

Un anno fa Puccini chiedeva 90.000 metri cubi "trattabili"

ARDEA Il campo sportivo di Tor San Lorenzo e la scuola media Virgilio sorgono su una porzione della vecchia tenuta Puccini, circa 13 ettari al centro del paese, fra via Campo di Carne e viale San Lorenzo. Nel 1982 il comune di Ardea si riservò un bel pezzo di questa terra agricola per realizzarvi un centro sportivo, un centro scolastico ed una piazza; in cambio rendeva edificabile la parte restante al proprietario. Il comune occupò buona parte di quanto si era riservato, mancando all'appello solo l'area per la piazza, a cui non mise mai mano. Al momento di redigere il prg, nel 1986, il comune non rispetta i patti e destina tutta la tenuta a verde pubblico. In pratica la terra è stata sottratta al proprietario ma non gli è stata pagata, nè come esproprio, nè con la compensazione edificatoria prevista dagli accordi iniziali. E' ovvio che si sia innescata, in questo modo, una delle varie bombe ad

orologeria di Ardea, con un soggetto privato messo nelle condizioni di vantare crediti considerevoli nei confronti delle casse comunali. Esattamente un anno fa, guarda caso appena si è iniziato a parlare di variante al prg, questo privato si è fatto avanti, presentando il conto corrispondente al valore di mercato dell'area occupata dal comune di Ardea, il che somma ad euro 14 milioni e rotti + l'indennità di occupazione ed eventuali danni, oppure la concessione di edificare per 90.000 metri cubi, tutti sull'area dove si attende la nascita della piazza... visto che ormai, secondo loro, è da considerarsi tutto edificabile in quanto area urbanizzata. Nel corso di una riunione della commissione urbanistica, alla quale ho casualmente assistito, fra marzo e aprile dello scorso anno, emerse che la società proprietaria della tenuta sarebbe stata disposta a stipulare una nuova convenzione e cedere ulteriore terra, e si



potrebbe "accontentare" anche di 50.000 metri cubi... altrimenti... contenzioso. Fermo restando che il comune è in torto nei confronti del proprietario di questa terra, perchè gli accordi vanno rispettati, è impensabile rinunciare all'unico posto dove Tor San Lorenzo può avere la sua piazza, corredata di una rotatoria per migliorare la viabilità in un incrocio piuttosto pericoloso, così come è impensabile pagare 14 milioni di euro + risarcimenti e indennità varie. Così, sul numero di aprile del 2008, dando conto delle informazioni raccolte sul caso, suggerivo pubblicamente al comune quanto segue:

1) chiedere al proprietario la liquidazione immediata dell'uso civico sull'intera tenuta con lo scorporo terra per terra, acquisendo il 25% della tenuta a demanio civico (3 ettari e mezzo) e al di fuori degli accordi, in quanto comunque dovuto;

2) individuare tale porzione demaniale nella zona più vicina a via Campo di Carne e viale San Lorenzo, aprendo le procedure autorizzative da parte della regione per poter usare il demanio civico

con finalità piazza con verde pubblico;

3) concedere l'edificazione prevista negli accordi iniziali nella fascia più lontana dai campi sportivi e dalle due strade o, in alternativa, in altra eventuale tenuta del medesimo proprietario;

4) invece di incassare in denaro gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione, si chieda al proprietario di realizzare la piazza e lo svincolo a sue spese, e prima di iniziare i lavori di costruzione delle sue palazzine;

5) si formalizzi il tutto e subito, come si deve, e non a pene di segugio come al solito.

Ovviamente nulla di quanto sopra è contenuto nell'accordo siglato pochi giorni fa con la delibera di giunta (vedi approfondimento a pagina 41) e confrontando le richieste della proprietà con la delibera si scopre che il comune non ha effettuato alcuna trattativa... Nel Medio Oriente, quando si paga esattamente la cifra richiesta, senza contrattare, si viene ritenuti dei fessi. In Italia, in questi casi, pure...

Silvia Matricardi

Una giunta carbonara sigla l'accordo con Puccini

Zitti zitti gli assessori decidono di dare 90.000 mc a Puccini per chiudere il contenzioso...

