



WWW.CC2013.IT

Le Terrazze del Presidente

COMITATO CIVICO 2013

ANNO III, NUMERO 03

23 GENNAIO 2012



Se un mostro come le **Terrazze del Presidente** può essere condonato dopo 18 anni (e ancora non si è finito di costruire) significa che non esiste più in Italia alcuna possibilità di pianificare lo sviluppo delle città. **Ben 110 mila mq costruiti senza concessione edilizia.** E' un caso urbanistico, politico, amministrativo e giudiziario unico in Italia. Bisognerebbe dire anche 'civico' perché nessuno dei tanti comitati di quartiere della zona, che da sempre si sono lamentati di questa ingombrante presenza di cemento a ridosso delle loro case, ha detto nulla dopo la sentenza a favore delle Terrazze del Presidente lungo la via di Acilia. Fa sorridere rileggere l'indignazione di questi comitati non più di 2 mesi fa nel rilevare che non ci sono asili, scuole, strade, servizi nei loro quartieri, motivo per cui bisogna fermare lo sviluppo edilizio (perché di edilizia si tratta, non di urbanistica). Del resto se nessun partito di Roma si è indignato di questa sentenza, che ha lavato reato penale ed abuso in un solo colpo, potevano indignarsi i comitati, naturale propaggine dei partiti? Eh si,

perché nell'affare Terrazze del Presidente non ci guadagna solo il costruttore **Antonio Pulcini**, a cui è stata restituita la legalità dei propri manufatti, ma ci guadagnano anche i partiti e i comitati. Il baratto del silenzio sta cominciando a produrre i primi risultati. C'è chi vuole il raddoppio della via di Acilia ed il sottopasso della via Cristoforo Colombo, c'è chi vuole nuove scuole, c'è chi vuole nuove strade, c'è chi vuole nuove opere per la messa in sicurezza dal rischio idrogeologico. Insomma, ora che è tutto a posto, si può cominciare a lavorare per contrattare, dentro l'importo degli oneri concessori dovuti da Pulcini al Comune di Roma, un pacchetto di opere pubbliche. Alla faccia di chi ancora spera che la Legge si scriva con la L maiuscola. Non ci scordiamo che Antonio Pulcini è un nome noto a Roma. I Pulcini, infatti, sono una delle principali dinastie del mattone romano. E' finito anche nel processo per le tangenti al Tribunale di Roma. Eppure, lui ha saputo rimontare in sella rapidamente, visto che le sue imprese tornarono in piena attività nel sotto Veltroni e oggi

con Alemanno. Al tempo in cui il Banco di Napoli, nel '95, perdeva oltre 3 mila miliardi e che il Consiglio di Stato annullava la concessione edilizia per le Terrazze del Presidente, Pulcini era esposto nei confronti del Banco per 560 miliardi di lire. Lui rispose: "Dov'è il problema? Le aree romane sono tutte urbanizzate e riguardano un milione di metri cubi. L'area sulla Colombo è di 370 mila metri cubi. Poi ci sono le costruzioni ultimate e quelle in corso, come il blocco di 808 appartamenti sempre sulla Colombo. Insomma i valori sui beni dati in garanzia sono almeno il doppio dei prestiti concessi". E infatti, ben 16 anni fa, Pulcini sapeva perfettamente che non c'era alcun problema, che quelle costruzioni sarebbero prima o poi tornate legali. Resta il fatto che è illegittimo costruire senza concessione edilizia e che la prescrizione del reato non vuol dire che non è stato fatto. Vuol dire solo che la lentezza dello Stato nel fare Giustizia ha fatto passare tanti anni da poter far dire allo Stato che poiché sono passati tanti anni non c'è più interesse a punire il reato. Aberrante...

GLI ANNI DELLA SCELTA
2001 - 2006

Pillole di Storia in attesa della campagna elettorale del 2013



Davide Bordonni (Forza Italia), presidente del XIII Municipio. Non ha mai contrastato le Terrazze del Presidente. In perfetta linea con il condono tombale voluto da Silvio Berlusconi nel 1994.



