




Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torrino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")

Data: 11/12/2006

E-mail: [info@cdqtd.it](mailto:info@cdqtd.it)  
Fax: 06.97253260  
Sito: [www.cdqtd.it](http://www.cdqtd.it)


|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| EMESSO DA      | Comitato di Quartiere Torrino-Decima |
| DATA EMISSIONE | 11/12/2006                           |
| N° ALLEGATI    | 7                                    |

|                        |                                       |                     |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| REDATTO                | Comitato di Quartiere Torrino-Decima  |                     |
| Lista di Distribuzione |                                       |                     |
| A:                     | <i>Assessore Urbanistica</i>          | Roberto Morassut    |
| P.C. :                 | <i>Sindaco di Roma</i>                | Walter Veltroni     |
|                        | <i>Assessori Comune Roma</i>          | TUTTI               |
|                        | <i>Consiglieri Comune Roma</i>        | TUTTI               |
|                        | <i>Presidente Municipio Roma XII</i>  | Patrizia Prestipino |
|                        | <i>Assessori Municipio Roma XII</i>   | TUTTI               |
|                        | <i>Consiglieri Municipio Roma XII</i> | TUTTI               |

|   |  |                         |
|---|--|-------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>             | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p>Data: 11/12/2006</p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/>Fax: 06.97253260<br/>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                         |


## INDICE DEGLI ARGOMENTI

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 DOCUMENTI DI RIFERIMENTO .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2 SCOPO DEL DOCUMENTO.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3 LA POSIZIONE DEL COMITATO DI QUARTIERE TORRINO DECIMA.....</b>  | <b>5</b>  |
| 3.1 La contrarietà alla filosofia urbanistica dell'intervento previsto .....   | 5         |
| 3.2 Le aree asservite in base alla legge Bucalossi .....   | 7         |
| 3.3 La falsa motivazione della necessità di finanziare le infrastrutture .....   | 7         |
| <b>4 CONCLUSIONI .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>5 ALLEGATI .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>ALLEGATO 1 - FAX CLASSIFICATO "URGENTISSIMO", INVIATO DALLA CIRCOSCRIZIONE XII.MA IN DATA 29 FEBBRAIO 1996.....</b> | <b>11</b> |
| <b>ALLEGATO 2 - LETTERA SOPRAINTENDENZA ARCHEOLOGICA ROMA DEL 18 GIUGNO 1996 .....</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>ALLEGATO 3 - SUNTO RELATIVO AGLI IMPEGNI MANIFESTATI DALLA SOC. MARINER IN DATA 2 AGOSTO 1996 .....</b>             | <b>13</b> |
| <b>ALLEGATO 4 - LETTERA VICE PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE LUISA LAURELLI SETTEMBRE 1996 .....</b>                     | <b>14</b> |
| <b>ALLEGATO 5 - ESPOSTO ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI ROMA DEL CODACONS/CDQ DEL 12 NOVEMBRE 1996 .....</b>          | <b>15</b> |
| <b>ALLEGATO 6 - ATTO DI IMPEGNO SOC. IMMOBILIARE MARINER DEL 14 APRILE 1997 .....</b>                                  | <b>16</b> |

|   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>               | <p><i>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</i></p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/> Fax: 06.97253260<br/> Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |   |                                |


## 1 DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

| N° Rif. | Titolo / Descrizione  | Tipo Documento   |
|---------|---|------------------|
| DR1     | Sentenza del Consiglio di Stato, Sezione V n. 164 del 1 febbraio 1995                         | Sentenza         |
| DR2     | Fax Classificato "Urgentissimo", inviato dalla Circoscrizione XII.ma in data 29 febbraio 1996 | Fax              |
| DR3     | Lettera Soprintendenza Archeologica Roma del 18 giugno 1996                                   | Lettera          |
| DR4     | Sunto relativo agli impegni manifestati dalla Soc. Mariner in data 2 agosto 1996              | Fax              |
| DR5     | Lettera Vice Presidente Consiglio Comunale Luisa Laurelli settembre 1996                      | Lettera          |
| DR6     | Esposto alla Procura della Repubblica di Roma del Codacons/CdQ del 12 novembre 1996           | Esposto Denuncia |
| DR7     | Atto di impegno Soc. Immobiliare Mariner del 14 aprile 1997                                   | Atto Notarile    |

|  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>                                    | <p><i>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</i></p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p><b>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a></b><br/> <b>Fax: 06.97253260</b><br/> <b>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></b></p> |   |                                |

## 2 SCOPO DEL DOCUMENTO

Le finalità del presente documento consistono nell'illustrazione delle ragioni della contrarietà del Comitato di Quartiere Torino Decima (in seguito CdQ) alla cosiddetta compensazione edificatoria fra i comprensori M/2 "Vicolo Clementi" e M/1 "Casal Grottoni", contenuta nella proposta di delibera 141/2006 (prot. N. 15229/2006), approvata dalla Giunta Comunale agli inizi dell'estate e sulla quale il Municipio XII ha dato, a maggioranza, parere positivo in data 5 ottobre 2006. Ciò al fine di esprimere, sulla base di quanto disposto dal comma 2 dell'articolo 8 della Deliberazione comunale 57/2006 (Regolamento di partecipazione di cittadini alla trasformazione urbana), le istanze di uno dei soggetti previsti dall'articolo 2 della Deliberazione 57 ed in particolare del CdQ Torino-Decima che in qualità di soggetto associato, regolarmente eletto e costituito, con statuto depositato, rappresenta la comunità locale che è direttamente investita dalle trasformazioni del territorio che la compensazione di Casal Grottoni prevede.

