

Da "at" <at@pec.adolfofotammaro.it>

A "Protocollo Comune di Marino" <protocollo@pec.comune.marino.rm.it>

Data giovedì 25 giugno 2015 - 19:50

Mozione richiesta revisione accordi con la Regione Lazio sull'area del Divino Amore

Al Presidente del Consiglio Comunale

Al Vice Sindaco facente funzioni

Al Segretario Comunale

Marino, li 25 Giugno 2013

Oggetto: Mozione richiesta revisione accordi con la Regione Lazio sull'area del Divino Amore

Lo scrivente Consigliere Comunale Adolfo Tammaro, in relazione all'oggetto, invia la seguente mozione affinché sia iscritta all'ordine del giorno della prima seduta utile del Consiglio Comunale.

In via preliminare ringrazio i Consiglieri Carlo Colizza ed Eleonora Di Giulio (in ordine alfabetico) per il supporto ricevuto in sede di preparazione della presente mozione.

Premesso :

che in data 14/06/2011 è stato firmato un protocollo d'intesa tra la Regione Lazio (a firma del Presidente Polverini) ed il sindaco di Marino (a firma del sindaco Palozzi);

che in data 3 agosto 2011 con delibera n. 35 il Consiglio Comunale di Marino ha "preso atto" del Protocollo d'intesa approvato (come schema senza alcuna firma) dalla Giunta Regionale e pubblicato sul BURL con il n. 123 del 08/04/2011;

che in conseguenza dell'approvazione di tale delibera 35 del 3 agosto 2011 è stato avviato il così detto "sviluppo del comprensorio delle aree sospese del Divino Amore" e come previsto nelle delibere n. 36,37,38,39 del 3 agosto 2011, approvate insieme alla "presa d'atto", è stato avviato l'iter amministrativo per realizzare un insediamento complessivo di circa nuovi 12.500 abitanti con costruzione di 1.325.516 mc al "netto del trasferimento delle cubature ad opera dell'Amministrazione Comunale";

che la Giunta Comunale di Marino con delibera n. 85 del 15/07/2013 ha

approvato il nuovo progetto (a causa di alcuni pareri negativi ricevuti nell'iter amministrativo) ed ha nuovamente pubblicato il progetto e tutti gli allegati al Programma Integrato EcoVillage;

che questi nuovi documenti annullano e sostituiscono quelli presentati in sede di Consiglio Comunale all'interno della delibera 37 del 3 agosto 2011. Tra questi documenti è presente anche un nuovo schema di Convenzione in contrasto con il Protocollo d'Intesa sottoscritto con la Regione Lazio in data 14 giugno 2011 e con la delibera 36 del 3 agosto 2011. Tale nuovo schema di convenzione trasforma l'obbligo a "fare" opere pubbliche a totale carico dei proponenti in un semplice obbligo a "dare" una cifra massima di Euro 18.000.000 + IVA (nel caso Ecovillage srl). La Convenzione con le società Cristina srl e La Mole Due Srl non fa nessun riferimento esplicito ad opere pubbliche incluse nel Protocollo d'Intesa e nel Masterplan.

In particolare l'art. 4 del Protocollo d'intesa (che qui sotto si riporta integralmente) presentato ai Consiglieri Comunali di Marino nel momento in cui si chiedeva l'approvazione della "presa d'atto" del Consiglio Comunale in data 3 agosto 2011 dice testualmente:

(Omissis)

4. A ridefinire il precedente Protocollo d'Intesa con l'elenco delle opere ed interventi atti a garantire la realizzazione di un coerente sviluppo infrastrutturale in grado di offrire la massima accessibilità delle frazioni esistenti e la sostenibilità dello sviluppo urbanistico rappresentato dalle seguenti opere principali:

- o viabilità di collegamento fra via del Divino Amore e Via Appia Nuova;
- o assi viari principali come evidenziato nella planimetria allegata con la formazione di rotatorie su via Ardeatina e su via Nettunense lungo l'asse di via del Divino Amore, con collegamento su via Appia;
- o asse di collegamento tra Santa Fumia tramite il comprensorio 167 e Cavalese, con allaccio alla tangenziale parallela alla Nettunense in fase progettuale nei territori di Albano, Ariccia e Castel Gandolfo;
- o dotazione di tutte le infrastrutture di quartiere per rendere autonomi i comprensori di progetto e rinforzare le dotazioni dell'abitato esistente, nonché previsione della realizzazione della viabilità necessaria a servizio dei cantieri;
- o parco pubblico comunale attrezzato con servizi sociali, collegamenti ciclo pedonali destinati all'aggregazione socio-culturale;
- o stazione ferroviaria di scambio con adeguati parcheggi;
- o sottopasso FF.SS. tra la località Boscare e comprensorio Divino Amore;

o Auditorium della Musica per una capienza di circa 2000 posti.