Walter Veltroni, Sindaco di Roma. **Roberto Morassut**, Assessore all'Urbanistica: "Le concessioni in sanatoria erano un atto dovuto nei confronti del cittadino, a fronte del pagamento dell'oblazione allo Stato e del pagamento degli oneri concessori al Comune". In particolare Morassut nel 2004 sollecitava già i Dipartimenti VI e XII a verificare la possibilità dell'inizio lavori di sistemazione ed adeguamento della Via di Acilia ma nel solo tratto prospiciente le Terrazze del Presidente.



A giugno del 2000 (con Paolo Orneli succeduto a Di Somma, come Presidente del XIII Municipio) il Comune di Roma inizia una trattativa con la proprietà Pulcini per demolire almeno una parte della struttura delle Terrazze del Presidente e progettare nel resto dei palazzi degli uffici anziché appartamenti: "Il condono Berlusconi ha impedito di demolire i Palazzoni Ligresti e quindi siamo costretti a fare i conti con una realtà che potrebbe diventare residenziale aggravando ulteriormente la congestione del traffico. Stiamo cercando un'intesa con i proprietari per destinare quei palazzi a finalità non residenziali (una possibile ipotesi è la collocazione dell'Università). Comunque intendo ribadire che questa Circo-scrizione è contraria a qualsiasi tipo di utilizzo di quei palazzi per scopi di edilizia residenziale pubblica. Su questa questione abbiamo, del resto, l'appoggio del Comitato di Quartiere di Malafede". Sono gli anni delle giunte rosso-verdi di Rutelli e poi di Veltroni. Il 10 gennaio 2002, al 2° Congresso dei Democratici di Sinistra Unione XIII, dal titolo "I DS tornano a parlare al territorio", si afferma quanto segue: "Come non parlare dei Palazzi Ligresti di via di Acilia, che vanno anche essi trasformati in opportunità per il territorio. Bisogna trovare presto anche qui una funzione caratterizzante. L'Università dello Sviluppo Sostenibile o la sede direzionale di Roma capitale mondiale della lotta alla povertà e alla miseria andreb-

bero bene. L'importante è che siano tutte operazioni di qualità. Quell'area è una delle principali porte di accesso al nostro territorio per chi viene dall'Eur e dal resto dell'area metropolitana. E' un'area importantissima. Cerniera tra Acilia, Malafede e Axa. Quest'area va messa a servizio dei cittadini e del territorio per creare un effetto città, servizi e posti di lavoro". Nel 2003 l'Avvocatura Comunale indaga per vedere se il Comune sia realmente obbligato alla concessione in sanatoria (dal condono del 1994 presentato da Antonio Pulcini). Si prevedeva un 70% di appartamenti e un 30% di servizi tra cui anche gli uffici del Municipio XIII. Inoltre, il Comune avrebbe concesso l'autorizzazione a terminare la costruzione ed in cambio la proprietà avrebbe pagato 40 miliardi delle vecchie lire per realizzare il raddoppio di via di Acilia e il sottopasso all'incrocio con la Colombo (le famose opere a scomuto). Le posizioni dei politici a quel tempo:

1. Angelo Bonelli (Verdi). Chiede una verifica della costituzionalità dell'emendamento apportato dal centrodestra al condono del 1994, che recita: "il limite dei 750 metri cubi non si applica alle concessioni annullate in sede giurisdizionale". Si riferisce al fatto che gli immobili sopra i 750 mc non possono accedere al condono. Le Terrazze del Presidente costituiscono quasi 300mila mc, ma i singoli appartamenti sono sotto i 750

- mc. Rimane il fatto che alle Terrazze del Presidente è stata annullata una concessione.
- 2. Beatrice Lorenzin (Forza Italia)** Andrebbe presentato un emendamento al PRG col quale si chiede l'abbattimento dei palazzi Ligresti e l'utilizzo dell'uso delle compensazioni edificatorie.
- 3. Giacomo Vizzani (Alleanza Nazionale)** Abbatte una quota di quelle cubature rendendo quantomeno la struttura più "umana" e compensare solo le cubature residuali in altre sedi.
- 4. Orneli (DS, delegato di Veltroni)** "È troppo comodo demolire i palazzi ex Ligresti attraverso la compensazione, strumento che comporta tra l'altro un premio di cubatura ossia un aumento della stessa, senza indicare dove si debba lasciar cadere il cemento. Una proposta di questo tipo non può essere accettata in quanto non si capisce se la situazione peggiori o migliori. Una cosa è certa: tutte le proposte sono migliorabili e tutte devono tendere ad eliminare i danni prodotti da questo scempio urbanistico".

