioni e comitati quali Italia Nostra, la Consulta del Verde del II Municipio, gli Amici di Villa Leopardi. Si sono fatti carico di avere informazioni anche dalla Regione Lazio e dalla Sovrintendenza di Stato. Il problema è molto sentito e l'augurio è di avere ulteriori chiarimenti dagli uffici preposti.

Il Presidente De Priamo invita l'Amministrazione ad intervenire.

L'arch. Lupi comunica di essere stata la responsabile del procedimento di istruttoria del permesso di costruire che è stato presentato, in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 28 bis del Dpr 380. In primis l'istruttoria ha rilevato un problema procedurale. I due istituti non potevano coesistere pertanto si è proceduto con l'unico atto possibile che è stato quello di una riedizione amministrativa.

La Società ha fatto ricorso e gli effetti della determina andranno rilevati nelle giuste sedi.

Informa che il parcheggio non è pubblico ma privato ed a pagamento.

Occorre che la proprietà effettui il ripristino dello stato di conformità e poi presenti un nuovo permesso di costruire convenzionato.

Il dott. Simoncini riferisce che, al contrario di quanto detto, da quando sono iniziati gli esposti, sia per la chiusura che per il mantenimento del parcheggio, il Municipio II non è stato inerte. Ritiene, tra l'altro, che il suddetto parcheggio sia una valvola di sfogo nella zona, anche per i prezzi più favorevoli rispetto a quelli praticati nelle strisce blu.

Dovendo contemperare gli interessi di tutti quanti, riferisce di un sopralluogo effettuato dai tecnici dell'ufficio Disciplina Edilizia nel mese di luglio u.s. e, come anticipato dall'Arch. Lupi, della notizia circa la pratica presentata dalla Società Glicine, rigettata dal Dipartimento, col successivo ricorso al Tar, ancora pendente.

Per la parte commerciale, relativamente all'attività esercitata sul posto, ci sono state diverse interlocuzioni con la Polizia Locale.

A luglio 2021, la Società Gestione Parcheggi Srl ha presentato una Scia.

Ci sono state delle valutazioni che hanno condotto l'Amministrazione ad avviare un procedimento nei confronti della suddetta società, con il fermo della loro attività, nel mese di febbraio u.s., a causa dell'assenza dei presupposti per svolgere l'esercizio di parcheggio.

Il dott. Giacometti comunica che l'avvio del procedimento è iniziato l'11 febbraio u.s., e che c'erano 15 giorni per presentare le controdeduzioni o integrazioni, i tempi scadevano il 26 febbraio scorso.

Riferisce che il nuovo sistema operativo per entrare nel protocollo non ha permesso la verifica dell'arrivo delle controdeduzioni o integrazioni. Se non dovessero esserci le suddette controdeduzioni, si procederà all'emissione della D.D. di diniego di inefficacia della Scia.

Il dott. Simoncini riferisce che l'area venne occupata d'urgenza per realizzare alcuni parcheggi, nel momento in cui veniva costruito il parcheggio multipiano di via Tripoli, inserito nel piano urbano parcheggi.

L'area, dopo varie vicissitudini, diventa di proprietà privata e, secondo le Norme Tecniche di Attuazione, potrebbe essere adibita ad attività di parcheggio, purché convenzionato.

Il problema, ad oggi, è che lo stesso parcheggio, pur praticando tariffe agevolate, non ha la convenzione col Comune e non contempla la prescrizione delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'Arch. Geusa informa che le norme del Piano Regolatore disciplinano queste situazioni in maniera molto semplice e riconoscono ai proprietari il diritto edificatorio che si chiama cessione compensativa, in base all'art. 22.

Il Municipio, da una decina di anni, si è attivato per applicare e attivare questo articolo, portando la maggioranza dell'area nella disponibilità dell'amministrazione.

La perplessità, fa notare, si incentra sulla non applicazione delle norme, favorendo, al contrario, percorsi tortuosi che verranno lasciati in eredità ai prossimi amministratori.

La sig.ra Togliani riferisce di essere stata promotrice di una petizione per i parcheggi del II Municipio. Essendo anche residente nello stesso Municipio, conosce

molto bene il Parco Tripoli, che ricorda sempre abbandonato e poi acquistato dalle Ferrovie dello Stato.