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>             | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni"<br/>situata all'interno del Quartiere Torino<br/>(ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/>Fax: 06.97253260<br/>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                                |

### 3 LA POSIZIONE DEL COMITATO DI QUARTIERE TORRINO DECIMA

Le ragioni della contrarietà dello scrivente CdQ alla compensazione di Casal Grottoni, si articolano su 3 punti chiave.

Il primo riguarda il contenuto del progetto edificatorio previsto su Casal Grottoni che nel suo insieme si ritiene inutile e dannoso non solo per il quadrante interessato ma per tutta la città.

Il secondo punto ha a che vedere con la vicenda che si sviluppò sempre su questa stessa area, ormai più di dieci anni fa e che vide protagonista la Società immobiliare Mariner, la Regione Lazio, il Comune di Roma e varie istanze della giustizia amministrativa. Il CdQ ritiene infatti che l'edificazione dell'edificio che attualmente ospita gli uffici dell'IBM, proprio in zona Casal Grottoni, sia stata possibile in virtù di un "asservimento" dell'intera area circostante, sulla base di quanto disposto dalla legge Bucalossi sull'edificabilità dei suoli.

Il terzo punto riguarda sempre la vicenda sviluppatasi dieci anni fa, a seguito dell'annullamento prima da parte T.A.R. e della dichiarazione di illegittimità poi da parte del Consiglio di Stato della concessione edilizia rilasciata dalla Regione, nell'esercizio di poteri sostitutivi, alla società immobiliare Mariner. Qui entra in campo un grave inadempimento del Comune che ha fatto cadere la realizzazione concreta degli impegni assunti dalla Mariner per la creazione di infrastrutture a scemio dello scempio purtroppo inferto al territorio con la costruzione dell'edificio di cui sopra.

Sono questi tre aspetti che intendiamo argomentare e approfondire nei tre paragrafi successivi.


#### 3.1 LA CONTRARIETÀ ALLA FILOSOFIA URBANISTICA DELL'INTERVENTO PREVISTO

La compensazione edificatoria di Casal Grottoni si sostanzia in 4 aspetti fondamentali:

- a) la creazione di un centro commerciale per circa 150mila mc;
- b) l'edificazione di un complesso residenziale per circa 40mila mc;
- c) il ripristino e la completa ristrutturazione della stazione Torino della ferrovia Roma Lido, in vista della sua trasformazione in metropolitana a partire da gennaio 2009, con relativi 1500 posti auto;
- d) la creazione di un sistema viario che colleghi mediante un sovrappasso Torino Mezzocammino all'area in questione a sua volta collegata con la Via Ostiense da un svincolo ad hoc.

Il CdQ contesta il merito di tutti e quattro questi capisaldi del progetto edificatorio.

Partiamo dal punto a). Il nostro quadrante di tutto ha bisogno fuorché di un centro commerciale. Stiamo parlando infatti di un territorio che già vede il predominio della distribuzione moderna su quella tradizionale, ormai ridotta ad una presenza di gran lunga inferiore a quella che si può registrare in altre aree di Roma. La posizione del CdQ non parte dal presupposto di difendere in sé la distribuzione tradizionale. Il problema è che il nostro territorio è già saturo e squilibrato a vantaggio della distribuzione moderna se si considera la ormai prossima apertura di un ennesimo ipermercato/centro commerciale sulla Via di fosso del Torino, di fronte ad un altro già esistente. Inoltre la contrarietà a questo aspetto si sostanzia nel fatto che appare del tutto singolare la creazione


|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torrino - Decima</p>                                   | <p><i>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torrino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</i></p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p><b>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a></b><br/> <b>Fax: 06.97253260</b><br/> <b>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></b></p> |  |                                |

di un centro commerciale all'interno del G.R.A. in prossimità di uno snodo già in grande sofferenza per i flussi di traffico che si orientano sia in entrata sia in uscita e che, peraltro, risulterebbero solamente aggravati dalla creazione delle opere viarie di cui al punto **d**).

Passiamo ora al punto **b**). A tale proposito riteniamo sia sufficiente volgere lo sguardo al di là del G.R.A. e rimanere attoniti di fronte alla foresta di gru e di case in costruzione per comprendere l'assoluta insensatezza di un edificio a scopi residenziali, pari a circa 40mila mc. e che ospiterebbe circa 500 persone, schiacciate tra il G.R.A. ed il Centro commerciale. L'unica ragione per la progettazione di tale edificio appare essere la soddisfazione degli appetiti dei costruttori interessati ad edificare in un'area entro il G.R.A. per gli evidenti vantaggi che ne avrebbero in termini di ricavi unitari. Respingiamo quindi alla radice l'idea di aggiungere cemento a scopi residenziali nella zona di Casal Grottoni.