10 anni fa nessuno voleva le Terrazze del Presidente e tutti ne riconoscevano le carenze urbanistiche. Dopo 10 anni, le stesse persone qui citate non hanno detto e fatto nulla, pur esercitando da più di 10 anni politica su questo territorio.

Il Giudice

Dopo 13 anni dall'annullamento della concessione edilizia, il 19 dicembre del 2008 avveniva il sequestro delle Terrazze del Presidente. Una questione urbanistica così complessa veniva risolta il 19 luglio del 2011 con il dissequestro degli immobili che anticipava la sentenza del 13 dicembre 2011. A decidere, l'ultimo arrivato, uno sconosciuto **dr. Saulino**, che appena un anno prima

aveva ottenuto, dietro sua richiesta, il trasferimento da Rieti a Roma:

"15-9-2010 - BOLLETTINO UFFICIALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA N. 17
Decreta il trasferimento del dott. Roberto SAULINO, nato a Roma il 9 agosto 1963, magistrato ordinario di terza valutazione di professionalità, attualmente giudice del Tribunale di Rieti, a sua domanda, al Tribunale di Roma, con le stesse funzioni".

Tra le cose più singolari, la tesi sostenuta nella sentenza dal **dr. Saulino**: la compatibilità urbanistica delle Terrazze del Presidente. La stessa tesi che si ritrovava in un parere legale del 14 maggio 2007 a firma dell'Avvocato Giulio Lais, uno dei 17 indagati (e avvocato di Pulcini), per il quale è stato sentenziato il **non luogo a procedere**. Quello che emerge è che in fondo la giustizia, se vuole, ci mette poco ad esprimersi.

La Convenzione

La notizia è del 27 novembre 2011, due settimane prima della sentenza con cui le Terrazze del Presidente verranno ritenute *'urbanisticamente compatibili'*. Si tratta della firma della convenzione per 13 milioni di euro tra Eur Servizi Terziari e il Comune di Roma, sottoscritta per raddoppiare la Via di Acilia e fare il sottopasso di immissione sulla via Cristoforo Colombo. Fabrizio Ghera, attuale assessore ai LL.PP., aveva dichiarato il 22 novembre 2011 che il cantiere doveva aprire prima di Natale, che i lavori sarebbero durati per 15 mesi e che si sarebbe trattato però della sola via di Acilia. I 13 milioni di euro sarebbero stati la fidejussione bancaria dovuta da Pulcini, cosa mai fatta in precedenza sotto la giunta Rutelli e poi Veltroni (solo una dichiarazione di intenti, carta straccia). Per ottenere tutto questo, 2 anni e 8 incontri tra le parti. Di quale opere stiamo parlando? Le stesse inserite nella Delibera di Giunta Comunale n.115 del 26 gennaio 1999, firmata sotto Rutelli, per l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria a scompuo degli oneri concessori dovuti per la richiesta di condono delle Terrazze del Presidente. Nel dettaglio, IVA inclusa, gli importi:

- raddoppio della Via di Acilia e costruzione strade di accesso al pdz Malafede Lire 17.955.925.000
- sottovia C.Colombo Lire 8.697.257.541
- costruzione "strada c" Lire 3.880.590.380

Dunque, l'importo di oneri concessori da pagare era di quasi 30 miliardi di lire, 11 in più di quanto proposto da Eur Servizi Terziari mediante l'allora rappresentante legale, Alessandro Giuseppe Schirò. Di questi, solo l'85% (24.896.873.150 lire) era disponibile per i lavori. Il primo stralcio delle opere impegnava quasi 3,9 miliardi di lire mentre la rimanente somma doveva costituire fidejussione bancaria, mai esistita come sopra detto.

Eppure il 16 luglio 2003 proprio l'avvocato Giulio Lais, famoso amministrativista, inoltra

va atto di significazione e diffida verso il Comune di Roma sostenendo che la mancata autorizzazione a procedere con i lavori finiva per ledere l'immagine della Eur Servizi Terziari, che la Eur Servizi Terziari non poteva commercializzare gli immobili, che i costi di esecuzione delle opere lievitavano e che i comitati di quartiere se la prendevano con loro. Insomma, Pulcini si riservava di chiedere al Comune i danni subiti e subendi *"a causa dei ritardi e dell'inerzia dell'Amministrazione"*.

