



VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 6

In data: 31.01.2017

OGGETTO:

P.U.A. FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA PALOMBARO - FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA - PRESA D'ATTO ELABORATI DEFINITIVI

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **trentuno** del mese di **gennaio** alle ore **15.51**, nella sala delle adunanze consiliari, in prima convocazione straordinaria, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento Comunale, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - FERILLI OTTORINO	Presente	10 - GIACOMINI FRANCA	Presente
2 - SANTONASTASO DAVIDE	Presente	11 - MARTINI ISIDORO	Assente
3 - SANTARELLI NICOLA	Presente	12 - CIOTTI SIMONETTA	Presente
4 - PEZZOLA ELEONORA	Presente	13 - MONTIROLI FRANCESCO	Presente
5 - DI GIORGI ALESSIO	Presente	14 - D'ANGELANTONIO FABIO	Presente
6 - IANNUCELLI VITTORIA	Presente	15 - SCARAFONI SOLIDEA	Presente
7 - MASUCCI FATIMA	Assente	16 - MORGANTI PATRIZIA	Presente
8 - MATTEI ELENO	Presente	17 - SORRENTI LEILA	Presente
9 - GIANFELICE MATTIA	Presente		

Totale presenti 15

Totale assenti 2

Assiste il Segretario Comunale Sig. **DOTT. MARIO ROGATO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **ALESSIO DI GIORGI** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Alle ore 15,57 la consigliera Masucci entra in aula – Risultano presenti 16 consiglieri (Assenti 1 Martini)

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso che, per quanto riguarda il procedimento di approvazione del PUA oggetto della presente deliberazione:

- Con Del. C.C. n. 32 del 9/7/2013, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987, è stato adottato, in variante al Piano Regolatore Generale, il Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta;
- Gli atti relativi alla suddetta variante sono stati depositati in libera visione al pubblico per 30 giorni consecutivi negli Uffici comunali, secondo quanto disposto dalle norme di legge, e il relativo avviso di deposito è stato:
 - o Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 68 del 22.08.2013;
 - o Affisso all'albo pretorio comunale dal 22/8/2013 al 21/9/2013;
 - o Affisso mediante manifesti nei maggiori luoghi pubblici del Comune;
- Nella medesima data del 22/8/2013 veniva aperto il Registro delle osservazioni;
- Nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito sono pervenute n. 18 osservazioni;
- Con Deliberazione n. 7 del 17.03.2014 il Consiglio Comunale ha provveduto ad approvare le controdeduzioni alle citate osservazioni;
- Con nota prot. n. 14362 del 30/05/2014, il Servizio Urbanistica ha inviato all'Area regionale Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. RM – RI – VT), la Domanda di Approvazione del PUA, ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/1987; detta domanda risultava completa di tutti i pareri prescritti, fatta eccezione per il completamento delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. 13 e seguenti del D.Lgs. 152/2006;
- Con nota prot. 324215 del 25/6/2014 l'Ufficio di staff tecnico-amministrativo della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica provvedeva a trasmettere il PUA all'Area regionale Urbanistica e Copianificazione Comunale *“per il seguito di competenza”*, invitando il Comune a *“trasmettere all'Area urbanistica in indirizzo gli esiti della procedura di V.A.S. prima degli atti conclusivi della scrivente amministrazione regionale”*;
- A tal riguardo, l'iter relativo alle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui al D.Lgs. 152/2006, è stato contrassegnato dai seguenti principali passaggi:
 - o Con missiva prot. 16937 del 13.06.2013 inviata all'Area VIA e VAS della Regione Lazio (Direzione Ambiente), pervenuta alla stessa in data 20.06.2013, il Servizio Urbanistica del Comune ha formulato istanza di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
 - o Con Det. G06183 del 28/4/2014, la Direzione Regionale Ambiente emanava il provvedimento di rinvio a VAS, conseguente la conclusione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS attivato presso la medesima Direzione con la citata istanza ivi pervenuta il 20/6/2013;
 - o A seguito del provvedimento di rinvio a VAS, il Servizio Urbanistica del Comune provvedeva ad assumere gli atti necessari per l'attivazione di una nuova procedura, questa volta ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 152/2006, ossia una procedura di Valutazione Ambientale Strategica propriamente detta, senza peraltro poter beneficiare degli esiti della

precedente procedura di Verifica di assoggettabilità, conclusasi col citato provvedimento di rinvio a VAS, ad esito di un procedimento durato oltre 10 mesi;

- o Con nota prot. 19171 del 22/7/2014, il Servizio Urbanistica del Comune, inviava domanda per l'avvio della procedura di VAS all'Area regionale Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS della Direzione Territorio e Urbanistica, cui, nel frattempo erano state trasferite le competenze in materia;
- o Nel corso della fase di consultazione (scoping), avviata con l'invio del Rapporto Preliminare da parte del Comune di Fiano, sono stati consultati 16 diversi soggetti competenti in materia ambientale;
- o Tra settembre 2014 e aprile 2015 sono stati emessi, dai soggetti su riportati, dodici distinti pareri, a seguito dei quali, l'Area regionale Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS della Regione Lazio, ha provveduto a redigere, a conclusione della fase di consultazione, il Documento di Scoping, trasmesso al Comune di Fiano Romano con nota prot. 306997 del 8/6/2015;
- o Conseguentemente, con Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 28/07/2015 si dava mandato al Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio affinché fosse dato seguito alla procedura di VAS attraverso la redazione del Rapporto Ambientale, da predisporre secondo le indicazioni e raccomandazioni contenute nel documento di scoping;
- o Con nota prot. n. 29348 del 16/10/2015 il Servizio Urbanistica ha trasmesso a tutti gli SCA individuati il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica relativa al PUA;
- o Con prot. n. 29524 del 19/10/2015, in ottemperanza all'art. 13 commi 5 e 6 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., il Servizio Urbanistica ha trasmesso all'Autorità Competente e alla Città Metropolitana di Roma Capitale copia della documentazione della proposta di Piano, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica dello stesso, con richiesta di provvedere al deposito in libera visione al pubblico;
- o Il Servizio Urbanistica ha provveduto, ai sensi dell'art. 14 del Decreto, alla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 85 del 22/10/2015 (pagg. 182-183) dell'avviso di avvenuto deposito della documentazione ai fini della consultazione del pubblico;
- o Entro il termine di 60 giorni della consultazione pubblica, è pervenuta la seguente osservazione relativa alla Proposta di Piano, al Rapporto Ambientale e alla Sintesi Non Tecnica, ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.:
 - Nota prot. n.195075 del 15/12/2015 della Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento VI “Governo del Territorio e della Mobilità” – Servizio 2 “Urbanistica e Attuazione del PTPG”;
- o Successivamente al termine della consultazione pubblica, è pervenuta la seguente ulteriore osservazione relativa alla Proposta di Piano, al Rapporto Ambientale e alla Sintesi Non Tecnica, ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.:
 - Nota prot. n.83 del 12/01/2016, acquisita al prot. n.15348 del 13/01/2016 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- o Con Determinazione n. G03108 del 1/4/2016 la Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti esprimeva, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 152/2006, parere motivato favorevole ad esito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- o Detto parere elencava, in merito alle modifiche da apportare al PUA, le seguenti condizioni volte:

- alla riduzione della quantità di pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'incremento della densità delle presenze arboree e arbustive, nonché l'estensione della superficie a prato;
 - a garantire l'acquisizione della massima superficie disponibile dell'area alla fruizione del verde pubblico, favorendone l'accessibilità nell'ambito del contesto urbano ed escludendo, diversamente da quanto previsto all'art.32 delle NTA del PUA, l'inserimento di nuove volumetrie;
 - a salvaguardare le preesistenze arboree, rappresentate da un rilevante numero di esemplari di olivo (*Olea europea*);
 - a modificare le modalità di attuazione delle piantumazioni previste nell'elaborato denominato P.6.6 "Abaco delle specie arboree e arbustive";
 - a salvaguardare mediante espianto e reimpianto gli esemplari di olivo ricadenti all'interno delle aree di sedime dei lotti edilizi di compensazione e gli esemplari ubicati in posizioni interferenti con le previsioni di attrezzature necessarie all'allestimento dell'area in funzione della fruizione pubblica;
- Con la nota prot. 10980 del 06.04.2016, il Servizio Urbanistica ha trasmesso, alla competente Area (Urbanistica) della Regione Lazio, il Parere Motivato inerente la VAS, così integrando l'originaria domanda di approvazione del PUA;
 - Con nota prot. 12372 del 18/4/2016 il gruppo di progettazione provvedeva a trasmettere le seguenti elaborazioni, prodotte sia in recepimento delle controdeduzioni di cui alla Del. C.C. 7/2014, che in recepimento delle condizioni espresse nel citato parere motivato e dei principali contributi apportati dai soggetti consultati durante la procedura di VAS:
 - o Dichiarazione di sintesi, redatta ai sensi dell'art. 17 c. 1 lett. b) del D.Lgs. 152/2006;
 - o Norme Tecniche di Attuazione, aggiornate a seguito delle controdeduzioni di cui alla DCC 7/2014 e a seguito delle modifiche disposte ad esito della procedura di VAS;
 - o Elaborato grafico di Zonizzazione riportante la localizzazione delle osservazioni presentate;
 - o Relazione Tecnica riguardante le modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni;
 - o Relazione riguardo la Verifica del Standard a seguito dell'accoglimento delle osservazioni;
 - Con Deliberazione n. 63 del 21/4/2016 la Giunta ha preso atto che tali elaborati risultavano congruenti sia riguardo il recepimento delle controdeduzioni di cui alla Del. C.C. 7/2014, che riguardo il recepimento delle condizioni espresse nel parere motivato (Determinazione n. G03108 del 1/4/2016 della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti) e nei principali contributi apportati dai soggetti consultati durante la procedura di VAS, apportando le opportune revisioni al PUA, secondo quanto prescritto dall'art. 15 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
 - Con la nota prot. 13342 del 27.04.2016, il Servizio Urbanistica ha trasmesso, alla competente Area (Urbanistica) della Regione Lazio, tale ulteriore documentazione ed in particolare la delibera di Giunta Comunale n. 63 del 21.04.2016 con la quale ha recepito il Parere Motivato innanzi citato;
 - Con Deliberazione n. 436 del 26 luglio 2016, pubblicata sul BURL n. 64 del 11/8/2016, la Giunta Regionale ha definitivamente approvato con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni il Piano Particolareggiato in questione;
 - L'Allegato A alla citata DGR 436/2016, costituito dal parere positivo prot. 384235 del 20/7/2016 dell'Area regionale Urbanistica e Copianificazione Comunale Prov. RM RI VT, specifica nel

dettaglio l'iter approvativo e chiarisce i motivi delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni cui è vincolata la validità del parere stesso;

