



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

PROCESSO PARTECIPATIVO

INDIRIZZI AL SINDACO, AI SENSI DELL'ART. 24 DELLO STATUTO COMUNALE PER LA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DLGS 267/2000 CONCERNENTE IL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI PER LA TRASFORMAZIONE DELL'AREA DELL'EX VELODROMO OLIMPICO IN VARIANTE AL PRG. MODIFICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 1° GIUGNO 2007 RATIFICATO CON DCC N. 118 DEL 25 GIUGNO 2007. (DECISIONE DI GC N. 42 DEL 20 APRILE 2011)

DOCUMENTO DELLA PARTECIPAZIONE





Indice

INTRODUZIONE	pag. 3
ELENCO DEGLI INTERVENTI DELL'ASSEMBLEA PARTECIPATIVA	pag. 5
ASSEMBLEA PARTECIPATIVA:	
Interventi istituzionali	pag. 6
Interventi dei Cittadini.....	pag. 11
SINTESI DELLE TEMATICHE EMERSE NEL CORSO DEL PROCESSO PARTECIPATIVO	pag. 18
ALLEGATI: CONTRIBUTI SCRITTI PERVENUTI	pag. 19
- Comitato di Quartiere Eur	prot. 16338
- Consiglio di Quartiere Eur	prot. 16402
- Comitato Salute e Ambiente Eur	prot. 16404
- Italia Nostra Onlus	prot. 16405
- ATEPRO – Associazione Tecnici e Professionisti Romani	prot. 16407
- Savignoni Giampiero	prot. 16546



INTRODUZIONE

Questo documento rappresenta una sintesi dei contributi presentati durante il processo di partecipazione che si è svolto in relazione al Programma degli Interventi per la Trasformazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico in variante al PRG. Modifica all'accordo di programma del 1° giugno 2007 ratificato con DCC n. 118 del 25 giugno 2007 (decisione di GC n. 42 del 20 aprile 2011), processo avviato dall'Assessorato alle Politiche Urbanistiche di Roma Capitale, così come previsto dall'art. 13 del "Regolamento di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana" (Allegato A alla Delibera C.C. n. 57 del 02.03.2006).

L'Assessorato alle Politiche Urbanistiche di Roma Capitale ha dato diffusione dell'avvio della fase di informazione (primo livello della partecipazione) tramite inserimento della notizia dell'inizio del processo di partecipazione sul portale internet di Roma Capitale, sul sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e su quello del Municipio XII, in data 21.06.2011, allegando alla notizia il documento contenente gli elementi fondamentali del progetto di trasformazione.

Successivamente alla pubblicazione dell'avvio del processo partecipativo sono pervenute richieste di informazione, sia telefoniche che all'indirizzo email indicato sul sito dipartimentale, sulle modalità di presentazione dei contributi da parte dei cittadini e dei comitati, alle quali gli Uffici hanno dato l'opportuno seguito.

Il processo di consultazione (secondo livello di partecipazione) è stato avviato con la convocazione dell'assemblea pubblica, la cui data è stata comunicata, tramite inserimento della notizia sul portale internet di Roma Capitale, sul sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e su quello del Municipio XII, in data 06.07.2011.

L'assemblea partecipativa si è svolta il giorno 21.07.2011 alle ore 16,00 presso l'Auditorium dell'Istituto "Massimiliano Massimo", in Via M. Massimo, 1, durante la quale l'Amministrazione Capitolina ha presentato il progetto di trasformazione dell'ex Velodromo Olimpico, alla presenza di cittadini e comitati di quartiere.

Erano presenti, nei rispettivi ruoli istituzionali:

- On. Marco Corsini, Assessore alle Politiche Urbanistiche di Roma Capitale;
- On. Pasquale Calzetta, Presidente del Municipio XII;
- Ing. Errico Stravato, Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica;
- Arch. Cinzia Esposito, Direttore dell'Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche.

Alle relazioni dei referenti istituzionali hanno fatto seguito gli interventi dei cittadini e dei comitati, riportati nel presente documento.

Sempre in allegato, si accludono al presente documento i contributi partecipativi scritti pervenuti.



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

L'assemblea partecipativa è stata registrata integralmente, sia in audio che in video. I contributi audio, per i quali è stata autorizzata la pubblicazione, verranno pubblicati sul sito del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica. Le registrazioni possono comunque essere richieste alla segreteria della U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Via del Turismo, 30 – 00144 Roma – tel. 06.6710.6432/6433.



ELENCO DEGLI INTERVENTI DELL'ASSEMBLEA PARTECIPATIVA

Interventi istituzionali:

- On. Marco Corsini, Assessore alle Politiche Urbanistiche di Roma Capitale;
- On. Pasquale Calzetta, Presidente del Municipio XII;

Relatori:

- Arch. Cinzia Esposito, Direttore dell'Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche;
- Arch. Paola Bruni, U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche.

Interventi dei cittadini e dei comitati:

- Giannini Ruggero – Cittadino, già Vicepresidente Commissione Urbanistica
- Cuoci Maurizio – Vicepresidente Municipio RM XII
- Russo Albero – Presidente Comitato Amianto Velodromo
- Sinibaldi Pierluigi – Cittadino
- Lago Bruno – Ass. Colle della Strega
- Voci Alberto – Ass. Laurentino
- Scattafaggi Salvatore – Cittadino
- Sgritta Claudio – Cittadino
- Lattanzi Maria Cristina – Comitato Salute e Ambiente EUR – Italia Nostra Roma
- Bedoni Luca – Circolo PD EUR
- Peliti Giuditta – Cittadina
- Vecchio Vincenzo – Consigliere Municipio RM XII
- Giorgio Biuso
- De Bernardinis Andrea – Consiglio di Quartiere EUR
- De Luca Athos – Consigliere Roma Capitale
- Spadaro Matilde – Consigliera Municipio RM XII
- Santoro Andrea – Consigliere Municipio RM XII



ASSEMBLEA PARTECIPATIVA

Interventi istituzionali

- **Arch. Cinzia Esposito, Direttore dell'Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

L'arch. Cinzia Esposito dà inizio all'assemblea partecipativa, convocata secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, e in applicazione di quanto stabilito dall'Allegato A ("Regolamento di Partecipazione") della Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 2 marzo 2006.

L'atto sottoposto alla procedura partecipativa è il Programma degli interventi per la Trasformazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico in variante al PRG.

I contributi scritti e gli eventuali elaborati grafici vanno consegnanti al desk dell'accoglienza. Al momento della consegna verrà rilasciata una ricevuta provvisoria.

I contributi verranno protocollati presso i nostri uffici nei prossimi giorni.

Abbiamo anche predisposto delle schede per chi vuole fornire il proprio contributo partecipativo nel corso dello svolgimento di questa assemblea.

Oltre ai contributi scritti, anche gli interventi orali saranno inseriti del Documento di Partecipazione, predisposto e curato dal Responsabile del Procedimento.

Tale Documento, sottoscritto dall'Assessore all'Urbanistica e dal Responsabile del Procedimento e protocollato, è allegato alla proposta di deliberazione che sarà sottoposta all'approvazione dell'Assemblea Capitolina e seguirà tutto l'iter del procedimento.

L'Arch. Esposito passa poi ad illustrare le modalità di svolgimento dell'assemblea.

L'esposizione va fatta utilizzando il microfono, quindi preghiamo chi deve esporre il proprio contributo di venire al tavolo di presidenza.

Tutti gli interventi verranno registrati, per essere poi sintetizzati ed inseriti nel documento della partecipazione.

Inoltre, gli interventi in formato audio, corredati da una foto, verranno inseriti nel sito dipartimentale, in modo da rendere possibile l'ascolto di questa Assemblea anche a chi non è potuto intervenire oggi.

Per questo motivo, chi si iscrive a parlare troverà nel modulo "Elenco interventi" lo spazio per firmare l'autorizzazione alla pubblicazione dell'audio dell'intervento e dell'immagine.

L'intervento varrà come assenso a quanto sopra specificato.

Vi preghiamo naturalmente di contenere la durata degli interventi.

L'Arch. Esposito passa la parola all'Assessore Marco Corsini.

- **Marco Corsini, Assessore alle Politiche Urbanistiche di Roma Capitale**

Nel 2007 fu sottoscritto un A.d.P. tra EUR, il Comune di Roma e la Regione, avente ad oggetto l'intervento nell'area dell'ex Velodromo Olimpico per la realizzazione di un centro polifunzionale sportivo, denominato Città dell'Acqua e del Benessere. Erano previsti, nell'area storica del Velodromo, 53.500 mq di SUL privata destinata ad utilizzazioni di carattere pubblico legate all'attività sportiva e ricreativa con attrezzature di supporto (spazi commerciali, di ristoro, uffici, e attrezzature ricettive/mediche).

A fronte di questa operazione EUR si era impegnata ad una serie di prestazioni quali la cessione al Comune di Roma dell'area delle Tre Fontane e della Laurentina, la realizzazione di opere pubbliche oltre agli standard, quali la rotatoria di Via dell'Oceano Pacifico, la pista ciclabile e un contributo economico per la realizzazione della Casa del Ciclismo.

Le grandezze economiche coinvolte e a favore dell'Amministrazione Capitolina erano di circa 38 milioni di euro, tra opere, valore di aree cedute e interventi da realizzare.



Era stato previsto anche l'espletamento di un concorso di progettazione, in quanto l'intervento avrebbe dovuto avere una forte qualità architettonica che si è svolto ma che è stato anche annullato dal TAR Lazio per irregolare composizione della Commissione giudicatrice.

Senonché nel corso dell'iter, delle vicissitudini legate alla demolizione fisica dell'Ex Velodromo e considerando anche la non grande accoglienza della cittadinanza per la finalità di utilizzo individuata e per la gravosità dell'edificazione prevista sull'area storica, si è fatta strada l'idea di una diversa utilizzazione.

La nuova cubatura privata proposta, pari sempre a 53.500 mq, viene ripartita diversamente tra le due aree gravando poco sul sedime storico.

Le obbligazioni di tipo patrimoniale rimangono sostanzialmente inalterate, in quanto il proponente cede sempre l'area delle Tre Fontane, destinata ad ospitare il centro sportivo dei Paraolimpici, i cui lavori sono già in fase di realizzazione, e l'area della Laurentina viene sostituita da un'area del comparto B, destinata ad ospitare una SUL di interesse pubblico.

Le opere pubbliche da realizzarsi vengono mantenute, ma viene notevolissimamente incrementato il contributo economico a favore dell'A.C. che passa dai 38 mil ai 56 mil di euro della proposta attuale.

L'Amministrazione è intenzionata sempre a chiedere il rispetto dell'obbligo di considerare la qualità architettonica e di mantenere la scelta iniziale di promuovere una competizione di tipo progettuale aperta alla concorrenza.

C'è stata molta polemica in questi giorni per la aperta dichiarazione da parte dell'AD di EUR S.p.A. dell'intento vero, che è quello di valorizzare queste aree, al quale va tutta la mia stima e la mia solidarietà, e che penso sia mosso esclusivamente da finalità di interesse pubblico, nell'interesse di EUR S.p.A., società pubblica. Quindi, ogni richiamo, ogni suggestione di tipo speculativo deve ricordarsi che si sta muovendo nell'ambito del patrimonio pubblico, di una società pubblica, nell'interesse di Roma Capitale.

Siamo a conoscenza delle diverse correnti di pensiero che in questi giorni sono state riportate dalla stampa e che accompagnano giustamente questa iniziativa, trattandosi di un'area di grande pregio, di grande valore e di grande importanza. Ovviamente, lo spirito non è affatto di gravare il territorio in maniera sproporzionata rispetto a quello che era già nell'impostazione iniziale, ma di cambiarne la natura per consentire una miglior valorizzazione economica, e per economica non dico niente di sconveniente, in quanto tutta l'operazione è finalizzata all'interesse pubblico.

- **Pasquale Calzetta - Presidente del Municipio XII**

Il Municipio ha fortemente voluto e fortemente pubblicizzato questo incontro. Credo che sia opportuno, rispetto a progetti così importanti e determinanti per un quadrante molto pregiato del nostro Municipio, attivare dei meccanismi del genere, così come abbiamo già fatto anche in altre occasioni.

I notevoli interventi urbanistici che oggi gravitano sull'Eur sono gestiti in qualche modo da EUR S.p.A. e da questa Amministrazione.

Oggi EUR S.p.A. sta facendo un grande sforzo per gestire delle situazioni complicate ereditate anche dalle scorse consiliature, che sono molto impattanti, sia dal punto di vista dell'incremento urbanistico, che dal punto di vista della mancanza di servizi, di mobilità, che invece il quartiere richiede fortemente.

Quindi, è necessario capire come i grandi interventi gravanti sull'Eur (Nuvola di Fuksas, Torri delle Finanze, Velodromo) possano colloquiare tra di loro, con il territorio, e soprattutto come possano essere un'occasione di sviluppo per il quartiere stesso. Le attuali opere ci preoccupano molto perché l'iter è ancora in corso.

Abbiamo indicato come opera strategica per questo quadrante della città il sottopasso della Colombo. La questione dell'Eur è complessa e va affrontata in tutta la sua generalità. E in questo panorama l'intervento del Velodromo assume un'importanza assolutamente strategica. Le commissioni del Municipio ed il Consiglio Municipale si dovranno esprimere e quindi naturalmente



la discussione verrà fatta all'interno degli organi competenti. I servizi devono essere congrui agli aumenti di cubatura proposta, al di là degli aspetti economici, importanti per le società proponenti, ma l'interesse del Presidente del Municipio, è quello di individuare i servizi e le miglione che i cittadini auspicano.

Si parla di un contributo economico di 20 milioni di euro. Come utilizzarli e distribuirli? Va data risposta definitiva ai comitati di quartiere, ed ai cittadini che da anni chiedono a gran voce servizi scolastici.

Quindi scuole, di ogni ordine e grado all'interno di questo quartiere, che in passato è stato scippato dalle scuole. Ricordo che nella giunta Rutelli venne assegnata all'USCE la scuola di via di Decima e precedentemente era stato assegnato al Comando dei Carabinieri di viale Asia un altro istituto scolastico. Quindi dobbiamo realizzare quei servizi che i cittadini dell'Eur aspettano da tempo e questo sarà argomento prioritario nelle varie commissioni Municipali.

Credo che nessun cittadino dell'Eur si aspetti un ulteriore aggravio del peso urbanistico senza avere in compenso nuovi servizi. Credo che oggi questa giornata sia importante, perché è un momento di confronto tra il Municipio, l'Amministrazione Capitolina ed i cittadini che vorranno intervenire e dare il loro contributo di idee, di miglioramenti, di confronto democratico con la cittadinanza.

Grazie.

L'Arch. Cinzia Esposito passa ora la parola all'Arch. Paola Bruni, della U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche, per l'illustrazione del progetto.

- **Arch. Paola Bruni, U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche**

Con la decisione n. 42 del 20 aprile 2011 la Giunta Capitolina ha votato la decisione recante ad oggetto "Indirizzi al Sindaco, ai sensi dell'art. 24 dello statuto comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 dlgs 267/2000 concernente il Programma degli interventi per la trasformazione dell'area dell'ex Velodromo Olimpico in variante al PRG. Modifica all'accordo di programma del 1° giugno 2007 ratificato con DCC n. 118 del 25 giugno 2007".

Come ha già accennato l'Assessore, questo progetto si riferisce ad un A.d.P. già sottoscritto dall'A.C. nel 2007, che prevedeva delle funzioni di carattere non residenziale. L'attuale proposta si pone in variante al PRG vigente perché all'atto della sottoscrizione del vecchio A.d.P., lo strumento urbanistico vigente era il Piano delle Certezze, in adozione di Sistemi e Regole. Con l'approvazione del PRG vigente (Sistemi e Regole), avvenuta con la D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008, l'A.d.P. del Velodromo è stato definitivamente recepito dal PRG come Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita, rinviando per la disciplina urbanistica all'A.d.P. sottoscritto. Da qui la necessità oggi di predisporre una variante urbanistica per l'approvazione della nuova proposta. La procedura dell'A.d.P. è legata al riconoscimento, da parte della Giunta Capitolina, del rilevante interesse pubblico della proposta presentata dal soggetto proponente nel novembre 2010.

Ripercorrerò velocemente i contenuti del vecchio A.d.P. in modo che sia più chiaro l'oggetto della variante.

Il vecchio A.d.P. interessava una superficie territoriale di circa mq. 135.000 era suddiviso in due comparti :

Il Comparto A, che prevedeva una superficie complessiva di mq. 64.000 in cui era prevista la realizzazione di mq. 32.500 di SUL con funzioni prevalentemente connesse alle attività sportive e quelle a supporto quali spazi commerciali, ristorazione, uffici dedicati;

Il Comparto B, dove era prevista una SUL di circa mq. 21.000, con funzioni non residenziali ed era finalizzata al sostegno economico dell'intervento.

A fronte di questo era prevista la realizzazione dello standard urbanistico relativo al verde, ai parcheggi ed ai servizi. In particolare era prevista una superficie fondiaria di 12.600 mq interessata



da una SUL di 5.500 mq per servizi pubblici di cui :

- Asilo nido per mq. 750 di SUL
- Scuola Materna per mq. 1.100 di SUL
- Scuola Media per mq. 2.100 di SUL
- Centro anziani per mq. 240 di SUL
- Ludoteca per mq. 340 di SUL
- Spazi per il Municipio per mq. 1.000 di SUL

Gli altri obblighi assunti dal soggetto proponente erano sia la realizzazione di opere che la cessione di aree, per un valore economico complessivo di € 37.330.000.

Con l'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, lo stato dei vincoli del PTP non è stato modificato, per cui oggi non sono presenti vincoli dichiarativi o di legge di cui al D.L.vo 42/04. Una precisazione va fatta rispetto alla procedura di vincolo che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha avviato l'8 agosto del 2008, mediante una nota ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 42/04, con la quale ha comunicato l'avvio di una procedura di apposizione di un vincolo sull'area di sedime del velodromo, intendendo cioè l'area dell'anello.

La società proprietaria ha proposto un ricorso al TAR in data 18.11.08, con la richiesta di sospensione cautelare dell'efficacia, che con Ordinanza n. 5918/08 è stata accolta e quindi allo stato attuale la procedura di apposizione del vincolo dichiarativo è sospesa.

Passiamo a vedere la nuova proposta.

A novembre del 2010 il soggetto proponente ha presentato una nuova proposta, modificando le funzioni ed introducendo delle funzioni a carattere residenziale.

Rispetto al vecchio A.d.P. c'è una riduzione del perimetro e della conseguente superficie territoriale, che passa da mq 134.556 a mq 109.214.

Viene riorganizzata la distribuzione del Comparto A, che comprende anche alcune aree su Via dell'Oceano Pacifico, mentre il Comparto B, sempre su Via della Grande Muraglia è relativo ad aree che verranno cedute all'Amministrazione.

I dati generali sono i seguenti: nel Comparto A è prevista la realizzazione di una SUL residenziale complessiva di 53.000 mq, più una quota di commerciale di 500 mq, collocata su Via dei Primati Sportivi. Nel Comparto B è invece concentrata la SUL residenziale con destinazione pubblica, pari a 15.000 mq. A questa dotazione di SUL corrisponde una dotazione di servizi pubblici per 7.600 mq, più una quota di parcheggi e di verde che sono quelli previsti dallo standard urbanistico di legge.

In particolare è prevista:

la realizzazione di verde pubblico completamente all'interno dell'area ex Velodromo, per un totale di circa 22.000 mq, parcheggi pubblici per circa 12.000 mq di cui una parte interrati, ed una superficie fondiaria per servizi pubblici di 16.174 mq. In particolare sono previsti asilo nido e scuola materna per 950 mq ciascuno, più una SUL per spazi pubblici da definire di 5.721 mq. La parte antistante Via della Tecnica è invece destinata all'edificazione fondiaria ed è previsto in particolare che siano realizzati 10.000 mq di SUL, su un'area di sedime di circa 17.000 mq, distribuita su 4 edifici di altezza massima di 20 m.

Nella parte in basso del Comparto A, oltre Via dell'Oceano Pacifico, è invece prevista la realizzazione di edifici di tipo a torre di altezza massima di circa 90 m, che sviluppano una superficie residenziale di circa 43.000 mq e sono dislocati su un'area di sedime che occupa circa 14.000 mq. A titolo di riferimento si specifica che gli edifici che sono in corso di costruzione, le torri di Euroma 2, sviluppano una altezza di circa 120 m.

La quota di SUL commerciale, ubicata su Via dei Primati Sportivi, è di 500 mq su un'area di sedime di 2.300 mq.

Sulla parte del Comparto B che sviluppa una superficie fondiaria di 10.000mq è prevista una SUL di 15.000 mq con destinazione pubblica ed è previsto un edificio a torre di circa 70 m.

Il valore economico generato dal nuovo programma degli interventi, che ammonta a complessivi 52 mil di euro più le aree in cessione per 6 mil di euro, è ripartito tra le aree in cessione, sia del comparto B che delle Tre Fontane, la realizzazione di standard urbanistici, nonché degli ulteriori



oneri a carico che sono la realizzazione di infrastrutture viarie, fra cui la pista ciclabile, la rotatoria su viale dell'Oceano Pacifico ed ulteriori servizi pubblici da definire.

Le soluzioni planimetriche proposte prevedono che nel Comparto A venga rispettato quanto è più possibile l'invaso del vecchio Velodromo, in cui la parte centrale è destinata a verde pubblico e servizi pubblici di livello locale. Il vecchio tracciato della pista diventa un elemento di percorso pedonale, mentre invece il corsello diventa un percorso ciclabile e nelle due parti laterali della cavea, nel lato verso via del Ciclismo, vengono posizionati gli edifici pubblici destinati ad asilo nido e scuola materna; nell'altro lato di Via dell'Oceano Pacifico, invece il disegno della pensilina e delle tribune poste a nord si trasformano in un edificio che accoglie al suo interno i servizi pubblici di livello urbano da definire. Nella parte in alto è prevista la sistemazione a parcheggi e nella parte in basso è prevista la sistemazione delle aree fondiarie.

Una battuta finale sulla procedura alla quale è posto il procedimento, è quella ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della verifica di assoggettabilità a VAS, per cui il soggetto proponente che in questo caso è l'Amministrazione Capitolina, ha presentato in data 8 aprile 2011 istanza di verifica di assoggettabilità alla Regione Lazio. Con questa sono stati individuati gli S.C.A., i soggetti competenti in materia di procedura ambientale, tra cui il Ministero dei Beni Culturali e Paesaggistici, la Provincia di Roma, alcuni organi regionali competenti in materia ambientale, la Soprintendenza Archeologica. La prima conferenza di consultazione si è tenuta il giorno 18 luglio 2011, alla quale il Ministero dei Beni Culturali e Paesaggistici non ha partecipato, pur avendo inviato una nota in cui dichiara l'improcedibilità ad esprimere un parere, in quanto risultano ancora sotto sequestro alcuni atti relativi al Velodromo. La Conferenza ha stabilito che il soggetto proponente (Amministrazione Capitolina) si farà carico di redigere una nota con la quale chiarirà ai soggetti competenti che si è proceduto all'archiviazione del procedimento di sequestro e che gli atti riferiti alla gara, come spiegato dall'Assessore, non influiscono sul procedimento che l'A.C. sta portando avanti.

Grazie dell'attenzione.

- **Arch. Cinzia Esposito, Direttore dell'Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

Ricordando che non si tratta di un'assemblea in contraddittorio ma di un'assemblea partecipativa, chiamerei uno per volta i cittadini che hanno chiesto di intervenire e pregando di essere abbastanza brevi negli interventi.

Ricordo che è possibile iscriversi al box all'ingresso per poter intervenire durante l'assemblea. Gli interventi verranno registrati e inseriti nel documento della partecipazione.

Passo ora la parola agli interventi dei cittadini.



ASSEMBLEA PARTECIPATIVA

Interventi dei Cittadini

- **Giannini Ruggero – Cittadino già Vicepresidente Commissione Urbanistica**

L'Ing. Giannini Ruggero tende a precisare che interviene come cittadino, abitante dell'Eur, e non come tecnico, pur avendo partecipato a molti incontri, anche con il Presidente Calzetta, per progetti di trasformazione urbana relative sia ad opere di eccellenza che nelle periferie. Dichiara il proprio dispiacere nel vedere la vecchia struttura del Velodromo abbandonata e fatiscente alla visione del progetto del cosiddetto Aquadrome, la Città dell'Acqua, che prevedeva l'ennesima struttura di circa 60.000 mq di S.U.L., di carattere commerciale che avrebbe comunque portato ulteriore carico urbanistico nel quartiere. Lamenta, inoltre, la mancanza degli adeguamenti infrastrutturali e delle urbanizzazioni, augurandosi che il nuovo schema di convenzione possa ovviare alla mancanza di tali opere primarie, in quanto le stesse non potranno più esser fatte, se non successivamente alle necessarie urbanizzazioni.

Il nuovo progetto, come ha detto l'Architetto, è rivolto principalmente a dare servizi al quartiere, come la scuola, l'asilo e lo spostamento della caserma dei Vigili del Fuoco. Il fatto di non trovare 20 mila persone il sabato e la domenica al Velodromo, non è cosa disdicevole in quanto la Città dell'Acqua avrebbe portato ulteriore traffico e ingolfamento in questa zona.