Nel frattempo, dal 7 marzo 2003, il Comune di Roma aveva iniziato a rilasciare il condono per le singole unità immobiliari condonate delle Terrazze del Presidente.

In 5 anni non si è fatto nulla se non un piccolo tratto di raddoppio della via di Acilia, nel solo tratto del complesso immobiliare, poi arriva il sequestro.

Tutto slitta al 6 maggio del 2009 quando il Comune di Roma ed Eur Servizi Terziari, rappresentato da Francesco Magoni, si siedono di nuovo al tavolo per anticipare (pensare male non è mai sbagliato) gli esiti della sentenza che verrà. Quando mai infatti Pulcini avrebbe realizzato le opere stradali dovute al condono se non avesse avuto almeno la 'speranza' che il Tribunale avrebbe potuto riconoscergli il condono? Fatto sta che durante l'incontro vengono aggiornati i prezzi sulla base del tariffario dei lavori pubblici del 2007, per 15.626,710 di euro, che è la fidejussione dovuta. Ma come, Lais, l'avvocato, diceva nel 2003 che i vecchi 30 miliardi di lire non bastavano e 6 anni dopo invece bastano? Non solo, ma il 22 ottobre 2009 il XIII Municipio si costituisce parte civile nel procedimento penale in corso.

Ci domandiamo quale costruttore impegnerebbe quasi 16 milioni di euro in una fidejussione bancaria per una questione così complessa, durante un procedimento penale in corso, per opere compensatorie di un condono che potrebbe non arrivare mai. Ma evidentemente Pulcini 'intuiva' che tutto sarebbe andato a buon fine.

La realtà è che ad oggi, nessuna opera è ancora iniziata mentre invece l'ufficio vendite

delle Terrazze del Presidente ha riaperto. Un appartamento di 55 mq posto al 3° piano con ascensore, composto da: 1 salone singolo, angolo cottura, 1 camera matrimoniale, 1 bagno, terrazzo di 18 mq ca. più box singolo, costa solo 259 mila euro.



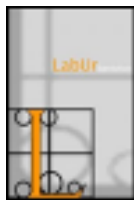


ALEA
IACATA
EST

Via G.B.Pescetti, 19 - 00124 Roma
Tel.: 346-7281504
NetFax: +39-1786077195
URL: www.cc2013.it
E-mail: redazione@cc2013.it
Facebook: www.facebook.com/cc2013

Acilia, Terrazze del Presidente: una sentenza buffa che sa di beffa (Paula de Jesus)

(spazio LabUr, www.labur.eu)



Disponibili le motivazioni della sentenza. Il Giudice dell'Udienza Preliminare (GUP) per le Terrazze del Presidente, dr. **Roberto Saulino**, ha liquidato così il 13 dicembre 2011, nei seguenti tre punti, una delle pagine più sporche dell'urbanistica romana:

1. dal 1990 al 1993 c'è stata lottizzazione abusiva, ma il reato è ampiamente prescritto;
2. dal 1993 al 2003 non si è registrata alcuna attività edilizia;
3. dal 2003 al 2008, non essendo imputabile alcuna "illiceità della preesistenza", ci sono stati regolari interventi di completamento delle strutture esistenti, così come sono regolari le 970 concessioni edilizie in sanatoria rilasciate dal 7 marzo 2003 al 5 dicembre 2004 da parte del Comune di Roma.

Molte le imprecisioni nella sentenza, molte le considerazioni arbitrarie condite da dettagli inutili, del tutto trascurati i problemi urbanistici dell'area con una superficialità a dir poco imbarazzante. Per entrare all'interno della sentenza occorre fare chiarezza sulla vicenda delle Terrazze del Presidente, procedendo per punti.