- Con nota prot. 24908 del 16/8/2016 e successiva nota prot. 34405 del 14/11/2016, il Servizio Urbanistica comunale ha richiesto agli uffici regionali competenti, specifici chiarimenti riguardo le modalità di recepimento delle modifiche prescritte all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione attraverso la citata DGR 436/2016;
- Con nota prot. 609228 del 6/12/2016, l'Area regionale Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale forniva i chiarimenti richiesti, confermando la correttezza dell'interpretazione adottata dagli uffici comunali; Considerato che:
- Il PUA in questione, successivamente all'avvenuta pubblicazione della DGR 436/2016, è già a tutti gli effetti vigente, non risultando necessaria l'adozione di ulteriori provvedimenti al riguardo;
- La relativa disciplina di dettaglio è desumibile dal "combinato disposto" degli elaborati adottati, degli elaborati "ad esito" di osservazioni, controdeduzioni, VAS e altri pareri e delle prescrizioni di cui alla DGR 436/2016;
- Il Servizio Urbanistica ha ritenuto, comunque, opportuno procedere alla redazione di elaborazioni "definitive" atte a rappresentare, in modo chiaro ed unitario, la disciplina risultante ad esito del procedimento di approvazione del PUA in oggetto;
- Con nota prot. 1523 del 16/1/2017, il gruppo di progettazione ha provveduto alla consegna dei seguenti elaborati "definitivi":
 - P.2 Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati
 - P.6.2. Zonizzazione:
 - o P.6.2.1 Zonizzazione, inquadramento generale Sc. 1: 5 000
 - o P.6.2.2,1-2-...-6. Zonizzazione, elab. in dettaglio Sc. 1: 2 000
 - P.6.3. Aree a standard con cessione compensativa: schede progetto (SPi)
 - o P.6.3.1 Quadro d'unione Sc. 1: 5 000
 - o P.6.3.2 Regole d'assetto Sc. 1: 2 000
 - o P.6.3.3 Planovolumetria indicativa Sc. 1: 2 000
 - P.6.5. Sistema della mobilità e principali sezioni stradali:
 - o P.6.5.1 Quadro generale Sc. 1: 5 000÷500
 - o P.6.5.2 Elaborazione in dettaglio Sc. 1: 2 000÷500
 - P.6.6. Abaco delle specie arboree e arbustive Sc. 1:5.000
 - P.6.7. Sistema delle reti tecnologiche
 - o P.6.7.1 Sistema delle reti per lo smaltimento delle acque Sc. 1:5.000
 - o P.6.7.2 Sistema delle reti per l'approvvigionamento Idrico Sc. 1:5.000
 - o P.6.7.3 Sistema della rete elettrica e dell'illuminazione Pubblica Sc. 1: 5 000

- P.7. Schema Direttore

Ritenuto opportuno di dover prendere atto di tali elaborazioni “definitive”;

Premesso, inoltre, che, con riguardo allo stato delle opere di urbanizzazione primaria, con la deliberazione n. 32 del 9/7/2013, di adozione del PUA, il Consiglio Comunale, preso atto dell’allora rilevato stato di contingente inadeguatezza delle OO.UU.PP. (in tutto il territorio comunale) con riferimento al servizio idrico integrato, deliberava:

- *Di stabilire, con riguardo al contingente stato di inadeguatezza del servizio idrico integrato chiarito in premessa, le seguenti fasi di attuazione degli interventi edilizi previsti dal PUA oggetto della presente deliberazione:*

o *Per quanto concerne l’approvvigionamento dell’acqua potabile:*

- *Fino al perdurare dello stato di emergenza idrica potranno essere autorizzati esclusivamente i seguenti interventi edilizi previsti dal PUA:*
 - *Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;*
 - *Cambi di destinazione d’uso di volumi esistenti senza incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;*
 - *Varianti a Permessi di Costruire rilasciati senza incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;*
 - *Nuove edificazioni di fabbricati non residenziali;*
 - *Nuove edificazioni, anche residenziali, nel Comparto C01 (nuovo complesso parrocchiale e relativa edilizia di compensazione), secondo quanto previsto con Atto di Impegno e Concordamento di cui alla Del. C.C. 62/2012 sottoscritto il 21.11.2012;*
- *Gli ulteriori interventi edilizi previsti dal PUA potranno essere autorizzati solo successivamente alla cessazione dello stato di emergenza idrica, grazie all’avvenuto allaccio della rete idrica comunale all’acquedotto del Peschiera, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale;*

o *Per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere:*

- *Fino al perdurare dello stato di saturazione dei depuratori comunali, gli interventi edilizi potranno essere autorizzati solo qualora le acque nere siano trattate e smaltite “in proprio” attraverso impianti di depurazione conformi alle normative ambientali vigenti, previo impegno al successivo collegamento alla rete pubblica, successivamente all’avvenuto adeguamento dei depuratori comunali, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale;*
- *Successivamente, alla cessazione dello stato di saturazione dei depuratori comunali e/o al loro adeguamento, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale, potranno essere autorizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA;*

con la deliberazione n. 34 del 28/7/2015, di indirizzi riguardo la prosecuzione del procedimento di approvazione del PUA, il Consiglio Comunale, con riferimento al servizio idrico integrato, deliberava:

- *Di dare indirizzo al Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio affinché, con riguardo al contingente stato di inadeguatezza del servizio idrico integrato, dato atto dello stato degli*

interventi volti al potenziamento dello stesso, le fasi di attuazione degli interventi edilizi previsti dal PUA (stabilite con la DCC 32/2013) siano così integrate e modificate:

o Per quanto concerne l'approvvigionamento dell'acqua potabile:

- *Fino al perdurare dello stato di emergenza idrica potranno essere autorizzati esclusivamente i seguenti interventi edilizi previsti dal PUA:*
 - *Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;*
 - *Cambi di destinazione d'uso di volumi esistenti senza incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;*
 - *Varianti a Permessi di Costruire rilasciati senza incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;*
 - *Nuove edificazioni di fabbricati non residenziali;*
 - *Nuove edificazioni, anche residenziali, nel Comparto C01 (nuovo complesso parrocchiale e relativa edilizia di compensazione), secondo quanto previsto con Atto di Impegno e Concordamento di cui alla Del. C.C. 62/2012 sottoscritto il 21.11.2012;*
- *Gli ulteriori interventi edilizi previsti dal PUA potranno essere autorizzati solo qualora i richiedenti accettino quale prescrizione l'impossibilità di procedere alla fine dei lavori e alla richiesta di agibilità prima dell'avvenuto allaccio della rete idrica comunale all'acquedotto del Peschiera, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale;*

o Per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere:

- *Fino al perdurare dello stato di saturazione dei depuratori comunali, gli interventi edilizi potranno essere autorizzati solo qualora le acque nere siano trattate e smaltite "in proprio" attraverso impianti di depurazione conformi alle normative ambientali vigenti, previo impegno al successivo collegamento alla rete pubblica, successivamente all'avvenuto adeguamento dei depuratori comunali, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale;*
- *Successivamente, alla cessazione dello stato di saturazione dei depuratori comunali e/o al loro adeguamento, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale, potranno essere autorizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA;*

Ritenuto, per l'intervenuto allaccio della rete idrica comunale all'acquedotto del Peschiera, di dover considerare cessato lo stato di emergenza idrica;

Rilevato che lo stato di saturazione dei depuratori comunali, sebbene perdurante, sia prossimo al superamento in ragione dell'avanzato stato di realizzazione dei relativi lavori di potenziamento;

Valutato pertanto di dover rivedere gli indirizzi formulati, sul tema, attraverso le richiamate DCC 32/2013 e DCC 34/2015;

Dato, inoltre, atto che:

- Il Sig. Nicoletti Marcello e altri cittadini, tutti facenti parte del Comitato di quartiere Palombaro – Felciare di Fiano Romano, hanno, a suo tempo, presentato ricorso dinanzi al TAR del Lazio per l'annullamento del PUA (ricorso R.G. 12413/13 depositato il 13/12/2013);

- I ricorrenti, in seguito (con atto di motivi aggiunti depositato il 27/06/2014), hanno formulato istanza cautelare di sospensione dei provvedimenti impugnati;
- Il Tribunale Amministrativo del Lazio Sez. II bis nella Camera di Consiglio del 30/07/2014, in sede di discussione, ha cancellato il ricorso dal ruolo delle sospensive;
- Conseguentemente, risulta confermata la legittimità degli atti impugnati;

Vista la L. 1150/1942;

Vista la L.R. 38/1999;

Vista la L. 47/1985;

Vista la L.R. 36/1987;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Acquisito il solo parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art 49 del D. Lgs 267/2000 da parte del Responsabile del Servizio interessato, non comportando il presente atto oneri a carico delle risorse finanziarie dell'Ente;

PROPONE DI DELIBERARE

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di prendere atto dei seguenti elaborati “definitivi”, conservati agli atti dell'Ufficio Urbanistica, relativi al “Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta”, adottato con DCC 32/2013 e definitivamente approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 436 del 26/7/2016:
 - o P.2 Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati
 - o P.6.2. Zonizzazione:
 - P.6.2.1 Zonizzazione, inquadramento generale Sc. 1: 5 000
 - P.6.2.2,1-2-...-6. Zonizzazione, elab. in dettaglio Sc. 1: 2 000
 - o P.6.3. Aree a standard con cessione compensativa: schede progetto (SPi)
 - P.6.3.1 Quadro d'unione Sc. 1: 5 000
 - P.6.3.2 Regole d'assetto Sc. 1: 2 000
 - P.6.3.3 Planovolumetria indicativa Sc. 1: 2 000
 - o P.6.5. Sistema della mobilità e principali sezioni stradali:
 - P.6.5.1 Quadro generale Sc. 1: 5 000÷500
 - P.6.5.2 Elaborazione in dettaglio Sc. 1: 2 000÷500
 - o P.6.6. Abaco delle specie arboree e arbustive Sc. 1:5.000
 - o P.6.7. Sistema delle reti tecnologiche

- P.6.7.1 Sistema delle reti per lo smaltimento delle acque Sc. 1:5.000
- P.6.7.2 Sistema delle reti per l'approvvigionamento Idrico Sc. 1:5.000
- P.6.7.3 Sistema della rete elettrica e dell'illuminazione Pubbl. Sc. 1: 5 000

o P.7. Schema Direttore

- Di disporre che detti elaborati siano opportunamente pubblicati sul sito web comunale;
- Di rivedere, per quanto specificato in premessa, gli indirizzi riguardo le opere di urbanizzazione primaria, formulati attraverso le richiamate DCC 32/2013 e DCC 34/2015, nel seguente modo:
 - o Per quanto concerne l'approvvigionamento dell'acqua potabile, in ragione dell'intervenuto allaccio all'Acquedotto del Peschiera, tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA potranno essere autorizzati;
 - o Per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere, fino al perdurare dello stato di saturazione dei depuratori comunali, gli interventi edilizi potranno essere autorizzati solo qualora le acque nere siano trattate e smaltite "in proprio" attraverso impianti di depurazione conformi alle normative ambientali vigenti, previo impegno al successivo collegamento alla rete pubblica, successivamente all'avvenuto adeguamento dei depuratori comunali;

Espone il punto l'assessore Pezzola.

(Alle ore 17,11 l'assessore Iannuccelli esce dall'aula – Risultano presenti 15 consiglieri)

(Alle ore 17,15 l'assessore Iannuccelli rientra in aula – Risultano presenti 16 consiglieri)

(Alle ore 17,14 l'assessore Santonastaso esce dall'aula – Risultano presenti 15 consiglieri)

(Alle ore 17,18 l'assessore Santonastaso rientra in aula – Risultano presenti 16 consiglieri)

ELEONORA PEZZOLA, Assessore. Questo punto è lungo, impegnativo e ha scaldato molto gli animi. Cercherò di ripercorrerne l'iter, tentando di essere sintetica, però nel rispetto di tutti i passaggi importanti che hanno riguardato questo argomento.

L'ultimo punto all'ordine del giorno ha come oggetto il PUA, finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro-Felciare ad edificazione diretta e la relativa presa d'atto degli elaborati definitivi. Per quanto riguarda il procedimento di approvazione del PUA, con delibera del Consiglio comunale del 9 luglio 2013, è stato adottato il piano urbanistico attuativo suddetto, in variante al piano regolatore generale. Gli atti relativi alla variante sono stati depositati in libera visione al pubblico per trenta giorni.

Il 28 agosto 2013 veniva aperto il Registro delle osservazioni. Nei 30 giorni successivi sono pervenute diciotto osservazioni. Con deliberazione n. 7, del 17 marzo 2014, il Consiglio comunale ha provveduto ad approvare le controdeduzioni alle citate osservazioni.

Con nota del 30 maggio 2014, il servizio urbanistica ha inviato all'area regionale urbanistica e copianificazione comunale la domanda di approvazione del PUA, che risultava completa di tutti i pareri prescritti, fatta eccezione per il completamento delle procedure in materia di valutazione ambientale e strategica.

A tal riguardo, l'iter relativo alle procedure in materia di valutazione ambientale strategica, VAS, è stato contrassegnato dai seguenti principali passaggi: il 13 giugno 2013 il servizio urbanistica ha formulato l'istanza di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica; il 28 aprile 2014, la direzione regionale ambiente emanava il provvedimento di rinvio a VAS, il servizio urbanistico del Comune provvedeva ad assumere gli atti necessari per l'attivazione di una nuova procedura; il 22 luglio 2014 inviava domanda per l'avvio della procedura di VAS all'area regionale autorizzazioni paesaggistiche e VAS della direzione territorio e urbanistica.