Per quel che riguarda il punto **c**) la contestazione che lo scrivente CdQ avanza si fa ancora più profonda e va legata alla contestazione del punto **d**). Senza entrare nel merito di una valutazione complessiva del nuovo P.R.G., lo sviluppo urbanistico che stanno vivendo le aree del XII Municipio al di là del G.R.A. appare di dimensioni enormi. Ulteriori fette di popolazione sono spinte ad ubicare la propria residenza al di fuori dell'anello stradale che circonda Roma; salvo poi essere costrette a ritornare quotidianamente a Roma per raggiungere i luoghi di lavoro e di studio. È cronaca di tutti i giorni il crescente intasamento delle vie di accesso a Roma ostruite, ormai non solo nelle ore di punta, da un flusso di macchine sempre maggiore e perennemente in coda. Basti vedere nel nostro quadrante la situazione della Pontina, della Cristoforo Colombo e dell'Ostiense. A fronte di discutibili scelte di ulteriore spostamento all'esterno del G.R.A. di fette crescenti della popolazione, si continua a perpetuare una politica della mobilità che vuole farle entrare comunque entro il G.R.A. per raggiungere il luogo di lavoro o di studio: il ripristino della stazione di Torrino e la costruzione del sovrappasso tra Torrino e Torrino Mezzocammino e del relativo svincolo sull'Ostiense, sono l'espressione di questo modello. E questa espressione appare ancora più scellerata se si pensa che sarebbe possibile attestare fuori dal G.R.A. i flussi in entrata costruendo la stazione della Roma Lido di Torrino Mezzocammino e indirizzando su questa stazione almeno parte di tali flussi. La soluzione appare così semplice da destare più di un sospetto sulle reali motivazioni del progetto proposto, che sembrerebbero in realtà essere la volontà di assicurare alle automobili un'altra via di ingresso a Roma, con la possibilità, avendone di tempo, di fare (perché no ???) anche una capatina al centro commerciale; con il risultato di portare alla paralisi una zona dove già lo svincolo tra l'Ostiense ed il G.R.A. è in costante sofferenza. Certo ci piacerebbe discutere anche della possibilità di cambiare radicalmente la strategia di urbanizzazione del territorio di Roma e di ubicazione dei suoi centri produttivi e di servizi, pensando finalmente a portarli fuori dal centro collegandoli con il ferro a Roma, rovesciando pertanto il modello che negli ultimi anni si sta imponendo; ma non è questo l'oggetto del presente documento anche se ci piace affacciare un tema più di fondo.

A tutto queste considerazioni ne va aggiunta una ulteriore: la compensazione edificatoria di Casal Grottoni comporterebbe la distruzione di un'altra area verde, che verrebbe così sottratta ad un territorio che via via sta assistendo alla progressiva distruzione di quella che era stata una delle qualità di questo quadrante e cioè l'esistenza di un equilibrio sostenibile tra aree edificate e spazi verdi.

|   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torrino - Decima</p>            | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni"<br/>situata all'interno del Quartiere Torrino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/>Fax: 06.97253260<br/>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |   |                                |

### 3.2 LE AREE ASSERVITE IN BASE ALLA LEGGE BUCALOSSI

Come già detto l'area di Casal Grottoni non è nuova ad interventi speculativi. Infatti il 7 settembre 1989, la Società immobiliare Mariner, chiese al Sindaco di Roma il rilascio di una concessione edilizia per la realizzazione di un complesso produttivo in località Casal Grottoni, ossia in un'area precedentemente interessata da vincoli del piano regolatore, poi decaduti ai sensi dell'articolo 2, comma 1 della legge 1187/68. Dal momento che il Sindaco non provvide nei termini di legge, la Mariner chiese l'intervento, in via sostitutiva, della Regione, che rilasciò la concessione edilizia n. 952 in data 4 giugno 1990. La concessione venne impugnata presso il T.A.R del Lazio dal Comune di Roma che la annullò in prima istanza, ritenendo fondato, tra gli altri, il quarto motivo del ricorso che, per il punto sub a) recitava "l'intervento edilizio esauriva ogni possibilità edificatoria della zona, in violazione dell'articolo 4, ultimo comma, della legge n.10/1977". Nella sentenza del T.A.R. (Sez. I ter, n. 1638 del 28/9/91) la legge 10/1977 (cosiddetta Bucalossi) viene quindi richiamata come pienamente capace di dispiegare i propri effetti sull'area in questione ed in particolare per quel che riguarda proprio l'ultimo comma dell'articolo 4 che recita che "A decorrere dal 1 gennaio 1979, salva l'applicazione dell'articolo 4 della legge 1 giugno 1971, n. 291, nei comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici generali e in mancanza di norme regionali e fino all'entrata in vigore di queste, la concessione deve osservare i seguenti limiti: (...) c) le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un decimo dell'area di proprietà".