Riferisce che nel 2006, in concomitanza con la costruzione della metropolitana, l'area sovrastante veniva adibita a parcheggio.

Fa notare che la zona è carente di parcheggi pubblici. Rileva come siano chiusi il Parcheggio Annibaliano e quello di via Chiana e che l'unico comodo è quello di Piazza Gimma, sotto il mercato, ed il multipiano di via Tripoli che però non è a uso esclusivo dei soli cittadini. Quest'ultimo è gestito da un ente, occupato dai frequentatori del supermercato e dai residenti, con convenzioni mensili.

Il Parcheggio di via Tripoli aveva molti più ingressi, poi sono stati lentamente chiusi. La gestione privata del parcheggio è da definire, molte associazioni si sono dibattute perché lì ci fosse un parco pubblico, ma l'area è privata, e poi sono troppe le polemiche che si sono susseguite su questo aspetto, quando, a suo avviso, il parcheggio è molto utile nella zona vista la carenza di aree di sosta.

Il Consigliere Holljver esprime rammarico per la mancata presenza in Commissione della Presidente Del Bello. Ribadisce che il Municipio si è occupato dell'argomento e concorda con la Sig.ra Togliani, sul fatto che il parcheggio in questione sia in un punto strategico del territorio, di vitale importanza.

Infatti il luogo dove sorge il parcheggio, area di proprietà privata la cui cessione non è prevista, potrebbe essere solamente oggetto di esproprio. Il posto è stato sempre una scarpata, luogo non curato. Concorda con il discorso di legalità e chiede se sono arrivate le controdeduzioni, per un processo di trasparenza e di accesso delle carte.

Ritiene che dare una linea politica sulla visione del territorio sia importante. Fa notare che adiacente a quella zona c'è l'area verde di villa Leopardi.

Rileva come in zona ci siano tutti parcheggi privati, come ad esempio l'area di Santa Maria Goretti che ha dei prezzi inaccessibili.

Reputa necessario acquisire le controdeduzioni, da far produrre ai proprietari e, l'indirizzo politico del Municipio.

La Consigliera Biolghini ritiene che ci siano, sulla vicenda, due tipi di problemi: uno tecnico e l'altro amministrativo, sollevato dall'Associazione Carteinregola.

Bisogna, pertanto, cercare di avere un quadro completo sul piano parcheggi da parte del Municipio II.

La Presidente Del Bello si scusa per il ritardo con cui si è potuta collegare.

Riferisce che la vicenda del parcheggio è stata affrontata dalla precedente consiliatura, su segnalazione dei cittadini residenti.

Ritiene che sia necessario individuare lo strumento attuativo per realizzare l'intervento e, dal momento che l'area è privata, avere un'interlocuzione con la proprietà. Le funzioni cui destinare questa area devono essere rispettose delle indicazioni contenute nel piano regolatore.

La destinazione dell'area a verde e servizi pubblici locali, non esclude l'utilizzo dell'area a parcheggio, anch'esso contemplato dalle norme tecniche, che lo prevedono.

Riferisce che a tal proposito c'è un progetto dei residenti, molto moderno nei dettagli costruttivi, che prevede spazi sportivi gratuiti. L'obiettivo è quello di andare verso questa direzione.

Ricorda che su quella zona grava un procedimento messo in piedi dall'ex Municipio II nel 2012, che prevedeva una trasformazione dell'area, con funzioni quali asili nido e residenze per anziani.

Riferisce che, da questo punto di vista, è stato evidenziato alla proprietà che una ipotesi di trasformazione di quella natura, non ha la legittimità dal punto di vista amministrativo.

Infatti, precedentemente, l'ex Municipio II aveva utilizzato una prescrizione di Piano regolatore, i cd "obiettivi" che i municipi potevano dare per la trasformazione urbanistica.

Ribadisce che quanto deliberato dal Consiglio dall'ex Municipio II non è da considerarsi strumento attuativo. Si è orientati per interventi su spazi aperti.

Fa notare che le idee sono chiare e che l'interlocuzione è aperta tra gli uffici municipali, il Dipartimento Pau e la proprietà.