Chiede infine con forza al Presidente del Municipio di incoraggiare una vera progettazione partecipata con i cittadini e di utilizzare lo strumento del concorso di idee per far sì che alcuni di questi edifici, magari un servizio pubblico, siano caratterizzati da una firma importante, e diventare magari come le Vele a Torre Spaccata. Chiede che il livello architettonico dell'intervento sia della stessa qualità di tutti gli altri immobili esistenti.

- **Cuoci Maurizio – Vicepresidente Municipio Roma XII**

Dopo un breve ringraziamento all'Assessore Corsini e al Presidente Calzetta, chiede che, vista l'esiguità delle persone intervenute, l'assemblea venga riaggiornata a settembre, così da dare la possibilità ai comitati al completo e ai cittadini di parlare di questo argomento.

Ritiene, prima di entrare nello specifico di questo progetto che vada fatta un'analisi complessiva individuando il contesto in cui si inserisce questa opera, con quali pesi, e che cosa stia attualmente succedendo all'EUR e quali siano le reali necessità.

Oggi questo quartiere ha come prima esigenza la questione dei parcheggi in vista del completamento della Nuvola e dell'Acquario, a cui si aggiungono la trasformazione del velodromo e le realtà esistenti, centri commerciali importanti come Euroma2.

Altro tema è quello della mobilità di questo quadrante: Lo Svincolo degli Oceani, il sottopasso di Viale Europea. Infine, da non sottovalutare è la scelta di sviluppare l'edificato in altezza, in relazione alle tipologie edilizie indicate nel programma. In conclusione, senza entrare nello specifico, ritiene che probabilmente la proposta presentata sia migliore del progetto precedente.

- **Russo Alberto - Presidente Comitato Amianto Velodromo**

Il Presidente del Comitato Amianto illustra la questione dell'amianto presente nell'area del Velodromo, al di fuori della presentazione di un progetto che, riportando la sensazione di molti cittadini, ritiene assolutamente improponibile.

Sottolinea la questione del procedimento giudiziario che sta per avere corso, del fatto che la struttura del Velodromo sia stata fatta implodere, nonostante fosse posta sotto sequestro, della perdita della tracciabilità dei rifiuti speciali, della documentazione che dimostrerebbe come i tubi di amianto siano stati sotterrati ed, infine, del problema relativo alle polveri dovute all'esplosione. Pone nuovamente l'attenzione sulla questione dell'amianto chiedendo chiarimenti rispetto



all'eventuali rischi per la salute dei cittadini e dei bambini presenti nella zona il giorno dell'esplosione.

- **Sinibaldi Pierluigi – cittadino**

L'intervento del Sig. Sinibaldi riguarda principalmente la mobilità dell'Eur: pone la necessità di realizzare l'interramento della Colombo, connesso sia alla realizzazione della Nuvola e delle Torri delle Finanze, sia come strada ad alto scorrimento per i pendolari. Pone la questione della caserma dei vigili del Fuoco a piazza Vivona, di come tale zona non sia adatta al transito dei mezzi di soccorso, proponendo di sistemare la caserma nel complesso del Velodromo e di costruirvi una rimessa multipiano al posto dell'attuale caserma.

Parla del problema delle nuove torri da edificare paragonate alle torri in fase di completamento a Euroma2 che a suo avviso sono impattanti, e di come il progetto dovrebbe tenere conto degli spazi a verde nella sua parte centrale e dei parcheggi, in funzione della mobilità, lasciando l'edificazione ai margini.

- **Lago Bruno - Associazione Colle della Strega**

Precisa che il suo intervento è a titolo personale, come residente della Circoscrizione, ancorché socio dell'Associazione Colle della Strega che si batte da anni per la difesa del territorio.

Il suo intervento è incentrato non tanto sulla presentazione del progetto urbanistico ma su come, a seguito anche delle polemiche scaturite in questi giorni sulla stampa, questo intervento e quello della centralità Laurentina, abbiano un risvolto economico sostanziale per Eur spa. Pone l'attenzione sulla metodologia messa in atto da EUR Spa di concerto con il Comune per reperire risorse finanziarie attraverso il consumo indiscriminato del territorio.

- **Voci Alberto – Associazione Laurentino**

Per prima cosa si chiede, dopo aver sentito gli interventi del Presidente del Municipio e del Vicepresidente, se il Municipio, o la maggioranza, siano favorevoli alla realizzazione delle residenze nella vecchia sede storica del Velodromo. Si interroga poi su una sua sensazione, quella che all'interno della città sia nato un secondo Vaticano: un secondo luogo dove c'è un governo a sé stante, che governa senza relazionarsi con il resto della città. Espone la sua opinione sul modo di dire ai cittadini che per finire la Nuvola di Fuksas è necessario realizzare nuove edificazioni. Si interroga se nel 2013, quando sarà finita la Nuvola, saranno anche finiti i parcheggi previsti accanto all'obelisco, che sono condizione necessaria; si chiede su come siano aumentati i costi dell'intervento fino a 250 milioni di euro. Ribadisce il fatto dell'amianto presente nel vecchio Velodromo, e di come la documentazione dell'ASL RMC, scaricabile da internet, confermi la presenza di amianto. Conclude, infine, chiedendosi quale sia il ruolo di Eur S.p.A nelle scelte dell'A.C. o se Eur S.p.A si sia totalmente sostituita all'amministrazione stessa, senza considerare la volontà dei cittadini. Ritiene, infine, fuori luogo la trasformazione del Velodromo e la considera l'ennesimo errore di un'amministrazione che dal punto di vista urbanistico ha perso la bussola.

- **Scatafaggi Salvatore - cittadino**

Innanzitutto precisa che fa' parte del comitato di quartiere ma parla da privato cittadino che abita nel quartiere da cinquant'anni. Ha già fatto presente al dottor Calzetta che ci sono 2 problematiche molto grandi: una è il sottopasso della Cristoforo Colombo, l'altro gravissimo è la viabilità sul viadotto della Magliana.

Pone l'attenzione sull'importanza che dovrebbe avere la partecipazione dei cittadini nelle scelte che comportano importanti trasformazioni del quartiere, portando ad esempio il caso di sua conoscenza, accaduto a Perth, in Australia, dove è stato distribuito un questionario ai cittadini del



municipio per conoscere la loro opinione circa una trasformazione urbanistica. Sottolinea, invece, come i rappresentanti dell'amministrazione da lui sostenuti non rispettino le opinioni dei cittadini. Ritiene assurda l'ipotesi di realizzare grattacieli nell'area e pone l'attenzione sull'aumento di densità di popolazione che si verificherebbe attorno al Velodromo.

- **Sgritta Claudio - cittadino**

Da abitante del quartiere, pone l'attenzione sulla metodologia che l'amministrazione si sta seguendo in questo come in altri casi, vedi acquario, formula uno. Auspica un maggiore coinvolgimento e attenzione agli orientamenti dei cittadini nella definizione delle scelte e dei progetti. Sostiene che la maggioranza dei cittadini non voglia che si realizzino delle cementificazioni irreversibili che non fanno altro che impoverire il quartiere che ha una sua valenza proprio per le caratteristiche di sviluppo orizzontale. Ritiene che Eur SpA non svolga assolutamente la funzione di tutela e conservazione del grande patrimonio di sua proprietà per il quale sarebbe stato costituito. Con riferimento all'orientamento dei cittadini, fa presente che i cittadini avevano proposto la realizzazione dei giardini temporanei tramite sondaggio su internet a cui avevano partecipato circa 1200 persone e chiede che venga approfondita. Fa, infine, una riflessione generale sulla cattiva gestione del quartiere che viene utilizzato troppo spesso e senza i dovuti controlli da parte dell'amministrazione per lo svolgimento di manifestazioni sportive o cinematografiche.

- **Lattanzi Maria Cristina - Comitato Salute Ambiente Eur e Italia Nostra Roma** Interviene come Comitato Salute Ambiente ma anche come consigliera di Italia Nostra Roma per depositare un documento della Vice Presidente di Italia Nostra. Sostiene che questo non sia un vero processo partecipativo perchè il processo partecipativo sarebbe dovuto avvenire nelle fasi preliminari soprattutto per un progetto che ha un impatto così rilevante, quindi chiede che venga azzerato e si ricominci daccapo. Sottolinea il fatto che i documenti messi a disposizione nel processo di partecipazione non siano quelli formali, ma siano solo slide dei rendering e dei dati quantitativi mentre vorrebbe conoscere i pareri degli uffici. Chiede una progettazione partecipata ed espone l'altro argomento rilevante, quello della modalità con cui l'evento è stato pubblicizzato. Sottolinea, infatti, come l'informazione relativa all'evento sia stata fatta da Eur Spa e non dall'amministrazione. Espone poi i legami societari esistenti tra Aquadrome, Eur SpA e Condotte SpA e la commistione di interessi tra i soggetti e le opere in corso di realizzazione nel quadrante.

Chiede di conoscere quale sia l'interesse pubblico che viene ricercato con questa variante rifiutando di vederlo individuato nelle opere pubbliche di standard né accettando che sia fatto per reperire moneta urbanistica da spendere.

Ritiene la qualità del progetto scadente e pone l'attenzione sull'area di sedime del Velodromo che, nella nuova progettazione è stata mantenuta, nel dubbio del vincolo sull'area, così come probabilmente si esprimerà il Tar, sostenendo inoltre che resterà priva di alberature perdendo l'attuale valore, con attorno palazzi di venti metri, parcheggi, una struttura commerciale.

In sintesi, chiede, come prerequisito, la conservazione delle alberature esistenti denunciando la trascuratezza con la quale vengono tenute, l'indizione di un nuovo concorso di progettazione le cui linee guida devono essere indicate dal comitato ministeriale per la qualità della architettura urbana e per l'arte contemporanea.

Chiede che le volumetrie a destinazione residenziale nel comparto A vengano eliminate, rimanendo disponibili a valutare qualsiasi altra proposta che sia però sostenibile dal punto di vista della mobilità e della salute dei cittadini.



- **Bedoni Luca - coordinatore del Circolo PD dell'EUR**

Ringrazia personalmente e a nome del Circolo del partito politico che rappresenta in qualità di coordinatore, le amministrazioni tutte per l'importanza dell'evento.

Denuncia la situazione di questo quartiere, dove c'è da un lato lo sfarzo, dall'altro i problemi dei cittadini e lavoratori, ricordando la questione del Lunéur e delle 120 famiglie che hanno perso il lavoro, della Piscina delle Rose e della scomparsa totale delle strutture funzionanti dell'atletica leggera, dove 1800 bambini svolgevano attività di atletica leggera, in accordo con il CONI.

Entrando nel merito della proposta progettuale, non comprende questa nuova cementificazione, il gioco immobiliare che viene fuori da tutto ciò e le società implicate che oggi dialogano e senza il coinvolgimento dei cittadini. Propone l'azzeramento del dibattito per ripartire da capo sul ragionamento del Velodromo inserendo al suo interno una nuova sede della Provincia divenendo un progetto che contraddistinguerebbe l'EUR anche per la tutela del verde. Fare cassa non è il punto di partenza su cui dobbiamo ragionare, bisogna essere responsabili e attenti verso la situazione sociale presente che non si evolve con la mancanza di servizi e con una cementificazione priva di logica. L'impegno pubblico deve essere sempre finalizzato all'interesse pubblico, ai servizi pubblici, al bene dei cittadini, alle scelte partecipate: le amministrazioni che anche oggi adibiscono a festa una zona dell'EUR, per una trasmissione TV, vanno a ledere anche la semplice vivibilità del collegamento infrastrutturale presente, che la Nuvola una volta conclusa manderà totalmente in tilt.

- **Peliti Giuditta – cittadina**

Abitante del quartiere da diverso tempo, ritiene che di non voler essere la "foglia di fico" della partecipazione dei cittadini. Denuncia la totale mancanza di comunicazione su tutta la vicenda del Velodromo e richiede l'azzeramento del progetto, sostenendo che il Velodromo debba rimanere pubblico in tutta la sua cubatura. Manifesta sfiducia nei confronti dell'amministrazione sulla effettiva capacità di gestione economica ed urbanistica nel suo insieme.

- **Vecchio – Consigliere Municipio RM XII**

Sottolinea che questa assemblea è un momento importante di democratica partecipazione ma richiede che venga rinviata a settembre per consentire un più ampio coinvolgimento pubblico, apprezzando comunque la presenza dei comitati, dei cittadini e dei rappresentanti dell'amministrazione.

Ritiene, inoltre, che la trasformazione del velodromo sia un procedimento importante per tutto il quartiere e che non sia accettabile la strumentalizzazione alla quale si è assistito di recente sui mezzi di informazione. Auspica un ripensamento dell'amministrazione visto l'orientamento generale dei cittadini, contrari all'attuale progetto, e la convocazione a settembre di un altro evento partecipativo per confrontarsi in modo propositivo sull'argomento.

- **Giorgio Biuso - cittadino**

Si presenta come ex direttore dei servizi architettura ed urbanistica di Ente Eur e racconta come nel '92, una commissione, abbia lasciato allo Stato un patrimonio di tremila miliardi, di fabbricati, di terreni eccetera, che si riteneva avrebbero portato grande successo all'Ente Eur, ma così non è stato perché c'erano grossi interessi sulle aree fabbricabili e non dovevano essere gestiti da un ente pubblico.

Sottolinea come il problema dell'Eur non sia solo il Velodromo, ma tutti i processi di trasformazioni avvenuti negli anni quali tra gli ultimi l'Acquario, e la Nuvola e il conseguente impatto sulla mobilità di Roma sud.

Denuncia la mancanza di collegamenti con l'aeroporto, la fatiscenza della metropolitana B e la carenza di parcheggi. Su invito dei cittadini alcuni anni fa il signor. Biuso ha redatto un progetto



che prevede il sottovia della Colombo e che si autofinanzia. Chiede pertanto all'Amministrazione, se lo trova giusto, di realizzare tale progetto per scongiurare la quasi certa paralisi della Colombo.

- **Andrea De Bernardinis - presidente Consiglio di quartiere EUR**

(Ndr: non autorizza alla pubblicazione l'intervento sul sito del Dipartimento)

Per prima cosa dissente sulla scelta della data per lo svolgimento dell'assemblea, denunciando che tutte le osservazioni ed i contributi dei cittadini non sono tenute in debito conto nelle decisioni della politica. Cita il sociologo Henri Lefebvre, che dice "Il diritto alla città è la possibilità per tutti di fruire dei beni costituiti dall'organizzazione urbana del territorio - ammesso che ci sia quest'organizzazione urbana del territorio - e uguale possibilità per tutti di partecipare alle decisioni sulle trasformazioni". Dichiaro che il comitato che rappresenta è contrario a questo intervento perché non si rileva l'interesse pubblico prevalente, al contrario di un significativo interesse privato. Nella nuova proposta rispetto alla precedente vi è un incremento del 30% della SUL e diminuzione del verde, con ulteriore incremento del traffico nel quartiere. Non viene compresa la scelta di realizzare nuove abitazioni a fronte di un patrimonio che va dai 100 ai 150 mila appartamenti costruiti invenduti.

Sottolinea infine l'inutilità della realizzazione della rotatoria su via dell'Oceano Pacifico e via della Grande Muraglia

La proposta avanzata per l'area del Velodromo è quella di realizzare la caserma dei Vigili del Fuoco e un asilo nido senza ulteriore cubatura, con la realizzazione di un nuovo impianto multidisciplinare con il ciclismo, in quanto favorevoli alle Olimpiadi Roma 2020, quale occasione per rilanciare la vocazione sportiva del quartiere.

Le alternative proposte sono: i giardini temporanei, un campus scolastico sportivo, e un complesso culturale del tipo Auditorium. Infine per l'area del Pacifico viene proposta una SUL di 10.000 mq di residenziale, suddivisa in 4 palazzine.

- **De Luca Athos - Consigliere Roma Capitale**

Rileva per prima cosa come la partecipazione svolta con queste modalità sia inopportuna e pertanto chiede che venga convocata una nuova assemblea partecipativa in una data più consona, in modo da consentire la massima partecipazione dei cittadini, in modo da renderli partecipi sulle scelte dell'Amministrazione, arricchendo i progetti con i contributi e le idee di tutti prima di averli definiti, perché altrimenti dopo è solo una ratifica.

Premesso che oramai i comuni hanno pochi soldi, nessuno si scandalizza che si usi il territorio come risorsa economica, però va usato in modo intelligente. Perciò invita l'Assessore, prima del termine del suo mandato, a lasciare a Roma delle cose di grande qualità, soprattutto quando si interviene in zone di grande pregio, come è l'EUR. Allora la politica serve a questo e all'urbanistica spetta il compito di dare una visione urbana delle strategie politiche.

Va effettuata una analisi sui reali bisogni dell'EUR per definire un disegno complessivo delle strategie di trasformazione, nel rispetto delle esigenze dei cittadini.

Nell'area dell'ex Velodromo, per recuperare un po' di credibilità anche rispetto alla fiducia dei cittadini, bisogna togliere queste palazzine, e lasciare questo grande spazio a disposizione della città, trasferendo parte della cubatura prevista, nell'ambito laterale del Torrino, ridefinendo però la qualità architettonica.

- **Spadaro Matilde - consigliera Municipio RM XII**

Il primo punto che viene sollevato è legato al vecchio Accordo di Programma ed al fatto positivo che la progettazione era legata ad un concorso pubblico, da effettuare sulla base di linee guida stabilite dall'Amministrazione, che nella proposta attuale viene meno.



Il secondo punto è la questione dell'amianto, che è molto delicata e nessuno ha mai voluto approfondire e sulla quale adesso c'è un rinvio a giudizio.

La nuova proposta presentata è motivata, nei documenti a disposizione, dal fatto che il vecchio progetto non rappresenta più un interesse per il proprietario dell'area, e viene discussa in una conferenza dei servizi il 21 dicembre 2010, dove vengono richiesti alcuni studi di approfondimento, in particolare: la predisposizione di una verifica di sostenibilità urbanistica del nuovo assetto, lo studio di impatto ambientale soprattutto per quanto riguarda l'edificazione delle due torri, l'integrazione degli elaborati progettuali in merito alle alberature presenti, uno studio alternativo di impatto sulla mobilità.

In questa condizione non è possibile esprimere un parere su questo progetto, e si richiede formalmente, come Consigliere, che siano forniti tutti gli ulteriori pareri. Si evidenzia inoltre un problema all'interno della delibera sul quale è stato richiesto in commissione, la presenza ed il chiarimento da parte dell'Avvocatura e del Segretariato Generale, perché questo non è un intervento da cittadina, ma da consigliere che è chiamato, per sua responsabilità, a dare un parere. Un altro punto fondamentale è che l'area interessata dal progetto non è pubblica ma di proprietà di una società privata, ed in una conferenza stampa l'Amministratore di questa società, dichiara che il Velodromo serve a far cassa per la "Nuvola". Così come sembra che anche l'attuazione della centralità Laurentina abbia la stessa finalità.

Infine si tacciono gli impatti più pesanti sul territorio, che non sono rappresentati dalle quattro palazzine, ma dai due grattacieli.

- **Andrea Santoro - Consigliere Municipio RM XII**

Si presenta come consigliere municipale e coordinatore del partito democratico del XII Municipio e dichiara se il progetto rimane così com'è e verrà presentato in questo modo in Consiglio Municipale ed in Consiglio Comunale, il Partito Democratico lo boccherà. Pur apprezzando questa iniziativa chiede che venga riorganizzata una nuova assemblea. Chiede all'Assessore facendosi portavoce anche dei consiglieri del XII Municipio, di non mettere fretta al XII Municipio per il parere di competenza, anche se i termini sono decorsi. E questo perché se non si fa partecipare l'istituzione municipale è chiaro che anche la partecipazione dei cittadini perde di peso.

Molti cittadini sono contrari a prescindere a questo progetto, ed hanno grandi perplessità, allora ritiene che questo progetto vada completamente rivisto in un processo di partecipazione attiva di tutti. Legare il velodromo e la centralità Laurentina con il fatto che mancano i soldi per completare il centro congressi è sbagliato. EUR, che è una società per azioni pubblica, deve informare le istituzioni e i cittadini nelle sedi opportune.

Bisogna evitare di consumare ulteriore territorio, di trovare sempre la soluzione più semplice, che è quella di costruire nuovi palazzi per fare "cassa".

Quella del Velodromo è un'area pregiata, che ha la possibilità di ospitare funzioni importanti, di cui alcune emerse nel corso di questa assemblea, funzioni pubbliche, che diano una vocazione a questo pezzo di città, a questo pezzo pregiato dell'EUR.

Conclude, ringraziando l'Assessore per la sua disponibilità a stare qui, a partecipare, ad ascoltare tutti gli interventi ma auspicando che possano essere proposte alternative a questo progetto.

- **Arch. Cinzia Esposito, Direttore dell'Ufficio Programmazione Grandi Opere Strategiche**

Nel ringraziare tutti per la presenza, per la partecipazione e i contributi che, ripete, verranno inseriti nel documento della partecipazione, chiude l'assemblea partecipativa e lascia la parola al Presidente del Municipio Calzetta.



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

- **Pasquale Calzetta - Presidente del Municipio XII**

Ringrazia tutti per i numerosi interventi di cui alcuni di carattere politico, sottolineando che lo spirito della partecipazione è più finalizzato a raccogliere gli interventi della cittadinanza; l'impegno del Municipio è quello di allargare ancora il processo di partecipazione e dare maggiore possibilità a tutti i cittadini di seguire l'iter di questo progetto che è soltanto all'inizio. Ricorda, infine, che il Municipio dovrà dare il suo parere nelle sedi opportune.



SINTESI DELLE TEMATICHE EMERSE NEL CORSO DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

- **Aspetti urbanistici:**

I contributi hanno evidenziato una posizione genericamente contraria a interventi di trasformazione dell'attuale compagine del Velodromo. Durante l'assemblea è emerso il tema della complessità delle trasformazioni in atto nel quartiere dell'EUR e la necessità di affrontarle nel loro insieme, collegando gli aspetti urbanistici, infrastrutturali ed economici (De Luca – Cuoci – Lago - Peliti). E' emersa la volontà, inoltre, di ricorrere nuovamente alla procedura del concorso di progettazione per l'individuazione di un nuovo progetto per la trasformazione del Velodromo (Giannini - Lattanzi). Sono state presentate proposte alternative per l'utilizzo del Velodromo tra cui: la realizzazione di giardini temporanei, la sede della Provincia, la realizzazione di un centro sportivo multifunzionale e la caserma dei Vigili del Fuoco (Lattanzi – De Bernardinis – Bedoni).

- **Interesse pubblico:**

Nel corso dell'assemblea è emerso il tema dell'amianto presente nelle strutture del Velodromo fatto implodere nel luglio del 2008 e delle ricadute sulla salute pubblica dei cittadini. Sono, inoltre, stati richiesti chiarimenti nel merito delle vicende giudiziarie legate alla demolizione del Velodromo.

Viene evidenziato che, con la nuova proposta, la carenza di parcheggi e di scuole dell'EUR verrebbe ad aggravarsi e che a queste esigenze vada data risposta (Russo – Lattanzi – De Bernardinis).

- **Viabilità e Impatto ambientale:**

Viene evidenziato come il progetto sia carente dal punto di vista dello studio trasportistico e degli impatti che i nuovi insediamenti residenziali avranno sia sulla viabilità esistente, che sul paesaggio, in riferimento anche all'abbattimento delle alberature esistenti. (Lattanzi).

Viene, inoltre, sottolineato il problema dell'aumento di densità degli abitanti che avverrà nell'area limitrofa al Velodromo.

E' stata posta l'attenzione, infine, oltre che alla necessità di nuovi parcheggi, anche alla realizzazione del sottopasso di via Cristoforo Colombo. (Scatafaggi)

- **Coinvolgimento della cittadinanza:**

In più evidenziano che la data e l'orario scelto per l'assemblea non vanno nella direzione della partecipazione dei cittadini; viene richiesto che venga convocata una nuova assemblea partecipativa nel mese di settembre al fine di consentire la partecipazione del maggior numero di cittadini.

Viene evidenziato che il documento di presentazione del progetto non è sufficientemente chiaro nella parte dell'intervento su Via dell'Oceano Pacifico.

Viene, inoltre, richiesta la progettazione partecipata alle decisioni dell'Amministrazione, portando ad esempio altre realtà in cui è stato chiesto ai cittadini di compilare un questionario volto ad individuare le soluzioni progettuali più gradite (Lattanzi – De Bernardinis – Scatafaggi - Sgritta).

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Cinzia Esposito

L'Assessore alle Politiche Urbanistiche
On. Marco Corsini



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ALLEGATI: CONTRIBUTI SCRITTI PERVENUTI



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ALLEGATO: CONTRIBUTO SCRITTO PERVENUTO

COMITATO DI QUARTIERE EUR

Prot.16338 del 21.07.2011



Comitato Quartiere EUR



20 Luglio 2011

Alla cortese attenzione dell'Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
U.O. Programmazione Grandi Opere Strategiche
Via del Turismo, 30
00144 Roma
E-mail: paola.bruni@comune

OGGETTO: Ex Velodromo Olimpico: processo partecipativo per il Programma d'Interventi

Nel prendere visione del documento sul programma di interventi previsti per la trasformazione dell'Area ex Velodromo Olimpico, riteniamo opportuno evidenziare che qualsiasi decisione verrà presa dovrà tener conto del problema fondamentale della mobilità nel quartiere, e, che venga considerato che i proventi relativi agli oneri concessori derivanti dal progetto stesso, vengano utilizzati per migliorare/risolvere i problemi, ormai purtroppo noti, che affliggono il Quartiere Eur "Pentagono".