LE ORIGINI

Tutto ha origine nel 1984 quando il costruttore Antonio Pulcini cercò di acquisire l'area dalla Federconsorzi, più esattamente di proprietà dell'Acilia Agricola e dell'Agriodorus, due società targate Fedital. Pulcini avanzò l'offerta di acquisto attraverso la società Dueppi, ma la transazione si bloccò fino a quando la Società Cognizioni Edificatorie Moderne, del gruppo Grassetto di Ligresti, si impegnò a rilevare i terreni della Federcon-

sorzi per 21 miliardi di lire. La Eur Servizi Terziari divenne così la Società che condusse in porto l'operazione, grazie ai fidi concessi dall'allora Banco di Napoli. Il 30 maggio del 1990 la EUR Servizi Terziari otteneva la concessione edilizia n.937 dalla Regione Lazio per la realizzazione di un complesso produttivo composto da uffici e negozi, concessione che, dopo varie vicissitudini, veniva annullata con la sentenza n.162 del 1 febbraio 1995 dal Consiglio di Stato. I lavori, iniziati nel 1990, si erano interrotti il 2 luglio 1993. In tale data il Consiglio di Stato aveva infatti ravvisato l'insufficienza dell'urbanizzazione dell'area. Nel frattempo erano sorti 12 edifici da 9

piani per un totale di superficie lorda complessiva di 11-0.000 mq e di 724 unità immobiliari. Il condono tombale del 1994, targato Berlusconi, gli accordi con la giunta Rutelli e poi la com-

piacenza nel rilasciare sanatorie sotto Veltroni, hanno fatto il resto, fino al sequestro preventivo del 19 dicembre 2008, sotto la giunta del nuovo sindaco Alemanno.

L'ACCUSA

L'accusa si è concentrata sulle due richieste di condono avanzate dall'EUR Servizi Terziari nel 1995, ritenute non ammissibili perché corredate da presunte false perizie giurate. Una, utilizzando l'art.39 della legge n.724 del 23 dicembre 1994, l'altra impiegando l'art.43 della legge n.47 del 28 febbraio 1985. Per ottenere il condono, era infatti necessario dimostrare da parte del costruttore che la richiesta di cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale si riferisse alle opere abusive risultanti ultimate entro il 31 dicembre 1993. Proprio in funzione di tale data di scadenza, l'accusa ha ritenuto falso il verbale di sopralluogo del 3 giugno del 2003 (in cui si dimostrava l'avvenuto cambio di destinazione d'uso per il quale si richiedeva il condono) e ha ritenuto falso il progetto, non conforme a quanto realmente costruito, presentato per frazionare gli edifici in 1.367 unità immobiliari. In altre parole, secondo l'accusa, persa la concessione edilizia, la EUR Servizi Terziari avrebbe giocato la carta del condono mistificando la realtà con false perizie, sopralluoghi e progetti, in questo aiutata dagli uffici dell'amministrazione capitolina, per ottenere oltre 1.000 appartamenti da vendere ai privati.

IL GIUDICE SAULINO E LA COMPATIBILITA' URBANISTICA

L'accusa però non aveva fatto i conti con il dr. **Saulino**, capace di sostenere la seguente affermazione, madre di tutta la sentenza: "(al nuovo Piano Regolatore Generale) sono state allegate tavole che prevedono oltre all'edificato in contestazione anche tutte le opere di raccordo con il contesto urbanistico adiacente. A fronte di ciò non può che