Sono stati consultati 16 soggetti competenti in materia ambientale. Tra il 2014 e il 2015 sono stati espressi 12 distinti pareri e l'area regionale suddetta ha redatto un documento secondo il quale si è stilato successivamente un rapporto ambientale.

Il 19 ottobre 2015, il servizio urbanistica ha trasmesso all'autorità competente e alla città metropolitana di Roma capitale la documentazione di proposta di Piano, unitamente al rapporto ambientale, con richiesta di libera visione al pubblico. Sono pervenute due osservazioni.

Il primo aprile 2016, la direzione regionale, territorio, urbanistica, mobilità e rifiuti esprimeva parere motivato favorevole ad esito della procedura di valutazione ambientale strategica ed elencava, in merito alle modifiche da

apportare al PUA, alcune condizioni: la necessità di ridurre la quantità della pavimentazione; garantire l'acquisizione della massima superficie disponibile al verde, salvaguardare le preesistenze arboree, modificare la modalità delle piantumazioni e salvaguardare gli esemplari di olivo.

Il 6 aprile 2016, il servizio urbanistica ha trasmesso all'area competente della Regione Lazio il parere motivato inerente la VAS, integrando l'originaria domanda di approvazione del PUA.

Con nota del 18 aprile 2016, il gruppo progettazione provvedeva a trasmettere le seguenti elaborazioni: la dichiarazione di sintesi del decreto legislativo del 15 febbraio 2006; le norme tecniche di attuazione aggiornate, a seguito delle controdeduzioni e delle modifiche disposte ad esito della VAS; l'elaborato grafico di zonizzazione; la relazione tecnica riguardante le modifiche conseguenti l'accoglimento delle osservazioni e la relazione riguardo alla verifica degli standard.

Con deliberazione n. 63, del 21 aprile 2016, la Giunta ha preso atto che tali elaborati risultavano congruenti rispetto alle controdeduzioni e alle condizioni espresse nelle opportune revisioni. Il servizio urbanistica ha trasmesso all'area competente della Regione Lazio la documentazione e la delibera di Giunta comunale del 21 aprile 2016.

Con deliberazione n. 436 del 26 luglio 2016, la Giunta regionale ha definitivamente approvato, con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni, il piano particolareggiato in questione.

Il PUA, successivamente all'avvenuta pubblicazione della DGR, delibera di Giunta regionale n. 436 del 2016, è già a tutti gli effetti vigente. Il servizio urbanistica ha ritenuto comunque opportuno dirigere le elaborazioni definitive. Il 16 gennaio 2017, il gruppo di progettazione ha consegnato gli elaborati definitivi.

Premesso inoltre che con la deliberazione del 9 luglio 2013 di adozione del PUA il Consiglio comunale prese atto dell'allora rilevato stato di contingente inadeguatezza idrica, alcuni interventi edilizi potevano essere autorizzati solo dopo la cessazione dello stato di emergenza idrica e della saturazione dei depuratori comunali.

Data la cessazione dello stato di emergenza idrica per l'allaccio al Peschiera, si propone di deliberare, di prendere atto degli elaborati definitivi relativi al PUA, di disporre che detti elaborati siano pubblicati sul sito web comunale, di rivedere gli indirizzi riguardo le opere di urbanizzazione primaria, in ragione dell'avvenuto allaccio al Peschiera, per cui tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA potranno essere autorizzati.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere, fino al perdurare dello stato di saturazione dei depuratori comunali, gli interventi edilizi potranno essere autorizzati solo qualora le acque nere siano trattate e smaltite in proprio. Si propone inoltre di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all'albo pretorio on line e sul sito comunale, nella sezione amministrazione trasparente.

PRESIDENTE. Grazie, Assessore.

Ci sono altri interventi? Prego, consiglia Sorrento.

LEILA SORRENTO. (Allegato 1) Grazie, Presidente.

Oggi prendiamo atto che si è concluso un iter urbanistico, il PUA, approvato, come ha detto poc'anzi l'Assessore, anche dalla Regione Lazio quest'estate, il 26 luglio 2016.

Cito atti della deliberazione, a pagina 18, dove dice: "Il mancato rispetto delle raccomandazioni o prescrizioni sopra riportate costituisce nullità giuridica del presente provvedimento, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie per le opere eventualmente realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi edilizi e dagli eventuali atti convenzionali".

Prendiamo atto che oggi verranno resi pubblici gli elaborati definitivi, dove sono state recepite dal Comune le prescrizioni indicate dalla Regione. È da verificare pure la prescrizione circa l'adeguamento della rete idrica che è in atto e non mi risulta sia stata realizzata in toto.

Signor Sindaco, lei sa bene come la penso al riguardo, perché quando nacque il PUA, se così si può dire, ebbi modo di parlare sia con lei che con il Vicesindaco, e forse anche con l'ingegner Curcio all'epoca. Ho sempre pensato, forse per deformazione professionale, che avrei utilizzato uno strumento urbanistico diverso, cioè quello di un piano di riqualificazione ambientale e riassetto del territorio. Spiego il perché.

Cito sempre atti di deliberazione regionale della Regione Lazio, a pagina 12, dove dice: "Con la nota protocollo 195075 del 15/12, ribadisce le perplessità procedurali di carattere urbanistico relative alla possibilità di introdurre legittimamente previsioni urbanistiche, volte a sanare o regolarizzare le situazioni non conformi a legge, attraverso l'incremento di indici, cambi di destinazione o disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, per interventi di fatto già realizzati, sia alla possibilità di introdurre variazioni di indice di fabbricazione in aree già utilizzate a fini edificatori". Già solo questo mi vede nettamente contraria poiché trattasi di una sanatoria imbellettata a favore di soggetti che, come c'è scritto qua, si trovavano in situazioni non conformi.

Per questo le chiedo adesso, signor Sindaco, alla presenza dei cittadini, di spiegare loro, perché ne hanno il diritto, per quale motivo è stato usato uno strumento così invasivo che è vero va incontro alle richieste dei cittadini che avevano bisogno di regolarizzare situazioni delicate, ma a causa del conseguente maggior peso urbanistico, favorisce abbondantemente il consumo del territorio, ulteriore cementificazione ed oneri considerevoli per tutto il resto della cittadinanza, in termini di costo dei servizi.

Questa mia interpretazione, con relativo invito a spiegare ai cittadini le motivazioni della scelta di usare un PUA come strumento urbanistico, con osservazioni peraltro contenute nel documento della Regione sopra citato, tendono a far comprendere di quanto la politica in generale – non mi riferisco a lei, signor Sindaco – avendo ceduto ormai da tempo a vari gruppi di pressione e lobby subisca conseguenze di questo metodo nefasto di conquista del consenso.

Per sanare o regolarizzare situazioni non conformi a legge, sempre ripreso da atti della Giunta regionale, in precedenza permessi attraverso silenzi acquiescenti ed inazione si è costretti a varare provvedimenti che, nel sanare procedimenti precedenti situazioni, permettono d'altro canto ulteriori guasti sul territorio; questo come conseguenza dell'abitudine della politica a rinviare la soluzione di problemi incancreniti agli amministratori successivi.

Il PUA ne è un esempio calzante, prevedendo, per porre rimedio a situazioni certamente delicate – ripeto un concetto già esposto –, de facto aumento di cubature su un territorio già provato da speculazioni edilizie e cementificazione. Le conseguenze di queste pratiche correnti ovviamente vanno a pesare su quei cittadini che non ricevono dal provvedimento alcun beneficio diretto.

Solo per l'adeguamento della rete idrica e fognaria, sono a conoscenza che sono state stanziare somme considerevoli per adeguarsi ai precetti regionali, somme che in parte si sarebbero potute utilizzare in zone completamente dimenticate.

Faccio un esempio interessato: nella zona dove risiedo non è stato fatto, né mi risulta sia previsto, alcun intervento da anni, nemmeno per rifare il manto stradale o per l'illuminazione che copre solo una parte del suo percorso, per non parlare poi della rete fognaria o del gas metano che, per i residenti della mia zona, rimangono un miraggio.

Non è comprensibile peraltro, e sarà sempre mia determinazione oppormi, la scelta politica di inserire nel PUA, sotto la voce di servizi ai cittadini, la realizzazione di un ulteriore centro commerciale, piuttosto che una piazza, un parco o qualsiasi altra cosa che non sia in linea con il significato della parola riqualificazione.

Tale definizione stride fortemente qualora si dovessero fare verifiche sul territorio e costatare che, dopo l'ultima recente apertura del centro commerciale ove è ubicata la Conad, la metratura complessiva degli esercizi commerciali, ed in particolare quelli adibiti al settore alimentare, va ben oltre la ricettività d'area, considerando il bacino di utenza di Fiano Romano.

Vi sono studi di fattibilità basati sul bacino di utenza dei residenti per numero, censo ed età? Se ci sono, gradiremmo che fossero portati a nostra conoscenza.

Senza uno studio che ne giustifichi la fattibilità e necessità, di quale servizio ai cittadini parliamo? E non dica che vengono creati nuovi posti di lavoro, poiché l'apertura di nuovi punti vendita, come sappiamo, determina in automatico il depauperamento della clientela, degli esercizi esistenti e l'inevitabile e conseguente riduzione del numero dei lavoratori, quando non porti addirittura alla chiusura definitiva.

A questo aggiungo, pur non essendo completamente pertinente, che in questi casi purtroppo non viene creato lavoro buono. Addirittura, dopo l'approvazione del job act, trattasi di lavori pagati con voucher e in ogni caso lavori malpagati. Anche per questi effetti, ritengo che questa sia stata una pessima scelta politica e per questi motivi che ho esposto siamo contrari a questa delibera.

PRESIDENTE. Grazie, Consiglieria.

Ci sono altri interventi? Prego, consiglieria Morganti.

PATRIZIA MORGANTI. Grazie, signor Presidente.

La bella relazione della collega Sorrento verrà adesso seguita da un'altra relazione. Questo è motivato dal fatto che per il Movimento 5 Stelle l'ambiente è la prima delle cinque stelle, quindi teniamo in maniera particolare all'ambiente in generale, non solo alla zona Palombaro-Felciare, ma a tutto il nostro bel territorio.

Signor Presidente, signor Sindaco, signor Vicesindaco, signori Assessori, colleghi, il documento che il Consiglio è oggi chiamato a deliberare merita alcune considerazioni che tenderemo di esporre nei pochi minuti previsti dal Regolamento.

Palombaro-Felciare è una zona pianeggiante, tendenzialmente alluvionale, vicina a un grande fiume e quindi soggetta facilmente a inondazioni. È un problema, questo, la cui soluzione, a parer nostro, non può e non deve essere semplicemente demandata al privato, come in passato, nel PUA e nell'attuale delibera, ma individuata all'interno di un intervento complessivo organicamente articolato e di un corretto sistema di gestione del territorio che preveda la realizzazione di nuove reti idriche e fognarie, un moderno sistema per il trattamento e lo smaltimento delle acque chiare e scure, o bianche e nere, e una severa limitazione della cementificazione.

Il piano prevede la realizzazione della rete di raccolta delle acque bianche, quasi del tutto inesistente, e di quello insufficiente delle acque nere; intervento assolutamente necessario e non più procrastinabile, che richiediamo venga effettuato prima del rilascio delle concessioni edilizie.

È previsto, altresì, che fino al perdurare dello stato di depurazione dei depuratori comunali, come illustrato dall'assessore Pezzola, gli interventi edilizi potranno essere autorizzati solo se le acque nere verranno trattate e smaltite in proprio, mediante impianti di depurazione conformi alle norme vigenti in materia, in attesa di successivo collegamento alla rete.