ARDEA Tanto tuonò che piovve. Dopo quasi un ventennio di contenziosi tra comune e Puccini, già proprietario quest'ultimo dei terreni dove il comune costruirà la scuola media *Virgilio* e il campo sportivo di Tor San Lorenzo (la storia inizia nel 1982) ma senza mai definirne la pratica di esproprio, tra amministrazione e proprietà è stato trovato un accordo. Si ma si tratta di un accordo in favore della cittadinanza? Giudicate voi. Il 7 maggio 2009, presso la sede comunale di via Garibaldi, si è svolto lo 'storico' (si fa per dire) incontro tra l'amministrazione municipale, rappresentata dall'immarcescibile presidente del consiglio, Volante Policarpo, coadiuvato dal segretario comunale Alessandra Macri e dal dirigente dell'area urbanistica e lavori pubblici, Antonio Rocca, e la stessa SECR (Società Edilizia Commerciale e Residenziale, già SIMP) e in liquidazione, rappresentata da Fausto Puccini. Dal suddetto incontro si è giunti ad un accordo per la definizione del vecchio contenzioso che verrà rinunciato da ciascuna parte per la propria competenza, con la compensazione di tutte le spese. Come noto, il comune occupò, senza mai eseguire l'esproprio definitivo, complessivamente 55.000 mq, foglio 55 part. 2080 e parte della part. 17, poi edificò il campo di calcio e la scuola nei primi anni '90 ben oltre il termine di 5 anni previsto dalla delibera di consiglio n. 1097 di occupazione d'urgenza. L'accordo prevede quindi che la SECR srl ceda gratuitamente (si fa per dire) in piena proprietà al comune di Ardea il 70% della superficie complessiva dei propri terreni siti nel nostro comune e precisamente un'area di 92.200 mq, vedi planimetria allegata (parte piccola in basso a destra dell'immagine: azzurra l'area che va al comune, giallina quella che resta al privato. La colorazione è un nostro accorgimento grafico). La SECR dal canto suo si impegna ad edificare una scuola materna in tutte le sue parti, esclusi gli arredi funzionali, e una serie di locali finiti in ogni sua parte, sempre esclusi gli arredi, da adibire a uffici comunali per una superficie totale di mq 1500, nonché una piazza, vedi planimetria, attrezzata e completa di pavimentazione, eventuali sottoservizi ed arredi funzionali. Il comune, a titolo di compensazione per le aree incamerate, accetta il cambio di destinazione d'uso dalla attuale in edificabile della residua area di proprietà della SECR, distinta in Catasto al foglio n. 55 part. 2822 e 17/A, al fine di garantire il diritto edificatorio per una cubatura complessiva di mc 90.000 a fronte di uno strumento urbanistico in Variante al PRG a cura e spese della ditta stessa che, all'uopo, potrà anche incaricare un tecnico di sua fiducia in base al seguente prospetto:

- residenziale mc 57.000
- commerciale e servizi (piano terra dell'edificio sulla piazza) mc 17.000
- uffici e/o servizi (primo piano dell'edificio sulla piazza) mc 16.000
- totale mc 90.000



Le opere di urbanizzazione, sempre secondo l'accordo, saranno portate a completo scomputo degli oneri che, altrimenti, sarebbero stati a totale carico della SECR. Inoltre, il comune concede alla SECR il diritto di intitolare almeno tre strade e/o piazze del costruendo complesso ai nominativi che verranno indicati e scelti tra personalità del mondo culturale, economico o tra i professionisti del nostro Paese (magari tra gli stessi proprietari) che si sono particolarmente distinti nella loro vita per le opere da essi svolte. E ancora, gli usi civici saranno liquidati con oneri a carico ognuno per la propria competenza e in base alle consistenze delle proprietà derivate dall'accordo stesso. Infine, l'efficacia dell'atto stipulato è subordinata al rispetto di tutte le procedure di legge, del programma e all'approvazione definitiva da parte di tutti gli organi preposti. Tale accordo è già stato ratificato in prima istanza dalla giunta comunale con deliberazione n° 48 del 14/05/2009, quindi appena una settimana dopo l'incontro di via Garibaldi, con i voti favorevoli di tutti gli assessori tranne Cassio Roccafortora, che era assente per malattia. Sarà però necessario anche un passaggio in consiglio per l'approvazione definitiva. Fin qui i fatti.

