

DA SAN LORENZO A BALDUINA: PANTANI URBANISTICI

“Quei piani si potevano fare?” Storia di un cantiere fermo

Roma. Vi ricordate la frana della Balduina? Era il 14 febbraio del 2018 e a via Livio Andronico crollò all'improvviso la strada inghiottendo sette automobili parcheggiate, anche se, per fortuna, nessuno si fece male. A franare fu la porzione di strada che si affacciava su un cantiere allora appena avviato, quello della EcoLattanzio Srl. La società stava costruendo tre nuove palazzine dopo aver demolito l'ex istituto Santa Maria degli Angeli, un complesso scolastico ormai in disuso. Dopo il crollo, il cantiere fu sequestrato (ma l'indagine sulla responsabilità dell'accaduto è ancora alla fase del dibattimento). Passati alcuni mesi la procura dissequestrò il cantiere. Da anni ormai alcuni appartamenti sono stati consegnati agli acquirenti, ma i lavori non sono ancora terminati. La vicenda ha contorni surreali e iper burocratici in un mix letale di sciattezza pubblica e spregiudicatezza privata.

Su due delle tre palazzine infatti la società ha provato a costruire alcuni piani in più rispetto a quelli previsti dal permesso originale. Su una è stato completato il quarto piano, mentre sulla seconda sono stati solo iniziati, con l'innalzamento dei piloni, i lavori per costruire due piani aggiuntivi. Non si sa se gli appartamenti dislocati sui piani in più siano stati venduti o meno, ma se così fosse chi ha acquistato è rimasto fregato: la Procura ha se-

questrato per abuso edilizio i piani aggiuntivi.

La società voleva approfittare della legge per la rigenerazione urbana, approvata dalla Regione Lazio solo a cantiere avviato, per alzare le palazzine. Presentò così al dipartimento urbanistica del **comune di Roma** una domanda di variante per usufruire delle premialità aggiuntive (i piani in più) previsti dalla nuova normativa regionale (in mix con le precedenti agevolazioni) per un progetto di demolizione e ricostruzione. Solo che, alla data della presentazione di domanda della variante, non c'era ormai più nulla da demolire. Dal dipartimento comunque la risposta tardava ad arrivare e la società ha deciso di interpretare il ritardo come un silenzio assenso. Soltanto che il Campidoglio - davanti all'istanza di conclusione del procedimento per silenzio assenso - ha espresso il suo diniego: la società non poteva usufruire di quella ulteriore premialità. Ne nasce, inutile dirlo, un contenzioso. Nel 2020 il Tar dà ragione al Campidoglio. Si va al Consiglio di Stato. Intanto, i piani aggiuntivi vengono sequestrati. I giudici di Palazzo Spada a novembre 2022 confermano l'impossibilità di utilizzare il silenzio assenso per usufruire della variante e come la presenza di un edificio da demolire alla data della presentazione della domanda fosse un requisito imprescindibile per accede-

re ai benefici della rigenerazione urbana. Inoltre, però, il Consiglio di Stato annulla, a causa della sua genericità, il diniego alla variante in corso d'opera emesso dal comune e invita **Roma Capitale** a iniziare un nuovo procedimento. Ebbene da allora dal comune non si è saputo più nulla. Dal novembre del 2022 sia i costruttori sia i cittadini del comitato “crollo della Balduina”, seppur augurandosi esiti opposti, chiedono al Campidoglio di esprimersi. Ma dal dipartimento urbanistica non è ancora arrivata nessuna risposta, lasciando nel quartiere una situazione completamente impantata a danno dei residenti, degli acquirenti e della società. “Non è chiaro perché il Comune non abbia il coraggio di emettere un provvedimento di diniego, avendo tutti gli elementi per farlo, e con uno stato dei luoghi oggetto di abusi. L'assessorato cosa fa?”, dice Lorenzo De Santis, consigliere Pd e presidente della commissione urbanistica del municipio. (Gdr)



Peso: 14%