L'intero sistema infrastrutturale sarà completamente a carico dei proprietari delle aree di sviluppo, proporzionalmente e coerentemente suddiviso tra le semplici attuazione di PRG e le future varianti generanti plusvalori fondiari.

Tutte le opere pubbliche da realizzarsi contestualmente alla opere private saranno eseguite a cura e spese dei concessionari ivi comprese le attività di progettazione e collaudo, attraverso le sottoscrizioni di specifiche convenzioni.

Le attività di progettazione dovranno essere svolte d'intesa con gli Uffici tecnici comunali a cui è demandato il compito del coordinamento e vigilanza degli interventi pubblici attraverso la sottoscrizione di uno specifico "cronoprogramma" collegato alle convenzioni.
(Omissis .. termine citazione del Protocollo d'Intesa)

che emergono gravi punti di contrasto tra lo schema di Convenzione con la Ecovillage Srl (e con una seconda società non menzionata nel rilascio del programma integrato da parte della Regione Lazio) proprio in relazione alle opere pubbliche citate nel Protocollo d'Intesa (e oggetto della presa d'atto dei Consiglieri Comunali in data 3 agosto 2011) e quelle elencate nella delibera 36 del 3 agosto 2011 (MasterPlan);

che in tema di opere pubbliche e di problemi legati al traffico pesante la delibera 36 del 3 agosto 2011 dichiarava quanto segue:

(omissis . segue testo integrale delibera 36 del 3 agosto 2011)

- **Che in seguito alla stipula delle convenzioni degli accordi di programma sarà necessario programmare le seguenti opere:**
 - viabilità di collegamento fra Via del Divino Amore e Via Appia Nuova;
 - assi viari principali come evidenziato nella planimetria allegata con la formazione di rotatorie su via Ardeatina e su via Nettunense lungo l'asse di via del Divino Amore, con collegamento su Via Appia;
 - asse di collegamento tra Santa Fumia tramite il comprensorio 167 e Cavalese, con allaccio alla tangenziale parallela alla Nettunense in fase progettuale nei territori di Albano, Ariccia e Castelgandolfo;
 - dotazione di tutte le infrastrutture di quartiere da pianificare per rendere autonomi i comprensori di progetto e rinforzare le dotazioni

dell'abitato esistente, ed in particolare:

- palazzetto dello sport per una capienza di circa 1000 spettatori;
- nuova sede per uffici pubblici;
- auditorium per la musica di circa 2000 posti;
- stazione ferroviaria di scambio con adeguati parcheggi;
- sottopasso FF.SS, tra la località Boscare e comprensorio Divino Amore;
- parco pubblico comunale attrezzato con servizi sociali, collegamenti ciclo pedonali destinati all'aggregazione socio-culturale tra i parchi acquisiti, l'abitato consolidato di Santa Maria delle Mole, Frattochie ed i nuovi insediamenti derivanti dagli accordi di programma;
- ristrutturazione dei casali (denominati Negroni) della consistenza di 6500 mc da adibire a centro polivalente di aggregazione culturale;
- valorizzazione delle vestige archeologiche della Mugilla, attraverso un percorso didattico compenetrato con la struttura dell'auditorium, di concerto con la soprintendenza ai beni archeologici del Lazio;
- Istituti scolastici comprendenti (il dimensionamento viene eseguito in relazione agli abitanti insediabili pari a 12.500, vedi la relazione allegata):

Un primo istituto

10 aule da 15 utenti + servizi di asilo nido.

5 aule da 25 utenti + servizi di materna.

10 aule da 25 utenti di elementari + servizi.

6 aule da 25 utenti di media + servizi.