L'elemento più importante che emerge è quindi che, sulla base della legge n.10/1977, le superfici che residuano rispetto a quelle occupate dall'edificio costruito dalla Mariner, risultano asservite, dal momento che l'intervento edilizio ha esaurito ogni possibilità edificatoria della zona essendosi vincolato al mantenere liberi i 9/10 dell'area dove è sorto il complesso produttivo. D'altra parte i conti sono presto fatti: la superficie del lotto era stata a suo tempo misurata in mq. 172.617 e la superficie coperta dall'edificio costruito dalla Mariner risultava pari a 16.874.

**Insomma manca una premessa al progetto di compensazione su Casal Grottoni: l'abbattimento dell'edificio che attualmente ospita l'IBM come condizione ineludibile per ipotizzare un qualunque ulteriore intervento edilizio sull'area.**

### 3.3 LA FALSA MOTIVAZIONE DELLA NECESSITÀ DI FINANZIARE LE INFRASTRUTTURE

Riprendendo dal momento in cui ci siamo fermati nel precedente paragrafo, successivamente all'annullamento della concessione da parte del T.A.R., la Mariner da un parte e la Regione dall'altra appellarono la sentenza, ma il Consiglio di Stato con sentenza n. 164 del 1 febbraio 1995 (Sezione V) dichiarò comunque illegittimo l'intervento edilizio per la mancanza di uno strumento di raccordo urbanistico fra l'intervento globale concesso e le opere di urbanizzazione. La Mariner procedette poi inoltrando istanza di concessione in sanatoria con riferimento all'articolo 39 della legge 724/1994, sanatoria che dovrebbe essere stata concessa ma della quale lo scrivente CdQ non ha documentazione. Intanto, successivamente alla sentenza del Consiglio di Stato che chiariva le ragioni di illegittimità della concessione edilizia (mancanza di uno strumento di raccordo urbanistico fra l'intervento globale concesso e le opere di urbanizzazione), la Mariner si adoperò per definire il mancante piano di raccordo al fine di giungere ad un'intesa con il Comune di Roma ed al successivo convenzionamento.

Il 2 agosto 1996, infatti la Mariner si impegnò per iscritto a:

|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torrino - Decima</p>                                   | <p><i>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torrino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</i></p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p><b>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a></b><br/> <b>Fax: 06.97253260</b><br/> <b>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></b></p> |  |                                |

- cedere gratuitamente al Comune di Roma un'area da destinare a verde pubblico per l'estensione di circa 7 ettari tra il GRA e il quartiere Torrino sud;
- sistemare a verde attrezzato di tale area;
- ristrutturare e cedere gratuitamente al Comune di Roma, il Casale, da cui prende il nome l'intera area, completamente ristrutturato di circa mq. 600 da destinare ad usi sociali;
- realizzare a propria cura e spese, sulla base di indicazioni tecniche date dalla pubblica amministrazione, la strada di collegamento tra Via Shangai e il casale;
- valutare la possibilità di realizzare a propria cura e spese e sulla base delle indicazioni tecniche che fornite dalla pubblica amministrazione la stazione della metropolitana posta al ridosso della linea già esistente, il parcheggio e la relativa strada di accesso ed il plateatico coperto da realizzare sull'area comunale di via Sabbatini;


La Mariner poi, seppur per un lotto più limitato di interventi, fece di più: poiché la convenzione di raccordo tardava ad essere conclusa, depositò un atto di impegno (depositato con scrittura privata presso il notaio Antonio Manzi il 16/4/1997 n. 2/14919) nel quale si dichiarava che, nelle more della definizione della convenzione con il Comune di Roma:

- avrebbe realizzato la strada d'accesso al Casale;
- avrebbe ristrutturato il casale stesso concedendolo in comodato al Comune di Roma;
- avrebbe risistemato, sulla base dei desiderata del Comune di Roma, il verde pubblico dell'intera area circostante il casale.

Il quadro che si dipana nel 1996 e nel 1997 è quindi un quadro che rende del tutto risibile la motivazione che oggi l'amministrazione comunale porta avanti per far ingoiare il rospo del centro commerciale e dell'edificio residenziale: il finanziamento delle infrastrutture. La documentazione in possesso dello scrivente CdQ mostra chiaramente che le infrastrutture utili al territorio (non certo il sovrappasso sul G.R.A, lo svincolo sull'Ostiense e parcheggi per 1500 posti auto) si sarebbero potute realizzare a costo zero (o comunque a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria) già dieci anni or sono, avendo pagato il già grave prezzo dell'edificio costruito dalla Mariner.

Che fine hanno fatto questi impegni ? Perché il Comune di Roma ha lasciato che nessun degli impegni presi dalla Mariner fosse mantenuto e oggi vuole costringere il quartiere ad una pesantissima colata di cemento con la giustificazione di finanziare infrastrutture altrimenti non finanziabili ?

Forse è il caso di mettere da parte il progetto di compensazione edificatoria su Casal Grottoni e costringere chi a suo tempo prese impegni e stanziò soldi a rispettare almeno quelli sanciti in una scrittura privata depositata presso il notaio.