L'arch. Geusa precisa che il provvedimento citato dalla Presidente Del Bello e che potrebbe essere rinnovato, avvia il procedimento di cessione compensativa che consente, nel rispetto delle regole, di compensare il privato e riportare quell'area a patrimonio pubblico e destinarlo a quello che la città vorrà meglio scegliere.

La Cons.ra Auleta riferisce che i passaggi delle linee programmatiche l'hanno vista impegnata in prima persona.

Ritiene si debba individuare un percorso che venga incontro alle legittime aspettative dei cittadini. La destinazione di quell'area non deve sfuggire ai proprietari. L'area è stata utilizzata finora in spregio a qualsiasi regola, non tenendo conto delle prescrizioni. È necessario riportare l'utilizzo sulla retta via, tenendo conto delle esigenze dei cittadini che sono: la necessità di parcheggiare, la mancanza di spazi verdi, luoghi per usufruire di un'area di sosta adibita a servizi per anziani, papà e mamme.

Questo deve comportare uno sforzo di tutte le parti interessate per arrivare ad una soluzione rapida che non può prescindere né da eventuali soprusi da parte della proprietà, né da una richiesta troppo forte di chi è interessato, esclusivamente, al solo parcheggio.

La sig.ra Pattumelli riferisce che si è attivata dopo che una serie di interventi, nella zona, hanno eliminato un ampio spazio di verde. Con una Petizione di 800 firme si chiedeva il ripristino di quell'area a verde privata, che i cittadini vorrebbero rivedere perché, ritengono, non si sia operato in un contesto di completa legittimità.

Ribadisce che il parcheggio non opera con una scia e che sarebbe da evitare anche l'inquinamento luminoso. Occorre ripristinare la legalità su un progetto condiviso, che potrebbe costituire un primo passo per la riqualificare della zona, attraverso la realizzazione di un modello virtuoso di città, che impedisca la trasformazione dell'area in un enorme parcheggio.

L'Ing. Presutti informa che a seguito di segnalazioni c'è stato un sopralluogo sull'area con la Polizia Locale e la Sovrintendenza di Stato. L'area ha subito diverse trasformazioni nei vari decenni. Prima è stata edificata con case dei ferrovieri, demolite nel dopoguerra, poi l'area diviene edificabile nel vecchio piano regolatore. L'attuale conformazione della zona, a terrazzamenti, deriva da queste precedenti urbanizzazioni e poi demolizioni. In seguito l'area subisce l'occupazione d'urgenza

dell'amministrazione comunale per la realizzazione di un Pup. L'attuale stato dei luoghi è ancora il vecchio, non ci sono stati interventi edilizi recenti, ma l'attività in essere è quella di parcheggio a rotazione privato, per il quale è stata presentata una Scia.

Riferisce che l'attuale utilizzo dell'area a parcheggio, ossia adibire a servizi pubblici aree private è normato in base al c.4 dell'art. 83, delle N.T.A. del PRG.

Viene concesso, alla proprietà privata, di destinare l'area a servizi pubblici e quindi di poter essere utilizzata anche a parcheggi pubblici, con previa convenzione con l'amministrazione comunale. E' questo un uso compatibile.

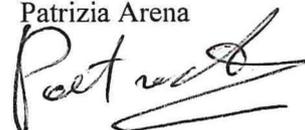
Il problema è come deve avvenire la gestione dell'area, se deve essere Municipale o Dipartimentale. Per la sistemazione dell'area, l'eventuale competenza per i passi carrabili e per le piantumazioni di alberature, dovrà essere Municipale. Sul convezionamento non c'è una competenza propria diretta, si presuppone che queste verifiche siano di competenza del Suap.

Il Presidente De Priamo afferma l'importanza della progettualità del Municipio competente ed invita lo stesso ad informare la Commissione sulle sue future determinazioni in merito.

Dopodichè, terminata la discussione, ringrazia tutti i partecipanti e, alle ore 12.44, dichiara tolta la seduta.

IL SEGRETARIO

Patrizia Arena



IL PRESIDENTE

Andrea De Priamo



Il presente verbale è stato letto ed approvato nella seduta del

26/08/2022

IL SEGRETARIO

LA CONSIGLIERA

FLAVIA DE GREGORIO



IL PRESIDENTE

Andrea De Priamo