Un secondo istituto

10 aule da 15 utenti + servizi di asilo nido

5 aule da 25 utenti + servizi di materna

10 aule da 25 utenti di elementari + servizi

6 aule da 25 utenti di media + servizi

Un terzo istituto

10 aule da 15 utenti + servizi di asilo nido

10 aule da 25 utenti + servizi di materna

5 aule da 25 utenti di elementari + servizi

3 aule da 25 utenti di media + servizi

Che il C.C. recupererà le risorse necessarie alla costruzione di tutte le opere, attraverso i corrispettivi derivanti dagli accordi di programma da sottoscrivere con i privati e se necessario per il completamento

- attraverso lo scomputo delle urbanizzazioni secondarie. Il corrispettivo che i privati si impegnano a cedere per consentire la costruzione di tutte le opere ammonta ad euro 50/mc(cinquanta) di cubatura residenziale rilasciata;

- **Tutte le opere individuate nel Master Plan devono essere oggetto di progettazione preliminare da sottoporre alla approvazione comunale successivamente alla adozione degli accordi di programma di Ecovillage e Cristina_La Mole due srl.**

Prima della stipula della convenzione, tutte le progettazioni previste dalla A.C. per lo sviluppo territoriale ed indicate nel Master Plan devono essere oggetto di approvazione nella fase esecutiva, comprese le varianti urbanistiche che interessano gli assi infrastrutturali ed i piani particellari di esproprio che interessano anche le aree esterne al territorio comunale.

Con la chiusura del programma di edilizia privata tutto il programma previsto di opere pubbliche dovrà completarsi.

La commissione urbanistica, inoltre prevede che venga istituito un comitato congiunto tecnico, politico che sovrintenda all'esito finale degli accordi di programma.

A tutela del tessuto viario esistente, non potranno essere utilizzate nella fase di cantiere le arterie interne agli abitati di S. Maria delle Mole e Frattocchie, favorendo il deflusso lungo Via del Divino Amore verso la Via Ardeatina in direzione Roma o l'utilizzo dei nuovi tracciati delle infrastrutture da realizzare.

EMENDAMENTO PROT. N. 3450 DEL 03.08.2011 LETT. A

- Che il Comune di Marino intende aderire ad un protocollo ambientale del tipo Leed (Leadership in Energy end Environment Design), al quale devono attenersi i costruttori impegnati negli accordi di programma, e che potrà essere utilizzato sul territorio comunale non appena venga reso

operativo. Tale protocollo non dovrà solo essere un indice di sostenibilità energetica dell'edificio, ma più ampiamente dovrà occuparsi di tutelare l'ambiente, al fine di creare dei quartieri Ecosostenibili;

(termine testo integrale Delibera 36 del 3 agosto 2011)

Si evidenzia ai Sigg.ri Consiglieri Comunali come molti degli impegni presenti nella delibera 36 del 3 agosto 2011 siano stati del tutto ignorati a cominciare dalla sottoscrizione degli Accordi di Programma (con conseguenti Conferenze dei Servizi), la istituzione del Comitato tecnico-politico di controllo sugli accordi di programma da stipulare e ovviamente la lista delle opere pubbliche previste del tutto diversa da quella inserita nella Convenzione con la Ecovillage srl. Mentre nella convenzione con le Società Cristina srl e La Mole Due srl non si fa menzione di alcuna opera pubblica.

Al tempo stesso nelle convenzioni firmate viene del tutto ignorato l'obbligo di adesione al protocollo ambientale del tipo Leed e sue conseguenti norme di rispetto.

In aggiunta è stato del tutto IGNORATO l'emendamento che diceva espressamente:

- *Tutte le opere individuate nel Master Plan devono essere oggetto di progettazione preliminare da sottoporre alla approvazione comunale successivamente alla adozione degli accordi di programma di Ecovillage e Cristina_La Mole due srl.*

Così non è stato. Gli accordi di programma non sono stati fatti (facendo saltare tutto l'impianto del Masterplan sul quale era stata chiesta l'approvazione del Consiglio Comunale) sono state firmate le Convenzioni senza citare molte delle condizioni previste e sono stati anche rilasciati dei permessi a costruire senza avere ancora mai fatto (e presentato al Consiglio Comunale) la progettazione preliminare delle opere pubbliche indicata nel Masterplan (vedi risposta interrogazione Prot. 11435 del 09/03/2015).

che – in aggiunta a quanto sopra - la Convenzione firmata con la Ecovillage srl (e altri) non riporta gli impegni derivanti dalla dichiarata necessità di fare riferimento ad un impianto di depurazione privato, diverso da quello attuale di Santa Maria delle Mole. Tale impegno deve essere specificato come aggiuntivo a quanto indicato in Convenzione. Si ricorda che in risposta ad un'apposita interrogazione l'Assessore Bartoloni ha affermato che "nessun costo sarà a carico dei Cittadini di Marino sia per il nuovo depuratore, sia per l'infrastruttura idrica che sarà a totale carico di ACEA";

che (ACEA prot. 25006 del 27/07/2012 al riguardo dice: “In riferimento al progetto di cui sopra trasmesso con nota n. 30083 del 12/06/2012 questa Società fa presente che NON è possibile conferire al depuratore “SANTA MARIA DELLE MOLE” la portata risultante dal futuro insediamento. Per cui si suggerisce di realizzare un impianto di depurazione a gestione privata in attesa dei futuri lavori di ampliamento del sopracitato depuratore “SANTA MARIA DELLE MOLE”);