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>             | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni"<br/>situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/>Fax: 06.97253260<br/>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                                |

## 4 CONCLUSIONI

Alla luce delle argomentazioni presentate nei precedenti paragrafi e corredate dalla documentazione di riferimento elencata all'inizio del presente documento e per larga parte riassunta negli allegati, il progetto edificatorio che va sotto il nome di compensazione edificatoria fra i comprensori M/2 "Vicolo Clementi" e M/1 "Casal Grottoni" si presenta sbagliato nel merito, illegittimo e privo di giustificazioni urbanistiche.

Pertanto il CdQ Torino Decima chiede di ritirare il progetto in questione nel suo complesso quale condizione ineludibile per l'apertura di un confronto serio sull'assetto definitivo dell'area di Casal Grottoni e sui problemi della mobilità che sicuramente affliggono e affliggeranno sempre di più il quadrante in cui si trova collocato il Torino.

Per quel che riguarda l'assetto definitivo dell'area di Casal Grottoni, riteniamo si debba partire dall'atto di impegno della Mariner, trascritto presso un notaio in data 14 aprile 1997: lì ci sono le risorse per la ristrutturazione del Casale affinché possa essere gestito dall'Amministrazione comunale e destinato ad attività sociali e per la creazione di un'area di verde attrezzato fruibile dai cittadini.


Per quel che riguarda il tema della mobilità, lo scrivente CdQ ritiene si debba aprire un confronto serio sulla funzione della Roma Lido come linea su ferro di ingresso a Roma su cui far confluire i flussi di traffico in entrata dai vecchi e nuovi quartieri che insistono nelle zone situate oltre il G.R.A. lungo gli assi della Pontina, della Cristoforo Colombo e dell'Ostiense. La discussione sulla Roma Lido riteniamo comporti affrontare almeno quattro nodi:

- a) i tempi di trasformazione della Roma Lido in metropolitana sia in termini di frequenza sia per quel che riguarda l'innesto sulla linea B con destinazione Rebibbia;
- b) i tempi della realizzazione della stazione di Torino Mezzocamino e le politiche perché possa convogliare almeno parte del traffico che oggi invece cerca di varcare il G.R.A. per entrare a Roma;
- c) la ristrutturazione ed il rilancio della stazione di Tor di Valle;
- d) la realizzazione del progetto di trasformazione dell'Ostiense in strada a senso unico verso Roma e della Via del mare a senso unico per uscire da Roma, con la possibilità di accesso alla stazione di Tor di Valle dall'Ostiense e di uscita sulla Via del mare.

La realizzazione degli interventi appena elencati, riteniamo possa comportare un importante miglioramento della mobilità nel quadrante e in entrata a Roma, favorendo l'utilizzo di quella che potrebbe essere una vera e propria linea metropolitana, quale la Roma Lido.

Il finanziamento di tali interventi, i cui costi sarebbero sicuramente inferiori a quelli necessari per la compensazione edificatoria di Casal Grottoni, non dovrebbe essere ricercato dando soddisfazione agli appetiti famelici dei costruttori nella logica perversa delle opere a scomputo. In tal senso l'esperienza della Mariner si è dimostrata fallimentare e l'unica cosa che è rimasta al Torino e l'orrendo palazzo che oggi ospita l'IBM.

Riteniamo quindi che l'Amministrazione comunale debba assumersi le proprie responsabilità, impegnandosi a reperire le risorse attraverso una pianificazione degli interventi sul nostro quadrante che sia dettata finalmente da queste priorità.


|  |   |                                |
|--|---|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>                                    | <p><i>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</i></p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p><b>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a></b><br/> <b>Fax: 06.97253260</b><br/> <b>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></b></p> |   |                                |

## 5 ALLEGATI

Quanto di seguito riportato, non è altro che la cronistoria, ricavata dalla documentazione dell'epoca in nostro possesso, di parte della vicenda dell'Immobiliare Mariner, vicenda che risulta per alcuni versi, a seguito di un'attenta lettura della suddetta documentazione, veramente inquietante e preoccupante. La documentazione integrale di seguito illustrata, compresa la sentenza del Consiglio di Stato in precedenza citata, è, ovviamente, a disposizione di quanti ne faranno richiesta. Per riceverla in formato elettronico (file .pdf), basta scrivere alla casella di posta: [info@cdqtd.it](mailto:info@cdqtd.it).

Dalla lettura della suddetta documentazione, emerge chiaramente, a nostro giudizio, come gli uffici comunali competenti, ed il suo Assessorato, all'epoca condotto dall'Assessore Domenico Cecchini, non abbiano svolto, per intero, quanto di loro competenza.

La documentazione sotto riportata, è in ordine crescente di data e le parti di testo sono state attinte in modo fedele dai documenti originali, e sono delimitate, all'inizio e alla fine del loro inserimento, da ...omiss... e sono inserite all'interno di appositi " " .