E' inoltre opportuno non ignorare i grossi disagi ed i problemi che gli abitanti intorno all'ex-area Velodromo hanno subito nel passato, a cominciare dagli insediamenti giorno e notte di extracomunitari, dal fenomeno della prostituzione tuttora molto presente durante tutto il giorno e la notte, ecc.

Gli abitanti chiedono un progetto che risollevi il quartiere dal forte degrado subito, prediligendo funzioni sportive, in linea con la destinazione d'uso originaria dell'area, e pubbliche, evitando inoltre soprattutto quelle che possano prestarsi ad attività notturne come discoteche, pub, ed altre che provochino confusione, traffico e schiamazzi notturni.

Pertanto si segnala la necessità di:

- un centro anziani e biblioteca (da considerare all'interno degli edifici scolastici)
- un grande parco attrezzato con percorso sportivo e pista ciclabile (che non si riduca a quel triste ovale riportato nel progetto, a memoria del Velodromo che fu), come già presenti in altri parchi pubblici di Roma;
- il trasferimento della caserma dei Vigili del Fuoco da P. Vivona nell'area in oggetto, affinché si possa utilizzare l'edificio attualmente occupato, come scuola media (attualmente mancante all'interno del quartiere);
- le rotatorie tra V. della Tecnica e V. della Grande Muraglia e a P.le Atatürk;
- parcheggi interrati senza eliminare o modificare le aiuole esistenti su V. Primati Sportivi/V. della Tecnica/V. del Ciclismo;
- realizzazione di una RSA (Residenza Sanitaria Assistita come di seguito specificato);
- il prolungamento della metropolitana (o di un efficace servizio per la mobilità collettiva) per liberare il quartiere dall'insediamento delle auto

AREE PRIVATE

Per quanto riguarda le aree private, riteniamo che il Progetto in corso di approvazione, costituito da 4 palazzine nell'area A non è di gradimento da parte di tanti abitanti per i seguenti motivi:

- le edificazioni proposte sono ubicate nei pressi di abitazioni già esistenti (esclusivamente lungo Viale della Tecnica e V. del Ciclismo), dove sono presenti palazzine il cui affaccio, da sempre libero, le rendeva pressoché uniche,

- aumentandone il valore (perché non spostare l'edilizia residenziale lungo Viale dell'Oceano Pacifico?)
- inoltre l'idea di occupare con l'edilizia residenziale tutta l'area lungo Viale della Tecnica, da V. dell'Oceano Pacifico a V. del Ciclismo, creerebbe una chiusura netta lungo tale Viale, impedendo l'accessibilità diretta all'area verde pubblica da parte degli abitanti ubicati sul lato opposto;
 - per quanto riguarda l'edilizia privata potrebbe essere interessante considerare, al posto della costruzione di una o più palazzine ad uso residenziale, la realizzazione di una RSA (Residenza Sanitaria Assistita) ovvero una struttura con gestione privata per abitanti del quartiere in età avanzata, dove poter vivere in mini appartamenti serviti e con assistenza sanitaria di supporto.
 - la proposta, nella sua attuale stesura risulta lacunosa e in parte contraddittoria, e le destinazioni funzionali previste, sia pur parzialmente pubbliche, non risarciscono rispetto alla perdita di un'attrezzatura di scala e interesse urbano, quale il Velodromo.

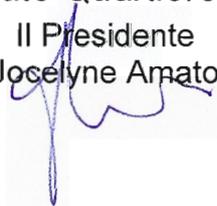
Chiediamo pertanto che la cubatura "privata" (se proprio inevitabile) sia da dislocare in altra zona). Ciò anche in considerazione della eventualità, ora remota ma pur sempre possibile, della realizzazione di un'opera pubblica nell'area dell'ex-Velodromo, degna del rango dell'Eur Pentagono e come tale meritevole di un concorso internazionale di idee aperto a tutti i progettisti.

Infine, chiediamo che siano realizzate tutte le necessarie infrastrutture relative alla viabilità e ai parcheggi **prima** di iniziare la cantierizzazione di un qualsiasi intervento progettuale, in linea con la mentalità europea a cui dovremmo ispirarci e che purtroppo i recenti interventi, soprattutto a Roma, hanno disatteso.

Cordiali saluti.

Comitato Quartiere EUR

Il Presidente
Jocelyne Amato





ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ALLEGATO: CONTRIBUTO SCRITTO PERVENUTO

CONSIGLIO DI QUARTIERE EUR

Prot.16402 del 22.07.2011

CONSIGLIO DI QUARTIERE EUR



COMUNE DI ROMA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA

DIREZIONE PROGRAMMAZIONE GRANDI OPERE STRATEGICHE

U.O. PROGRAMMAZIONE GRANDI OPERE STRATEGICHE

Via del Turismo 30 - 00144 Roma

c. r.

EUR spa

Via Ciriaco De Mita, 00144 Roma

Roma 21.7.2011

Oggetto : Programma di Interventi per aree Velodromo e Pacifico.

Assemblea della Partecipazione del 21.7.2011

Posizione del Consiglio di Quartiere EUR

Il Consiglio di Quartiere EUR, unico organismo elettivo rappresentante i cittadini del quartiere, ascoltata la illustrazione del Programma di interventi di cui trattasi,

esprime la sua più forte contrarietà alla attuazione di tale Programma per le motivazioni esposte nel corso dell'intervento del suo rappresentante durante l'Assemblea Partecipativa che brevemente si riportano di seguito:

deh

- INTERESSE PUBBLICO non PREVALENTE come richiesto da Legge su Accordo di Programma
- INTERESSE PRIVATO molto significativo (business al 50% per Condotte)
- + 30% di SUL da vecchio a nuovo Acc. di Programma considerando le 2 aree Velodromo e Pacifico (da 59.000 a 76.000 mq)
- attrazione di ULTERIORE TRAFFICO nel quartiere per le migliaia di nuovi residenti
- ULTERIORE DESERTIFICAZIONE del quartiere per pagare Nuvola (si trovino piuttosto i responsabili del disastro finanziario della Nuvola)
- SCARSA COMMERCIALIZZABILITA' per le 2 o 3 TORRI da 90 mt di altezza su Area Pacifico visto che a due passi EUROSKY è venduto solo al 20% nonostante una sostenuta pubblicità
- la ROTATORIA tra Viale Oceano Pacifico e Grande Muraglia, dato l'elevato volume di traffico, sarà inevitabilmente intasata nelle ore di punta.

Il Consiglio di Quartiere EUR invita caldamente codesto Assessorato ed EUR spa a prendere in considerazione le proposte alternative presentate che mantenendo l'Area Velodromo completamente pubblica consentono comunque una limitata ma significativa quota di edilizia residenziale nell'Area Pacifico.

Il Consiglio, nel ritenere che la partecipazione dei cittadini alle trasformazioni urbane rilevanti è essenziale per uno sviluppo sostenibile del quartiere, rimane in fiduciosa attesa di riscontro.

Cordiali Saluti

Il Presidente

ing. Andrea De Bernardinis



Annessi : descrizione proposte alternative con allegati 1, 2 e 3

LE PROPOSTE ALTERNATIVE DEL CONSIGLIO DI QUARTIERE EUR, UNICO ORGANO ELETTIVO RAPPRESENTANTE I CITTADINI DEL QUARTIERE

(proposte elaborate sulla base della delibera del CDQ EUR , 17^a Riunione del 22.02.2011)

AREA EX-VELODROMO OLIMPICO (circa 58.000 mq fondiari)

Tutte le soluzioni di seguito illustrate prevedono un asilo e una nuova Caserma dei VVFF da realizzare nell'area; in tal modo la attuale Caserma VVFF in p.le Vivona potrebbe essere riadattata a scuola media inferiore mancante nel quartiere; tali realizzazioni si stima che impegnino una superficie fondiaria complessiva di circa 6.000 mq .

La restante parte dell'area sarà interamente utilizzata per una delle proposte di seguito descritte; nell'eventualità che si possa definire un'area residuale, essa sarà utilizzata come parco pubblico.

Tutte le seguenti proposte prevedono altresì la conservazione delle pregiate alberature esistenti.

IMPIANTO SPORTIVO MULTIDISCIPLINARE PER SPORT C.D. MINORI CHE INCLUDA ANCHE IL CICLISMO SU PISTA

In considerazione della illegittimità della demolizione del Velodromo in quanto avvenuta senza che il vincolo architettonico fosse stato formalmente rimosso, appare prioritaria la realizzazione di un impianto sportivo multidisciplinare sulla base del progetto del Velodromo ideato da Ligini, Ricci, Ortensi, peraltro disponibile. Tale nuovo impianto dovrebbe essere realizzato con moderne tecnologie e tecniche costruttive per le tribune, in modo da ricavare al di sotto di esse palestre ed altri ambienti sportivi per i cosiddetti sport minori.

In vista della candidatura di Roma per le Olimpiadi del 2020, nella quale il CDQ EUR vede una occasione unica per rilanciare il quartiere come polo sportivo, tale impianto, dopo l'utilizzo per le gare olimpiche, rimarrebbe a disposizione del quartiere EUR e dei quartieri limitrofi.

Che tali impianti abbiano una validità sociale e siano economicamente sostenibili è dimostrato dalla realizzazione a Londra di un moderno Velodromo per le prossime Olimpiadi del 2012 (allegato 1).

In alternativa, il CDQ EUR formula le seguenti ulteriori proposte:

CAMPUS SCOLASTICO- SPORTIVO

Struttura polifunzionale dotata di aule scolastiche e relativi servizi, palestre e strutture per c.d. "sport minori" (del tutto assenti sul territorio), pista ciclabile, percorso di jogging, palazzetto da 500 spettatori, parcheggi sotterranei, piazza pubblica e ampi spazi verdi a servizio del territorio. La finalità di tale complesso è duplice: nelle ore pomeridiane è quella di accogliere studenti per le attività del doposcuola, seguirli nelle attività di studio, ludiche e sportive fornendo un servizio alle famiglie (soprattutto quelle in cui lavorano entrambi i genitori); negli orari antimeridiani la struttura sarebbe a disposizione dei residenti, di tutte le fasce di età, del quartiere EUR e di quelli limitrofi. Il tutto con soluzioni di edilizia eco-compatibile. Maggiori dettagli sono riportati in allegato 2.

ESPOSIZIONE DI GIARDINI TEMPORANEI

Tale proposta, suggerita da un qualificato esponente dell'AIAPP, Associazione degli architetti paesaggisti, si configura come un vero e proprio museo all'aperto di 50-60 appezzamenti di terreno ciascuno di 300-500 mq dove architetti paesaggisti realizzano la propria idea di giardino.

La struttura sarà dotata di un corpo centrale costituito da reception, ristorante, bar, piccola foresteria, magazzini, modesta area di vendita, etc. Maggiori dettagli sono riportati nell'allegato 3.

COMPLESSO CULTURALE

La struttura dovrebbe prevedere Auditorium, Teatro, Biblioteca ed altre sale per eventi culturali di cui Roma-Sud è completamente sprovvista; il complesso dovrebbe replicare, su scala più ridotta, le finalità dell'Auditorium Parco della Musica realizzato al quartiere Flaminio su progetto dell'arch. R. Piano.

AREA PACIFICO (circa 25.000 mq fondiari)

Realizzazione di edilizia residenziale con edifici di altezza massima 16 mt per una SUL complessiva massima di 10.000 mq;

IO scelgo

227 – Agenda di *Emilia Grossi*

229 – Cinema
di *Paolo Mereghetti*
e *Paola Piacenza*

231 – Arte di *Vincenzo Trione*

233 – Oroscopo
di *Emma Pereira*

236 – Indirizzi

238 – Lettere a *Io donna*



Oltre l'evento

LONDRA A TUTTO VELODROMO, ROMA IN FOLLE

Nei tempi previsti e rispettando il budget. Il velodromo da 6 mila posti per le Olimpiadi 2012 di Londra (sopra) è la prima opera completata all'interno del Parco Olimpico. Costato circa 110 milioni di euro, ospiterà il ciclismo indoor. In attesa che anche gli altri 32 impianti sportivi vengano completati trasformando lo *skyline* della capitale inglese, dal 15 marzo al 26 aprile verranno messi in vendita i 6,6 milioni di biglietti. La macchina inglese viaggia. Altrettanto non si può dire di quella italiana che, dopo aver scelto Mario Pescante come presidente del Comitato organizzatore per candidare Roma alle Olimpiadi del 2020, non ha ancora messo a punto una strategia. (N.P.)

SAN RAPHAEL ARENA

PRESENTAZIONE BREVE

1 - SOMMARIO

L'idea di "SRB (San Raffaele Basket) College" è quella di un "college" affiancato all'istituzione scolastica tradizionale che, dal termine delle lezioni, utilizzi il tempo pomeridiano per indirizzare ed organizzare sia l'attività post-scolastica (compiti, corsi di recupero, corsi integrativi) che l'attività sportiva e ludica dei ragazzi.

Nelle ore mattutine gli spazi del centro saranno riservati alla Scuola materna con orario 7-14 e con servizio mensa esteso in orari successivi anche ai bambini provenienti da altre scuole; negli spazi progettati per le attività sportive avranno luogo corsi di ginnastica e pre-parto per i residenti nel territorio.

Nel pomeriggio, le attività, usufruibili in modo modulare, si occuperanno del tempo extrascolastico del ragazzo fornendo:

- ▶ servizio pulmino per lo spostamento scuola-college
- ▶ mensa
- ▶ aiuto nello svolgimento dei compiti
- ▶ corsi di attività sportiva
- ▶ corsi di formazione vari (lingua straniera, musica, teatro)
- ▶ momenti di aggregazione culturale e di svago.

Nel periodo estivo il Centro si trasformerà in un "camp" che occuperà l'intera giornata dei ragazzi organizzando attività culturali ricreative e sportive sin dalla mattina

1.1 - PANORAMICA

SRB College sorgerà nel territorio a sud ovest della capitale in un terreno individuato tra i municipi XII, XIII, XV di Roma e diventerà un punto di riferimento per i ragazzi ed i cittadini del quartiere e delle zone limitrofe. Al momento nell'area prescelta non esistono altre organizzazioni che offrono servizi paragonabili alla proposta di SRB College; i fattori chiave per il raggiungimento del successo sono la creazione di un ambiente appassionante ed accogliente che favorisca il senso di appartenenza e che dia serenità e sicurezza a tutte quelle famiglie che non riescono a seguire esaurientemente i loro ragazzi.

La sempre più frequente necessità di lavoro per entrambi i genitori e la scarsità di strutture adeguate, unite al feeling che lo sport esercita forniranno gli ulteriori elementi che contribuiranno all'affermazione dei servizi offerti.

Tutta la struttura sotto il profilo sia sportivo che socio-culturale ed educativo sarà attrezzata per ospitare soggetti disabili; in particolare verranno organizzati corsi aperti al basket in carrozzina, così come è prevista la partecipazione di ragazzi diversamente abili in tutte le attività socioculturali del centro

1.2 - LO SPORT COME MEZZO EDUCATIVO

Lo sport è strumento che contribuisce allo sviluppo della personalità e che insegna, trasmette, rafforza le esperienze sociali dei singoli individui, veicolando valori educativi e formativi. E' importante per la crescita di un ragazzo la scuola: dello sport che insegna a lottare e a competere in modo SANO; a confrontarsi e relazionarsi, che abitua ad accettare e condividere vittorie ma anche insuccessi, che carica di responsabilità e impegno verso se stessi, i compagni e il gruppo di riferimento, che abitua al rispetto delle regole e al senso di giustizia e che toglie i ragazzi dalla strada e dal pericoloso "vuoto esistenziale" e li distoglie almeno per qualche ora da Tv, Internet e quant'altro. La pratica sportiva quindi stimola le qualità necessarie alla formazione del carattere quali la sicurezza, il rispetto, il coraggio, migliora le capacità cognitive e incoraggia la socializzazione.

1.3 - OBIETTIVI

Lo sport è strumento che contribuisce allo sviluppo della personalità e che insegna, trasmette, rafforza le esperienze sociali dei singoli individui, veicolando valori educativi e formativi. E' importante per la crescita di un ragazzo la scuola dello sport che insegna a lottare e a competere in modo SANO, a confrontarsi e relazionarsi, che abitua ad accettare e condividere vittorie ma anche insuccessi, che carica di responsabilità e impegno verso se stessi, i compagni e il gruppo di riferimento, che abitua al rispetto delle regole e al senso di giustizia e che toglie i ragazzi dalla strada e dal pericoloso "vuoto esistenziale" e li distoglie almeno per qualche ora da Tv, Internet e quant'altro. La pratica sportiva quindi stimola le qualità necessarie alla formazione del carattere quali la sicurezza, il rispetto, il coraggio, migliora le capacità cognitive e incoraggia la socializzazione

SARB

College

Documento di Progetto

SRB



Accordo di Riservatezza

Il/La sottoscritto/a lettore riconosce che le informazioni fornite dal sig. _____
in questo business plan sono riservate, pertanto si impegna a non divulgarle senza
l'espresso consenso scritto del sig. _____

È riconosciuto dal lettore che la divulgazione delle informazioni contenute, diverse da
quelle che sono di dominio pubblico attraverso qualsiasi mezzo comunicazione, può
causare gravi danni

a _____

Su richiesta diretta, questo documento deve essere immediatamente restituito a

Nome (in stampatello)

Firma

Data

ACCORDO DI RISERVATEZZA.....	2
1 SOMMARIO.....	4
1.1 PANORAMICA.....	4
1.2 LO SPORT COME MEZZO EDUCATIVO.....	5
1.3 OBIETTIVI.....	5
1.4 LE ATTIVITÀ.....	6
1.4.1 Attività Sportive.....	6
1.4.2 Attività Formative e Sociali.....	7
1.4.3 Scuola Materna.....	8
1.5 INFRASTRUTTURA.....	9
1.5.1 Bioarchitettura.....	10
1.5.2 Sede / Palestra.....	12
1.5.3 Campo coperto (eventuale secondo disponibilità).....	12
1.5.4 Arena Anfiteatro (eventuale secondo disponibilità).....	12
1.5.5 Percorsi sportivi.....	12
2 ANALISI DI PROGETTO.....	14
2.1 COMPANY SUMMARY.....	14
2.2 U.S.D. SAN RAFFAELE BASKET.....	14
2.2.1 La storia.....	14
2.3 SAN RAFFAELE BASKET SRL.....	14
2.4 AVVIO DEL PROGETTO.....	15
2.5 STRATEGIA DI SVILUPPO.....	17
2.5.1 Analisi Mercato.....	18
2.6 PREVISIONE DELLE ENTRATE.....	19
2.7 PERSONALE.....	22
2.8 PIANO FINANZIARIO.....	23
2.8.1 Finanziamenti.....	23
2.8.1.1 Importanti Considerazioni.....	25
2.8.2 Break-even Analysis.....	25
2.8.3 Surplus e Deficit.....	26
2.8.3.1 Surplus Netto Anno.....	27
2.8.3.2 Gross Surplus Anno.....	27

1 Sommario

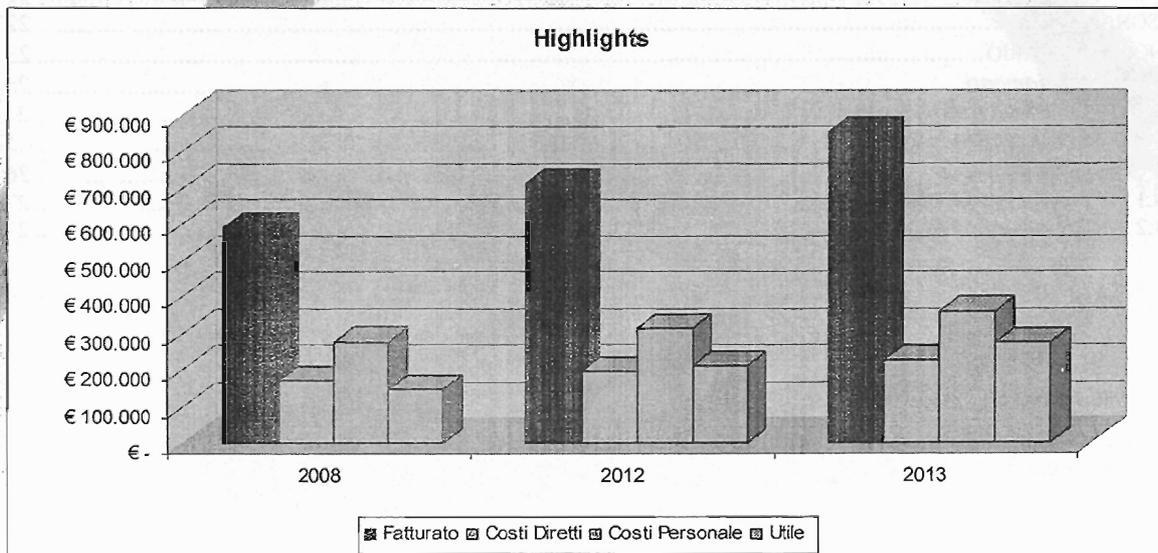
L'idea di "SRB (San Raffaele Basket) College" è quella di un "college" affiancato all'istituzione scolastica tradizionale che, dal termine delle lezioni, utilizzi il tempo pomeridiano per indirizzare ed organizzare sia l'attività post-scolastica (compiti, corsi di recupero, corsi integrativi) che l'attività sportiva e ludica dei ragazzi.

Nelle ore mattutine gli spazi del centro saranno riservati alla Scuola materna con orario 7-14 e con servizio mensa esteso in orari successivi anche ai bambini provenienti da altre scuole; negli spazi progettati per le attività sportive avranno luogo corsi di ginnastica e pre-parto per i residenti nel territorio.

Nel pomeriggio, le attività, usufruibili in modo modulare, si occuperanno del tempo extrascolastico del ragazzo fornendo:

- servizio pulmino per lo spostamento scuola-college
- mensa
- aiuto nello svolgimento dei compiti
- corsi di attività sportiva
- corsi di formazione vari (lingua straniera, musica, teatro)
- momenti di aggregazione culturale e di svago.

Nel periodo estivo il Centro si trasformerà in un "camp" che occuperà l'intera giornata dei ragazzi organizzando attività culturali ricreative e sportive sin dalla mattina.



1.1 Panoramica

SRB



I ragazzi sono il futuro, sembra banale, ma non lo ricordiamo mai abbastanza; è fondamentale investire sulla loro crescita fisica e culturale; metterli in grado di sperimentare situazioni educative e accumulare esperienze che saranno la base del loro sviluppo. E' altrettanto importante sostenere i genitori in modo che riescano a conciliare i loro propositi di realizzazione professionale e personale e al tempo stesso possano a dedicare attenzione e tempo ai loro figli.

SRB College sorgerà nel territorio a sud ovest della capitale in un terreno individuato tra i municipi XII, XIII, XV di Roma e diventerà un punto di riferimento per i ragazzi ed i cittadini del quartiere e delle zone limitrofe. Al momento nell'area prescelta non esistono altre organizzazioni che offrono servizi paragonabili alla proposta di SRB College; i fattori chiave per il raggiungimento del successo sono la creazione di un ambiente appassionante ed accogliente che favorisca il senso di appartenenza e che dia serenità e sicurezza a tutte quelle famiglie che non riescono a seguire esaurientemente i loro ragazzi.

Il centro, in collaborazione con le istituzioni scolastiche, avrà l'obiettivo aiutare e collaborare con le famiglie che avranno così la possibilità di svolgere con più serenità il ruolo di genitore anche attraverso una migliore conciliazione tra i tempi di vita e di lavoro.

La sempre più frequente necessità di lavoro per entrambi i genitori e la scarsità di strutture adeguate, unite al feeling che lo sport esercita forniranno gli ulteriori elementi che contribuiranno all'affermazione dei servizi offerti.

Tutta la struttura sotto il profilo sia sportivo che socio-culturale ed educativo sarà attrezzata per ospitare soggetti disabili; in particolare verranno organizzati corsi aperti al basket in carrozzina, così come è prevista la partecipazione di ragazzi diversamente abili in tutte le attività socio-culturali del centro.

1.2 Lo Sport come mezzo educativo

Lo sport è strumento che contribuisce allo sviluppo della personalità e che insegna, trasmette, rafforza le esperienze sociali dei singoli individui, veicolando valori educativi e formativi. E' importante per la crescita di un ragazzo la scuola dello sport che insegna a lottare e a competere in modo SANO, a confrontarsi e relazionarsi, che abitua ad accettare e condividere vittorie ma anche insuccessi, che carica di responsabilità e impegno verso se stessi, i compagni e il gruppo di riferimento, che abitua al rispetto delle regole e al senso di giustizia e che toglie i ragazzi dalla strada e dal pericoloso "vuoto esistenziale" e li distoglie almeno per qualche ora da Tv, Internet e quant'altro. La pratica sportiva quindi stimola le qualità necessarie alla formazione del carattere quali la sicurezza, il rispetto, il coraggio, migliora le capacità cognitive e incoraggia la socializzazione.