La Regione Lazio al riguardo con Determinazione A09870 del 1 ottobre 2012 con la prescrizione n. 15 ordina che: “ Sia previsto un adeguato ed efficace trattamento presso l'impianto di depurazione a gestione privata così come richiamato nella det. A08292 del 09/08/2012;

che ACEA nell'incontro avuto alla presenza di tutti i Consiglieri Comunali di Marino con il Presidente ACEA e tutti i Dirigenti ACEA coinvolti in data 24 Marzo 2015 ha specificato che per quanto riguarda l'ampliamento del depuratore di Santa Maria delle Mole “l'inizio lavori” è previsto per il 2017;

che ACEA nell'incontro sopra indicato ha specificato che ATO2 è a conoscenza che le falde acquifere dei Castelli Romani “sono in esaurimento” e che non sono in grado di reggere il continuo aumento del peso insediativo dell'area dei Castelli Romani e che tutti i futuri lavori di “apporto” di risorse idriche prevedono l'arrivo dell'acqua dall'Appennino (Peschiera). Al tempo stesso l'Ing. Petrini ha affermato che è stata data “delega” ai proponenti dei programmi integrati di prendere accordi diretti con ACEA per portare avanti i lavori previsti dalla Regione;

che in relazione alle prime concessioni edilizie rilasciate in zona Mugilla alle società Cristina srl e La Mole Due srl l'allaccio in fogna è stato comunque previsto sulla infrastruttura attuale senza considerare le indicazioni di ACEA rispetto ai rischi collegati all'aumento del peso insediativo sul depuratore attuale di Santa Maria delle Mole;

che si ricorda che il Comune di Marino ha già ampiamente superato l'incremento complessivo di 7200 abitanti previsto dalle direttive per il dimensionamento dei nuovi PUGC di cui all'art. 55 delle NA del PTPG;

che - limitatamente alla delibera 37 del 3 agosto 2011 - non risulta realizzata la riduzione della volumetria dichiarata (del 55%) nel Protocollo d'Intesa in quanto a fronte di una possibile volumetria di circa 889.307 mc (fonte Determinazione Regionale A09870 del 01/10/2012 pag. 3 di 7) sono stati concessi 480.000 mc (360.000 residenziali, 20.000 residenziale pubblica, 100.000 commerciale) pari ad una diminuzione di appena il 46% circa. Tale evidenzadi mancato rispetto

delle diminuzione pattuite è stata sottolineata personalmente anche dall'Assessore Regionale Michele Civita nella ultima riunione della Commissione Ambiente e Urbanistica della Regione Lazio;

che tra le 28 prescrizioni indicate nella Determinazione Regionale A09870 del 1 ottobre 2012 si legge:

Prescrizione 22. Dovrà essere determinata preliminarmente, l'idroesigenza derivante dall'attuazione del Piano, la possibilità di approvvigionamento nonché verificata la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile

Prescrizione 25. Sia verificata la compatibilità, al momento non accertata, delle portate dei corpi idrici ricettori con l'aumento dei deflussi, causati dalla sensibile impermeabilizzazione a seguito della prevista urbanizzazione per eventi con un tempo di ritorno pari a 200 anni;

- che la ASL RM H in data 14 agosto 2013 (con parere negativo reiterato in data 28/10/2014) , a firma del dirigente del SISP (Servizio Igiene Pubblica) D.ssa Caterina Aiello, ha indirizzato una lettera al Sindaco di Marino (insieme al Sindaco di Ciampino) dove ha espresso parere negativo a nuovi insediamenti, argomentando tale rifiuto a diverse criticità che insistono sul territorio che sono:

- o presenza dell'aeroporto GB Pastine con conseguente inquinamento da rumore;
- o la emanazione di gas pericolosi dal sottosuolo, in particolare CO e SO2, oltre che radon, dovuta al fatto che tutta l'area dei Castelli Romani è di natura vulcanica;
- o la constatazione sempre più frequente di risultati analitici delle acque dei pozzi destinate al consumo umano non in linea con i valori consentiti dall'attuale legislazione;
- o le difficoltà nel reperire siti idonei per lo smaltimento dei rifiuti