prendersi atto del sopraggiunto inglobamento dell'edificato nella nuova destinazione urbanistica dell'area". Insomma, le Terrazze del Presidente sono diventate con la sentenza di Saulino urbanisticamente compatibili semplicemente perché, secondo quanto afferma Saulino, si è passati dal PRG del 1965 (vigente al momento della concessione 937 del 1990), in cui l'area in oggetto era a destinazione M1, cioè "attrezzature per servizi generali pubblici", al PRG del 2008, che la classifica invece come T3, cioè "tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera". Il ragionamento del dr. **Saulino** è stato il seguente. Ha preso in esame le opere di urbanizzazione primaria, ma non tutte, solo le strade e solo quelle inserite, sotto la giunta Rutelli (delibera di Giunta n.115 del 26 gennaio 1999) all'interno di una convenzione tra Comune di Roma e EUR Servizi Terziari. Eur Servizi Terziari infatti, avendo richiesto un condono, ai sensi dell'art. 39, L. n° 724/94, e dovendo dunque riconoscere quasi 18 miliardi di lire di oneri concessori, aveva avanzato la richiesta (accettata dal Comune di Roma), di realizzare opere di urbanizzazione primaria direttamente a scomputo per l'importo degli oneri concessori dovuti. Tra le opere di urbanizzazione era stata inserita anche il raddoppio della via di Acilia. Il raddoppio in 9 anni (dal 1999 al 2008, cioè dalla firma della convenzione al sequestro) non è mai avvenuto, se non per poche centinaia di metri dell'affaccio delle Terrazze del Presidente su via di Acilia e su forzatura del PD ad inizio 2008, in piena campagna elettorale e poco prima dell'approvazione del nuovo PRG. I restanti 2,5 km, il sottopasso della via Cristoforo Colombo non vengono realizzati, sebbene vengono finiti e venduti quasi tutti gli appartamenti. Per il dr. **Saulino** la EUR Servizi Terziari si è comportata correttamente e il raddoppio della via di Acilia si è arrestato solo "a seguito e per effetto del disposto sequestro preventivo" del 19 dicembre 2008. Per il dr. **Saulino** sulle tavole del PRG è tutto in ordine, bello disegnato, anche se non esistente e non realizzabile. Peccato che il dr. Saulino si sia interessato solo delle strade (e solo di alcune) e non degli altri servizi che rientrano nel concetto comune di 'compatibilità urbanistica' (scuole, fognature ecc) e che non erano previsti neppure dal Comune di Roma nella convenzione. Addirittura per il dr. **Saulino** non è neppure cambiato il numero di abitanti insediabili a fronte del folle frazionamento concesso dagli uffici capitolini in 1.367 unità immobiliari dalle 724 iniziali: "il numero è dato dal rapporto tra Superficie Utile Lorda ed il parametro fisso di 37,5 mq". Come dire: poiché sono sempre 110 mila mq, non potranno esserci più di 2.933 abitanti, a prescindere da quanto siano grandi gli appartamenti. Peccato che questo non corrisponda a realtà. Per il dr. **Saulino** il concetto è dunque: se il Comune di Roma ha considerato le Terrazze del Presidente parte del PRG e se ha stipulato una convenzione con EUR Servizi Terziari per realizzare la viabilità locale, c'è compatibilità urbanistica. Questo, urbanisticamente, non è così.



- Lottizzazione abusiva ma non troppo

Nella sentenza non c'è una riga spesa a rilevare i conclamati disagi della popolazione residente in tutti questi 18 anni a causa di una mancata urbanizzazione dell'area dovuta all'inserimento forzato del complesso delle Terrazze del Presidente. Non solo, ma il **dr. Saulino** si prodiga nel dimostrare che è una semplice scelta urbanistica del Comune di Roma e che la EUR Servizi Terziari ha fatto tutto regolarmente, a parte l'abuso di aver costruito senza concessione 110 mila mq con ricavi per la proprietà di centinaia di milioni di euro (il costo è di 5 mila euro/mq). Per il **dr. Saulino** quell'illecito è infatti prescritto. E su questo punto è necessario aprire un inciso. L'illecito prescritto è quello della lottizzazione abusiva compiuta fino al 1993, descritta ai sensi dell'art.30 e sanzionata ai sensi dell'art.44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La lottizzazione abusiva fa parte di quei reati penali a carattere permanente e progressivo; anche la condotta successiva di esecuzione di opere di urbanizzazione o di costruzione di opere edilizie, prolunga l'evento criminoso. Un reato penale si prescrive, ma l'illecito amministrativo rimane, anche se l'abuso edilizio come tale può essere ablatato o mediante sanatoria con sanzione o mediante riconduzione in pristino dello stato quo ante. Ebbene, la prescrizione del reato di lottizzazione abusiva, vale a dire l'estinzione del reato a seguito del trascorrere di un determinato periodo di tempo, decorre "dal giorno in cui è cessata la permanenza o la continuazione" del reato stesso.

Essendo passati 15 anni dal 1993 al 2008 è vero che il reato di lottizzazione abusiva sarebbe prescrivibile se restasse limitato al 1993, ma resta il fatto che fino al 2008 le costruzioni sono state tutte terminate. E qui interviene nuovamente il **dr. Saulino** che non riconosce alcuna lottizzazione abusiva

tra il 2003 e il 2008 perché in quel periodo ci sono state regolari concessioni edilizie in sanatoria per le singole unità immobiliari. Insomma, l'abuso dei 12 palazzi rimane, il reato di lottizzazione va in prescrizione e dal 2003 i palazzi si trasformano in tante unità immobiliari che è possibile condonare, ma che devono intendersi a sé stanti rispetto al progetto lottizzatorio. Era questo proprio uno dei punti denunciati da noi nella trasmissione 'Report' nel maggio 2008.