Osserviamo subito che nel consiglio del 12 maggio 2009, tranne un fugace accenno da parte dell'assessore Bille che peraltro ha parlato solo di un tentativo di accordo con Puccini, nessuno in maggioranza ha ritenuto opportuno comunicare all'assise e alla cittadinanza quanto bolliva in pentola sul caso SECR. Dal momento che aveva partecipato all'incontro del 7 maggio con la SECR per conto del comune, doveva essere proprio Volante Policarpo a dare notizia nell'emiciclo dell'avvenuto accordo con Puccini e a che costi per la cittadinanza, e invece niente. Bocca cucita anche da parte del sindaco che

già prima del 7 maggio scorso avrebbe dovuto dare vita a una conferenza dei servizi nella quale far partecipare anche qualche associazione territoriale, come quella dei commercianti per esempio, visto che nell'accordo ci sono ben 17.000 mc di parte commerciale, e invece niente. Ma, cosa ancora più grave è che nemmeno ad accordo sottoscritto e approvato dalla giunta il 14 maggio scorso né Eufemi, né tantomeno Volante, hanno indetto una conferenza stampa per spiegare ai media quanto avevano predisposto sull'atavico caso Puccini. Perché giocare a nascondino su un tema di questa rilevanza? Perché la gente non deve essere informata che a Tor San Lorenzo, a fronte di questo accordo, arriveranno altre palazzine, con circa 100 nuovi appartamenti, numerosi nuovi negozi e probabilmente almeno un altro centro commerciale proprio di fronte a quello di Magliacca? Chi ha deciso per conto della cittadinanza che la ricca cuccagna dei 90.000 mc concessi a Puccini erano un controvalore equo rispetto a quanto offriva lui per conto della SECR?

Si tenga presente al riguardo che tutti i terreni interessati dall'accordo sono al momento destinati a verde in PRG, quindi inedificabili, di conseguenza l'intera tenuta risulta avere un valore piuttosto basso e non certo confrontabile con quello che verrebbe ad assumere una volta ottenuto il benessere dal consiglio comunale e dalla regione Lazio. Tra l'altro la nuova area che la SECR concederà al comune è interessata dall'attraversamento del fosso della Favorita che, in caso di realizzazione degli edifici scolastici e a servizi come previsto dall'accordo, creerà non pochi problemi di natura tecnica e a causa dei distacchi. Su questo versante, ci sono da rispettare anche delle distanze dalla via Laurentina, si tratta di vincoli provinciali, e non siamo certi che quelle che compaiono in mappa siano sufficienti.

Persino sulla futura piazza, che Tor San Lorenzo aspetta da sempre, alla SECR verrebbe concesso di costruire un grande edificio ad uso commerciale e di servizi.

Inoltre, la cittadinanza che garanzie avrà che la ditta effettivamente eseguirà quanto ha promesso di realizzare in opere per il comune?

Nella planimetria si vede una rotatoria ed una piazza, una via Campo di Carne 3 volte più grande di quanto non sia nella realtà e delle strade secondarie al momento non esistenti. Chi le farà e quando? La dicitura relativa alla costruzione di edifici comunali appare piuttosto generica e fumosa, in planimetria ne compaiono tre, tutti nella zona più depressa e soggetta ad allagamento, e di questi uno è proprio attaccato al fosso, ubicazione discutibile oltre che poco conforme alle normative.

Si tratta di una vicenda condotta in modo assai ambiguo, mentre avrebbe dovuto avere una maggiore visibilità e trasparenza pubblica, anche perché alcuni dei personaggi che oggi hanno raggiunto e poi votato questo accordo sono gli stessi che c'erano negli anni '80 e '90 quando, cioè, il comune non espletò la normale procedura di esproprio dei terreni della scuola e del campo sportivo dando origine, appunto, al contenzioso che dura da allora e che a causa della trascuratezza di tante amministrazioni passate ha maturato interessi da milioni e milioni di euro. Come cittadini non possiamo fare altro che chiedere agli amministratori di rivedere a vantaggio del comune questa trattativa, migliorandone gli aspetti e le ricadute sociali e di individuare un sistema certo, magari basato sui tempi di avanzamento lavori, o su una vera e propria precedenza rispetto alla mega concessione da 90.000 mc, per assicurare alla cittadinanza che la ditta esegua le strutture che ha promesso.

Roberto Matricardi