Le reti idriche e fognarie esistenti sono fatiscenti e inadeguate ad una popolazione in costante crescita e la realizzazione di interventi volti al superamento di una criticità di tale portata, entro le tempistiche previste per il rilascio delle concessioni edilizie, non è credibile; e passiamo sotto silenzio una criticità come quella della necessaria copertura finanziaria.

In questo quadro, il tanto agognato e benvenuto allaccio all'Acquedotto del Peschiera purtroppo non ci porta fuori dall'emergenza idrica che potrà considerarsi definitivamente superata solo a nuove reti realizzate.

L'irrazionalità di questo piano, la sua inidoneità ai fini di un'autentica riqualificazione del Palombaro Felciare, emerge anche da diversi pareri degli organismi interpellati nelle varie fasi della sua approvazione, sia sotto l'aspetto

dell'impatto ambientale, che dal punto di vista urbanistico.

Emblematico è quello della città metropolitana di Roma capitale, dipartimento VI, governo del territorio e della mobilità, in cui si ribadiscono le perplessità di natura procedurale in materia urbanistica relativamente, cito testualmente, "alla possibilità di introdurre legittimamente previsioni urbanistiche volte a sanare o regolarizzare situazioni non conformi a legge, attraverso l'incremento di indici, cambi di destinazione o disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, per interventi già realizzati, sia alla possibilità di introdurre variazioni di indice di fabbricazione in aree già utilizzate ai fini edificatori", passaggio ben illustrato dalla collega Sorrento.

Tali pareri non mancarono di dare indicazioni di procedere, prima del rilascio delle concessioni edilizie, all'ampliamento e all'adeguamento delle reti. Le numerose criticità ed altre ancora, sottolineate dagli organismi interpellati, erano già state ravvisate e fatte oggetto di osservazioni da parte di 300 cittadini del Comitato Palombaro-Felciare, a seguito della delibera di Consiglio comunale n. 32 del 2013.

I continui guasti di rete, il pluriennale stato di emergenza idrica e fognaria, e l'assoluta mancanza di apertura al dialogo ai fini della revisione di questo strumento urbanistico hanno costretto il Comitato Palombaro-Felciare a rivolgersi, per la tutela dei propri diritti, al Garante regionale del servizio idrico integrato e al TAR Lazio, dove il ricorso, a suo tempo presente, è tuttora pendente, essendo stato cancellato solo dal ruolo delle sospensive nella parte dei motivi aggiunti. Far discendere dalla citata cancellazione la legittimità degli atti impugnati è a dir poco fuorviante.

A riprova della continua mancanza di correttezza nei confronti dei cittadini è il difforme recepimento negli elaborati delle osservazioni, prescrizioni e raccomandazioni di cui al BUR Lazio dell'11 agosto 2016, n. 64.

Ricordiamo due passaggi di rilievo: zone residenziali B3 di espansione del Piano territoriale paesistico regionale, con un indice fondiario non inferiore a 0,40 metri cubi per metro quadro, altezza massima consentita di metri lineari 7, per un massimo di due piani fuori terra, come da PRG e piani attuativi precedenti. Nella vostra delibera risultano ancora tre piani fuori terra, dagli elaborati definitivi.

Non sono state minimamente revisionate, o rivisitate, le decisioni prese con D.C.C. luglio 2014, né sono state prese in considerazione le richieste del ripetuto Comitato in merito alla zona a destinazione mista, finalizzata alla realizzazione del nuovo teatro in via Venezia.

È previsto altresì, cosa che ci sta molto a cuore, su richiesta di MD S.r.l. – il punto ci sta a cuore, non la cosa –, un supermercato sulla via Tiberina all'altezza di via Firenze, a solo 800 metri dall'imponente centro commerciale Conad di recentissima realizzazione, e a 2,3 chilometri dal centro commerciale Nuova Fiano e dal centro commerciale Feronia, che fatica quest'ultimo a sostenere i costi di gestione.

Tutti gli studi di settore concordano nell'affermare che una delle cause che produce la crisi dei centri storici delle nostre città è il vero e proprio assedio che questi subiscono dai centri commerciali, grandi e medi, il cui effetto è la delocalizzazione delle attività commerciali dal cuore delle nostre città. I negozi, le botteghe, i locali storici del centro non reggono la concorrenza della cosiddetta GDO – oggi procediamo per sigle –, della grande distribuzione organizzata.

È il mercato, bellezza. È proprio così. Alla perdita da parte dei Comuni del ruolo di pianificatori, un ruolo antichissimo e nobile, delle attività commerciali sul territorio fa eco la desertificazione dei nostri centri storici e la loro inevitabile agonia.

Io chiedo, noi chiediamo, gruppo consiliare Movimento 5 Stelle, come potete conciliare le vostre splendide e condivise da noi manifestazioni di intenti per la rinascita del centro storico, con il vostro indirizzo politico in tal senso?

Con deliberazione n. 32 del 2013, il Consiglio stabilì che gli ulteriori interventi edilizi avrebbero potuto essere autorizzati solo successivamente alla cessazione dello stato di emergenza idrica, grazie all'allaccio all'Acquedotto del Peschiera, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta.

La Giunta non ha mai deliberato e oggi propone al Consiglio di farlo, in assenza di una dichiarazione ufficiale di avvenuto allaccio al Peschiera da parte di ACEA, e in presenza di una dichiarazione dell'assessore Nicola Santarelli che, a fronte dell'interrogazione presentata dal nostro Gruppo, nella persona della consigliera Sorrento, confermò che, cito dal verbale, "per quanto attiene invece all'aspetto dell'allaccio al Peschiera, il Sindaco ha provveduto, tramite il social network Facebook, a informare la cittadinanza dell'avvenuto allaccio, in data 5 settembre 2016, in base a una nota di ACEA, nella corrispondenza – è sempre e la citazione testuale del discorso fatto dall'assessore Santarelli – intercorsa tra il Presidente di Acea e il Sindaco stesso. Effettivamente questo allaccio vi è stato in data 5 settembre 2016. Ebbene, noi stiamo tutti attendendo ancora la ratifica attraverso specifica deliberazione di Giunta, come da deliberazione consiliare n. 32 del 2013.

Questo piano, e i relativi elaborati grafici definitivi in questa circostanza, in questo Consiglio, sostanziano secondo noi un indirizzo politico di ampia discrezionalità nell'individuazione dei terreni che beneficeranno di importanti aumenti degli indici edificatori grazie all'applicazione della procedura delle compensazioni e alla concessione di cubature premiali, in cambio della realizzazione delle opere di urbanizzazione che non favoriranno i cittadini fianesi, ma gli immobilieri e le attività commerciali; alcune, si intende, quelle legate appunto alla GDO.

Signor Presidente, il documento che questo Consiglio si accinge a deliberare non ha ricevuto un'autentica legittimazione democratica da parte dei cittadini di Fiano Romano, non solo quelli del Palombaro Felciare, attraverso tecniche decisionali assolutamente innovative secondo noi, come l'urbanistica partecipata, quella vera, e il ricorso al referendum senza quorum.

C'è stata a suo tempo un'assemblea al Palombaro Felciare – è verissimo –, con una massiccia partecipazione di costruttori e affini, durante la quale non furono però presentati né mappe, né documenti fondamentali, né si svolse alcuna votazione.

Eppure, un piano urbanistico attuativo è atto capace di trasformare radicalmente il volto di una città, incidendo in profondità sull'ambiente, sul paesaggio, sull'organizzazione e la fruibilità di un patrimonio comune, sulla qualità stessa della vita di tutti noi, cioè di un'intera comunità.

Nel programma elettorale 2016-2021 di questa maggioranza per Fiano Romano, Ottorino Ferilli Sindaco, non vi è infatti traccia alcuna degli interventi che verranno realizzati in forza di questo provvedimento. Vi manca il benché minimo accenno allo scenario urbanistico disegnato nella precedente consiliatura e che si appresta a delinearsi in questa.

Prendiamo atto, e ci dispiace molto, di una classe dirigente totalmente priva di cultura ambientale e urbanistica e di un modello di sviluppo che è stato purtroppo capace di sfregiare irrimediabilmente il volto del nostro Paese.

Prendiamo atto di una decisione assunta a tavolino da un ristretto gruppo di potere che si arroga il diritto di disporre dei beni comuni, del bene comune territorio, senza tenere in alcun conto l'opinione dei cittadini e il loro preventivo avallo.

Intendiamo denunciare una politica urbanistica altamente censurabile che metterà di fronte al fatto compiuto dell'ennesima colata di cemento tutti i fianesi, compresi gli elettori di questa maggioranza, che sin da ora invitiamo a rivolgersi ai propri rappresentanti in quest'aula per pretendere le ragioni della messa in cantiere di questo piano. Grazie, Presidente.

(Applausi in aula)

*PRESIDENTE. Grazie, Consiglieria.
La parola all'assessore Santonastaso.*

DAVIDE SANTONASTASO, Assessore. Grazie, Presidente.

Apprendo adesso dalle parole della consigliera Morganti che, nelle sue varie esperienze, siamo diventati anche esperti nel settore di natura urbanistica, tanto da sollevare dubbi sulla pertinenza del lavoro fatto, non dalla politica, ma dall'ufficio tecnico, sulla recezione delle osservazioni della Regione Lazio. Mi fa piacere avere in Consiglio comunale chi conosce un po' di tutto.

Detto questo, vorrei iniziare dalle ultime cose affermate perché le ritengo gravi, e passibili di denuncia per quanto mi riguarda. Per la parte politica, forse alla consigliera Morganti è sfuggito che ci sono state delle elezioni: due, per quanto riguarda questo tipo di Amministrazione e il Sindaco Ottorino Ferilli; una, per quanto riguarda il Movimento 5 Stelle, dove le posizioni politiche, riferite a questo punto, facevano parte dei programmi elettorali.

Nel momento in cui ci sono le elezioni, massimo momento della vita democratica di una cittadina, quale altro strumento di partecipazione, mi dica lei, si deve andare a cercare? Questo tipo di politica, che può essere condivisibile o meno, lo ha scelto la maggioranza dei cittadini, che fino a quando lei non viene qua e porterà una soluzione diversa, è la maniera in cui è strutturato lo Stato italiano, le nostre istituzioni e la nostra Costituzione, che recentemente, mi sembra, qualcuno in quest'aula ha difeso a denti stretti.

“Una maggioranza totalmente priva di cultura urbanistica e ambientale”... Bah... Detto da lei che conosce anche personalmente, penso, molti di noi e che sa come la pensano in materia, mi sorprende molto, anche perché qua stiamo parlando, come disse qualcuno in una serie di riunioni, di una macchia, probabilmente di una riserva naturale. Forse a noi è sfuggito.

Stiamo facendo dei discorsi completamente decontestualizzati dalla realtà. Perdonatemi. Qual è la realtà? È una zona urbanizzata? Sì. I lotti all'interno di quella zona ancora non costruiti hanno diritto di edificabilità, o sono oasi, riserve naturali? Hanno diritto di edificabilità e se non hanno ancora costruito non è che ne possono ricavare danno, perché c'è chi ha costruito prima e chi ha costruito dopo.

Forse sfugge alla consigliera Morganti che quello che riguarda il centro commerciale della Conad è una vecchissima autorizzazione a costruire, che solo oggi si vede realizzata e che non è stata rilasciata né da questa, né dall'Amministrazione precedente che vedeva Ottorino Ferilli Sindaco.

Dopodiché, ha parlato di gruppi di potere. Questa è la cosa grave e passibile di denuncia, perché lei sta accusando me e tutti i miei colleghi di avere degli interessi nell'approvazione di questo PUA e di essere condizionabili, cara consigliera Morganti, da eventi esterni.

Lo sa qual è la differenza tra noi e lei, cara signora Morganti? Che per noi questa è stata una scelta politica che abbiamo fatto in autonomia, ma le sue posizioni politiche non sono in autonomia, perché noi guardiamo il complesso del paese e lei vede quattro gatti che sbandierano, accusano ogni giorno e denunciano il primo che passa.

Lei sta rappresentando un'esigua minoranza di questa comunità; noi stiamo cercando di rappresentarla al meglio delle nostre forze nella sua totalità. Questa è la differenza, questa è la partecipazione, questa è la democrazia. Non si è rappresentativi, democratici e partecipativi quando si rappresentano solamente gli interessi specifici di qualcuno, cara dottoressa Morganti. È quando si rappresentano gli interessi di una collettività nella sua visione.