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>             | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni"<br/>situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/>Fax: 06.97253260<br/>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                                |


**ALLEGATO 1 - FAX CLASSIFICATO "URGENTISSIMO", INVIATO DALLA CIRCOSCRIZIONE XII.MA IN DATA 29 FEBBRAIO 1996**

In data 29/2/1996, protocollo 9440, l'allora presidente della Cicorscrizione XII, Giuseppe Pelle, inviava un FAX URGENTISSIMO, ai seguenti destinatari:

...omiss... "All' Ass. alle Politiche del Territorio, On.le Cecchini  
All' U.S.P.R alla c.a. Arch. Marcelloni  
All' U.P.T. XII, alla c.a. Ing. Ingargiola  
All' Avvocatura, alla c.a. Dott. Avv. Carnevale  
All' Ufficio Condono Edilizio, alla c.a. Ing. Lenzoni  
Al Comando XII° Gruppo VV.UU., alla c.a. Dott. Antonelli  
Al Segretariato Generale  
Alla Soc. immobiliare MARINER" ...omiss...

All'interno della missiva, il Presidente Pelle faceva notare ai destinatari della presente che ...omiss..."essendo giunte a questa Presidenza numerose segnalazioni di cittadini, e dalle RSU dei dipendenti IBM, aventi per oggetto l'immobile della società Mariner, Via Sciangai, atte a conoscere la situazione attuale e la futura destinazione ed informando inoltre i destinatari che", ...omiss... "nel caso in cui fosse in corso un'istruttoria relativa al rilascio di autorizzazioni, questa Presidenza esprime serissimi dubbi sulla opportunità di regolarizzare opere già compiute" ...omiss...

La missiva continua ...omiss... "Pertanto il meccanismo del silenzio-assenso, secondo il parere di questa Presidenza, nel caso di specie, non potrà essere assunto se non previo accertamento del rispetto delle normali procedure"... omiss..."Non essendo, peraltro, del tutto acclarata, per i motivi sopra descritti, l'utilizzazione dell'immobile in oggetto, questa Presidenza esprime parere contrario rispetto a qualsiasi richiesta amministrativa già in essere e ciò al fine di interrompere, a fini cautelativi degli interessi dell'amministrazione Comunale, il decorrere del termine per il silenzio-assenso" ... omiss...

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>               | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/> Fax: 06.97253260<br/> Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                                |

## ALLEGATO 2 - LETTERA SOPRAINTENDENZA ARCHEOLOGICA ROMA DEL 18 GIUGNO 1996

La lettera in questione, è la risposta, affermativa, della Soprintendenza Archeologica di Roma al CdQ Torino-Decima di avere ...omiss... "libero accesso ai documenti afferenti al procedimento relativo alla zona in oggetto. A tal fine si fa presente che tali documenti sono disponibili nella sede di P.zza delle Finanze 1, presso il funzionario responsabile del procedimento dott. A.Bedini" ...omiss...


La zona in oggetto, ovviamente, era ...omiss... "Oggetto: ROMA XII CIRC.OV; TORRINO CASALGROTTONE, richiesta di copie di materiale documentale"...omiss...

Dalla verifica della suddetta documentazione, risultò al CdQ Torino-Decima l'esistenza dei vincoli archeologici.

*Perché a distanza di circa otto anni, questi vincoli non ci sono più?*

*Perché il Consiglio di Stato ha ritenuto di togliere questi vincoli?*

*In base a quali dati documentali diversi da quelli dell'epoca, ed accertati dall'allora CdQ, si sono potuti rimuovere i suddetti vincoli ?*

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>               | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/> Fax: 06.97253260<br/> Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                                |

### **ALLEGATO 3 - SUNTO RELATIVO AGLI IMPEGNI MANIFESTATI DALLA SOC. MARINER IN DATA 2 AGOSTO 1996**


Nel fax in nostro possesso, e a seguito degli incontri informali con la proprietà dell'immobiliare Mariner da parte degli uffici dell'Assessorato alle Politiche del Territorio e con esponenti politici presenti nel nostro Municipio, si evidenzia la volontà della proprietà di:

...omiss... "**cedere gratuitamente all'amministrazione comunale:**

- a) un'area da destinare a verde pubblico per l'estensione di circa 7 ettari tra il GRA e il quartiere Torino sud comprensiva dell'area archeologica;
- b) la sistemazione a verde attrezzato di tale area;
- c) casale interamente ristrutturato di circa mq. 600 da destinare ad usi sociali;
- realizzare a propria cura e spese, sulla base di indicazioni tecniche date dall'amministrazione della strada di collegamento tra Via Shangai e il casale; ha dichiarato, inoltre, la disponibilità a valutare la possibilità di realizzare a propria cura e spese e sulla base delle indicazioni tecniche che l'amministrazione vorrà fornire le seguenti opere:
  - a) la stazione della metropolitana posta al ridosso della linea già esistente;
  - b) il parcheggio e la relativa strada di accesso;
  - c) il plateatico coperto da realizzare sull'area comunale di via Sabatini;"...omiss...

...omiss..."Si è inoltre convenuto di stabilire entro il 30 settembre la data di definizione dell'impegno da parte della proprietà anche al fine di consentire all'amministrazione di produrre gli elaborati tecnici necessari e di informare tutti gli organismi dell'amministrazione e i cittadini del contenuto degli impegni assunti"...omiss...