1.3 Obiettivi

Lo sport è strumento che contribuisce allo sviluppo della personalità e che insegna, trasmette, rafforza le esperienze sociali dei singoli individui, veicolando valori educativi e formativi. E' importante per la crescita di un ragazzo la scuola dello sport che insegna a lottare e a competere in modo SANO, a confrontarsi e relazionarsi, che abitua ad accettare e condividere vittorie ma anche insuccessi, che carica di responsabilità e impegno verso se stessi, i compagni e il gruppo di riferimento, che abitua al rispetto delle regole e al senso di giustizia e che toglie i

ragazzi dalla strada e dal pericoloso "vuoto esistenziale" e li distoglie almeno per qualche ora da Tv, Internet e quant'altro. La pratica sportiva quindi stimola le qualità necessarie alla formazione del carattere quali la sicurezza, il rispetto, il coraggio, migliora le capacità cognitive e incoraggia la socializzazione. Sarà favorito lo sviluppo del "senso di appartenenza" al gruppo agendo in modo che l'attività e la crescita dei singoli sia proficua per l'insieme delle persone; in una parola, per rimanere in ambito sportivo, "la squadra". E' evidente quanto incoraggiare questi principi può contribuire a combattere il disagio giovanile e l'esclusione sociale.

"Tutti gli sport richiedono le stesse capacità di base: coordinazione mano-occhio, equilibrio, capacità di concentrazione, controllo del corpo. Ma gli sport di squadra possono insegnarti una capacità importante nella vita: come comportarsi con le altre persone. Come parte di una squadra, tu devi sempre pensare ai tuoi compagni. Non puoi semplicemente fare quello che vuoi. [...] Nella maggior parte delle occasioni devi cercare di fare il miglior lavoro possibile all'interno di un gruppo, che sia la scuola, la società o una squadra"
John Madden - "The First Book of Football", 1988

1.4 Le attività

Il centro sarà organizzato per ricevere i ragazzi dall'uscita di scuola ed offrire loro un luogo dove sia possibile assolvere le attività di studio, praticare attività sportiva e, non secondariamente, intrattenere rapporti sociali.

Il mattino, coerentemente con gli spazi disponibili, l'impianto sarà utilizzato con attività di asilo prescolastico

SRB College pur se indirizzato in maniera particolare ai giovani non è aperto esclusivamente ai ragazzi; i genitori, i nonni, gli adulti in genere hanno possibilità di usufruire della struttura e dei suoi servizi.

Durante le ore dedicate all'allenamento dei più piccoli, ad esempio, saranno organizzati, con gli stessi orari, corsi di ginnastica per adulti in modo che eventuali accompagnatori possano utilizzare il tempo di attesa per dedicarsi ad attività sportive in prima persona.

Per chi desidera maggiore libertà sia nei tempi sia nei ritmi, sarà organizzato un percorso atletico attrezzato che permetterà, senza limiti di orario, se non quelli di apertura e chiusura del centro, di allenarsi in maniera del tutto autonoma.

Nel periodo estivo il Centro si trasformerà in un "camp" che occuperà l'intera giornata dei ragazzi organizzando attività culturali ricreative e sportive sin dalla mattina.

1.4.1 Attività Sportive

Lo sport utilizzato come fulcro della quotidianità.

Le attività sono incentrate, almeno nella fase iniziale, sulla Pallacanestro, una tra le discipline sportive in cui il senso di squadra raggiunge i massimi livelli. Non è

escluso, in fasi successive, l'inserimento di altri sport di squadra secondo le esigenze e nelle possibilità che offriranno gli spazi a disposizione.

Sono, inoltre, presenti offerte indirizzate a sport individuali quali alcune specialità di atletica leggera e ginnastica.

Tutte le attività sono seguite da istruttori qualificati e possono essere svolte sia a livello competitivo sia amatoriale.

Un percorso di jogging sarà disponibile per tutti i frequentatori del centro.

Obiettivi:

Diffusione della pratica sportiva dilettantistica;

Divulgazione dello sport giovanile attraverso il coinvolgimento delle scuole del quartiere;

Evidenziare le possibilità individuali ponendo l'accento sul valore che il loro utilizzo può ricoprire per la comunità;

Organizzazione di eventi, dedicati a giovani ed adulti, che abbiano lo scopo di avvicinare allo sport con l'intento di favorire le relazioni sociali e percepire l'attività sportiva come "stile di vita";

1.4.2 Attività Formative e Sociali

L'ambiente sportivo è, sia sotto l'aspetto psicologico sia in quello puramente fisico, un elemento stimolatore delle possibilità di memorizzazione del cervello.

Cogliere i vantaggi ambientali e utilizzare il lavoro di squadra sarà il filo conduttore della funzione didattica del centro. I ragazzi sono suddivisi in gruppi omogenei in base all'età e saranno seguiti nell'espletamento dei compiti scolastici. Anche in questo aspetto, seguiti da un professore qualificato, i ragazzi saranno stimolati a condividere e ad aiutarsi reciprocamente.

Sono disponibili eventuali approfondimenti e/o corsi di recupero per chi ne facesse richiesta.

Obiettivi:

- Aiuto ai ragazzi nello svolgimento dei compiti scolastici ed eventuali corsi personalizzati di approfondimento e/o recupero;
- Iniziative culturali e/o sportive in collaborazione con gli istituti scolastici

- Iniziative culturali e/o ricreative mirate all'aggregazione tra i giovani; Utilizzare lo sport quale veicolo di integrazione sociale e razziale sviluppando cooperazioni, incontri, anche multimediali, gemellaggi con gruppi sportivi di altre nazioni.
- Progetti mirati ad incrementare le relazioni sociali delle persone anziane;
- Eventi sportivi e culturali:

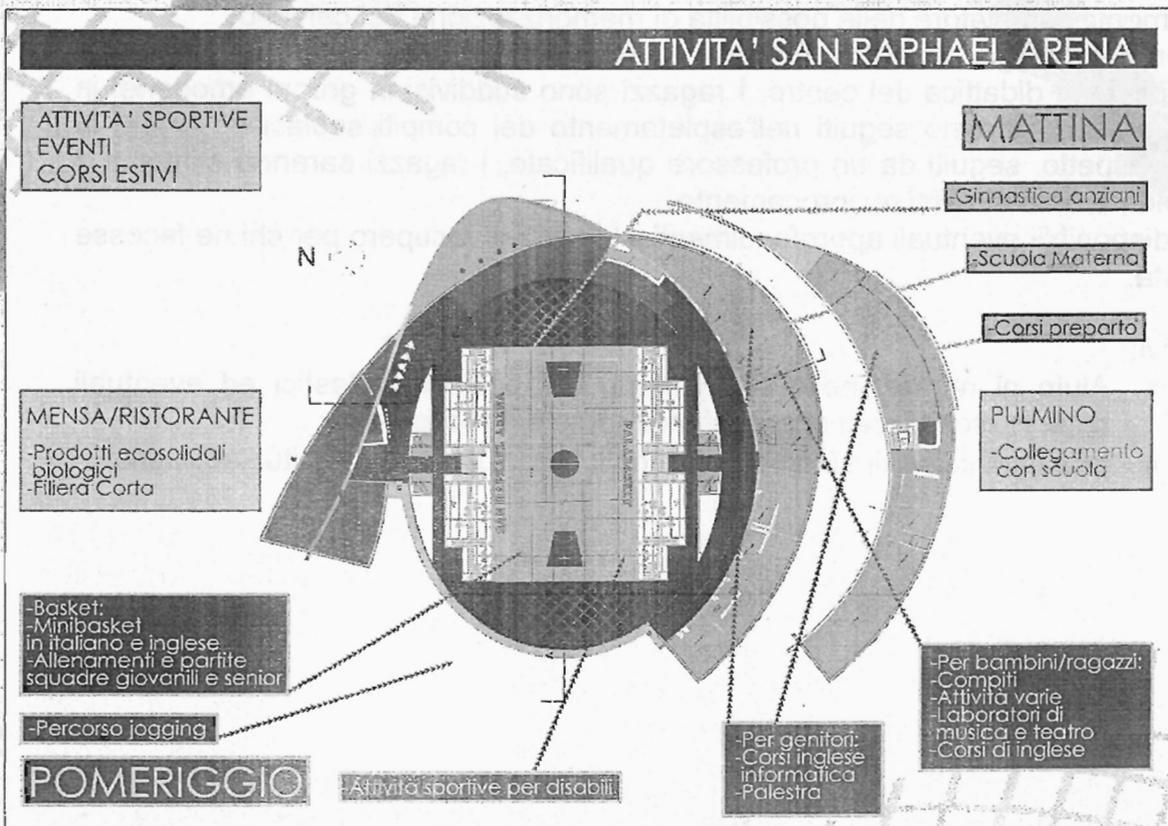
1.4.3 Scuola Materna

Gli spazi di SRB College la mattina saranno impegnati dalle attività della scuola materna che accoglie bambini dai 2 ai 6 anni.

L'obiettivo generale di questa attività è di accrescere, in contesto ludico, le conoscenze e le capacità motorie di base del bambino preparandolo ad affrontare il successivo percorso scolastico. E' previsto l'avvio all'apprendimento di una lingua straniera.

Con queste attività si vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

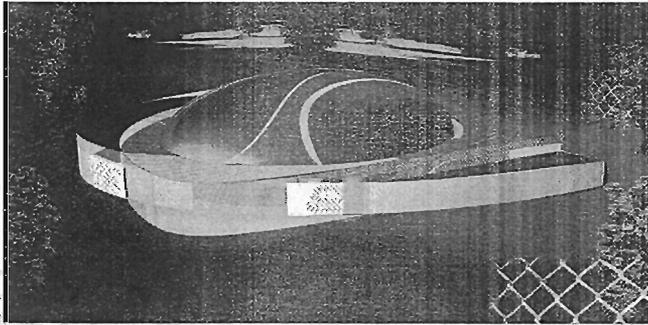
- Incoraggiare le metodologie di apprendimento;
- Sviluppare le abilità motorie
- Favorire l'armonico sviluppo psico-fisico
- Incrementare l'autostima
- Favorire la collaborazione con gli altri



1.5 Infrastruttura

SAN RAPHAEL ARENA

VISTA INGRESSO



PROGETTO - Lo studio perseguirà un progetto di eco-sostenibilità, alla ricerca di manufatti e costruzioni che possano avere una autoproduzione di energia passiva.

Attraverso un percorso studiato individuando delle visuali prospettiche che possano rendere intellegibile la Struttura nella sua maestosità; si inseriranno varie isole che troveranno l'integrazione

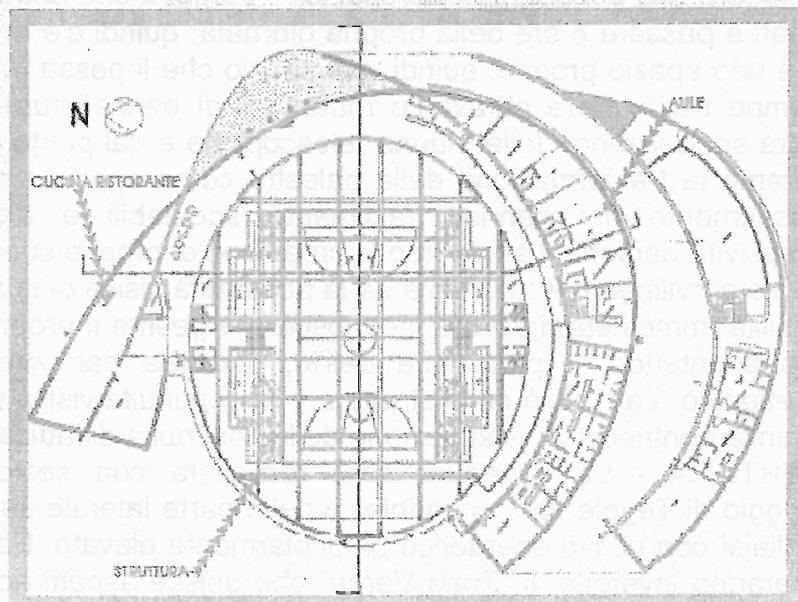
morfologica con l'energia solare, con i materiali locali ed eco-sostenibili.

STRUTTURA - La struttura architettonica consiste in una griglia strutturale in legno lamellare (ancorata alle fondamenta in cemento armato) e in parte in lavorazioni a secco. Alla struttura in legno sono fissati gli infissi, le pareti ventilate, isolamenti in fibra di legno, le murature e il tetto. Si può chiaramente evincere la facilità di metodo progettuale e la grande velocità che potrebbe avere il montaggio dell'opera con un abbattimento rispetto ai costi (6 mesi).

AULE - La parte aule ha un'importante organizzazione bio-climatica e consiste in un blocco che si affaccia verso sud, con vetrate con profili a taglio termico. Tra i vetri, in un'intercapedine di mm 25, verranno inserite delle veneziane contenenti uno strato di materiale isolante di colore scuro su un lato e argentato sull'altro, in modo che le diverse posizioni assumibili consentano di disporre di un'apertura capace di configurazioni dal tutto aperto, allo schermato estivo (lato argentato verso l'esterno), allo schermato notturno invernale (lato argentato verso l'interno) ed a configurazioni intermedie.

Verso l'esterno del giardino, fissate sul tetto sono installate delle pensiline lamellari frangisole. All'interno le aule sono tutte divise da pareti mobili insonorizzate in modo da poter creare interdisciplinarietà fra i cicli e anche un'unica aula comune.

CUCINA RISTORANTE -



Inserita in una postazione strategica rispetto al lavoro da svolgere: interno - esterno; infatti sono vicino alle uscite con le vie carrabili e ai sacchi di rifiuti differenziati.

ALL'INTERNO sono curati aspetti di bio-architettura quali:

- Sistemi di scarico acqua insonorizzati
- Impianti solari
- Sistemi per la gestione delle acque piovane
- Conduitture per impianti geotermici
- Scambiatore di calore geotermico

ALL'ESTERNO sono curati aspetti di bio-architettura quali:

- Parcheggi con pensiline fotovoltaiche e raccolta di acqua piovana per favorire l'irrigazione autosufficiente.
- La sollecitazione ad un uso più parsimonioso e corretto dell'acqua vede nella sostituzione dei metodi scarsamente efficienti, con quelli dotati di maggiori possibilità di ridurre gli sprechi, uno degli elementi principali capaci di risparmiare acqua.
- Il parcheggio in asfalto drenante e il bacino d'acqua di cm. 20 d'altezza hanno una collocazione planimetrica ben precisa in riferimento all'architettura bio-climatica.
- Pista Jogging attrezzata.

1.5.1 Bioarchitettura

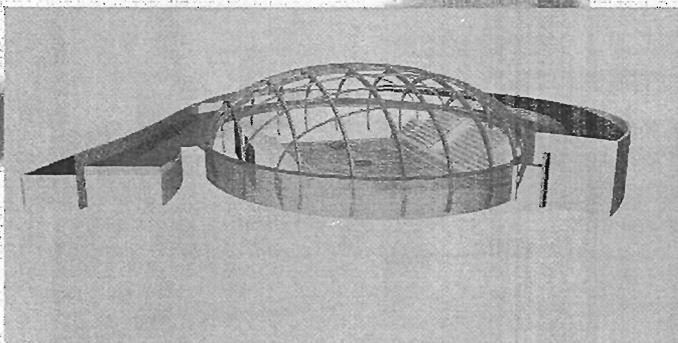
ORIENTAMENTO - Il vantaggio dell'orientamento verso sud ha favorito l'inserimento di vetrate proprio nel punto di maggior caratterizzazione visivo/ambientale. La soddisfazione è quella di essere riusciti a coniugare varie funzionalità (pedagogica/bioclimatica/architettonica) con gli aspetti più tecnici e caratterizzanti del progetto.

ARCHITETTURA PEDAGOGICA - Uno dei concetti che in questo caso lega l'architettura alla pedagogia è lo spazio; i bambini che entrano nella scuola sono destinati a passare 8 ore della propria giornata, quindi c'è la necessità assoluta di sentire uno spazio proprio, quindi uno spazio che li possa formare e che possono col tempo trasformare attraverso mutazioni di pannellature interne. Inoltre nella palestra sono inserite delle tribune telescopiche e dal punto di vista pedagogico è importante la trasformazione della palestra come spazio sinergico. La possibilità dell'inserimento dei pannelli facilmente spostabili e dipingibili per favorire l'espressività personale attraverso la creazione di proprie scenografie.

La forma curvilinea e arrotondata dà la possibilità visiva di spaziare verso orizzonti. Possibilità immediata di vivere, riconoscere e gestire il proprio spazio la dove per spazio si intende la proiezione dell'io, garanzia per vivere meglio lo spazio architettonico. La fluidità della struttura e la continuità visiva di collegamento tra le varie unità contribuisce all'attuazione della continuità didattica e sportiva.

COPERTURA - La copertura sarà realizzata con sezione bioclimatica con montaggio di Tegole tipo "scandole" e nella parte laterale saranno inseriti pannelli fotovoltaici con ricavo energetico particolarmente elevato. Parte delle superfici dei tetti saranno inverdite. Il "Tetto Verde" che unisce aspetti economici ed ecologici, riduce i costi energetici, regola il ciclo dell'acqua, filtra aria malsana e protegge dal rumore esterno, migliora il microclima (grazie all'evaporazione e alla traspirazione),

1.5.2 Sede / Palestra



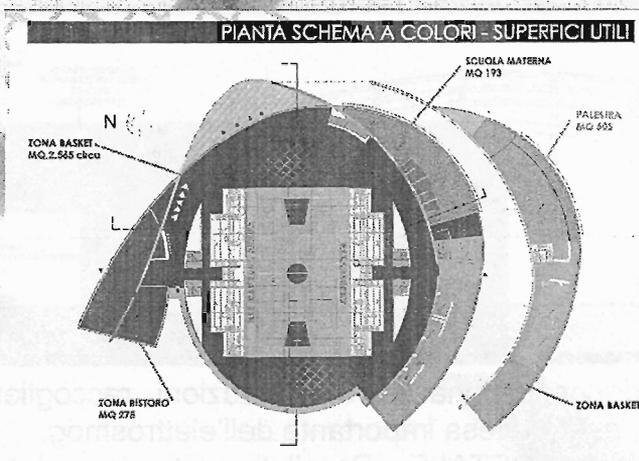
Struttura in volta unica di legno lamellare, con pavimentazione in parquet (superficie necessaria ~ 2.500/3500 mq.). L'impianto avrà caratteristiche polifunzionali e sarà possibile una suddivisione degli spazi attraverso l'utilizzo di teloni-parete apribili automaticamente in modo da permettere l'utilizzo in

contemporanea dell'impianto ad atleti di gruppi diversi. Basket, Volley, ginnastica le discipline sportive praticate.

All'interno del "palazzetto" trovano inoltre posto i locali di "servizio" necessari alla pratica sportiva (spogliatoi, infermeria, servizi, magazzini).

Saranno inoltre presenti ambienti integrativi all'attività del centro:

Una saletta per conferenze utilizzabile anche come punto di ritrovo, aule studio (biblioteca), area ristoro e sale adibite ad attività accessorie.



1.5.3 Campo coperto (eventuale secondo disponibilità)

Struttura geodetica multifunzionale all'interno della quale è possibile praticare volley e basket. La struttura potrà ospitare eventi sportivi e ricreativi (superficie necessaria ~ 800/1000 mq). La pavimentazione è in PVC. E' dotata di spalti rimovibili in legno e di due spogliatoi.

1.5.4 Arena Anfiteatro (eventuale secondo disponibilità)

Scopo principale è ospitare eventi sportivi e ricreativi durante la stagione estiva/primaverile.

La struttura sarà priva di copertura e potrà ospitare manifestazioni sportive quali partite di basket, volley, e tornei tre contro tre oppure eventi ricreativi o culturali. Gli spettatori potranno prendere posto intorno ai campi. Superficie in cemento.

1.5.5 Percorsi sportivi

Intorno al terreno sarà attrezzato un circuito attrezzato per il footing; tale attività sarà utilizzabile tutto l'anno nei periodi di apertura dell'impianto.

RIEPILOGO SUPERFICI UTILI

ZONA BASKET

- ▶ ZONA CAMPO - N° 2 Tribune Retrattili + servizi . MQ 1.690
- ▶ SPOGLIATOI MQ 160
- ▶ DEPOSITO ATTREZZI MQ 50
- ▶ LOCALI TECNICI MQ 90
- ▶ PRONTO SOCCORSO MQ 35
- ▶ SPAZI DI CONNESSIONE MQ 540

PALESTRA

- ▶ ZONA FITNESS MQ 285
- ▶ SPOGLATOIO MQ 90
- ▶ SPAZI DI CONNESSIONE MQ 130

SCUOLA MATERNA

- ▶ N° 3 AULE DA MQ 150 (TOTALE)+ servizi interni 6 mq cad.
- ▶ N° 1 AULA COMUNE MQ 45

ZONA RISTORO

- ▶ BAR RISTORANTE MENSA MQ 180
- ▶ CUCINE MQ 75
- ▶ SERVIZI MQ 20

ESTERNO

- ▶ PARCHEGGI MQ 4.500
- ▶ VERDE ATTREZZATO MQ 5.400
- ▶ SPAZIO GIOCHI BIMBI MQ 650

2 Analisi di Progetto

2.1 Company Summary

Come in precedenza descritto SRB College è un centro polisportivo e sociale che consentirà, la partecipazione a una serie di programmi sportivi e culturali. Gli adolescenti ed i ragazzi in età prescolare avranno accesso a programmi specificatamente loro dedicati.

2.2 U.S.D. San Raffaele Basket

Il Progetto SRB College nasce utilizzando come fondamenta la trentennale esperienza della Unione Sportiva Dilettantistica San Raffaele Basket, affiliata alla Federazione Italiana Pallacanestro con il n°006146.

2.2.1 La storia

Presente dal 1978 nei quartieri periferici del Trullo-Magliana-Portuense e collabora da tempo con numerose scuole Elementari e Medie del municipio.

Il San Raffaele Basket è tra le realtà italiane più importanti del settore giovanile, è presente regolarmente da 15 anni alle finali nazionali delle varie categorie dove accedono le prime otto squadre d'Italia. Attualmente possiamo fare riferimento ad un vivaio tecnicamente di assoluto valore nazionale con circa 250 ragazze iscritte, di cui 120 nel settore minibasket, 110 nelle cinque categorie giovanili e 20 ragazze senior (over 18 anni).

Iscritta sin dall'origine alla Federazione Italiana Pallacanestro (C.O.N.I.), da sempre operante nel settore giovanile, ha ottenuto negli ultimi anni ampi riconoscimenti a livello nazionale, conquistando l'accesso a oltre 40 finali nazionali giovanili e sei titoli italiani assoluti nelle categorie *allieve* (1995), *cadette/Under17* (1997 e 2008), *juniores/Under19* (2003, 2007 e 2008) oltre al successo, nel 1983, nei Giochi della Gioventù.

Con atlete del proprio vivaio, ha raggiunto i campionati nazionali di serie B ed A2, arrivando nel giugno 2006 a conquistare la promozione nel massimo campionato nazionale di serie A1, riportando una squadra della capitale nell'elite del basket dopo ben 22 anni di assenza.

Nel corso di questi anni moltissime giocatrici nate cestisticamente nel vivaio San Raffaele hanno raggiunto i vertici della pallacanestro nazionale militando in molte società di A1 e A2: da Elena Papparazzo per anni a Como e capitano della Nazionale Italiana a Debora Danzi, da Giulia Casadio a Valentina Petrassi, da Daniela Albertini fino alle ultime delle nuove generazioni, Scimitani, Piroli, Balestrieri, Gattini, Di Battista, Antonelli e molte, molte altre ancora

2.3 San Raffaele Basket srl

L'ordinamento societario di San Raffaele Basket, società che gestirà SRB College, sarà quello di Società di Capitali (società a responsabilità limitata). Tale forma organizzativa consente l'accesso alle agevolazioni previste per le Società Sportive Dilettantistiche alla luce della recente legge 22 marzo 2004 n. 72. Il passaggio

SRB



dall'attuale forma sociale, Unione Sportiva Dilettantistica, a Società a responsabilità limitata sarà operativo prima dell'avvio del progetto.

La società sarà governata da un Consiglio di Amministrazione che avrà facoltà di gestire il patrimonio, di predisporre e/o eseguire i programmi atti a perseguire il fine sociale e di stabilire le modalità amministrative di gestione.

Faranno parte del Consiglio di Amministrazione i soci Fondatori della "San Raffaele Basket s.r.l." e quanti saranno ammessi con il voto unanime del consiglio di amministrazione stesso.

Il dettaglio delle norme che disciplinano la San Raffaele Basket s.r.l. e l'utilizzo della struttura di SRB College saranno descritte dettagliatamente nello statuto. Tutte le entrate, al netto delle spese di gestione, saranno destinate allo sviluppo ed alla concretizzazione della finalità ovvero la "crescita attraverso lo sport".

A diretto controllo del Consiglio di Amministrazione saranno create due commissioni con responsabilità nell'organizzazione e gestione delle attività o svolte nell'ambito del Centro Sportivo. Le responsabilità saranno suddivise tra attività sportive e culturali/ricreative.

Il consiglio direttivo composto dal Presidente e dai soci fondatori avrà la responsabilità di identificare i membri delle due commissioni, del coordinamento generale e la possibilità di decisione finale ed insindacabile anche contro il parere delle suddette commissioni.

La suddivisione delle quote, le modalità di gestione e di controllo saranno descritte negli statuti societari.