- Il condono

Quindi, secondo il **dr. Saulino**, le Terrazze del Presidente sono compatibili urbanisticamente con il restante territorio perché inserite nel PRG del 2008 e non sono neppure una lottizzazione abusiva, nel senso che, pur senza alcuna concessione edilizia, si tratta di tante unità immobiliari singolarmente condonate. Il **dr. Saulino** spiega addirittura perché è stato giusto condonarle.

Secondo il **dr. Saulino** le opere realizzate fino al 1993, cioè gli scheletri in cemento armato dei palazzoni, non dimostravano una destinazione d'uso diversa da quella residenziale. Infatti nel sopralluogo del 3 giugno 2003 (che l'accusa ritiene un falso, eseguito nella fase di istruttoria del condono in presenza di un funzionario dell'USCE, l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma), secondo il **dr. Saulino**, erano evidenti gli elementi caratteristici di una tipologia residenziale (forometrie per le cappe della cucina e dei servizi sanitari, spezzoni di tubi Geberit) e dunque per il **dr. Saulino** sono la prova che la richiesta di cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale era motivata.

L'accusa aveva invece rilevato nel 2008, all'interno di uno dei due edifici rimasti ancora uno scheletro in cemento armato, che gli scarichi dei servizi erano posizionati in maniera casuale tanto da finire alcuni direttamente sulle scale, e dunque c'era una simula-

zione della natura residenziale delle opere. Da qui l'accusa di falso sia del verbale di sopralluogo che del progetto allegato nel 2003. Il **dr. Saulino** ha eccepito invece che non c'era alcuna evidenza che gli edifici ispezionati dai consulenti tecnici dell'accusa nel 2008 fossero gli stessi fatti oggetto del sopralluogo nel 2003, anzi quelli del 2003 erano stati, secondo lui, regolarmente completati grazie proprio alle sanatorie e il progetto post-operam ne era la prova. Resta il fatto grave che il **dr. Saulino** considera regolare anche l'edificio ispezionato nel 2008 e che ritiene attendibili i dati di un sopralluogo effettuato dopo 10 anni dai termini previsti per il condono (opere terminate entro il 31 dicembre 1993), quando, tra le altre cose, mai si è visto a Roma un funzionario dell'USCE prender parte a un sopralluogo per convalidarlo con la sua presenza. In questo modo, cadono, sia per prescrizione che per argomentazione, tutte le accuse di falso.

CONCLUSIONI

L'accusa ha sostenuto che non potevano essere concesse le sanatorie dal 2003 al 2008. Questo perché non solo si era concesso di trasformare uffici e negozi in abitazioni, quando le opere ferme dal 1993 testimoniavano invece che non c'era stata alcuna intenzione da parte del costruttore di cambiare la destinazione d'uso delle unità immobiliari, ma soprattutto perché fino all'adozione del nuovo PRG il 14 febbraio 2008 valeva il vecchio PRG del 1965, con il vincolo MI. In effetti non c'erano, non sono previste e non ci saranno mai tutte le opere di urbanizzazione necessarie per un simile insediamento. Scuole non ci saranno, così come lontanissimo è il raddoppio della via di Acilia ed il sottopasso della via Cristoforo Colombo. Ma intanto si continua a vendere grazie al **dr. Saulino**, che ha poggiato tutta la sua sentenza su ragionamenti che urbanisticamente non stanno in piedi. Noi, che abbiamo nel 2008 portato alla luce questo scandalo attraverso la trasmissione Report "I Re di Roma", possiamo con tranquillità affermare che la sentenza del **dr. Saulino** non solo non stabilisce la verità dei fatti, ma nemmeno giustizia. Anzi, rappresenta la (in)degna chiusura di uno scandalo urbanistico tutto e solo italiano.

Ma si sa, l'urbanistica è morta e la giustizia non sta molto bene.

La Eur Servizi Terziari srl avrebbe dovuto realizzare in base alla concessione n.93 del 30 maggio 1990 la cubatura di 360.180,89 (83.690 mq di uffici e 27.897 mq di negozi: 111.590 mq). Con il condono sono stati invece realizzati 28-6.242,43 mc (6.840 mq di negozi, 5.080 mq di uffici e 81.990 mq di abitazioni: 93.910 mq).