***Perché, pur in presenza di una esplicita volontà della Mariner, non si è proceduto a stipulare una convenzione che incorporasse gli impegni assunti dalla Mariner?***

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>             | <p>Memorandum sulla “Compensazione Ambientale” dell’area denominata “Casal Grottoni”<br/>situata all’interno del Quartiere Torino<br/>(ex proprietà “Immobiliare Mariner”)</p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/>Fax: 06.97253260<br/>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                                |

## ALLEGATO 4 - LETTERA VICE PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE LUISA LAURELLI SETTEMBRE 1996

Nel settembre 1996, l’allora Vice Presidente del Consiglio Comunale, Luisa Laurelli, inviava una missiva a:

...omiss... All’On.le Assessore Cecchini  
e P.C. On.le Sindaco  
Al Presidente della XII Circoscrizione  
Al Presidente del CdQ Torino-Decima...omiss...


all’interno della quale viene riportato ...omiss... “Caro Assessore, come sai entro il 30 settembre c.a. (ndr 1996), l’Amministrazione avrebbe dovuto sottoscrivere i patti d’obbligo che obbligano la MARINER a realizzare una serie di opere, tendenti a facilitare l’accesso nel quartiere dei dipendenti IBM. Prima della scadenza stabilita e prima dell’ingresso dell’IBM nei manufatti della MARINER (ingresso ormai realizzato), si era deciso di aprire un confronto con i cittadini del quartiere per renderli edotti sulla situazione, e per avere un consenso attorno alle scelte dell’Assessorato. Nonostante un contatto continuo mio e di altri con i tuoi uffici, **tutto si è fermato**, con il risultato che l’IBM e la MARINER stanno realizzando i loro accordi e che i cittadini, speranzosi, in un’opera di tutela del Comune, stanno subendo tali accordi”...omiss...

La missiva termina con ...omiss... “Ti chiedo di riprendere in mano la situazione per realizzare quanto pattuito con i cittadini e con la Circoscrizione”...omiss...

***Perché, come riportato all’interno della missiva, “tutto si è fermato”?***

***L’Assessore Cecchini ha mai risposto alla lettera della Vice Presidente del Consiglio Comunale? Se non lo ha fatto, perché?***

***Perché, in definitiva, l’Assessore non ha mai ottemperato a chiudere l’atto d’obbligo come invece era suo dovere fare?***

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>             | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni"<br/>situata all'interno del Quartiere Torino<br/>(ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p><b>Data: 11/12/2006</b></p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/>Fax: 06.97253260<br/>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                                |


## **ALLEGATO 5 - ESPOSTO ALLA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI ROMA DEL CODACONS/CDQ DEL 12 NOVEMBRE 1996**

Di seguito, riportiamo alcuni stralci dell'esposto alla "Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Roma", presentato dal CODACONS, in collaborazione con il CdQ Torino-Decima, in data 12/11/1996.

L'esposto in questione inizia ...omiss..."La scrivente associazione ha avuto occasione di denunciare gli amministratori della Regione Lazio i quali avevano rilasciato, con evidente abuso di potere, concessioni edilizie per circa 1.5000.000 mc. su zone non disciplinate dal Piano Regolatore, utilizzando i poteri sostitutivi che la legge concedeva alla Regione Lazio. Il procedimento penale con il dirigente dott. Migliaccio si è concluso con una sentenza di condanna emessa dalla"...omiss..."Tutte le concessioni (in numero di 8) sono state, peraltro, annullate dal Consiglio di Stato con decisioni del 1994. La legge sul condono edilizio (art. 39 legge 724/95) ha tuttavia offerto una via di fuga ai costruttori beneficiati dalle concessioni illegittime.

Per quanto riguarda la vicenda della MARINER, l'esposto continua facendo presente che all'interno della domanda di condono, sono state esposte delle situazioni da condonare differenti rispetto alle reali dimensioni dell'edificio poi realizzato. Infatti, le domande di condono presentate, riguardano un numero di mc. da condonare inferiori a quanto invece realmente costruito. Tale differenza nasce dal fatto che le due domande di condono presentate sullo stesso immobile, evidenziano che ...omiss..."va evidenziato il fatto che la soc. Immobiliare Mariner ha presentato la domanda prospettando una realtà che può così sintetizzarsi: la società ha realizzato una costruzione in virtù di concessione edilizia; la società ha ampliato un piano interrato già previsto nella concessione ed ha realizzato un secondo piano interrato non previsto nella concessione; poiché si tratta di costruzioni entro terra, saremmo in presenza di mere difformità rispetto alla concessione originaria che non avrebbero rilevanza ai fini del pagamento dei contributi concessori. Questa prospettazione, tuttavia, presenta omissioni molto rilevanti. Innanzi tutto non viene detto che l'originaria concessione era stata annullata dal TAR Lazio (decisione n. 1639/91) poi confermata dal Consiglio di Stato (decisione n. 164/94). In secondo luogo si omette di precisare che i c.d. piani non interrati non risultano possedere i requisiti tali da consentire una qualificazione degli stessi come "piani interrati"...omiss... "Ciò premesso la scrivente associazione chiede che l'Ecc.mo Procuratore della Repubblica, esaminati i documenti allegati (domanda di condono, dichiarazioni giurate, perizie giurate), constata la situazione di fatto esistente ed acquisiti ulteriori atti presso la Ripartizione XV e la Circoscrizione XII del Comune di Roma verifichi se nei fatti suesposti sono riscontrabili gli estremi del reato di truffa ai danni del Comune di Roma e/o false dichiarazioni rese dai responsabili delle società immobiliari ovvero l'ipotesi di reato di abuso di potere da parte di funzionari ed amministratori pubblici...omiss...