2.4 Avvio del Progetto

L'avvio del progetto è subordinato alla nascita della San Raffaele Basket s.r.l che avrà tra le sue disponibilità l'infrastruttura su cui graviterà, almeno inizialmente, gran parte delle attività sportive, sociali e culturali.

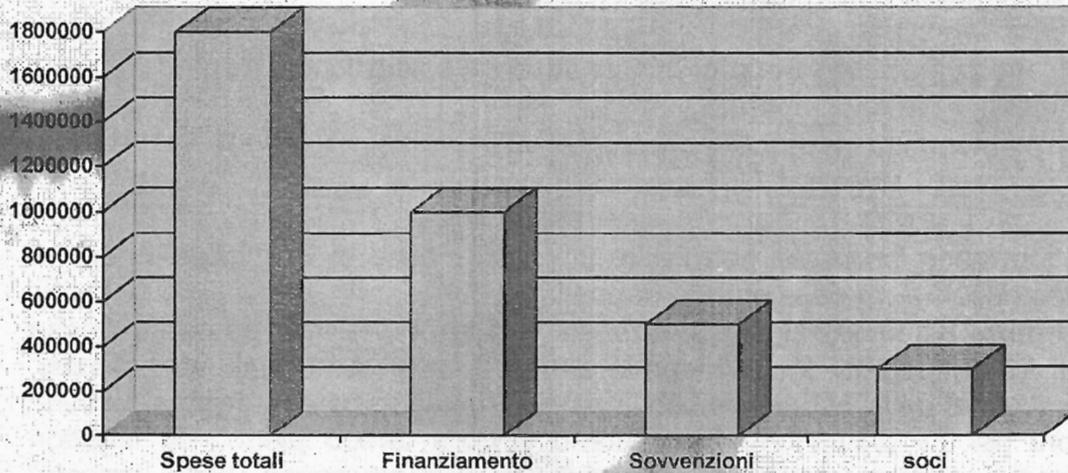
La costruzione dell'impianto richiede una disponibilità di circa € 1.800.000,00; in tali costi sono comprese tutte le necessità: la struttura, le attrezzature, gli arredi ed i costi di registrazione. Le ipotesi sono riportate nella tabella e nel grafico seguente.

PREVISIONE SOMMARIA SPESA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA

PREVENTIVO DI SPESA

Piattaforma più plinti (cordolo perimetrale) + scavi di acciaio in fogna	€ 50.000,00 + iva
Struttura lamellare compreso pacchetto tetto	€ 400.000,00 + iva
Struttura in ferro/rete playground + tribune comprese di tamponamenti in legno	€ 250.000,00 + iva
Opere muratura + impianto idraulico/elettrico/ rete fognaria + bagni	€ 200.000,00 + iva
Caldole	€ 50.000,00 + iva
Tetto in tegola canadese	€ 40.000,00 + iva
Tetto in pvc	€ 50.000,00 + iva
Vetrata esterna e infissi	€ 50.000,00 + iva
Tamponamenti perimetrali ed interni	€ 40.000,00 + iva
Condizionamento - riscaldamento compreso quello a pavimento - fotovoltaico - recupero acque piovane	€ 230.000,00 + iva
Pavimentazioni in Pvc + parquette	€ 60.000,00 + iva
Illuminazione (lampade industriali)	€ 15.000,00 + iva
N° 2 Canestri + N° 4 canestri minibasket + N° 2 segnapunti + N° 2 panchine + transenne + sedie pubblico	€ 35.000,00 + iva
Sistemazione esterna	€ 30.000,00 + iva
Imprevisti	€ 50.000,00 + iva
Progettazione e spese studio	€ 200.000,00 + iva
TOTALE	€ 1.750.000,00 + iva

I costi di costruzione dell'impianto sono in linea con le quotazioni di mercato; è, anzi, presumibile una riduzione della spesa pianificando una gara tra aziende specializzate del settore.



Terminata la costruzione, la gestione delle attività sociali/ricreative sarà affidata ad una cooperativa che riconoscerà alla San Raffaele Basket s.r.l un canone che, detratti i costi di gestione, sarà utilizzato per il migliorare e l'ampliare i servizi e le attività nello scopo della Società. La cooperativa sarà formata da tutti i soggetti impegnati a qualsiasi delle attività svolte nel centro.

Sarà compito del consiglio direttivo della San Raffaele Basket s.r.l verificare la compatibilità delle attività gestite dalla cooperativa con le finalità della Società ed eventualmente, in maniera insindacabile, ritirare la concessione degli spazi ed affidarla ad una nuova cooperativa.

E' consigliabile, per ragioni legate alla tipologia di servizi rilasciati, essere pronti all'avvio dal mese di Settembre.

2.5 Strategia di Sviluppo

San Raffaele Basket s.r.l. è impegnata ad assestare il suo bilancio di operativo su una solida base finanziaria. Questi sforzi sono impostati su una miscela di ricavi ottenuti da un mix di servizi che devono ottimizzare al meglio l'utilizzo delle strutture e del personale. L'esigenza di impiegare al massimo possibile le potenzialità offerte dall'infrastruttura, così da permettere una maggiore distribuzione dei costi fissi, suggerisce che per una corretta strategia di entrate è necessario avviare già dalla fase iniziale tutte le attività descritte in questo documento.

Sulla base di queste considerazioni risultano "core" attività quali l'avviamento allo sport (in primo momento basket), il post scuola e la scuola materna; mentre si evidenzia che seppure attività quali il ristoro, gli associati ed i corsi di recupero possano apparire di tipo collaterale sono rilevanti nell'economia del centro sportivo nel suo complesso. Successivamente alla fase di avvio sarà possibile avviare una serie di attività accessorie che avranno la finalità di rendere l'offerta di SRB College ancora più allettante e che contribuiranno a rendere più solido il bilancio.

Indicativamente queste attività potranno essere:

- Campus estivi;

- Organizzazione eventi sportivi/culturali;
- Servizio navetta Scuola <--> SRB College;
- Corsi di avvio allo Sport presso le strutture scolastiche;
- Corsi di ginnastica per adulti e anziani;
- Punto vendita materiali tecnico/sportivi;

etc.

I primi anni saranno necessari per creare una solida base di iscritti fidelizzati che costituirà lo zoccolo duro delle entrate annuali.

Con l'affermarsi del marchio "SRB College" sul territorio sarà possibile anche avviare attività di tipo collaborativo con le strutture scolastiche quali, ad esempio, corsi di minibasket da effettuare presso le palestre scolastiche con avvio al termine delle lezioni per gli alunni che frequentano corsi a tempo pieno. Gli istruttori attenderanno i ragazzi nell'atrio scolastico e li condurranno nella palestra dell'istituto dove saranno organizzate sedute di allenamento e di avviamento allo sport. Tale opportunità sarà indubbiamente apprezzata da quelle famiglie che per motivi lavorativi hanno bisogno di "allungare" i tempi scolastici. Questo tipo di prestazioni produrrà vantaggi sia dal punto di vista di immagine che da quello economico in quanto permetterà di ampliare il numero di strutture disponibili.

Incassi e spese saranno costantemente monitorati affinché eventuali correttivi, sempre possibili vista la natura variabile di una buona porzione dei costi, possano essere efficacemente adottati.

Da tenere in considerazione che nelle entrate non è stato previsto nessun tipo di sponsorizzazione che invece è altamente possibile valutando l'interesse sociale, sportivo e innovativo che SRB College è in grado di suscitare; naturalmente questa voce non potrà che essere migliorativa del quadro economico d'insieme.

In ogni caso l'obiettivo di San Raffaele Basket s.r.l. è di raggiungere autosufficienza finanziaria.

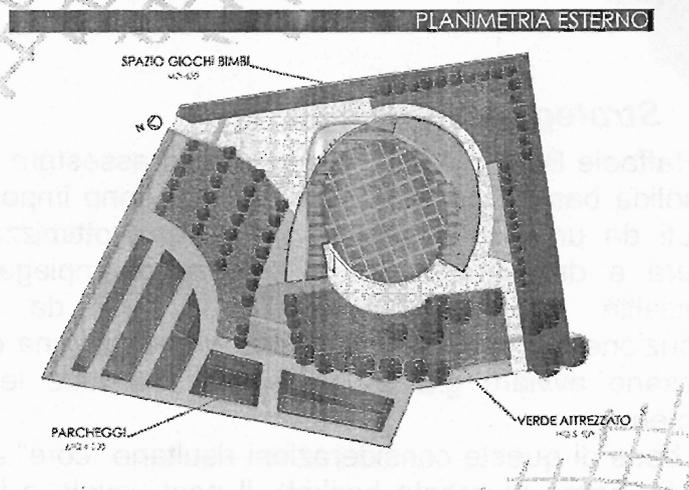
2.5.1 Analisi Mercato

La mancanza di strutture prescolastiche, la carenza di impianti sportivi, le necessità lavorative che consentono ai

genitori di dedicare sempre minor tempo ai loro ragazzi, sono tutti fattori che contribuiranno a rendere apprezzata l'offerta di servizi offerti da SRB College.

Se a ciò aggiungiamo il sempre crescente disagio giovanile comprendiamo l'utilità anche sociale che l'attività di SRB College offre alla comunità.

Lo sport sarà il filo conduttore per dare risposte a questi problemi e per favorire lo sviluppo culturale, sociale e fisico dei ragazzi.



SRB



Una tra le aree individuate come appropriate all'avviamento di un servizio del tipo di quello offerto da SRB College è inserita nel territorio del XII Municipio e corrisponde al luogo dove sino a pochi anni fa sorgeva il velodromo costruito in occasione delle Olimpiadi di Roma del 1960.

E' senza dubbio da sottolineare come le forme morbide del "San Raphael Arena", il circuito attrezzato che ripropone la pista dello storico velodromo, i fini sportivo educativi del progetto SRB College si propongano come la naturale evoluzione del significato che quell'area ha ricoperto nel tempo per i cittadini del quartiere.

Il dodicesimo Municipio è uno dei municipi più grandi del Comune di Roma e comprende la vasta area a sud dell'EUR, storico quartiere nato in occasione dell'Esposizione Universale che si sarebbe dovuta tenere a Roma nel 1942.

Comprende i Quartieri: Ostiense (parte), Giuliano Dalmata, Europa e le zone: Cecchignola (parte), Castel di Leva (parte), Fonte Ostiense, Vallerano, Castel di Decima, Torrino, Vitinia.

Insieme ai Municipi V, XV e IV è tra i municipi più giovani, in cui la presenza dei ragazzi è maggiore rispetto alla popolazione più anziana, e dove è maggiore la richiesta di servizi per i minori. (Fonte Comune di Roma: i bambini della città 18-06-2007)

La popolazione residente al 31.12.2008 ammontava a 171.650 di cui oltre 20.000 ragazzi compresi nella fascia di età 0-11anni dei quali 13.000 nella sottofascia 6-13 anni. Numeri che collocano il XII Municipio al terzo posto nel Comune di Roma. (Fonte Uffici Statistiche del Comune di Roma)

"Il Municipio è uno dei pochi in cui, tra il 1991 e il 2001, si è registrato un incremento della popolazione (+ 0,9%), in forza di una natalità molto sostenuta. Il dato aggiornato al 2002 sulla popolazione residente indica che essa ammonta a 197.129 unità (7% dell'intera popolazione comunale), il 51% delle quali è costituito da donne. La verifica sulla struttura per età della popolazione, evidenzia che si può parlare di un Municipio "giovane". Infatti, in primo luogo, è molta elevata la quota di popolazione giovanile. In secondo luogo, l'indice di vecchiaia (il rapporto percentuale tra la popolazione di età superiore ai 65 anni e quella di età inferiore ai 15 anni) si attesta al 98,2%, mentre è il 149,2% per l'intero Comune. L'indice di dipendenza (la somma della popolazione tra 0-14 anni e della popolazione 65 anni e oltre rapportata alla popolazione fra i 15 e i 64 anni espresso in termini percentuali) è il 40,3%, a fronte di un dato medio generale del 45,9%."

Fonte: Comune di Roma Dipartimento XIV (<http://www.romalavoro.net>)

Popolazione residente per sesso e età nel Municipio XIII

Fonte: Comune di Roma Municipio XIII Piano di zona 2003-2005

2.6 Previsione delle entrate

L'analisi riguardo alle entrate possibili è stata incentrata, così come l'intera attività, sullo sport. Sono stati valutati i possibili iscritti, a partire dalle cifre che le società

sportive della zona, basate solo sull'attività cestistica, registrano; e, che spesso sono sottodimensionate di fronte alle richieste ricevute causa l'inadeguatezza degli impianti di cui dispongono. Tutte le altre voci di entrata sono state calcolate come percentuale rispetto agli iscritti nel Basket.

Stabilite le difficoltà che potrebbero incontrarsi, specialmente nel periodo iniziale, per affermare la griffe "SRB College" i valori di partenza sono stati ridotti di circa il 20%.

Basket			
ISCRITTI	2011	2012	2013
MiniBk	120	144	172
GioF	50	60	72
GioM	70	84	100
Serale	20	24	28

* è prevista la partecipazione gratuita di una percentuale di ragazzi, segnalati dalla circoscrizione, che economicamente non potrebbero partecipare ai costi di SRB College.

Associati			
ISCRITTI	2011	2012	2013
Footing Associati	80	96	115
Corso Ginnastica			
-			
TOTALE	80	96	115

PostScuola			
ISCRITTI	2011	2012	2013
Elementari	72	86	103
Medie Superiori	30	36	43
Medie Superiori	42	50	60
TOTALE	144	172	206

Asilo			
ISCRITTI	2011	2012	2013
Nursery	0	0	0
ASILIO	50	62	77
	0	0	0
	0	0	0

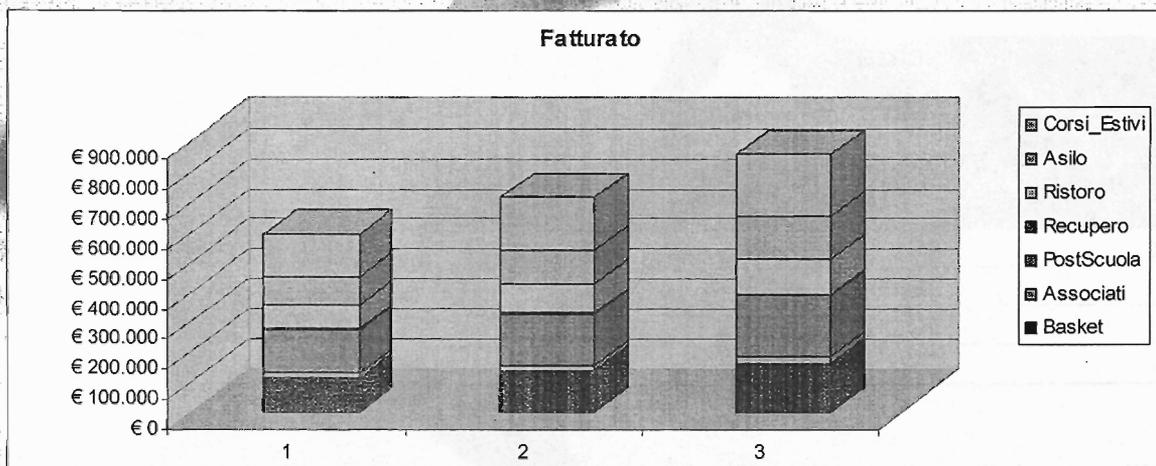
Corsi Estivi	senza Pasti		
ISCRITTI (atleti x week	2011	2012	2013
MiniBk	40	48	57
GioF	10	12	14
GioM	10	12	14
	0	0	0

I suddetti numeri d'iscritti portano alle seguenti entrate:

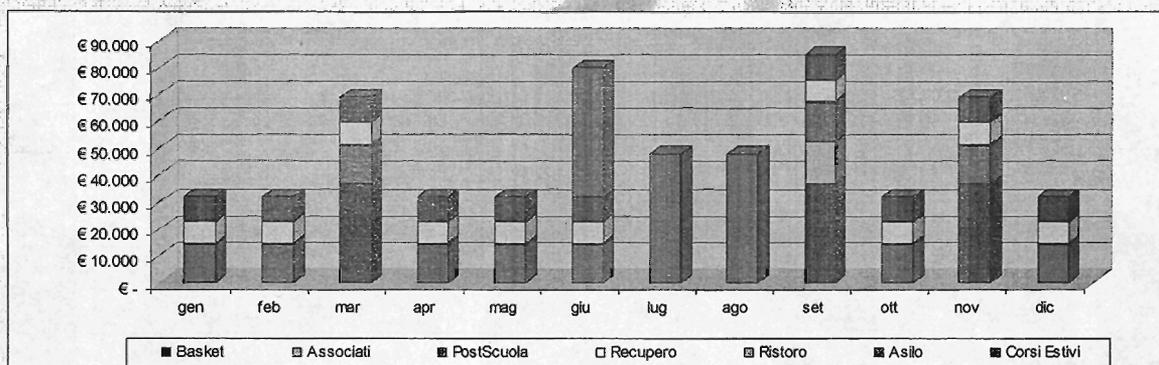
Attività	Fatturato	2011	2012	2013
<i>Basket</i>	Basket	€ 111.000,00	€ 133.200,00	€ 159.000,00
<i>Associati</i>	Associati	€ 16.000,00	€ 19.200,00	€ 23.000,00
<i>PostScuola</i>	PostScuola	€ 144.000,00	€ 172.000,00	€ 206.000,00
<i>Recupero</i>	Recupero	€ 4.000,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<i>Ristoro</i>	Ristoro	€ 81.370,00	€ 97.975,00	€ 118.283,00
<i>Asilo</i>	Asilo	€ 92.500,00	€ 114.700,00	€ 142.450,00
<i>Corsi Estivi</i>	Corsi Estivi	€ 108.000,00	€ 129.600,00	€ 153.000,00
<i>Costi Fissi</i>	D. Generali			
<i>Mutuo</i>	D. Generali			
<i>Sovvenzioni</i>	D. Generali	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE		€ 556.870,00	€ 670.675,00	€ 805.733,00

Da tener presente che in questa analisi non sono considerati i possibili ricavi dati da una serie di attività "collaterali" quali, ad esempio, il camp estivo, la rivendita di materiali "tecnici", la ginnastica per adulti/anziani e tutte le potenziali attività che un settore di attività di questo tipo potrà generare.

I prezzi dei servizi sono allineati a quelli praticati dalle associazioni che svolgono singolarmente le attività specifiche.



Fatturato per anno ed attività

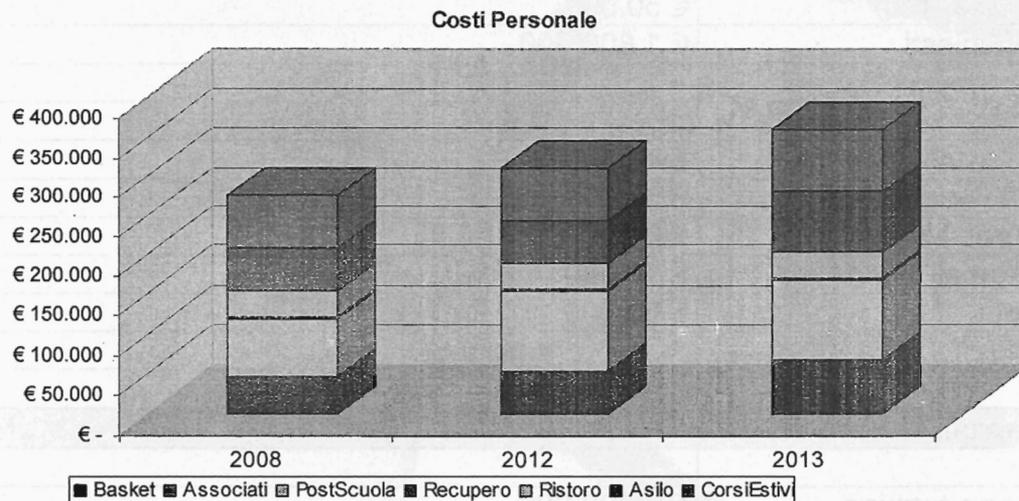


Fatturato per mese

2.7 Personale

Le persone che opereranno nell'ambito delle attività previste nell'organizzazione di SRB College saranno pienamente competenti e qualificate per l'attività da svolgere. Preferibilmente, quando possibile, le attività saranno eseguite dai soci del centro sportivo. Competenze specifiche ed attività non eseguibili direttamente saranno acquistate sul mercato; sia le attività eseguite direttamente sia quelle reperite esternamente saranno remunerate per l'attività eseguita. I conteggi per questo studio sono stati effettuati per paga oraria.

Piano del Personale			
Costi	FY 2011	FY 2012	FY 2013
Specializzato	€ 158.299,55	€ 191.081,67	€ 213.282,03
Generico	€ 118.053,10	€ 119.617,44	€ 146.211,22
Totale spese Personale	€ 276.353	€ 310.699	€ 359.493



2.8 Piano Finanziario

San Raffaele Basket s.r.l. sarà impegnata nella crescita costante delle disponibilità liquide attraverso una gestione prudente delle spese.

2.8.1 Finanziamenti

Un finanziamento di circa € 1.000.000 sarà necessario ed utilizzato dalla San Raffaele Basket s.r.l. nelle fasi di avvio del progetto e sarà destinato alla costruzione dell'infrastruttura; essenziale per il perseguimento dello scopo sociale della società stessa. Per quanto possibile, valutando anche le finalità sociali e educative del progetto, si cercherà di utilizzare quanto più possibile sovvenzioni e mutui agevolati erogati dallo Stato e dalla Comunità Europea. È possibile che parte del finanziamento sia fornito da un investitore attivo o partner, in cambio di un certo livello di titolarità sul progetto o in cambio di sponsorizzazione diretta.

I soci che parteciperanno alla costituzione di "SRB College" verseranno una quota che concorrerà al finanziamento iniziale.

Finanziamento	
Start-up Spese	€ 1.750.000
Start-up Assets	€ 50.000
Total fondi richiesti	€ 1.800.000
Assets	
Assets per l'avvio Start-up	€ 40.000
Disponibilità liquida	€ 10.000
Ulteriori disponibilità	€ 0
Cash Balance all'avvio	€ 10.000
Totale Assets	€ 50.000
Prestiti e capitali	
Prestiti a lungo termine	€ 1.000.000
Altri finanziamento (senza interessi)	€ 500.000
Sponsor SRB ARENA	€ 0
Totale Finanziamenti	€ 1.500.000
Capitale	
Investimenti Pianificati	
Socio 1	€ 50.000
Socio 2	€ 50.000
Socio 3	€ 50.000
Socio 4	€ 50.000
Socio 5	€ 50.000
Socio 6	€ 50.000
Ulteriori Investitori	€ 0
Totale Investimenti	€ 300.000
Total ENTRATE	€ 1.800.000

2.8.1.1 Importanti Considerazioni

Di seguito alcune considerazioni generali:

Non è stata conteggiata nessuna forma di finanziamento o sovvenzione pubblica nonostante la posizione geografica del centro e la tipologia dei servizi forniti rendano questo progetto tra quelli eleggibili all'ammissione alle sovvenzioni comunitarie;

Non è stato previsto il coinvolgimento di nessuno "sponsor" benché la visibilità sociale/sportiva di SRB College e le agevolazioni fiscali, confermate nella finanziaria 2008, consentano di prefigurare collaborazioni;

Il sempre maggior numero di coppie con entrambi i genitori lavoratori; la bassa età media del quartiere consentono di auspicare un'adesione maggiore a quella stimata;

Ciò consente di ritenere, con sufficiente sicurezza, che le previsioni riportate saranno raggiunte e presumibilmente superate in modo abbastanza agevole.

2.8.2 Break-even Analysis

I dati di Break Even dimostrano valori di soglia molto più bassi di quelli previsti nel primo anno. I dati non sono accorpabili perciò sono stati analizzati per singolo servizio. Si segnala che i costi fissi sono composti, per valori superiori al 50%, dalle spese relative alla gestione dell'impianto ed al riconoscimento per la società SRB College.