Ci dimentichiamo da quale punto nasce l'esigenza di fare il PUA, o ce lo siamo inventato? Una mattina non avevamo niente da fare e ci siamo inventati di fare il PUA? No, nasce da un processo che era in atto e da 50 abitazioni confiscate a cittadini di questo paese che rischiavano di ritrovarsi senza casa, poiché giudicata in quel momento

abusiva per una serie X di motivi che poi dirò, perché bisogna scendere nei particolari.

Nei particolari ci scendiamo, perché qua facciamo tutti i tutori dell'ambiente, facciamo tutti gli idealisti, e io lo posso dire che se venite a casa mia non trovate una mattonella fuori posto e che sono a norma al 100 per cento. Quanti, seduti in questo Consiglio e in questa sala, possono dire la stessa cosa? Io lo dico a voce alta, perché non rispondo a gruppi di interesse, cara consigliera Morganti. Io rispondo alla legge, alla legalità e alla mia etica, alla mia morale, che forse qualcuno ha dimenticato cosa sia.

Detto questo, abbiamo fatto un PUA, perché c'erano 50 case confiscate e il PM Bresciano diceva che l'illegittimità, il reato, veniva da due situazioni; una da un'errata interpretazione del piano regolatore dell'allora Commissione edilizia; la seconda dai cambi di destinazione d'uso effettive fatti e/o dai costruttori, e/o dai singoli proprietari.

Tradotto vuol dire che nella soffitta ci va lo stenditoio, non la camera da letto con il bagno; nel seminterrato non ci va il salone con l'angolo cottura, ci si mette il garage e ci si parcheggia la macchina. Questo vuol dire. Spesso questa cosa non era corrispondente ai fatti.

Questa amministrazione si è assunta la responsabilità di fare una fotografia della realtà. Poi possiamo anche discordare sul metodo usato, ma l'obiettivo, quando tu parli delle soffitte e di altro, non è che il Comune ha messo in atto una sanatoria. Tu fai l'architetto e sai meglio di me che c'è una legge regionale sul recupero dei sottotetti, che c'è una legge regionale che si chiama Piano Casa e che prevede la possibilità di ampliare fino al 20-30 per cento, se poi si mettono i pannelli fotovoltaici.

Fra l'altro, su questa ultima cosa l'ufficio urbanistica, in corrispondenza totale con la sensibilità politica, che cosa ha fatto? Ha detto: caro cittadino, io non ti permetto di allargarti il 20 o il 30 per cento se tu mi vieni a richiedere il Piano Casa, perché tanto andiamo a vedere le irregolarità e casomai sani, da un punto di vista legale, quel tipo di irregolarità, non producendo ulteriore cubatura e ulteriore cementificazione.

Dopodiché, andavano recuperati gli standard, perché lì il problema erano i cambi di destinazione d'uso effettivi, fatti anche da gente che sta qui dentro, e dall'altra parte, un'errata interpretazione dell'allora Commissione edilizia del Piano regolatore, per cui trasformando – io la dico in questo modo ma è giusto per capirci – da casa con orto a case se con giardino, è aumentata la popolazione e il carico.

Per recuperare questa cosa, che era quella che determinava il reato e l'illegalità, andavano recuperati gli standard. Noi abbiamo pensato, per il bene dei cittadini – e secondo me questo gli ha salvato la vita, se non la casa perlomeno – di non dire, come proponeva qualcuno interessato, di fare il piano di recupero sulla zona abusiva, perché in quel modo ci si autodenunciava di illegittimità. Si diceva: io sono un disonesto, io sto nell'irregolarità, nell'illegittimità.

Non abbiamo voluto coinvolgere in questo i cittadini, ma abbiamo proposto di fare una variante che non li mettesse in difficoltà, ma che gli consentisse, attraverso il recupero degli standard, di recuperare il reato per cui erano stati fatti custodi della propria casa e non ne erano più proprietari; tant'è che ci siamo dovuti sbrigare a fare quell'atto, perché poi tutti lor signori che erano interessati e che erano in giudizio l'hanno utilizzato come prova difensiva.

Lo diciamo questo o non lo diciamo? E lo diciamo che sulla sentenza del giudice c'è scritto che vengono scagionati, anche in ragione del fatto che l'amministrazione sta mettendo in campo questo tipo di PUA e questo tipo di iter urbanistico, o non lo vogliamo dire?

Nel momento in cui io, a te che non hai edificato, mi riprendo il 65 per cento per errori commessi non da te che non hai edificato, ma da chi già ha edificato e da un'amministrazione precedente, non ti dovrei neanche dare niente. È chiaro che tu devi fare una cessione compensativa, sennò gli standard come li recuperi? Okay? Abbiamo lavorato in maniera egregia.

Quanto alle assemblee, vi assicuro che le abbiamo fatte. Abbiamo parlato con tutti in più sedi, personalmente e collettivamente. Ci ha parlato la politica, ci ha parlato l'ufficio. Tutti hanno parlato con tutti. Sono stati fatti tutti i passaggi necessari. Dopodiché, io faccio il Vicesindaco, ma permettetemi, con chi mi insulta quotidianamente, ogni giorno, mi dice che sono delinquente e tutto quanto, oppure sottotraccia, perché poi uno lo sente adesso, dice che sono un bastardo, se mi permettete posso anche decidere di non parlare – non ce l'ho con i Consiglieri – posso anche decidere di non parlarci più, dopo aver esperito tutti i tentativi possibili e immaginabili.

Penso di non doverci parlare più perché questa tipologia di persone, a cui la signora Morganti si riferisce e che pensa siano il riferimento e la volontà della popolazione di Fiano, l'altra settimana, a latere della Commissione – se non erro c'era anche la consigliera Morganti –, qualcuno di questi, ha anche minacciato verbalmente l'assessore Pezzola e questa maggioranza. Questa persona deve ringraziare l'assessore Pezzola che non è andata a denunciarlo, deve ringraziare.

Concludo, dicendo: cara Patrizia Morganti...

ELEONORA PEZZOLA, Assessore. Volevo dire solo che il signore comunque mi ha presentato le sue scuse. Questo lo devo dire.

DAVIDE SANTONASTASO, Assessore. Sì, non fa niente. A me non le ha presentate.

PRESIDENTE. Un attimo...

FRANCESCO MONTIROLI. Guarda, faccio subito. Volevo la conferma se a questo fatto che lei ha citato era presente o meno un consigliere del Movimento 5 Stelle, cortesemente.

ELEONORA PEZZOLA, Assessore. Si erano scaldati un po' gli animi dopo la Commissione e il signor Lagattolla ha detto che se non avessimo fatto un'altra Commissione avrebbe arrestato tutti... No, avrebbe fatto arrestare tutti; ovviamente non può.

PRESIDENTE. Ha chiesto se c'era un consigliere...

ELEONORA PEZZOLA, Assessore. Sì, c'era la consigliera Morganti.

PRESIDENTE. Va bene. Non è un'assemblea pubblica, ma un Consiglio comunale. Per favore, rispettiamo i tempi.

FRANCESCO MONTIROLI. Ho chiesto solo se era presente un Consigliere; il resto poi vediamo come approfondirlo.

PRESIDENTE. Grazie. Sindaco, per favore, un po' di ordine.

Prego, consigliera Morganti.

PATRIZIA MORGANTI. Grazie, signor Presidente. Io ero presente sicuramente.

Ricordo alcune fasi. A chiusura lavori chiesi alla consigliera Franca Giacomini se ritenesse possibile, praticabile, un incontro, una riunione di Commissione, o comunque anche una riunione di lavoro per riuscire ad esaminare e approfondire meglio tutti insieme gli atti che oggi sarebbero stati portati in discussione.

La consigliera Giacomini, con grande gentilezza, mi disse che nulla ostava da parte sua, ma che riteneva non potessero esserci i tempi tecnici. Fu molto disponibile l'assessore all'urbanistica, Eleonora Pezzola. Fu estremamente disponibile alla richiesta dei cittadini presenti nella stanza dove eravamo riuniti.

Io francamente non ho sentito, e vi posso assicurare, anche se stando dall'altra parte del fiume la mia parola probabilmente per voi non conta, che non ho sentito una frase di questo genere da parte del signor Lagattolla che avrei sicuramente... (Interruzione fuori microfono) Sì, ma visto che c'è un nostro ex capogruppo che ha voluto sapere se c'era un consigliere presente, penso che sia giusto fare questo passaggio.

Termino con una breve replica, molto pacata, al signor Vicesindaco che in questo momento si è assentato. Non lo vedo. Signor Vicesindaco, lei può denunciarmi. Io mi assumerò le responsabilità che mi verranno riconosciute. Lo faccio già da questo momento. È suo diritto, è diritto di qualsiasi persona presente in quest'aula. Le responsabilità io me le sono assunte a cominciare dall'età di tredici anni.

Relativamente alle regolarità degli immobili di proprietà, prendo atto della sua onestà, del fatto che la sua abitazione sia assolutamente conforme a legge. Ne sono certa. Le assicuro che lo è anche la mia, sulla quale pago un mutuo, restandomi una pensione piuttosto esigua...

PRESIDENTE. Consigliera, le chiedo di abbreviare perché è la replica della replica. Grazie.

PATRIZIA MORGANTI. Abbrevio. Ha ragione. La prego di perdonarmi, signor Presidente. Non è una ricerca di alibi. Prego semplicemente il signor Vicesindaco di rileggere, perché questo documento verrà ovviamente allegato al verbale di questa discussione, un attimo quello che ho letto.

Ho detto: prendiamo atto di una classe dirigente totalmente priva di cultura ambientale ed urbanistica e di un modello di sviluppo che è stato capace di sfregiare il volto del nostro Paese. Io sto parlando dell'Italia.

PRESIDENTE. Avremo poi il verbale per poter rileggere le sue parole. Grazie, Consigliera. Prima di dare la parola al Sindaco vorrei semplicemente unirmi un attimo alla discussione. Sono profondamente deluso da questo Consiglio, perché oggi questo punto avrebbe dovuto vedere la fine di un iter burocratico iniziato anni fa, dove sinceramente, insieme all'epoca consigliere, ma assessore, Mattei, abbiamo iniziato delle Commissioni e ci siamo fatti carico delle difficoltà di tutti i cittadini, del Palombaro in particolar modo. Questi infatti si vedevano sequestrate le case e non potevano accedere all'interno delle proprie abitazioni.

Mi dispiacciono anche alcune parole, come il riferimento all'aumento di cubatura, perché come poi dice il PUA stesso è nel cedere una porzione importante del terreno interessato. Di conseguenza, se oggi andiamo a parlare anche con i proprietari di quei terreni, non vediamo un beneficio, per cui abbiamo regalato cubature e cementificazione, bensì abbiamo recato un danno alle persone. Come diceva anche la consigliera Morganti, infatti, in una zona che è interessante per le agenzie immobiliari, per poter vendere villini, cambiamo e diamo dei servizi.

Scusi Sindaco, prego la parola a lei.

SINDACO. Grazie, Presidente.

Le chiedo un po' di margine, perché innanzitutto vorrei dare una giusta informazione e vorrei rendere edotti i colleghi della minoranza, che sicuramente conosceranno molto meno di me, non perché non si siano applicati, ma per esperienza amministrativa, ciò di cui si sta prendendo atto oggi e quindi il riferimento al piano urbanistico attuativo, PUA Palombaro-Felciare.

Dispiace, cara collega Morganti, ascoltare alcuni termini come lobby di potere, come gruppi di potere. Ho ascoltato in silenzio. Non ho gesticolato, né ho parlato sottovoce o sghignazzato. Vorrei avere dieci minuti di tempo per dare

una ricostruzione dei fatti e smascherare anche...