**Questo esposto, più che una domanda, merita una considerazione: siamo in presenza di una illegalità che poggia su di un'altra illegalità ancora più grande.**

|   |  |                         |
|---|--|-------------------------|
|  <p>Comitato di Quartiere<br/>Torino - Decima</p>             | <p>Memorandum sulla "Compensazione Ambientale" dell'area denominata "Casal Grottoni" situata all'interno del Quartiere Torino (ex proprietà "Immobiliare Mariner")</p> | <p>Data: 11/12/2006</p> |
| <p>E-mail: <a href="mailto:info@cdqtd.it">info@cdqtd.it</a><br/>Fax: 06.97253260<br/>Sito: <a href="http://www.cdqtd.it">www.cdqtd.it</a></p> |  |                         |

## ALLEGATO 6 - ATTO DI IMPEGNO SOC. IMMOBILIARE MARINER DEL 14 APRILE 1997

Con atto d'impegno autenticato nella firma a rogito Notaio Antonio Manzi di Roma in data 16 aprile 1997 rep. 51568, riguardante sistemazioni ed impegno di cessioni nella proprietà della scrivente in Roma Casal Grottoni, la Soc. Mariner si impegnava ...omiss..."in attesa delle determinazioni di Codesta Amministrazione"...omiss... (N.B. il documento in nostro possesso è stato ricevuto dalla Circoscrizione XII in data 30 maggio 1997, protocollo 23178)...omiss..."in ordine al piano di raccordo urbanistico della proprietà di cui alle precedenti riunioni e comunicazioni, facendo presente che tale atto è già stato notificato all'On.le Assessore alle Politiche del territorio"...omiss... (N.B. All'epoca l'Assessore, ricordiamo, era Domenico Cecchini).

Approfondendo l'atto di impegno sopra citato, evidenziamo in particolare che ...omiss..." la sottoscritta "IMMOBILIARE MARINER s.r.l." con sede in Milano (MI), via Giannone n. 9, C.F. n. 06551830158, capitale sociale lire ventimilioni versato, iscritta al n. 214991 del Registro delle imprese di Milano, in persona dell'ing. Paolo CASAGRANDE," ...omiss..."PREMESSO -che la "IMMOBILIARE MARINER s.r.l." è proprietaria in Roma, località Grottoni, di un complesso costituito da fabbricati e terreni distinti in catasto al foglio 863 particelle 27, 159," ...omiss..."- che con successiva decisione del Consiglio di Stato, Sezione V n.164 del 1 febbraio 1995, impugnata avanti alle SS.UU. della Suprema Corte di Cassazione quindi non passata in giudicato, è stata dichiarata la illeggimità dell'intervento di cui alla concessione edilizia sopra indicata, per la mancanza di uno strumento di raccordo urbanistico fra l'intervento globale concesso e le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'area in oggetto, peraltro, demandando al Comune il doveroso contemperamento degli interessi pubblici con quelli privati in tale sede di raccordo urbanistico; - che è in corso di redazione tale piano di raccordo ai fini di pervenire all'intesa con la P.A. ed al successivo convenzionamento onde rimuovere il vizio riscontrato in sede giurisdizionale; - che nelle more e con tutte le salvezze la "IMMOBILIARE MARINER s.r.l.", ricorrendone pienamente gli estremi, ad ogni effetto, ha inoltrato istanza di concessione in sanatoria ai sensi del II comma art. 35 della L.47/85 con riferimento all'art. 39 della legge 724/1994; CONSIDERATO - che l'ipotesi di convenzione di raccordo è tuttora in una fase preparatoria e di studio e che la stessa Amministrazione non ha ancora evidenziato le sue scelte in ordine all'assetto definitivo dell'urbanizzazione della zona in questione anche reiteratamente richiesto dalla proprietà;"...omiss... SI IMPEGNA a realizzare la strada di accesso al casale, a concedere in comodato al Comune di Roma l'area ed il fabbricato della superficie complessiva di metri quadrati settantaquattromila (mq. 74.900) censiti al N.C.T." ...omiss..."a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale nonché a procedere a sua cura e spese alle opere di ristrutturazione del casale e di sistemazione del verde pubblico così come verranno specificatamente richieste ed autorizzate dai competenti organi comunali. Con l'intesa e l'impegno fin d'ora irrevocabile che al momento della stipulazione della convenzione di raccordo l'area ed il casale come sopra descritti saranno oggetto di cessione senza corrispettivo al Comune di Roma salvo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a carico della sottoscritta. ...omiss...

**Perché tutto questo non ha avuto un seguito?**

**Chi ha mancato, all'interno dell'Amministrazione Comunale, e non ha fatto fino in fondo il proprio dovere e perché?**