	Costi Fissi	Costi Personale	Fatturato	Break Even
Basket	€ 46.738,48	€ 46.355,08	€ 111.000,00	109,48
Associati	€ 5.073,65	€ -	€ 16.000,00	25,37
PostScuola	€ 26.942,89	€ 73.431,96	€ 144.000,00	26,94
Recupero	€ 498,41	€ 2.622,57	€ 4.000,00	0,25
Ristoro	€ 33.939,70	€ 32.960,28	€ 81.370,00	16.165,26 *
Asilo	€ 9.557,07	€ 53.187,56	€ 92.500,00	5,17
Corsi Estivi	€ 47.662,89	€ 67.795,20	€ 144.000,00	238,31

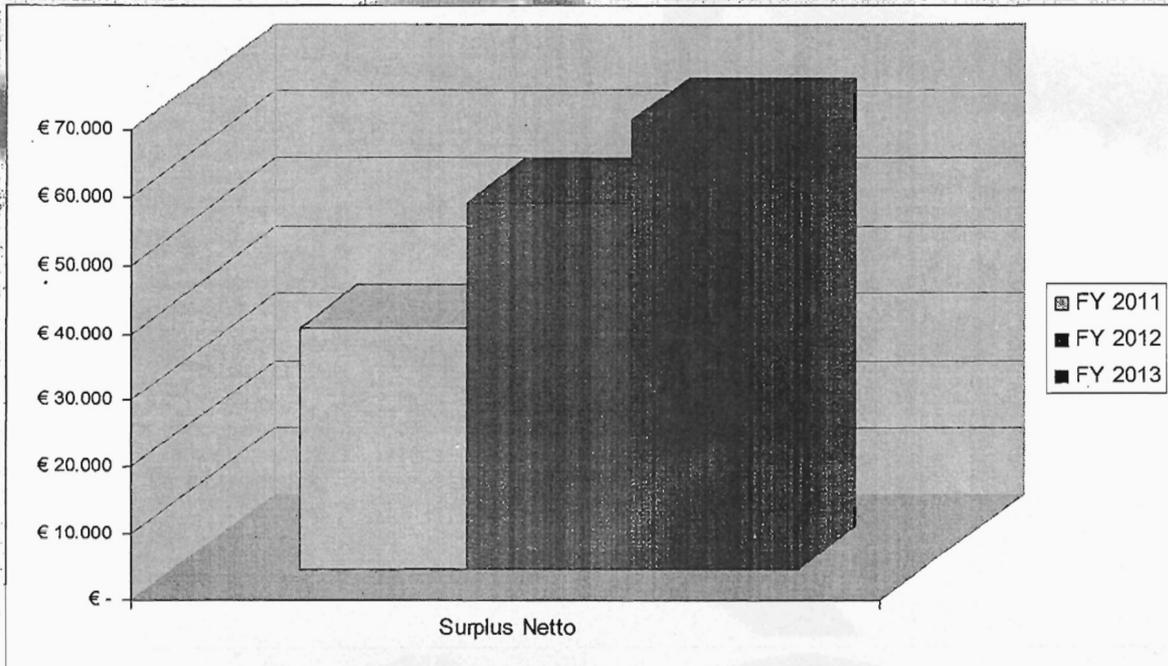
* break-even calcolato sul numero di scontrini emessi.

2.8.3 Surplus e Deficit

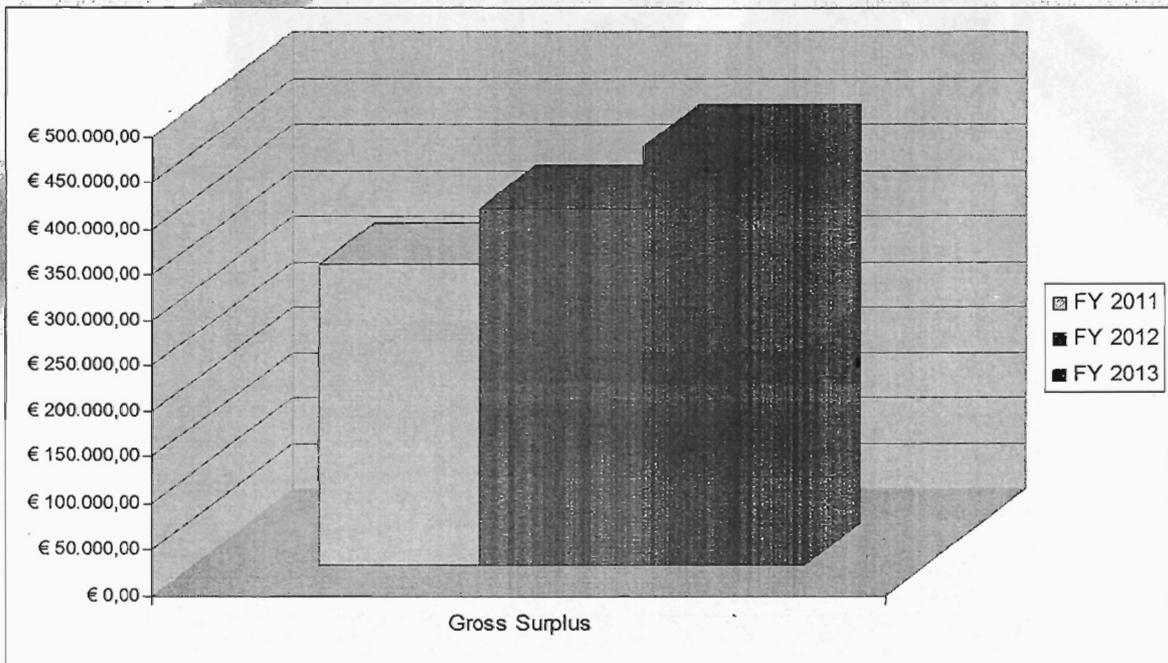
L'eccedenza positiva mostrata nella seguente tabella sarà utilizzata in parte per organizzare una robusta disponibilità di denaro liquido ed in parte per investimenti che renderanno i servizi offerti maggiormente fruibili e seducenti.

	FY 2011	FY 2012	FY 2013
Fatturato	€ 592.870,00	€ 713.875,00	€ 856.733,00
Costi Servizi	€ 118.772,10	€ 140.869,75	€ 169.291,39
Costi fissi e capitale	€ 51.641,00	€ 53.190,23	€ 54.785,94
Ritorno a SRB College	€ 94.517,51	€ 131.269,60	€ 177.828,93
Totale Costi Diretti	€ 264.930,61	€ 325.329,58	€ 401.906,26
Gross Surplus	€ 327.939,39	€ 388.545,42	€ 454.826,74
Gross Surplus %	55,31%	54,43%	53,09%
Spese			
Stipendi	€ 276.352,65	€ 310.700,11	€ 359.495,25
Marketing/Promotion	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Altri	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totale Spese Operazioni	€ 276.352,65	€ 310.700,11	€ 359.495,25
Surplus Prima di Interessi e Tasse	€ 51.586,75	€ 77.845,31	€ 95.331,49
Interessi Passivi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Tasse 30%	€ 15.476,02	€ 23.353,59	€ 28.599,45
Surplus Netto	€ 36.110,72	€ 54.491,72	€ 66.732,04
Surplus / Fatturato	6,09%	7,63%	7,79%

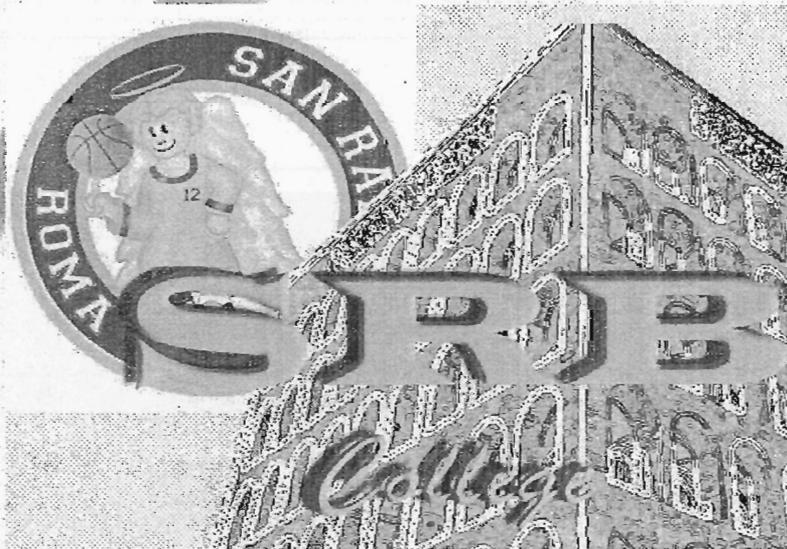
2.8.3.1 Surplus Netto Anno



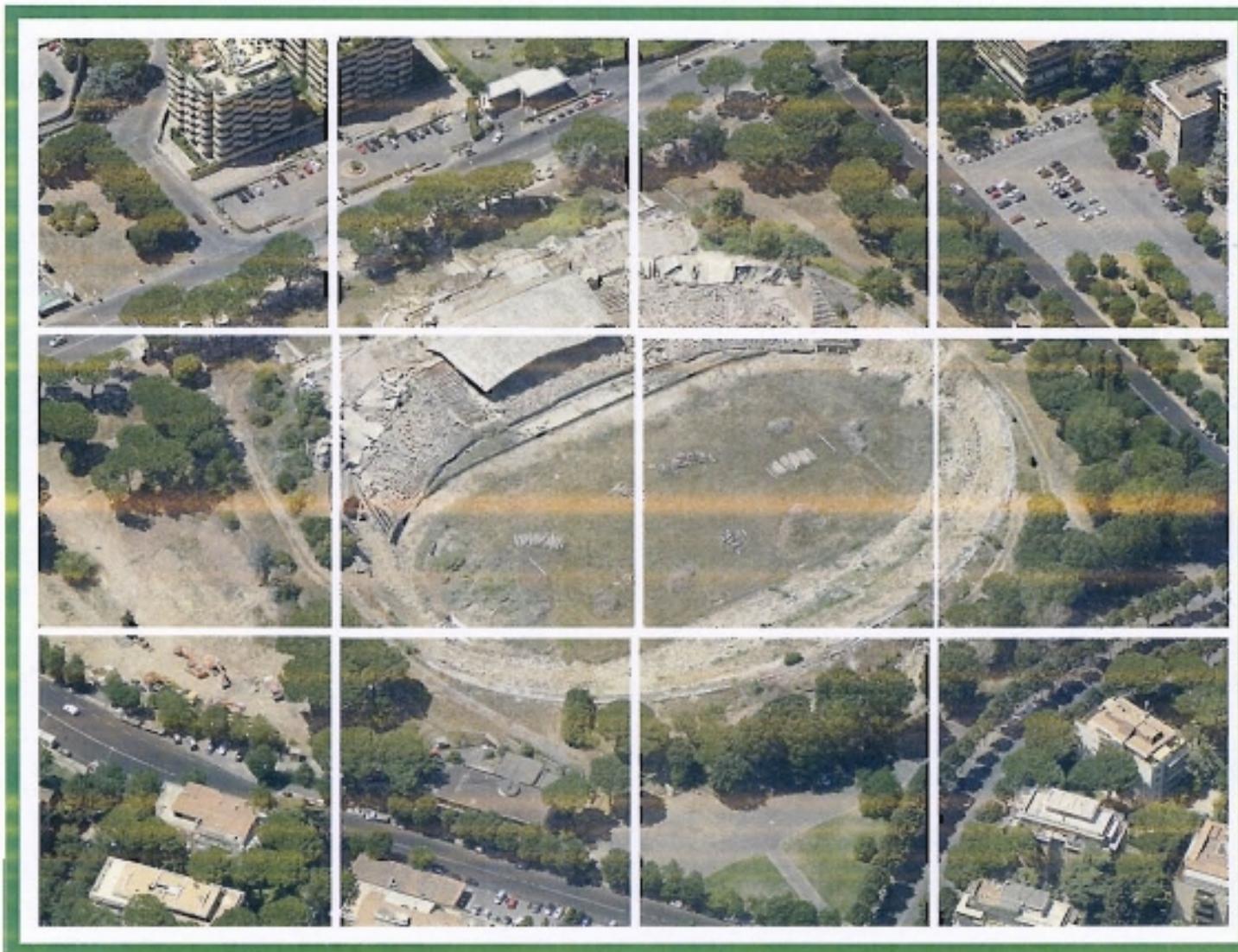
2.8.3.2 Gross Surplus Anno



SRB



Ultima pagina



ESPOSIZIONE DI GIARDINI TEMPORANEI

Proposta elaborata dal Paesaggista Mauro Masullo e dalla Sezione Lazio dell'AIAPP
per conto del *Consiglio di Quartiere Eur*

ALEGARO 3



**UNA PROPOSTA
PER IL PARCO
DELL'EX VELODROMO di Roma**

**a cura di Mauro Masullo
e della
Sezione Lazio AIAPP**



UNA ESPOSIZIONE DI GIARDINI TEMPORANEI



ESPERIENZE ALL'ESTERO

Tra le più note esposizioni all'estero possiamo citare quella in Inghilterra organizzata dalla Royal Horticultural Society, quelle in Francia a Chaumont e a Wesserling, in Canada a Metis, in Germania a Berlino, in Svizzera a Losanna e in Spagna a Bilbao.

In Italia è operativa quella che si tiene nella Certosa di Padula (Salerno).

CHAUMONT sur Loire dal 1992







2009 **DOMAINE DE CHAUMONT-SUR-LOIRE**
FESTIVAL INTERNATIONAL DES JARDINS
Jardins de couleur



Du 29 avril au 18 octobre
www.domaine-chaumont.fr
Tél. 02 54 20 99 22



In questa Esposizione, che si tiene dal 1992, il tema varia di anno in anno ed è legato a diverse tendenze.

Ogni giardino ha una superficie di mq.240, sono 26 giardini e l'esposizione dura tutta l'estate

**Esposizione
a Londra
della Royal Horticultural Society**







**Quella di Londra nasce nel
1800 e partecipano architetti
del paesaggio e garden
designers da tutto il mondo.**











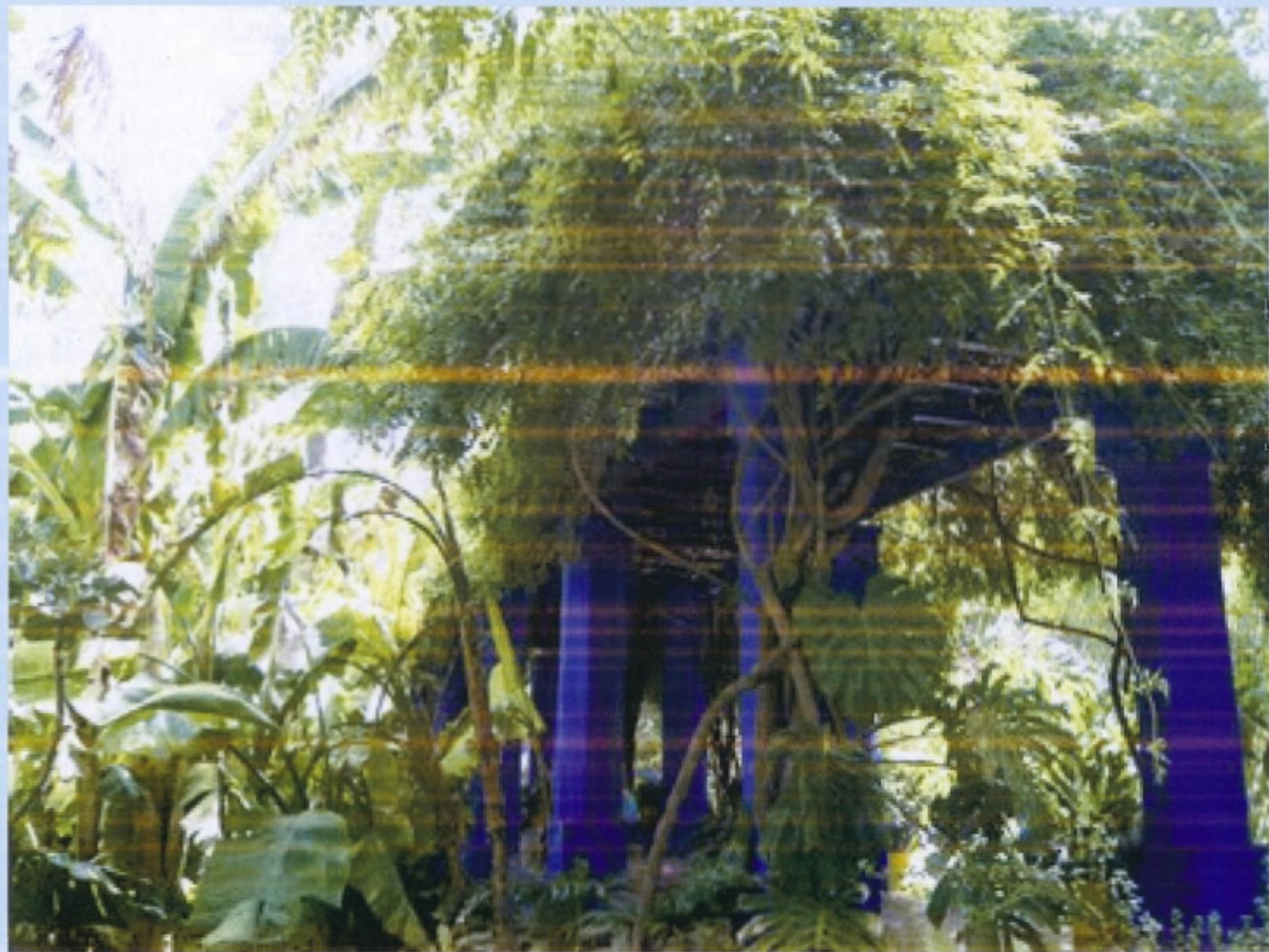
In Canada l'Esposizione dei giardini temporanei nasce nel 2000 a Metis; temi portanti sono "Il progetto del paesaggio", " Il progetto del giardino" e "L'architettura, il disegno e l'arte ambientale".

Sono presenti 80 giardini e/o porzioni di paesaggio, partecipano 200 progettisti ed è visitato da 800.000 persone.









WESSERLING

Nasce nel 2002 e gli artisti sono invitati a pensare e realizzare un “giardino da vivere”. Nel 2009 il tema è stato “il giardino dei 6 sensi” ed ogni giardino si estende su circa mq.1.000

Parc de Wesserling
Jardins d'eau



5^e Festival des
Jardins métissés

17 juin - 30 septembre 2007
de 10h à 18h30

ALSA
ALSACE

Classé Jardin
remarquable

03 89 38 28 08
www.parc-wesserling.fr
68470 Husseron-Wesserling



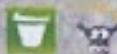


Jardin  scope



BERLINO

quest'anno "In compagnia all'isola" promosso tra gli altri, da Carriero Isola e AJAB è stata invitata a partecipare al Temporaere Gaerten, all'interno del progetto di mercato dello studio TU di Berlino. Un utile gemellaggio, che ci ha permesso di sperimentare nuove forme di socializzazione e intervento per il recupero di spazi urbani oggi degradati, ma valorizzati da eventi, performance, installazioni e discussioni pubbliche che ne modificano la percezione e lo sguardo, anche se temporaneamente.



Temporaere Gaerten '03 Mostra internazionale di giardini temporanei

Friedrichstrasse, Berlino (D)

Dal 3 al 6 giugno '03, i Temporaere Gaerten (giardini temporanei) hanno esplorato una nuova area a sud di Friedrichstrasse nel quartiere di Kreuzberg-Friedrichshagen a Berlino (D). Nel centro della città, con installazioni, azioni, discussioni e forum, è stato indagato se questo luogo conosciuto, ma abbandonato, è ancora "una porta urbana" della città.

I Temporaere Gaerten hanno inizio nel 1997 con l'ambizione di scoprire potenziali nello spazio urbano di Berlino, e di renderli visibili. Altri obiettivi sono di scardinare le posizioni canoniche dell'architettura del paesaggio e di ristabilire lo spazio pubblico quale luogo di interazione e comunicazione. I Giardini Temporanei vogliono raggiungere e incoraggiare l'interesse pubblico verso lo sviluppo degli spazi urbani vuoti. Sono un contributo creativo alla discussione su quale debba essere l'aspetto e il modo d'uso dello spazio pubblico a Berlino. I luoghi dove vengono collocate le installazioni-giardino sono solitamente conosciuti dal pubblico come luoghi malfamati in città, ma durante i quattro giorni dell'evento si danno immagini differenti degli spazi con installazioni artistiche, interazioni col pubblico e performance... I Giardini Temporanei interpretano le situazioni esistenti, cercano di incoraggiare un nuovo sguardo su quei luoghi, enfatizzando le caratteristiche positive e invitando il pubblico a nuove esperienze.

I Temporaere Gaerten sono organizzati da Bund Deutscher LandschaftsArchitekten Berlin-Brandenburg (Senza indosso agli archetipi del Paesaggio di Berlino-Brandenburg). Gli organizzatori sono Daniel Speigler e Marc Puchol, entrambi architetti del paesaggio di Berlino. Molti altri sono assistenti e soci che lavorano come volontari per la pianificazione e realizzazione del progetto. Ogni anno i Temporaere Gaerten iniziano con un invito a architetti del paesaggio, artisti, architetti e studenti con un tema e un luogo. Una commissione sceglie poi 20 partecipanti. Durante i mesi successivi i partecipanti lavorano sulle realizzazioni dei loro progetti, tenendosi in stretto contatto con gli organizzatori. Questo significa molto lavoro e spese fin quando non trovano una risposta per i loro lavori. I Temporaere Gaerten funzionano la prima settimana di giugno. Della grande apertura il martedì sera fino alla domenica, i partecipanti lavorano e interagiscono insieme al sito. Eventi musicali, lezioni all'aperto e visite guidate quotidiane tra i giardini e gli eventi. Danno l'opportunità di attraversare tra opere d'arte e colloquio con gli artisti. Ogni anno il fotografo francese Yann Monel scatta immagini sull'evento e a novembre una mostra di foto diventa l'occasione per discutere nuove idee, impressioni, raccogliere testimonianze e sperimentare ancora i Giardini Temporanei anche come forum per l'architettura del paesaggio contemporanea.







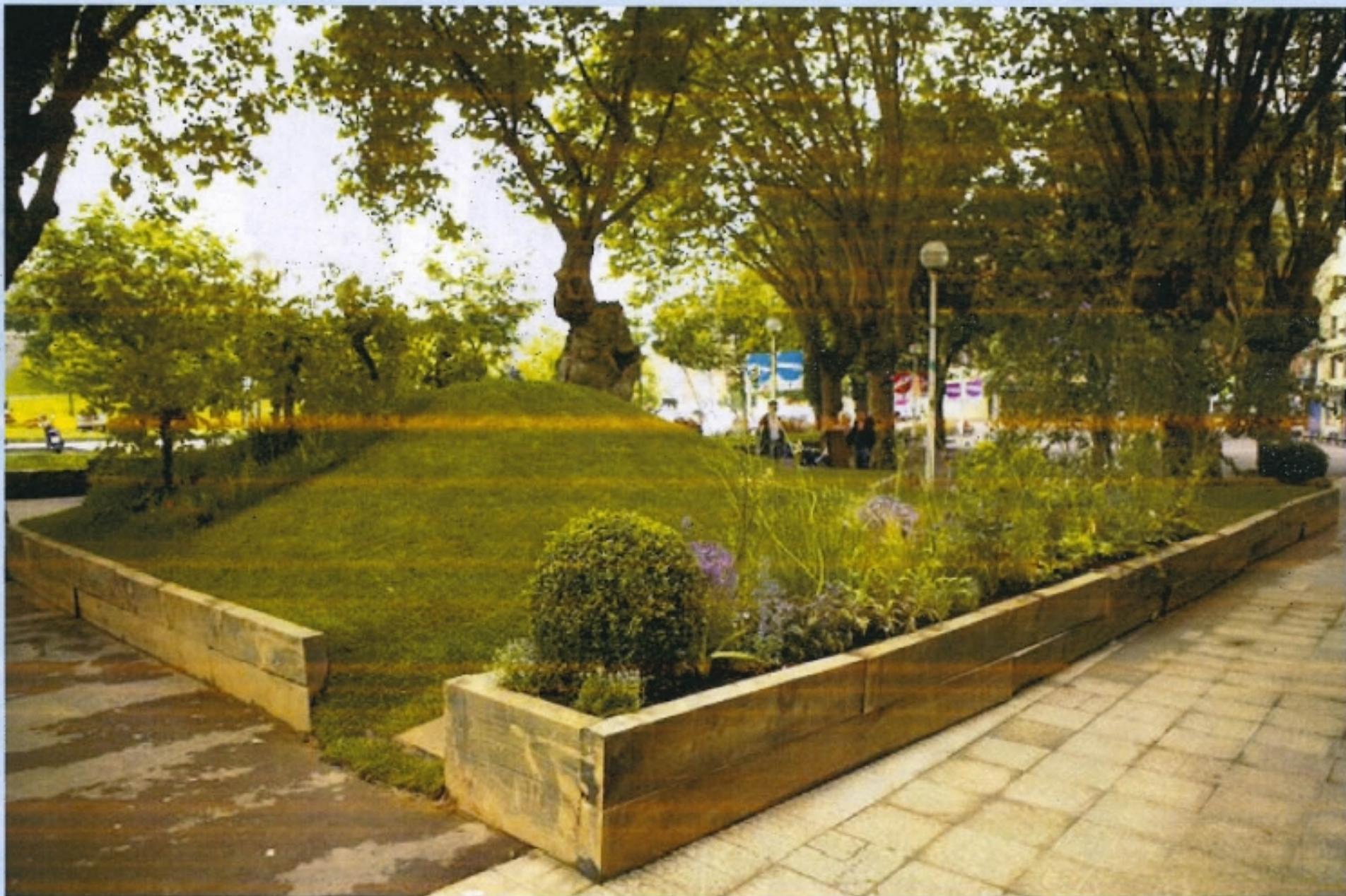




BILBAO (Spagna)

L'Esposizione di Bilbao si tiene in ambiente urbano; l'evento è aperto a tutti coloro che desiderano esprimere la loro creatività.

Il vincitore ha come Premio dall'Amministrazione Comunale l'incarico di progettare un vero giardino per la città!!!