Le ho chiesto scusa, qualche seduta fa, quando nei primi Consigli parlavo di allenatori fuori dal campo. Mi riferivo a coloro che tentavano di ledere l'attività e la funzione a voi preposta, da Consiglieri comunali, di studiare, di approfondire, di richiedere l'accesso agli atti, di valutare, di confrontarsi, di fare ferrea e forte opposizione nelle sedi deputate, Commissioni, Consigli comunali, prima di arrivare a chiedere la risposta o l'attività latente e assente di una maggioranza sorda, anche arrivando a istituti sovracomunali, e non di andarci prima, senza aver studiato gli atti e senza aver preso cognizione.

Ce l'avevo con coloro che si permettono, nella sala e nella sede comunale, nella casa comunale, di dire: caro Assessore, o convochi una Commissione prima del Consiglio, o vi faccio arrestare tutti. Ho consigliato – siamo in una sede pubblica dove viene tutto registrato –all'Assessore di sporgere denuncia alle autorità competenti, in maniera tale che un magistrato chiedesse spiegazioni di tale esternazione.

Inoltre, le ho chiesto scusa nelle Commissioni successive a chi risponde a un vostro candidato non eletto pubblicamente su Facebook, scrivendo che il movimento siamo noi cittadini del meetup e basta. Tutto il resto sono soltanto patetiche imitazioni sponsorizzate dai volponi della vecchia politica, ma presto saranno smascherati e presi a calci nel culo.

Io dicevo questo, ma le ho chiesto scusa perché ero certo ed ero sicuro, conoscendola anche, che tutto ciò sarebbe stato lontano anni luce e mai sarebbe stato a rappresentanza da parte dei Consiglieri colleghi del Movimento 5 Stelle.

Veniamo al punto: il PUA Palombaro-Felciare. Forse sono la memoria storica che conosce maggiormente questo travaglio, la gestazione decennale di questo atto. Quando uscì la bruttissima sentenza, iniziai da Assessore all'urbanistica a confrontarmi. Credo che debba essere fatta questa ricostruzione, in memoria di tutti coloro che hanno collaborato, con tutti coloro che si sono confrontati, perché non è assolutamente vero che l'amministrazione comunale non si è mai presentata e non ha mai dato modo di partecipazione attenta e di confronto, soprattutto ai cittadini interessati.

Nel 2010 ci apprestavamo alle elezioni comunali. Io ero stato prescelto come candidato a Sindaco e sia io che il mio competitor Fabrizio Marinelli, della lista avversa alla mia, fummo convocati. Come ripeto, è doveroso ricordare questo anche per quelle persone che hanno collaborato e si sono applicate ricoprendo dei ruoli di rappresentanza civica, ma non hanno potuto vedere, perché sono morti, la fine di questo Piano. Mi riferisco al Presidente del Comitato Palombaro-Felciare, il professor Marcello Frontori, purtroppo scomparso nel 2015.

Nel 2011, ci apprestavamo alle elezioni, fui portato in sedute diverse – prima io e poi il mio competitor, Fabrizio Marinelli – a casa del professor Marcello Frontori, dove c'erano anche mutanti, persone che poi hanno mutato, nel corso del tempo, la loro posizione.

Fui portato perché nella sentenza, come diceva il Vicesindaco, Davide Santonastaso, il dottor PM Bresciano dichiarava che ci poteva essere eventualmente una risoluzione della questione dal punto di vista giuridico penale, qualora il Comune si fosse ravveduto attraverso un piano di riqualificazione urbana. Quindi, era chiaro a tutti che l'unico strumento che avrebbe potuto risolvere le sorti, anche dal punto di vista giuridico penale, era un piano di riqualificazione.

Ora, qual era il nodo del contendere tra Ottorino Ferilli, candidato con una lista, e il mio competitor, candidato con l'altra lista? Il mio competitor parlava di legge 28/80, una legge regionale che prevede norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi, sorti spontaneamente.

Noi proponevamo il piano urbanistico attuativo, il PUA, confortati e sostenuti dall'ausilio legale dell'avvocato Lavitola, che diceva che la 28/80 non era adeguata a questo tipo di situazione, perché bisognava acclarare che i nuclei erano sorti spontanei, quindi abusivi, senza PdC.

Non eravamo nella fattispecie, perché erano strutture licenziate con un permesso di costruire. Quindi, ci spostammo su questo piano.

In questa riunione, che non era carbonara o massonica, mi fu chiesto: caro Sindaco, lei è intenzionato a portare avanti questo? Io dissi di sì. Mi fu chiesto: ci dà una data dove verrà approvato questo? Dico: guardi, per la data, ci metteremo a lavorare, ma adesso non so. Credo un anno, un anno e mezzo, otto mesi? Non lo so. Ci firma questa sua volontà? Mi fu chiesto di firmare questa mia volontà e così fu fatto al mio collega Fabrizio Marinelli.

Dopodiché, il 5 agosto 2011 – noi eravamo stati eletti a maggio, giugno – arriva una nota da parte del presidente Marcello Frontori, Comitato Palombaro-Felciare, che scrive: "Con riferimento all'emissione della sentenza a conclusione del procedimento in oggetto, le aspettative comuni davano come data probabile l'inizio del 2012. Le comunico grossa preoccupazione per anticipo della sentenza. Le comunico, con sommo disappunto, se non fosse già stato edotto, che da fonti certe il processo giudiziario si svolgerà il 22 novembre 2011 presso la II Sezione della Corte di appello di Roma.

Per non vanificare i reciproci intenti – erano gli intenti del professore, del Comitato e anche di alcuni mutanti, che hanno mutato poi nel corso la loro posizione – di dare corso al piano di valorizzazione programmato, per scongiurare le confische stabilite nella sentenza di primo grado del 9 luglio 2010, chiediamo vivamente a questa rispettabile amministrazione di verificare se ricorrono le condizioni oggettive al rinvio del processo; se potevamo noi cercare di far rinviare il processo, per un tempo sufficiente al completamento e alla presentazione del piano e il piano non era un tavolo.

Certi della disponibilità massima già ampiamente dimostrata dalla presente amministrazione per la risoluzione dei problemi urbanistici legati al quartiere Palombaro-Felciare, attendiamo con fiducia un riscontro positivo a questa

nuova problematica”.

Passiamo poi al 26 settembre 2011, un mese dopo, sempre dal Comitato Palombaro-Felciare, sempre a firma del Presidente: “Egregio signor Sindaco, in riferimento alla sua del 4 agosto, nella quale, rispondendo a precedenti missive del Comitato di quartiere, citava le azioni intraprese a luglio 2011 dal Comune di Fiano Romano per la regolarizzazione dell’assetto urbanistico della zona Palombaro, le espongo e chiedo quanto segue: come ormai le è noto, la zona in questione è stata oggetto di provvedimento di confisca da parte del Tribunale di Rieti”.

Questo è un passaggio importante: “Nella stessa sentenza di primo grado, e quindi ancora non definitiva, il giudice estensore, dottor Bresciano, prospettava – non lo sta dicendo il Sindaco Ottorino Ferilli – quale soluzione utile a scongiurare l’esecuzione della confisca un piano di recupero urbanistico da parte del Comune.

Nel prendere atto della sua volontà e disponibilità a trovare una soluzione condivisa del grave problema, le segnalo quali sono i requisiti che dovrebbe avere l’azione del Comune per produrre degli effetti all’interno del processo penale ormai fissato al 22 novembre per il giudizio in appello”.

Qui si richiede un’attività veloce del Comune, per produrre ed approvare in Consiglio comunale un atto di indirizzo da poter così portare alle rispettive rappresentanze legali in sede di processo, a difesa, e per far vedere che il Comune si stava attivando e muovendosi secondo la prescrizione, chiamiamola così, oppure lo stimolo, oppure il “consiglio” del PM Bresciano.

Rispondo a questa richiesta il 25 settembre, dicendo che ci stiamo attivando: “Si rileva infine che professionisti hanno l’obbligo contrattuale di consegnare una proposta di intervento entro il 28.11.2011 e di predisporre il Piano particolareggiato definitivo”. Insomma, spiego e rispondo al professor Marcello Frontori.

Di qui sono seguiti una serie di incontri. Ripeto che, di fatto, io come Sindaco, ma gli Assessori, la Giunta comunale non è stata mai, dopo l’esperienza e la rappresentanza come Presidenza del Comitato Palombaro-Felciare del professor Marcello Frontori... Sono stato finché a casa del professore e c’era anche qualche mutante, ma sono stato a casa del professore.

Ebbene, alla fine dell’attività del professore come Presidente, nessun componente dell’amministrazione comunale è stato mai invitato dal famigerato – perché lei l’ha ripetuto più volte – Comitato Palombaro-Felciare. Mai, mai, assolutamente mai siamo stati invitati a nessun confronto.

Abbiamo fatto invece una serie di esposizioni pubbliche, con tecnici, con rappresentanti, persino alla fine con rappresentanti regionali. Sono state presentate da parte del Comitato, come da parte di molti cittadini, delle osservazioni.

L’osservazione del Palombaro-Felciare è stata anche assolutamente nutrita da relazioni tecnico agronomiche e documentazioni fotografiche. Cito alcuni versi della relazione che è andata a supporto del ricorso al TAR, dove si parlava della valutazione delle specie botaniche, che si riduce a quelle arboree e ad alcuni arbusti sempreverdi. Il tutto è ben confermato dalla clamorosa assenza di specie dominanti in altri periodi dell’anno, quale ad esempio il sambuco, *sambucus edulis*, ed il cardo mariano.

Si potrebbero fare anche altre valutazioni. Si potrebbe andare avanti a lungo, parlando ad esempio della progressiva scomparsa dei porcospini, una volta abbandonati, che privilegiavano proprio le zone rimaste incolte ed oggi non se ne incontrano nemmeno, come una volta, schiacciati dalle automobili, tanto erano numerosi. Ci si può chiedere dove andranno a pascolare le pecore che ancora si vedevano in Palombaro e che creano con la loro sola presenza una particolare atmosfera.

Furono molte le relazioni a supporto del ricorso al TAR. Voglio essere preciso fino in fondo, perché la cosa che a me fa impazzire è quando qualcuno vuole mistificare, non essendo chiaro, perché è facile creare e alzare un polverone, per non far vedere quello che c’è sotto.

Il signor Nicoletti Marcello, altro Presidente succeduto, e altri cittadini, tutti facenti parte del Comitato di quartiere Palombaro-Felciare di Fiano, hanno a loro tempo presentato ricorso dinanzi al TAR del Lazio. Prima il Comitato fa tutta quella procedura che le ho narrato, ed è pura e sacrosanta verità – poi le do copia degli atti, del carteggio – e poi, nel 2013, l’amministrazione comunale...

Deve sapere, collega Morganti, che in sede di campagna elettorale, quando abbiamo messo da parte i soldi per il piano, 130.000 euro, quando ero candidato a Sindaco, mi si dava del bambino perché avrebbe avuto più consenso spendere 130.000 euro per l’oro nero, che è l’asfalto, ma io mi opposi e feci il ‘48, perché avevamo preso impegno con i cittadini e dovevamo lasciare quella posta a bilancio.

Allora, dopo aver fatto tutto questo, nel 2013, il Comitato Palombaro-Felciare fa un ricorso al TAR. I ricorrenti, in seguito, hanno formulato istanze cautelari di sospensione dei provvedimenti impugnati. Il Tribunale amministrativo del Lazio, sezione bis, della Camera di Consiglio, quando si diceva e si scriveva sempre, qualcuno scriveva, che il TAR aveva accolto, che era un Piano di briganti, che era un piano di lobbisti, in sede di discussione, ha cancellato il ricorso dal ruolo delle sospensive.

Pensi che nella discussione tra mettere in campo il piano di riqualificazione – perché di piano di riqualificazione bisognava parlare, supportati e pungolati anche dal PM – dove la minoranza pendeva per la 28/80 e la maggioranza per il piano urbanistico attuativo, alla fine questo Piano è stato approvato all’unanimità.