La nota della Dirigente della ASL RM H termina come segue:

“E' pertanto opportuno alla luce di tutto ciò, ripensare fortemente alle linee che dovrebbero governare e guidare lo sviluppo futuro del territorio, ne consegue che , allo stato attuale, il parere dello scrivente Servizio di Igiene Pubblica, su tutti i nuovi insediamenti, proprio per la loro particolare numerosità, è da intendersi in linea di massima come NEGATIVO, per non aggravare ulteriormente la già precaria situazione esistente

che in data 16 Giugno 2015 si è svolta alla Regione Lazio una sessione di

Commissione Ambiente ed Urbanistica specificatamente dedicata alla verifica della possibilità o meno di poter procedere con la REVOCA unilaterale da parte della Regione Lazio del Protocollo d'intesa e dei programmi integrati riguardanti l'area del Divino Amore nel Comune di Marino. Tale REVOCA era stata richiesta dalla mozione regionale n. 186 del 17 aprile 2014.

La relazione dell'avvocato Nicola Sabato (incaricato dalla Regione Lazio e che qui alleghiamo a supporto informativo di tutti i Consiglieri Comunali) ha messo in evidenza che tale REVOCA – nel caso sia effettuata senza l'accordo con il Comune di Marino – espone a rischi di richieste risarcitorie. Al tempo stesso il parere dell'Avv.to Sabato mette in evidenza l'opportunità di agire congiuntamente (Regione Lazio e Comune di Marino in questo caso) per esercitare il diritto di autotutela;

Nella stessa data l'Assessore Regionale all'Urbanistica Michele Civita individuava l'allargamento dei confini del Parco dell'Appia Antica come strumento per poter fermare la cementificazione dell'area del Divino Amore pianificata dal Comune di Marino. Al tempo stesso veniva anticipato dall'Assessore la volontà di formare una Commissione di Controllo sulla correttezza del rispetto dei diversi atti amministrativi conseguenti al Protocollo d'Intesa. Inoltre – rimarcando l'affermazione che in caso di REVOCA unilaterale da parte della Regione Lazio ci sarebbero dei rischi risarcitori – apriva alla possibilità di rivedere il protocollo d'intesa in collaborazione con il Comune di Marino;

Che a Marzo 2015 la Giunta Comunale ha segnalato agli Enti preposti la volontà di acquisire al controllo comunale alcune strade al fine di poter regolamentare l'insostenibile traffico di mezzi pesanti presente sulla Via del Divino Amore. Era stata anche concordata la volontà di convocare una Conferenza dei Servizi al fine di limitare il traffico pesante su Via del Divino Amore. Tale decisione è chiaramente del tutto incoerente con la volontà di far partire una imponente cementificazione dell'area con il conseguente traffico pesante negli anni necessari alle opere edilizie previste;

Al termine delle Premesse si ricorda infine che con chiarezza il sindaco Silvagni (attualmente agli arresti domiciliari dal 9 Aprile 2015) si pronunciò chiaramente a favore dello STOP al progetto Divino Amore nel caso in cui la Regione Lazio avesse preso in carico il problema.

tutto ciò premesso si chiede che:

IL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) Sospenda immediatamente tutte le attività amministrative in corso rispetto alla realizzazione dei progetti così come ipotizzati nelle delibere del 3 agosto 2011;
- 2) Deleghi la Commissione Urbanistica comunale a prendere immediati contatti con l'Assessore regionale Civita per identificare – insieme alla struttura Regionale - le attività da svolgere di comune accordo per la revisione totale del progetto anche in previsione della nuova volontà espressa di procedere con l'allargamento del perimetro del parco dell'Appia Antica;
- 3) Verifichi l'esistenza di una comune volontà con la Regione al fine di procedere di concerto all'annullamento in autotutela degli atti "complessi" relativi all'oggetto della presente mozione
- 4) Chieda alla Regione Lazio la istituzione immediata della Commissione di Controllo sugli atti amministrativi anticipata anche dall'Assessore Civita in sede di Commissione Ambiente ed Urbanistica della Regione Lazio del 16 Giugno 2015

Marino 25 Giugno 2015

Il Consigliere Comunale
Adolfo Tammaro

Allegato: Parere reso dall'Avvocato Nicola Sabato presso la Commissione Ambiente ed Urbanistica della Regione Lazio in data 16 Giugno 2015

Allegato(i)

2015_06_16_Regione_Parere_Avvocatura-rotated.pdf (202 Kb)