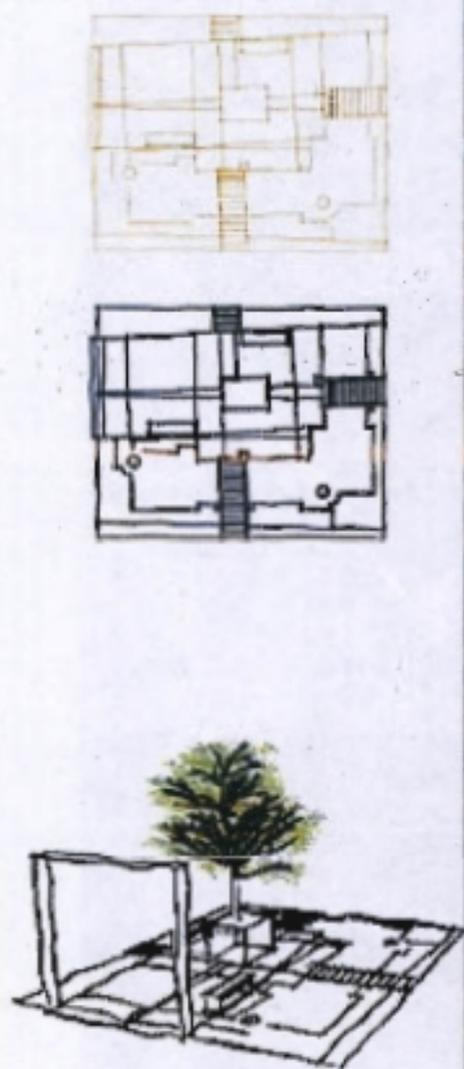


11
Izenburua / Título / Titell
Txakolin Lorategia
Egilea / Autor / Author
Ikeru Paisajistak
Jatorria / Prozedencia / Provenienz
Euskadi

Lehen Saria
Primer Premio
First Prize

BILBAO
Lorategia - Jardín
www.bilbaojardn.com





22

Izenburua / Titulo / Titled: Leku

Egilea / Autor / Author: Equipo A1-Studio

Jatorria / Procedencia / Provenance: Madril / Madrid / Madrid (Spain)



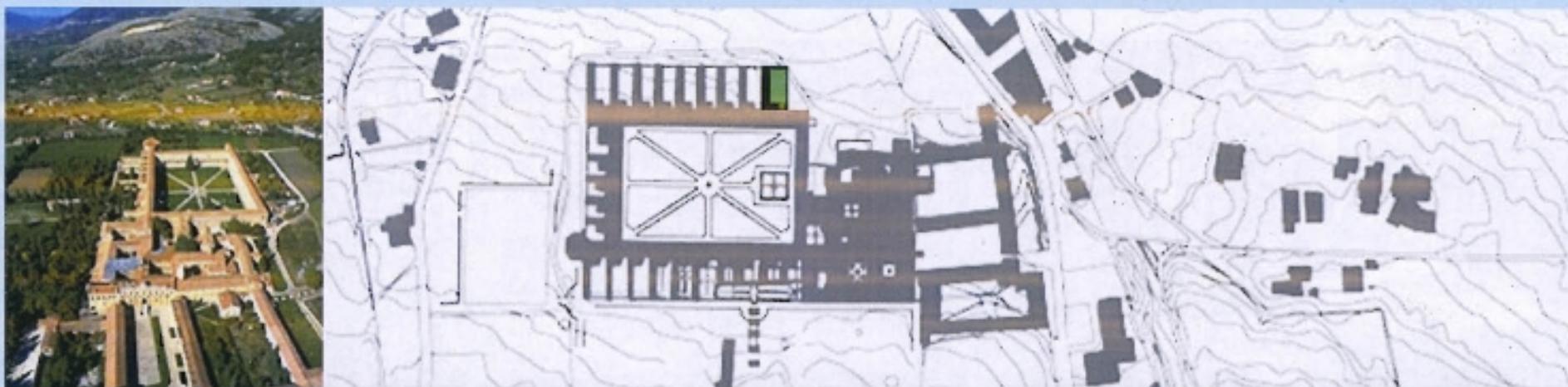
www.bilbaojardin.com







CERTOSA DI PADULA (Salerno)



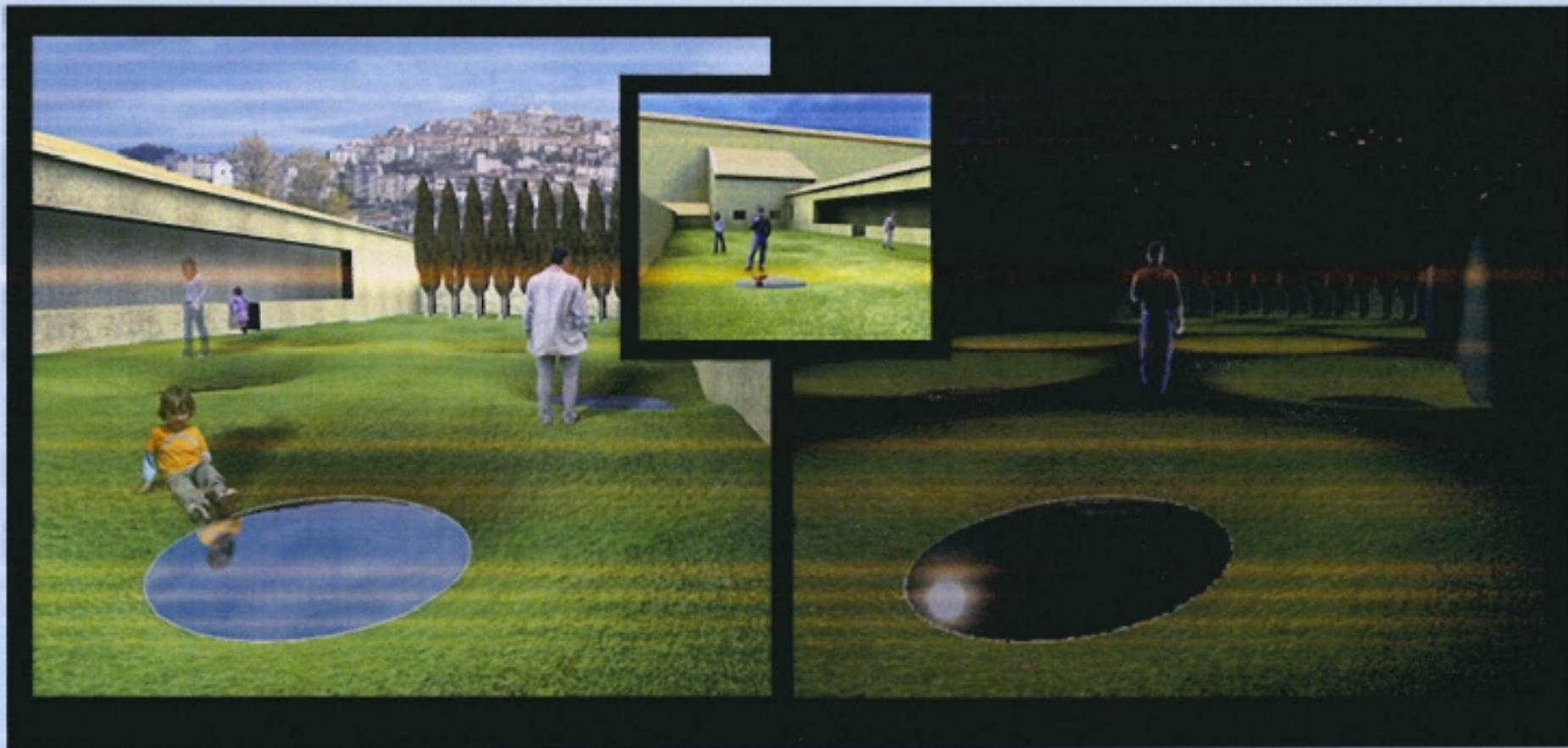
ORTUS ARTIS 2005 2006 INTERNATIONAL COMPETITION CERTOSA DI PADULA (SA)











Altre immagini di Esposizioni
di giardini temporanei







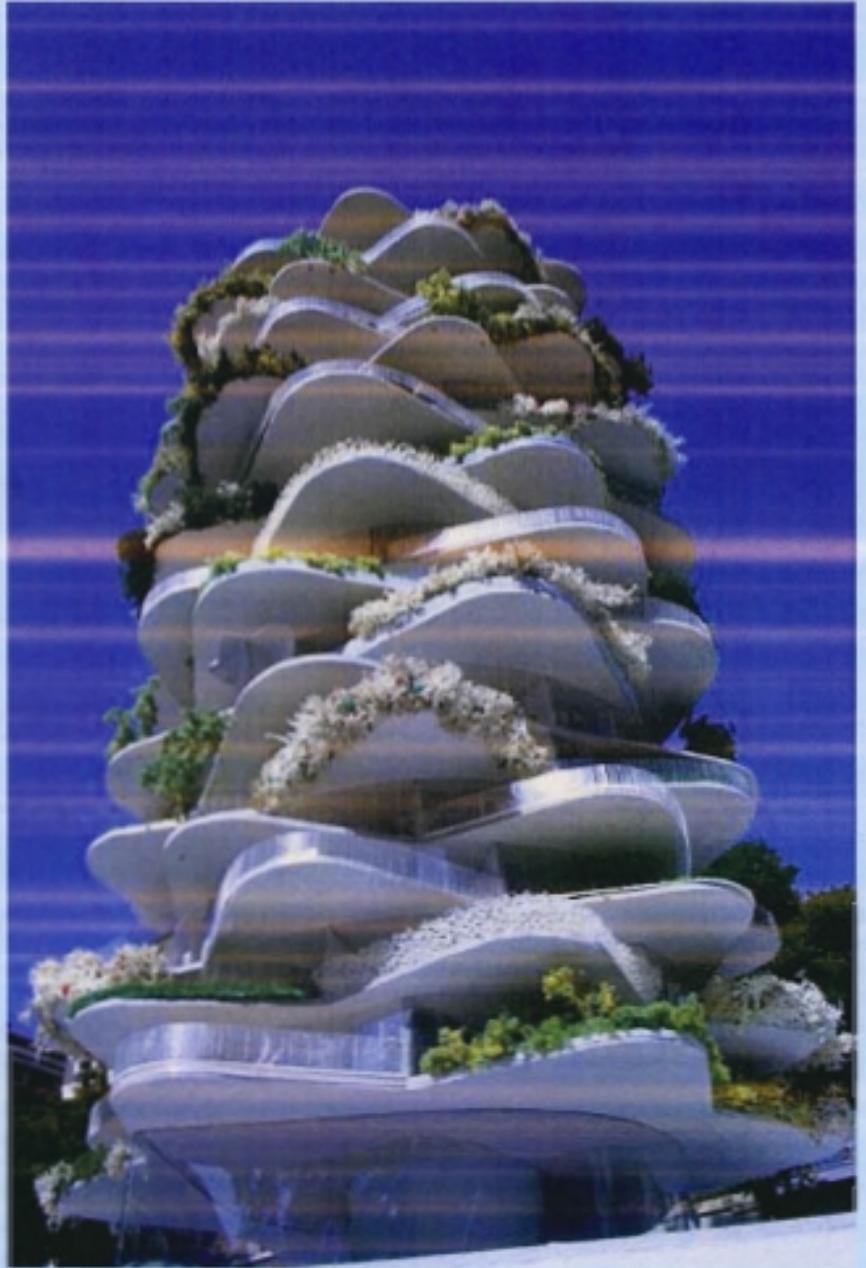






Effetti di una Esposizione

Tra gli effetti sulla qualità degli interventi sul territorio certamente va evidenziato il miglioramento paesaggistico, urbanistico ed architettonico che stimola il “costruire” con maggiore attenzione all'estetica ed al risparmio energetico













All'interno dell'Esposizione devono trovare spazio:

- la rivendita di materiale vegetale quale piccoli arbusti, erbacee perenni, alberelli (può essere al chiuso o all'aperto)
- un book shop dove reperire libri e riviste sull'architettura del paesaggio, giardini, metodologie di coltivazione e quant'altro utile al successo dell'evento

- un punto ristorazione
- lo spazio che necessita alla mobilità di articolati per lo scarico e la consegna del materiale (stradine, piazzali ecc...)
- lo spazio per il deposito del materiale per la costruzione dei giardini
- gli uffici
- i parcheggi
- e quant'altro necessario all'evento



























Nel caso specifico dell'Esposizione dei Giardini Temporanei nell'area dell'ex Velodromo all'Eur si possono prevedere 50 spazi da destinare a giardini, ognuna di mq.350 per un totale di mq.17.500 a cui vanno aggiunte superfici per strade, piazzali, parcheggi, uffici, book shop, aree per vendita piante (queste ultime in parte di competenza dell'Esposizione ed altre concesse a vivaisti ed espositori) per un totale di mq.28.000.

L'Esposizione potrebbe essere aperta da aprile ad ottobre, dedicando i mesi invernali per la preparazione dell'evento.

Oltre all'indotto sui servizi, trasporti, ricettività alberghiera e quant'altro necessario, si può ipotizzare un movimento di visitatori pari a circa 400.000 presenze annue; facendo corrispondere ad ogni visitatore un biglietto d'ingresso di € 5, ciò che si ricava dalle visite può essere pari a € 2.000.000.

A questi vanno aggiunti il fitto degli spazi per gli espositori, il ricavo dai parcheggi e quanto può essere ricavato da concessioni a terzi per il punto ristorazione ed altro.

L'AIAPP Sezione Lazio potrebbe offrirsi come media partner e come gestore dell'evento dal punto di vista della comunicazione, che è parte dominante ed integrante del progetto per il successo nazionale ed internazionale dell'evento.

Non è questa la sede per individuare ed esaminare il tipo di collaborazione con EUR s.p.a., considerando anche l'importanza che l'evento assume anche per il coinvolgimento degli Enti locali.

1800

1810

1820

1830

1840

1850

1860

1870

1880

1890

1900

1910

1920

1930

1940

1950



Roma, 18 luglio 2011

Sono desolato, ma non potrò partecipare alla riunione del prossimo 21 luglio con oggetto la discussione sulla destinazione d'uso dell'area dell'ex velodromo dell'EUR, perchè sarò fuori sede per le ferie estive.

Come d'intesa ho inviato a Paolo Ercolani la proposta relativa alla realizzazione dell'Esposizione dei Giardini Temporanei, inserendo in calce un'ipotesi economico-finanziaria su quello che può essere un ricavo da tale destinazione. E' ovvio che questo ricavo è strettamente legato al tipo di manifestazione scelta e ad altri parametri variabili che andranno ad incidere sul quadro economico-finanziario.

La cosa certa è che, se non fosse remunerativo da tutti i punti di vista, altri Paesi non avrebbero attivato questa tipologia di evento; nel caso italiano, e più specificatamente romano, sembra paradossale che non si possa poter vantare un evento di tale portata.

AIAPP Lazio è disponibile ad offrire il proprio supporto al fine di promuovere il successo dell'iniziativa: il Consiglio di Quartiere dell'EUR ha condiviso con entusiasmo questa proposta.

Ora tocca a chi di competenza amministrativa guardare oltre e condividere l'opportunità che viene offerta; l'augurio sincero che rivolgo a tutti i presenti, infine, è quello di non viverci come avversari, ma di partecipare insieme alla conservazione attiva del paesaggio urbano dell'EUR nel pieno rispetto della sua identità e di una sua valorizzazione culturale ed economica compatibile con la logica ed il buon senso.

Auguri di proficuo lavoro e di rilassanti vacanze estive.

Mauro Maurillo





ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ALLEGATO: CONTRIBUTO SCRITTO PERVENUTO

COMITATO SALUTE E AMBIENTE EUR

Prot.16404 del 22.07.2011



Comitato SALUTE E AMBIENTE EUR

IL QUARTIERE COME LA TUA CASA STESSA CURA STESSO AMORE

PROCESSO PARTECIPATIVO PER IL PROGRAMMA DI INTERVENTI NELL'AREA DELL'EX VELODROMO OLIMPICO ASSEMBLEA DEL 21.07.2011



OSSERVAZIONI DEL COMITATO SALUTE E AMBIENTE EUR

Preliminarmente

osserviamo che il processo partecipativo che ci viene proposto non rispetta le regole sulla partecipazione dei cittadini previste dal Regolamento della partecipazione del Comune di Roma e dalle altre normative vigenti; pertanto lo contestiamo in toto, ne chiediamo l'azzeramento e la riattivazione finalizzata, questa volta, ad una "progettazione partecipata" ai sensi dell'art. 9 del medesimo Regolamento, da recepire in una nuova proposta di delibera con contestuale revoca dell'attuale proposta di Giunta.

Il processo partecipativo interviene solo **dopo** che è stata già formalizzata e approvata dalla Giunta la proposta di delibera di indirizzi al Sindaco per modificare il precedente accordo di programma relativo all'area del Velodromo, in violazione dell'art. 7, 3 e art. 8, 5 del Regolamento nonché del comma 9 dell'art. 11 NTA del PRG che prescrive che gli interventi in modalità indiretta (come questo relativo alla trasformazione dell'area del Velodromo) devono essere sottoposti a partecipazione fin dalla loro fase **preliminare**. La ratio della norma è chiara: i cittadini devono poter formulare proposte e indirizzi **prima** che il programma di interventi sia definito. Ben poca utilità e senso ha il contributo partecipativo una volta che il procedimento sia già stato progettato, impostato e avviato senza conoscere le proposte e le osservazioni formulate dai cittadini.

Quanto al materiale messo a disposizione, si pretende che i cittadini partecipino e facciano proposte e/o osservazioni sulla base di rendering e prospetti pubblicati sul sito web del Comune e successivamente su quello del Municipio - ai quali peraltro accede solo una parte del tutto trascurabile dei residenti - e **non su documenti formali**. Non è stata fatta **alcuna pubblicità sul territorio** di riferimento (manifesti, locandine, avvisi nei condomini) da parte dei soggetti istituzionali preposti (i cittadini sono stati informati solo dai comitati o per iniziativa di alcuni consiglieri municipali e comunali).

Riteniamo violati:

Art. 1, 1 : la partecipazione popolare viene riconosciuta come "un metodo fondamentale per la **formazione** delle decisioni in materia di trasformazioni urbane". ... "Il processo partecipativo non si limita ad aspetti di informazione e consultazione, ha carattere di continuità, strutturazione e di non occasionalità", essendo la partecipazione finalizzata - Art. 1,5 - "non soltanto alla **elaborazione** di piani e progetti o degli strumenti previsti dalla normativa, ma anche alla **discussione, valutazione e costruzione** di politiche o di quadri strategici, da intendersi come l'esito delle interazioni tra i processi partecipativi".

Art. 2: "L'Amministrazione coinvolge nel processo di informazione e di partecipazione tutti i soggetti singoli e associati interessati alle trasformazioni del territorio [di cui all'art. 3]". Art. 7, 1: "L'informazione deve essere garantita a tutti i cittadini".

Art. 1, 7: Quanto è previsto nel Regolamento "è **vincolante** per tutti gli uffici, dirigenti, responsabili del procedimento dell'Amministrazione centrale e dei Municipi, che ne assicurano l'osservanza".

In sostanza è stata negata in essenza la natura stessa della partecipazione dei cittadini alla trasformazione del territorio e le sue finalità.

Il procedimento deve quindi essere azzerato.

Ancora preliminarmente

osserviamo che – parallelamente alla carenza di adeguata informazione da parte degli organi preposti - un soggetto terzo (ossia Eur spa) ha inteso di dover sopperire alla mancanza di comunicazione istituzionale mediante la propria comunicazione aziendale. Ciò, per significativa coincidenza di circostanze, è avvenuto appena dopo che lo stesso soggetto terzo aveva fatto conoscere pubblicamente la necessità di reperire dal programma di interventi nell'area dell'ex Velodromo risorse finanziarie adeguate per poter sopperire alla mancanza di fondi per il Nuovo Centro Congressi (c.d. Nuvola di Fuksas), la cui costruzione rischia di arenarsi e/o di causare il default della stessa Eur spa. Pertanto si è argomentato che tale situazione di necessità dovrebbe condurre il Comune di Roma ad approvare con urgenza il programma di interventi proposto da Aquadrome spa e recepito nella proposta della Giunta Capitolina.

Respingiamo la logica dello stato di necessità conseguente alla situazione della Nuvola.

Contestualmente contestiamo che dal programma di interventi proposto emerga un interesse pubblico prevalente. Contestiamo, inoltre, che l'interesse pubblico della valorizzazione di un'area possa consistere, o totalmente o parzialmente, nella dotazione di servizi pubblici (tra l'altro nel caso in oggetto prevalentemente di standard) ovvero nella cessione di ulteriori opere da realizzare a scomputo, peraltro compensate dall'abnorme surplus di rendita generata dalla variante urbanistica.

Le forti carenze del procedimento partecipativo costituite dalla mancanza di adeguata informazione dei residenti da parte degli organi istituzionali - quanto meno per invitarli a partecipare all'assemblea partecipativa - del tutto irritualmente sono state compensate dall'intervento di un soggetto terzo - quale è Eur spa - che ha inteso di dover sopperire a tali carenze con una lettera a firma dell'A.D. ing. Riccardo Mancini depositata nelle cassette delle lettere delle abitazioni del quartiere, finalizzata ad invitare gli abitanti a partecipare per "chiarire il progetto in questione nelle intenzioni e nei contenuti".

Tale aspetto, a nostro parere, è da mettere in relazione alla notizia riportata da tutta la stampa romana in merito alle dichiarazioni dello stesso ing. Mancini, nel corso di una conferenza stampa convocata per la presentazione del bilancio 2010 di Eur spa il giorno 18 luglio (quindi immediatamente prima dell'assemblea partecipativa annunciata per il giorno 21 luglio). L'AD di Eur spa ha messo in strettissima e consequenziale correlazione la possibilità del proseguimento dei lavori del cantiere della c.d. Nuvola - Nuovo Centro Congressi (di proprietà di Eur spa) - con l'approvazione del programma di interventi di valorizzazione dell'area del Velodromo (di proprietà Aquadrome spa, per il 51% detenuta dalla società Condotte). Orbene,

A - respingiamo con forza la logica di *stato di necessità* conseguente alla costruzione della Nuvola. Di tale intervento chiederemo conto e documentazione in separata sede, per poter conoscere e giudicare

1) quali fossero i costi preventivati; 2) se vi fossero i relativi fondi e se vi fossero le condizioni economiche e finanziarie per aprire il cantiere; 3) di quanto si sono discostati i costi effettivi da quelli preventivati; 4) se vi fossero e vi siano tuttora le condizioni per mantenere aperto il cantiere o se al contrario andare avanti con la costruzione sia stata una scelta di cui mancavano/mancano i presupposti; 5) di chi siano le responsabilità nel caso in cui l'Eur spa faccia default a causa dell'impossibilità di pagare i costi della Nuvola.

Chiederemo quindi che, indipendentemente dalla vicenda Velodromo, si verifichi se il cantiere può andare avanti anche alla luce della riconosciuta carenza delle relative infrastrutture, da noi segnalata al Comune di Roma con atti formali da oltre due anni. Si accerti se il progetto era realizzabile così come proposto; si verifichi la eventuale responsabilità - che non può che essere personale - di chi ha sbagliato nel valutare la sostenibilità finanziaria della Nuvola: se qualcuno ha sbagliato in passato, quando sono

stati avviati i cantieri, costui/costoro paghino; non si imputino le responsabilità di chi gestisce società di proprietà pubblica a generici interessi pubblici e non si addossino i costi alla città, per farli pagare con risorse da prelevare dal territorio e a scapito della qualità degli interventi e della vivibilità per i cittadini.

Qui intendiamo rilevare che l'intervento al Velodromo non può avere nulla a che fare con le vicende della Nuvola. Ogni commistione tra i due interventi è improponibile e la respingiamo, come abbiamo respinto la commistione tra valorizzazione del Velodromo e progetto Formula 1.

B - Evidenziamo che la società proponente del programma Velodromo è un soggetto privato partecipato da Eur spa solo per il 49%, essendo il 51% di proprietà di Condotte spa (che sta costruendo la Nuvola avendo vinto il relativo appalto con ribasso a 220 milioni € circa), a seguito della vendita delle quote della società Aquadrome, avvenuta alla fine del 2007. Si nutrono forti dubbi sulla legittimità della dismissione della proprietà dell'area del Velodromo dal patrimonio di Eur spa, tra l'altro a trattativa privata. In ogni caso ora la giustificazione dell'intervento proposto non può consistere nella necessità di valorizzazione dell'area a fronte della dichiarata impossibilità di garantire altrimenti l'equilibrio economico finanziario della società proponente Aquadrome. La valorizzazione e il surplus di rendita derivante dalla variante richiesta deve corrispondere solo al soddisfacimento di un adeguato prevalente interesse pubblico. Intendiamo riaffermare anche in questa circostanza che la "moneta urbanistica" appartiene alla città e quindi ai cittadini, anche se è gestita dall'assessore all'Urbanistica, dalla Giunta Capitolina e in ultima analisi dall'Assemblea che di costoro ratifica le decisioni; ma il Comune può "stamparla" solo in presenza di un dimostrato interesse pubblico prevalente insito nell'intervento in variante. Non emerge con sufficiente evidenza che nella modifica dell'accordo di programma che ci viene proposto vi sia un interesse pubblico prevalente. Troviamo in ogni caso fuorviante che si tenti di ricondurre l'interesse pubblico sotteso alla variante alla realizzazione di opere pubbliche.

Nel merito del programma di interventi, per quanto conosciuto, osserviamo quanto segue.