Deve pensare che io, da Assessore all’urbanistica portai in assemblea pubblica l’avvocato Lavitola, legale pagato dal Comune di Fiano Romano, che disse davanti ai cittadini – e forse anche i mutanti dovrebbero essere seri e onesti e non disonesti, un avvocato pagato dall’ente pubblico dichiara ai cittadini e tra questi c’erano anche i poveri cristiani a cui era stata confiscato il bene – che il PM Bresciano nella sua sentenza aveva fatto una ricostruzione urbanistica giusta.

L'avvocato pagato dal Comune inquadrava secondo lui, urbanisticamente parlando, una lottizzazione abusiva, perché si era passati da una casa unifamiliare con orto, alla possibilità di costruire tre immobili su un unico lotto. Quando se ne andò l'avvocato Lavitola e se ne andarono i cittadini, io ero un Assessore da buttare dalla finestra, perché un avvocato pagato dal Comune viene e dice che un PM ha ragione, perché bisogna partire da una situazione reale per trovare la soluzione e non mentire. Questo è stato tutto l'iter procedurale che ci ha portato a mantenere l'impegno preso, a esporre pubblicamente il Piano, a confrontarci pubblicamente, a non essere mai – lei ha citato un Comitato, ce ne sono diversi – chiamati da questo Comitato. Come ripeto, l'ultima volta che sono stato chiamato a casa per prendere impegni di carattere forse elettorali, in agenda di programma elettorale e di mandato del Sindaco, a dire “Sì, io mi impegno a portare avanti questo Piano”, volevano la data e la firma e così hanno voluto anche dall'allora competitor Fabrizio Marinelli. Questo serve per dire che tutto l'iter che doveva seguire il Piano è stato seguito. Le osservazioni presentate sono state controdedotte, persino quelle specifiche, di carattere personale. Dopodiché, ha spiegato bene il Vicesindaco, un Piano di riqualificazione dove un PM dice in una sentenza che gli standard urbanistici sono saltati, in relazione a parcheggi, spazi comuni, destinazioni solo ed esclusivamente residenziali; non esistono destinazioni a servizio o commerciali... Un cittadino, mi ricordo anche questo dalle discussioni da parte del Comitato, disse che era un quartiere dormitorio, perché un cittadino che abitava nella zona Palombaro, per comprare un giornale, per acquistare un filone di pane, per fare qualsiasi cosa, doveva prendere la macchina e arrivare in centro. Se saltano gli spazi e gli standard, per recuperarli c'è solo un modo – questo lo capisce anche chi studia geometria alle scuole superiori e non chi fa l'urbanista – si possono recuperare dai lotti ineditati. La signora X che ha un lotto ineditato non ha certo la colpa di non avere edificato come gli altri, ma come si dice a Fiano non può essere “cornuta e mazziata”. In un lotto ineditato dove si possono reperire gli standard, e quindi parcheggi e spazi comuni, dove il Comune di Fiano Romano si prende il 65 per cento dell'area e gli lascia il 35 per cento della sua area, è normale che il tizio non edificherà più a livello orizzontale, ma si troverà costretto a edificare in stile verticale, ed è normale che per edificare in stile verticale, siccome gli si mangia il 65 per cento del lotto, gli si dovrà donare un bonus di indice edificatorio per permettergli di avere quello che era giusto. Poi, i cosiddetti mutanti strumentali hanno scritto che sarebbero state costruite palazzine gigantesche; hanno scritto di tutto e di più. Noi abbiamo localizzato in questo Piano, oltre agli spazi comuni, anche altre destinazioni, che sono quelle che mancavano: servizi, commercio, direzionale. Abbiamo cercato di fare questo, con una serie di prescrizioni – prima ne sono state citate alcune –, con tutto questo, con tutto l'iter e tutto il travaglio che questo Piano ha vissuto e ha avuto, e se qualcuno non ha avuto la partecipazione attenta e disponibile dell'amministrazione comunale è perché non l'ha cercata. Preferiva fare riunioni nei ristoranti, preferiva fare riunioni in altre sedi, convincendo dell'illegalità delle lobby di potere, della vergognosa gestione amministrativa che lo ha portato e che porta alcuni a dire, nella casa del Comune, “Vi faccio arrestare tutti”. Ripeto all'Assessore all'urbanistica che il mio consiglio è quello di denunciare un fatto così grave, perché è ora che chi si arroga il diritto di utilizzare una terminologia del genere si assuma le proprie responsabilità. Allora, io ringrazio l'Assessore per l'esposizione, ma soprattutto ringrazio l'ufficio che ha dovuto lavorare, con una attività profonda ed importante; che ha dovuto confrontarsi con professionisti dal punto di vista tecnico e giuridico; che ha dovuto ricevere anche sotto la propria abitazione carte ciclostilate, scritte, manifestini, da parte sempre dei mutanti, come atti intimidatori. Ringrazio tutti coloro che hanno lavorato per questo Piano, che ripeto ha visto un impegno di questa amministrazione preso con i cittadini e portato a termine. Collega Morganti, mi dispiace aver sentito da parte sua quei termini che a mio modo di vedere non fanno parte della sua terminologia, della sua cultura e della sua preparazione. Mi dispiace ascoltare quelle parole, perché sono parole che attribuisco a coloro che hanno mentito, a coloro che hanno divulgato informazioni sbagliate, strumentali, per i propri fini civici, elettorali e politici, da coloro che magari non hanno visto raggiungere il proprio obiettivo o traguardo di altra natura e lo hanno riversato, anche mentendo a della gente che era afflitta da un problema forte e drammatico. Io conosco alcune storie e so anche che cosa pensano molti di questi cittadini, che hanno affrontato questa drammatica esperienza, dei Pasquino che gironzolino sul nostro territorio e che, mi dispiace, possono aver portato, sicuramente non volendo, una consigliera e una esponente di questo Consiglio comunale ad utilizzare dei termini molto forti e che devono essere oggetto di riflessione.

PRESIDENTE. Grazie, Sindaco, per la lezione di urbanistica e di etica. Spero che sia tesoro per tutti. Prego, consigliere D'Angelantonio.

FABIO D'ANGELANTONIO. Grazie, signor Presidente.

Questo argomento è stato dirompente, e non soltanto in questa sede. Le persone che hanno lavorato su questo punto si sono confrontate duramente, aspramente ed è abbastanza evidente che ci sono state anche delle divergenze tra noi

portavoce del Movimento 5 Stelle.

Siccome prima, per motivi legati al tempo, la consigliera Morganti non ha terminato di dire alcune cose lo farò io, soprattutto perché sono la verità. La consigliera portavoce Morganti ha letto un documento per conto del Movimento 5 Stelle di Fiano Romano, non un documento qualunque.

In esso, il riferimento al “ristretto gruppo di potere” indica il gruppo politico formato da poche persone, che hanno deciso per quei molti che hanno cercato di far valere i propri diritti e che non si sono sentiti tutelati dall’amministrazione. Questo era il senso. Non c’era nessun altro senso strano.

Ora, nonostante la cronistoria che il Sindaco ci ha illustrato adesso, e assolutamente non metteremo in dubbio quello che ci ha raccontato sull’iter procedurale che ha avuto anche con il Comitato Palombaro-Felciare, signor Presidente, il Gruppo consiliare richiama la sua attenzione sulla formulazione dell’ordine del giorno, per chiedere lo stralcio della parte relativa alla revisione degli indirizzi riguardanti le opere di urbanizzazione primaria, ex deliberazione Consiglio comunale n. 32 del 2013 e n. 34 del 2015, in quanto, come abbiamo già detto, non congrua rispetto agli argomenti in discussione, e cioè alla presa d’atto degli elaborati definitivi, affinché costituisca oggetto di apposita deliberazione in separato Consiglio e soprattutto dichiara di aver preso la grave decisione di abbandonare l’aula al momento del voto. Grazie.

[Interruzione audio]

PRESIDENTE. Insieme al Segretario non capivamo bene.

Comunque, da questo punto di vista, non posso di certo essere io la persona o la figura più idonea per poter stralciare perché, come ripeto, dopo i vari iter alla Regione e quant’altro, questa è semplicemente una presa d’atto, o così sarebbe dovuta essere.

Prego, Sindaco.

SINDACO. Grazie, Presidente.

Per quanto riguarda la richiesta da parte del Movimento 5 Stelle, non esiste. Questa è una presa d’atto di un iter terminato, finito.

All’epoca, l’opposizione che era in Consiglio comunale, dove ci siamo a battuti e confrontati in maniera aspra e feroce, alla fine ha condiviso come strumento, come iter e anche con posizioni diverse, votandola all’unanimità, un’opportunità importante, seria, per il territorio e per l’aspetto che le ho narrato e descritto come cronistoria.

Dispiace quindi che i colleghi di opposizione, anche se è proprio diritto, abbandoneranno l’aula e non parteciperanno al voto definitivo di conclusione di un iter che è stato importantissimo, anche nel rispetto di persone che hanno collaborato dal punto di vista civico, che si sono impegnate e non hanno potuto vedere la fine e l’approvazione di questo iter.

Erano persone che avevano una coscienza e una moralità. Erano delle persone responsabili, non dei mutanti opportunisti e strumentali, come alcuni sono.

PRESIDENTE. Grazie, Sindaco.

Passiamo al voto.

Alle ore 17,50 i consiglieri Montiroli, Sorrento, Morganti, Scarafoni, D’Angelantonio escono dall’aula e pertanto non prendono parte alla votazione (Risultano presenti 11 consiglieri e assenti 6 Martini, Sorrento, Montiroli, D’Angelantonio, Morganti, Scarafoni)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell’esposizione della proposta fatta dall’Assessore Pezzola Eleonora;

Acquisito il solo parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell’art 49 del D. Lgs 267/2000 da parte del Responsabile del Servizio interessato, non comportando il presente atto oneri a carico delle risorse finanziarie dell’Ente;

Il Responsabile del servizio

Visto l’art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000;

Riscontrata la regolarità tecnica

Esprime il seguente parere FAVOREVOLE

Data: 26/01/2017

Il Responsabile del Servizio Urbanistica e sviluppo del Territorio
F.to Ing. Giancarlo Curcio

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 11 Assenti 6 (Martini, Sorrento, Montiroli, D'Angelantonio, Morganti, Scarafoni)