- 1. La conservazione delle alberature esistenti è per noi prerequisito di qualsiasi intervento nell'area.** Dalla stessa documentazione fotografica fornita nell'unico documento messo a disposizione dal Dipartimento Urbanistica, emerge come l'area dell'ex Velodromo olimpico sia oggi un bellissimo spazio caratterizzato da una corona di alberi di alto fusto, di cui numerosi quelli monumentali sia per dimensione sia per portanza. Anche l'altra parte di area interessata dall'intervento e dalla rotatoria (Oceano Pacifico) è verde e alberata. Dalle medesime foto si ricava la prova di ciò che constatiamo empiricamente ogni giorno recandoci nelle zone limitrofe - completamente edificate e senza spazi a verde - ossia che l'area interessata dall'intervento **è l'unica rimasta come spazio aperto e verde nell'ambito di tutta la zona sud dell'Eur/Torrino/Euroma2.** Si osserva quindi che l'intervento proposto porterebbe alla perdita di gran parte di tale patrimonio di verde pubblico di pregio, che sarà necessario abbattere per far posto sia agli edifici residenziali, sia ai parcheggi a raso che saranno allocati in gran numero all'interno dell'area sia alla viabilità interna ed esterna. **Ciò risulta inaccettabile e, riteniamo, illegittimo.**
- 2. Evidenziamo quella che risulta ai nostri occhi una scorrettezza formale di non poco conto, che chiediamo venga immediatamente corretta.** Fermo restando che è sicuramente insostenibile la densità di costruzioni prevista nel comparto A dall'accordo di programma tuttora vigente, del tutto incompatibile con il rispetto delle caratteristiche dell'area da salvaguardare (tanto che furono previste delle linee guida per la "trasformazione del Velodromo"), riteniamo che non sia corretto che - sia da parte di Eur spa nell'ambito della propria comunicazione aziendale, sia da parte del Comune nella documentazione messa a disposizione - venga proposto un raffronto tra il *tutto pieno* del progetto risultato vincitore nel concorso di progettazione previsto dall'accordo di programma che si vorrebbe modificare e l'effetto di *vuoto verde* che emerge dal rendering del nuovo intervento proposto. Va infatti ricordato che l'aggiudicazione del concorso di progettazione a quel progetto che qui viene indicato in pratica vingente come

“A.P.P.D. n.119 Velodromo Olimpico”, è stata annullata dal TAR da oltre un anno. Pertanto quel progetto è al momento inesistente e non può essere termine di raffronto con quello ora proposto. D'altra parte, il rendering “dimentica” anche di riportare i parcheggi interni all'area, il volume commerciale previsto, le infrastrutture viarie ecc. e va corretto anche per questi aspetti.

3. **Riteniamo che per il nuovo mix funzionale debba essere individuato un progetto di qualità indiscussa attraverso un nuovo concorso di progettazione bandito su linee guida dettate dal Comitato ministeriale per la Qualità Architettonica Urbana e per l'Arte Contemporanea. Riteniamo infatti l'intervento proposto sia di scadente qualità dal punto di vista urbanistico/architettonico sia scarsamente funzionale.** Si utilizza ancora l'espedito della conservazione del simulacro del Velodromo di Ligini, Ortensi e Ricci, nella speranza di ottenere un effetto di pregio urbanistico e architettonico, ma il risultato è pessimo sia dal punto di vista estetico sia dal punto di vista funzionale. Gli edifici scolastici non appaiono corrispondere alle relative normative di settore. Si hanno ampi sprechi di volumetrie. E' già possibile immaginare i pendii erbosi incolti e ingialliti. Quel che è peggio è che si ottiene **un'area centrale probabilmente affossata e per la maggior parte interclusa** – pomposamente definita “parco pubblico attrezzato” – **completamente priva di alberature**, mentre tutte o quasi le alberature esistenti nella corona esterna vengono eliminate per essere sostituite da parcheggi a raso e per realizzare tutti gli accessi stradali necessari. I volumi dei palazzi alti 20 m non trovano un inserimento convincente nell'area. Non si comprende se lo schema proposto – che riproduce l'ingombro del Velodromo – sia dovuto dall'esistenza di un vincolo del MiBAC oppure sia un vincolo che la proprietà si è volontariamente imposto. Ma è ben strano che si pretenda di riproporre ora la struttura del Velodromo, dopo che la proprietà ha provveduto ad impugnare i veri vincoli nel momento in cui esistevano e comunque ha sostenuto che non esistevano nel momento in cui ha demolito il Velodromo ancor prima dell'esito del concorso di progettazione. Ancor più strano è che il Comune abbia avallato la demolizione per inesistenza di vincoli e ora ripropone la sagoma del Velodromo in un nuovo accordo di programma. Delle due l'una: o il vincolo c'è, e allora c'era al momento della demolizione ed è stato un illecito demolire il velodromo; o il vincolo non c'è, e allora è inutile riproporre pedissequamente la sagoma del Velodromo se oggi non è più funzionale. Non è certo la citazione dei soliti quattro elementi (la cavea, il corsello, il segno della pista, l'involucro del fabbricato della tribuna centrale) avulsi dalle relative funzioni che rende l'intervento di qualità. Pertanto riteniamo che il **nuovo progetto debba sostituirsi a quello del vecchio Velodromo con proprie nuove caratteristiche di qualità.**
4. **In ogni caso chiediamo che siano eliminate le volumetrie a destinazione residenziale nel comparto A.** Per quanto riguarda le possibili destinazioni, rimandiamo a quanto proposto dal Consiglio di quartiere Eur e rimaniamo disponibili per valutare ulteriori proposte.
5. **L'intervento proposto è di tale impatto che riteniamo non potrà essere esentato dall'assoggettabilità a VAS/VIA.** Non comprendiamo come il procedimento abbia potuto condurre ad una delibera di Giunta senza tale preliminare adempimento. Comunque ci riserviamo di presentare le nostre osservazioni nell'ambito del procedimento quando verrà instaurato come pure ci riserviamo di verificare gli standard del progetto proposto in base alla documentazione che dovrà esserci messa a disposizione.

6. **Chiediamo che la questione mobilità sia risolta ancor prima di mettere giù un solo mattone. L'intervento proposto andrà infatti indubbiamente ad aggravare la già drammatica situazione della mobilità dell'Eur e dell'intero quadrante; in particolare la zona in questione (Tecnica, Pacifico) verrà soffocata dal traffico.** Ciò è contrario alle normative vigenti come pure è inaccettabile che si continui ad edificare in zone ormai più che sature all'unico scopo di produrre valorizzazioni a scapito della vivibilità dei quartieri. Purtroppo non vediamo indicate soluzioni, dato che vediamo riproposta solo una piccola rotonda, che oltre a non costituire un rimedio è intuitivo che diverrà essa stessa un problema. Si ritiene che saranno difficilmente a norma gli innesti della nuova viabilità per entrambi i comparti. Non vi sono dati relativi all'incremento di traffico prodotto dall'insediamento delle funzioni proposte e dalle volumetrie aggiuntive. Di tali aspetti, ampiamente evidenziati in comunicazioni formali al Comune di Roma in altre circostanze, ci riserviamo di investire le competenti istituzioni di giurisdizione.

Comitato Salute e Ambiente Eur

n.q.

Maria Cristina Lattanzi

Roma, 21.07.2011



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ALLEGATO: CONTRIBUTO SCRITTO PERVENUTO

ITALIA NOSTRA ONLUS

Prot.16405 del 22.07.2011

Italia Nostra

Associazione Nazionale per la Tutela
del Patrimonio Storico, Artistico e Naturale
Sezione di Roma
00192 - Roma - Via dei Gracchi 187
Tel. 06/3208706 - Fax 06/32647299
e-mail: italianostra@italianostraroma.it



**ITALIA NOSTRA DENUNCIA CHE L'ASSEMBLEA DI OGGI PER IL
PROGETTO URBANISTICO NELL'AREA DELL'EX VELODROMO ALL'EUR
NON PUO' ESSERE FATTO PASSARE PER L'AVVIO O LA CONTINUAZIONE
DI UN PROCESSO DI PARTECIPAZIONE IN QUANTO NON RISPETTA LE
PROCEDURE DELLA DELIBERA N.57 del 2006.**

Roma, 21.07.2011

Oggi s' illudono i cittadini di farli partecipare a un processo partecipativo che si conclude in un'assemblea che da' diritto d'intervenire solo per tre minuti senza che sia stata esposta in tempo opportuno in una struttura del Municipio (la Casa del Municipio prevista dalla Delibera 57/2006) la documentazione completa di tutti gli atti relativi alla proposta. Non bastano certo le insufficienti informazioni nel sito del Comune che, tra l'altro, non tutti i cittadini sanno utilizzare.

Mentre si convocano oggi i cittadini, il Municipio XII sta già esprimendo il parere (privo della Valutazione d'Impatto Ambientale dovuta) sull'Accordo di Programma della variante urbanistica che ha ricevuto da più di un mese senza mai convocare assemblee d'informazione e consultazione con gli abitanti.

L'assemblea convocata oggi all'Auditorium dell'Istituto Massimo all'Eur si puo' considerare solo come l'inizio del processo che deve rispettare i tempi e le procedure fissate dalla delibera 57 che l'Assessore Corsini, benchè sollecitato dal momento del suo insediamento, non ha voluto seguire.

Il parere del Municipio XII va sospeso e la delibera d'Indirizzi al Sindaco per l'Accordo di Programma non deve proseguire l'iter.

Roma ha diritto a un vero processo di partecipazione come già ottenuto in altre città italiane.

Per Italia Nostra Roma
Mirella Belvisi, Vice Presidente

Mirella Belvisi
Si allegano i principali contenuti della delibera

La Delibera n.57 del 02/03/2006 riguarda la istituzione di un **Regolamento** per l'attivazione del processo di partecipazione dei cittadini alle scelte di trasformazione urbana ed è stata approvata a seguito dell'adozione del nuovo Piano Regolatore. La delibera votata all'unanimità dal Consiglio comunale - si inserisce nell'ambito del percorso per la sostenibilità e il coinvolgimento dei cittadini avvenuto con la sottoscrizione degli impegni di Aalborg della Comunità Europea, tutti atti che **"indirizzano l'amministrazione comunale alla gestione partecipata del processo decisionale sulle strategie e sulle azioni dirette alla realizzazione di una città eco-sostenibile"**.

Il Piano Regolatore stesso sottolinea il ruolo della partecipazione della comunità locale alle scelte di trasformazione urbanistica: **"Al fine di migliorare la struttura urbana della città, la qualità della vita e produrre inclusione sociale, viene attivato il processo di partecipazione dei cittadini alle decisioni relative agli strumenti di pianificazione e ai progetti di trasformazione"**.

Un altro elemento considerato nel Regolamento è il coinvolgimento e il rafforzamento del ruolo dei 19 municipi per avvicinare i cittadini alle scelte da compiere sul territorio di riferimento.

A tale scopo dovevano essere aperte in ogni Municipio le **"Case dei Municipi"** che dovevano dipendere dalla principale **"Casa della Città "** di livello cittadino dove ogni cittadino di Roma poteva andare a conoscere le documentazioni sulle proposte di trasformazione urbanistica in itinere prima che fossero decise nei tempi dovuti per potere chiedere informazioni e formulare le sue osservazioni.

L'informazione sull'avvio del processo partecipativo doveva essere pubblicizzato specialmente a livello dei Municipi.

Niente di questo sta avvenendo



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ALLEGATO: CONTRIBUTO SCRITTO PERVENUTO

ATEPRO – ASSOCIAZIONE TECNICI E PROFESSIONISTI ROMANI

Prot.16407 del 22.07.2011



ROMA CAPITALE

Programma d'interventi per la trasformazione
dell'area dell'ex Velodromo Olimpico

Assemblea partecipativa
Roma, 21 luglio 2011



Ente Associazione Altro ATEPRO - ASSOCIAZIONE TECNICI E PROFESSIONISTI ROMANI
Cognome e nome MICHELATO STEFANO
Recapito V. VASIMARO 107 00146 ROMA 3356409935
info@michelato.com

contributo partecipativo

- SI RITIENE CHE IL PROGETTO DEBBA MANTENERE LE FUNZIONI DI USO PUBBLICO e DI SERVIZI ALLA CITTADINANZA
- NON CI DEVONO ESSERE RESIDENZE
- ~~IL~~ IL PROCESSO PARTECIPATIVO DEVE ESSERE RIPROPOSTO CON NUOVE ASSEMBLEE IN MODO DA COINVOLGERE LA CITTADINANZA NEL PROCESSO DECISIONALE, REALMENTE.
- IL PROGETTO ARCHITETTICO, URBANISTICO, ECONOMICO E FINANZIARIO DEVE ESSERE PORTATO A CONOSCENZA DEI CITTADINI PRIMA DELLE ASSEMBLEE.
- IL PROGETTO DEVE ESSERE RAPPRESENTATO E VERIFICATO NELL'AMBITO DI TUTTO IL QUADRANTE CON LE URBANIZZAZIONI PRIMA.
- IL PROGETTO DEVE ESSERE RIVISTO ALLA LUCE DELLA CANDIDATURA DI ROMA ALLE OLIMPIADI

firma



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

ALLEGATO: CONTRIBUTO SCRITTO PERVENUTO

SAVIGNONI GIAMPIERO

Prot.16546 del 25.07.2011

SAVIGNONI GIAMPIERO

Da: SAVIGNONI GIAMPIERO
Inviato: lunedì 25 luglio 2011 15.44
A: 'paola.bruni@comune.roma.it'
Cc: 'debern@tiscali.it'; 'consiglioEur@gmail.com'
Oggetto: Programma interventi per la trasformazione dell'area ex Velodromo Olimpico - contributo
Assemblea Partecipativa 21/07/2011

In riferimento all'Assemblea in oggetto il sottoscritto Giampiero Savignoni privato cittadino residente in Roma - Viale del Ciclismo, 22 telefono 3486540320 desidera riportare quanto segue:

- 1) Come previsto dal titolo III art. 7 in materia di informazione dal Regolamento che disciplina le assemblee partecipative "l'Assessore competente o il Presidente del Municipio interessato provvedono a darne pubblica informazione ed a promuovere la seguente consultazione", tale requisito non risulta adeguatamente soddisfatto da modalità e date di convocazione dell'Assemblea in oggetto (lettera indirizzata ai cittadini recapitata a mezzo servizio postale il 18/07 u.s. per convocazione il mercoledì 20/07 u.s. alle ore 16,00) con conseguente scarsa partecipazione degli aventi diritto. Risulta inoltre quantomeno lacunoso l'utilizzo come previsto dall'art. 6 dello stesso titolo III di mezzi idonei a consentire adeguata informazione.
- 2) Pertanto in base all'art. 8 "Consultazione" passaggio successivo obbligato dell'iter partecipativo, si richiede la massima partecipazione dei cittadini mediante adeguate modalità di convocazione e sin d'ora a tal riguardo evidenzio le caratteristiche delle proposte alternative che ritengo imprescindibili per le quali mi inspiro alle linee guida del CDQEUR (vedi e-mail allegata).
- 3) In considerazione della tutela del vincolo pubblico di destinazione per l'area ex Velodromo e della necessità di salvaguardare ognuno dei pini perimetrali dell'area in questione (a tal riguardo vedi il "vincolo paesaggistico" fissato dall'art. 136 Dlgs 42/2004 appropriatamente richiamato dal Presidente del CDQEUR Ing. De Bernardinis), mi dichiaro favorevole alle proposte dello stesso CDQEUR di seguito riportate nella allegata e-mail le quali escludono tassativamente la costruzione di edifici ad uso residenziale ed il parcheggio interrato, opere entrambe ad impatto negativo sulla mobilità e vivibilità del Quartiere.

Mi auguro di ricevere un riscontro a questa mia comunicazione al fine di rinforzare la fiducia nelle Istituzioni che mai mi ha abbandonato ma che rischia di vacillare in funzione delle scellerate scelte urbanistiche che le amministrazioni che si sono succedute sembrano voler mettere in pista con metodicità nel quartiere dell'EUR.

Ringrazio per l'attenzione e porgo cordiali saluti.

Giampiero Savignoni
SANPAOLO INVEST SIM S. p. A.
DM Giampiero Savignoni
Piazzale Douhet, 25 - 00143 Roma
tel. +39 06 51947811 - fax +39 06 51947818
cell. 348 6540320 - e-mail: giampiero.savignoni@splinvest.com

Allegato

----- Messaggio inoltrato -----

Da: Consiglio di Quartiere Eur <consiglioEur@gmail.com>
Date: 08 marzo 2011 19:31
Oggetto: COMUNICATO N. 4 - DELIBERE APPROVATE NELLA 17^ RIUNIONE DEL 22.2.2011
A: Andrea De Bernardinis <debern@tiscali.it>

Le delibere riportate di seguito riportano la posizione del Consiglio di Quartiere EUR sulle principali problematiche del quartiere.

Esse sono state approvate, dopo ampio dibattito, all'unanimità dei Consiglieri presenti nella 17^a Riunione tenutasi il 22.2.2011 e sono da considerarsi il programma del Consiglio, vale a dire le finalità a cui deve ispirarsi ogni sua azione.

DELIBERE APPROVATE DAL CDQ EUR IN 17^a RIUNIONE DEL 22.02.2011

VINCOLO PAESAGGISTICO E NUOVO PIANO URBANISTICO PER QUARTIERE EUR

Il Consiglio di quartiere EUR, in conformità a quanto raccomandato dal Comitato Tecnico-Scientifico per la qualità architettonica urbana e per l'arte contemporanea del Ministero dei Beni Ambientali e Culturali (Mibac) in occasione del parere espresso per gli edifici ex-Ministero Finanze nella seduta del 21.9.2010, ritiene che debba essere disposto sull'intero comprensorio dell'EUR un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004.

Solo dopo tale adempimento di tutela del quartiere da parte degli organi competenti del Mibac il Consiglio ritiene che si possa procedere alla nomina di un gruppo di studio composto di urbanisti ed esperti in rappresentanza delle diverse istituzioni interessate (Mibac, Comune, EUR spa, CDQ EUR) che elabori un nuovo piano urbanistico per il quartiere in una visione unitaria; finché non sarà disponibile tale nuovo piano il Consiglio ritiene che debba essere immediatamente interrotta la sequenza dei devastanti interventi urbanistici nel quartiere operata dalle precedenti e dalla attuale Giunta Comunale.

Tale metodologia di lavoro è stata alla base del successo dell'operazione Esposizione Universale Roma 42, come noto interrotta dagli eventi bellici, e della rivisitazione urbanistica di fine anni 50' - inizi 60' in occasione delle Olimpiadi del 1960 ed è la stessa suggerita dai 2 Comitati Tecnico-Scientifici del Mibac che si sono recentemente espressi sulla tematica delle Torri.

RIUTILIZZO AREA EX-VELODROMO OLIMPICO

Il Consiglio, ribadendo la illegittimità della demolizione del Velodromo in quanto avvenuta senza che il vincolo architettonico fosse stato formalmente rimosso, richiede che prioritariamente venga ricostruito dov'era il Velodromo ideato da Ligini, Ricci, Ortensi, sulla base del progetto originario peraltro disponibile. Tale nuovo impianto dovrebbe essere realizzato, aggiornando evidentemente le tecnologie e le tecniche costruttive ed utilizzando strutture in cemento armato per le tribune in modo da ricavare al di sotto di esse palestre ed altre strutture sportive per i cosiddetti sport minori.

In tal modo si otterrebbe un impianto multidisciplinare per le esigenze del quartiere EUR e dei quartieri limitrofi ed inoltre si doterebbe la città di idonei impianti sportivi in vista della candidatura per le Olimpiadi del 2020.

In alternativa, ma fermo restando che in ogni caso le alberature esistenti devono essere conservate, il Consiglio sottoporrà all'attenzione del Comune di Roma e di EUR spa le seguenti proposte:

- Esposizione di Giardini Temporanei

Tale proposta, suggerita da un qualificato esponente dell'AIAPP, Associazione degli architetti paesaggisti, si configura come un vero e proprio museo all'aperto dove 50-60 architetti paesaggisti realizzano la propria idea di giardino su uno spazio disponibile di 500-600 mq. La struttura sarà dotata di un corpo centrale costituito da reception, ristorante, bar, piccola foresteria, magazzini, modesta area di vendita, etc

- Campus scolastico sportivo a servizio del quartiere

Struttura polifunzionale dotata di aule scolastiche e relativi servizi, palestre e strutture per c.d. "sport minori" (del tutto assenti sul territorio), pista ciclabile, percorso di jogging, palazzetto da 500 spettatori, parcheggi sotterranei, piazza pubblica e ampi spazi verdi a servizio del territorio. La finalità di tale complesso è duplice: nelle ore pomeridiane è quella di accogliere studenti per le attività del doposcuola, seguirli nelle attività di studio, ludiche e sportive fornendo un servizio alle famiglie (soprattutto quelle in cui lavorano entrambi i genitori); negli orari antimeridiani la struttura sarebbe a disposizione dei residenti, di tutte le fasce di età, del

quartiere EUR e di quelli limitrofi. Il tutto con soluzioni di edilizia eco-compatibile.

- Complesso culturale

La struttura dovrebbe prevedere Auditorium, Teatro, Biblioteca ed altre sale per eventi culturali di cui Roma-Sud è completamente sprovvista.

Tutte le soluzioni proposte prevedono un asilo nido e una nuova e moderna Caserma per i Vigili del Fuoco da realizzare nell'area; in tal modo la attuale Caserma dei Vigili del Fuoco in piazzale Vivona potrebbe essere riadattata a scuola media inferiore mancante nel quartiere.

Il Consiglio è contrario all'utilizzo, anche parziale, dell'area per edilizia residenziale privata in quanto in contrasto, con l'attuale connotazione paesaggistica, la sua originaria destinazione urbanistica e la sua utilizzazione pubblica da oltre 70 anni.

COMPLESSO DELLE TORRI EX-MINISTERO FINANZE

Il Consiglio è favorevole alla ristrutturazione dell'esistente Complesso delle Torri e al suo utilizzo come alberghi e strutture al servizio del nuovo Centro Congressi, come originariamente previsto.

Il Consiglio è pertanto contrario alla demolizione delle Torri e alla realizzazione sullo stesso sito di un edificio di edilizia residenziale privata per oltre 300 appartamenti di lusso con caratteristiche architettoniche completamente diverse, in spregio alle norme urbanistiche per la città storica.

Qualora si arrivi all'abbattimento delle Torri, operazione di speculazione immobiliare non sufficientemente motivata, il Consiglio valuta che almeno tale intervento sia condizionato alla soluzione del principale problema di mobilità del quartiere: l'eliminazione del traffico di attraversamento.

Il Consiglio ritiene pertanto di dover contrastare in ogni modo la Delibera n. 40 del Comune di Roma che autorizza la demolizione delle Torri ; a riguardo si prefigge di seguire presso i competenti uffici comunali l'iter del procedimento del Permesso di Costruzione.

Nell'eventualità che si pervenga alla demolizione del Complesso delle Torri, il Consiglio, a salvaguardia della salute dei cittadini, verificherà che sia realizzata in via preliminare una bonifica totale dell'amianto.

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' DEL QUADRANTE E DEL QUARTIERE

Il Consiglio ritiene la realizzazione dell'interramento della via Colombo nel tratto che attraversa il quartiere l'opera infrastrutturale prioritaria ; di tale interramento, nel tratto compreso tra laghetto e P.le Industria, si avvantaggerebbe oltre che la mobilità del quadrante, la mobilità del quartiere , il nuovo Centro Congressi e le residenze previste dall' edificio che dovrebbe sostituire le Torri ex-Ministero Finanze.

Nel corso dell'iter della delibera sulle Torri, CDQ EUR ha proposto l'interramento della Colombo dal laghetto a P.le Industria da realizzare contestualmente al nuovo edificio residenziale e da finanziare con i 66 Mil di Euro che risultano mancati dal contributo di valorizzazione dovuto al Comune di Roma.

ZONA SPORTIVA 3 FONTANE E LUNEUR

Il Consiglio auspica l'ammodernamento e/o il ripristino degli impianti sportivi esistenti al fine di renderli idonei per la candidatura olimpica del 2020 con limitata cubatura consentita solo per la Federazione Paralimpici.

Il Consiglio è favorevole alla riapertura del Luneur come centro di intrattenimento di qualità.

SCUOLA MEDIA NEL QUARTIERE

Il Consiglio è intenzionato a richiedere al XII Municipio e ad EUR spa la disponibilità di alcune centinaia di mq presso edificio da adibire a scuola media; la mancanza di una scuola media nel quartiere sta infatti provocando gravi disagi nella scuola di via dell' Elettronica dove si trovano a coesistere materna, elementare e 3 classi di media,

INQUINAMENTO ACUSTICO SU VIALE AMERICA

Il Consiglio, nel recepire le continue numerose proteste formulate da numerose famiglie abitanti in viale

America, considera intollerabile lo stato di degrado del Parco del Lago e l'inquinamento acustico generato dalle attività di somministrazione e intrattenimento musicale ubicate nella zona . Al riguardo il Consiglio delibera di attivarsi presso le società proprietarie dei locali per verificare se sia possibile ottenere la rescissione per giusta causa dei contratti con i gestori delle attività di cui sopra .

Il Consiglio chiederà inoltre al XII Municipio il massimo impegno della Polizia Municipale a stroncare la insostenibile situazione di inquinamento acustico su viale America che impedisce a centinaia di famiglie di usufruire perfino del riposo notturno.