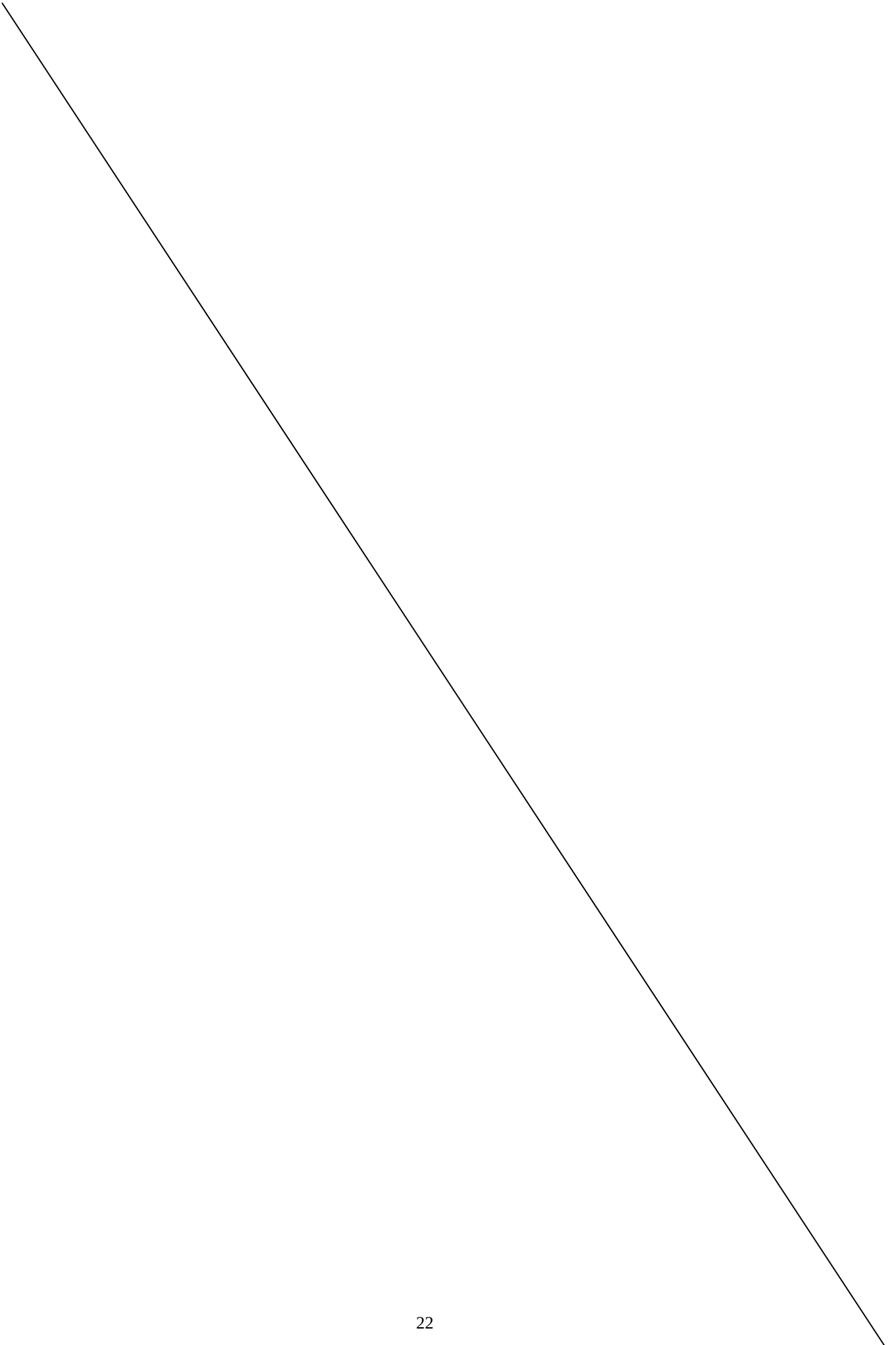
Favorevoli all'unanimità

DELIBERA

- Di richiamare la premessa che costituisce motivazione del presente provvedimento;
- Di prendere atto dei seguenti elaborati “definitivi”, conservati agli atti dell’Ufficio Urbanistica, relativi al “Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell’assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta”, adottato con DCC 32/2013 e definitivamente approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 436 del 26/7/2016:
 - o P.2 Norme Tecniche di Attuazione e relativi Allegati
 - o P.6.2. Zonizzazione:
 - P.6.2.1 Zonizzazione, inquadramento generale Sc. 1: 5 000
 - P.6.2.2,1-2-...-6. Zonizzazione, elab. in dettaglio Sc. 1: 2 000
 - o P.6.3. Aree a standard con cessione compensativa: schede progetto (SPi)
 - P.6.3.1 Quadro d’unione Sc. 1: 5 000
 - P.6.3.2 Regole d’assetto Sc. 1: 2 000
 - P.6.3.3 Planovolumetria indicativa Sc. 1: 2 000
 - o P.6.5. Sistema della mobilità e principali sezioni stradali:
 - P.6.5.1 Quadro generale Sc. 1: 5 000÷500
 - P.6.5.2 Elaborazione in dettaglio Sc. 1: 2 000÷500
 - o P.6.6. Abaco delle specie arboree e arbustive Sc. 1:5.000
 - o P.6.7. Sistema delle reti tecnologiche
 - P.6.7.1 Sistema delle reti per lo smaltimento delle acque Sc. 1:5.000
 - P.6.7.2 Sistema delle reti per l’approvvigionamento Idrico Sc. 1:5.000
 - P.6.7.3 Sistema della rete elettrica e dell’illuminazione Pubbl. Sc. 1: 5 000
 - o P.7. Schema Direttore
- Di disporre che detti elaborati siano opportunamente pubblicati sul sito web comunale;
- Di rivedere, per quanto specificato in premessa, gli indirizzi riguardo le opere di urbanizzazione primaria, formulati attraverso le richiamate DCC 32/2013 e DCC 34/2015, nel seguente modo:
 - o Per quanto concerne l’approvvigionamento dell’acqua potabile, in ragione dell’intervenuto allaccio all’Acquedotto del Peschiera, tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA potranno essere autorizzati;
 - o Per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere, fino al perdurare dello stato di saturazione dei depuratori comunali, gli interventi edilizi potranno essere autorizzati solo qualora le acque nere siano trattate e smaltite “in proprio” attraverso impianti di

depurazione conformi alle normative ambientali vigenti, previo impegno al successivo collegamento alla rete pubblica, successivamente all'avvenuto adeguamento dei depuratori comunali;

- Di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente - Provvedimenti organi di indirizzo politico - Provvedimenti;



(4)

INTERVENTI CONSIGLIO COMUNALE 31 1 2017 MONTIROLI SORRENTO

OGGI **PRENDIAMO ATTO** CHE SI E CONCLUSO UN ITER URBANISTICO IL PUA, APPROVATO IN REGIONE LAZIO.

CITO ATTI DI DELIBERAZIONE REGIONE LAZIO (PAG 18)
 "Il mancato rispetto delle raccomandazioni e/o prescrizioni sopra riportate costituisce nullità giuridica del presente provvedimento, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie, per le opere eventualmente realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi edilizi e degli eventuali atti convenzionali"
 Atti della Giunta Regionale e degli Assessori
 Deliberazione 26 luglio 2016, n. 436

PRENDIAMO ATTO CHE OGGI VERRANNO RESI PUBBLICI GLI ELABORATI DEFINITIVI DOVE SONO STATE RECEPITE DAL COMUNE LE PRESCRIZIONI INDICATE DALLA REGIONE.
 DA VERIFICARE PURE LA PRESCRIZIONE CIRCA L'ADEGUAMENTO DELLA RETE IDRICA CHE, IN ATTO, NON MI RISULTA SIA STATA REALIZZATA IN TOTO.

LEI, SIGNOR SINDACO, SA BENE COME LA PENSO A RIGUARDO, QUANDO NACQUE IL PUA, SE COSI SI PUO DIRE, GIA IN TEMPI NON SOSPETTI NE PARLAI CON LEI, CON IL VICESINDACO, E FORSE ANCHE CON IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO, ING. CURCIO.

HO SEMPRE PENSATO, FORSE PER DEFORMAZIONE PROFESSIONALE, CHE IO AVREI UTILIZZATO UNO STRUMENTO URBANISTICO DIVERSO, CIOE' QUELLO DI UN PIANO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E RIASSETTO DEL TERRITORIO; SPIEGO PERCHE':

CITO SEMPRE ATTI DI DELIBERAZIONE REGIONE LAZIO pag 12 delibera Regione Lazio

Con la nota prot. n. 195075 del 15/12/2015, ribadisce le perplessità procedurali di carattere urbanistico relative alla *possibilità di introdurre legittimamente previsioni urbanistiche volte a sanare o "regolarizzare" situazioni non conformi a legge, attraverso l'incremento di indici, cambi di destinazione o disposizioni per il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, per interventi di fatto già realizzati, sia alla possibilità di introdurre variazioni di indice di fabbricazione in aree già utilizzate ai fini edificatori...*

Già solo questo mi vede nettamente contraria poiché trattasi di una sanatoria imbellettata a favore di soggetti ~~che comunque hanno violato le leggi;~~

Lele Piro

Si trovano

St. Piro

*in sanatoria
non conformi*

②

Per questo le chiedo adesso – alla presenza dei cittadini – di spiegare loro, **ne hanno il diritto**, per quale motivo è stato usato uno strumento così invasivo che, è vero va incontro alle richieste di cittadini che avevano bisogno di regolarizzare situazioni molto delicate, ma, a causa del conseguente maggior peso urbanistico favorisce abbondantemente il consumo del territorio, un'ulteriore cementificazione ed oneri considerevoli per tutto il resto della cittadinanza in termini di costo dei servizi.

Questa mia interpretazione con relativo invito a spiegare ai cittadini le motivazioni della scelta di USARE UN PUA COME STRUMENTO URBANISTICO, con osservazioni peraltro contenute nel documento della regione sopracitato, tendono a far comprendere di quanto la politica in generale, non mi riferisco a lei sig. sindaco, avendo ceduto ormai da tempo a vari gruppi di pressione (lobbies), subisca le conseguenze di questo metodo nefasto di conquista del CONSENSO.

PER “**sanare o regolarizzare situazioni non conformi a legge**” (Atti della Giunta Regionale e degli Assessori Deliberazione 26 luglio 2016, n. 436) in precedenza permessi attraverso silenzi acquiescenti ed inazione, si è costretti, a varare provvedimenti che, nel sanare precedenti situazioni permettono d'altro canto ulteriori guasti sul territorio.

Questo come conseguenza dell'abitudine della politica a rinviare la soluzione di problemi incancreniti agli amministratori successivi.

Il PUA ne è esempio calzante prevedendo, per porre rimedio a situazioni certamente delicate, (ripeto un concetto già esposto) de facto **umenti di cubature** su un territorio già provato da speculazione edilizia e cementificazione.

Le conseguenze di queste pratiche ricorrenti, ovviamente, vanno a pesare su quei cittadini che non ricevono dal provvedimento alcun beneficio diretto.

Solo per l'adeguamento della rete idrica e fognaria sono a conoscenza che sono state stanziare somme considerevoli per adeguarsi ai precetti regionali, somme che in parte si sarebbero potute utilizzare in zone completamente dimenticate, faccio un esempio interessato: la zona ove io risiedo, dove non è stato fatto né mi risulta sia previsto, alcun intervento da anni nemmeno per rifare il manto stradale o per l'illuminazione che copre solo una parte del suo percorso.

Per non parlare della rete fognaria e del gas metano che per i residenti di quella contrada rimangono un miraggio.

Non comprensibile, peraltro, e sarà sempre mia determinazione oppormi, la scelta politica di inserire nel PUA, sotto la voce servizi ai cittadini, la realizzazione di un ulteriore centro commerciale, piuttosto che una piazza, un parco o qualsiasi altra cosa che non sia in linea con il significato della parola **riqualificazione**.

Tale definizione stride fortemente qualora si dovessero fare verifiche sul territorio e constatare che, dopo l'ultima recente apertura del centro commerciale ove è ubicata la CONAD, la metratura complessiva degli esercizi commerciali, ed in particolare

lolo bma

(3)

quelli adibiti al settore alimentare, va ben oltre la ricettività d'area considerando il bacino di utenza di Fiano romano.

Vi sono studi di fattibilità basati sul bacino di utenza dei residenti per numero, censo e età??? se ci sono gradiremmo che fossero portati a nostra conoscenza. Senza uno studio che ne giustifichi la fattibilità e necessità, di quale servizio ai cittadini stiamo parlando???

E non si dica che vengono creati nuovi posti di lavoro poiché l'apertura di nuovi punti vendita alimentari determina in automatico il depauperamento della clientela degli esercizi esistenti e l'inevitabile conseguente riduzione del numero dei lavoratori quando non porti addirittura alla loro chiusura definitiva. A questo aggiungo (pur non essendo completamente pertinente) che, in questi casi , non viene creato **lavoro buono**. Addirittura dopo l'approvazione del Job act trattasi di lavori pagati con voucher, ed in ogni caso, lavori malpagati;

Anche per questi effetti ritengo sia stata una pessima scelta politica.

Ed è per questi motivi che ho esposto che esprimo il mio voto contrario a questa delibera.

- 5) Convenzioni Villaggio Fiano, Nova, Rinnovo di Fiano, Fiano 2000:
Indirizzi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

del Bre

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to **ALESSIO DI GIORGI**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to **DOTT. MARIO ROGATO**

La presente deliberazione viene trasmessa all'Ufficio di Segreteria affinché se ne curi la pubblicazione all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to **DOTT. MARIO ROGATO**

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Pubblicata all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune www.comune.fianoromano.rm.it (art. 32, c.1, L.69 del 18/06/2009) per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì 16.02.2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
F.to **SIMONA SANTONASTASO**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 26.02.2017

- ☐ Perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- ☐ Per il decorso termine di 10 gg. dalla pubblicazione ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to **DOTT. MARIO ROGATO**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO
ADDI'

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. MARIO ROGATO