

Alla c.a.

Roberto Gualtieri  
Sindaco di Roma Capitale

Maurizio Veloccia  
Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale

Eugenio Patanè  
Assessore alla Mobilità di Roma Capitale

Sabrina Alfonsi  
Assessore all'Agricoltura, Ambiente e Ciclo dei  
rifiuti

Ornella Segnalini  
Assessore alle Opere Pubbliche e Infrastrutture

Massimiliano Umberti  
Presidente Municipio IV

Tomaso Amodeo  
Presidente Commissione Urbanistica

Giovanni Zannola  
Presidente della Commissione Mobilità

Giammarco Palmieri  
Presidente Commissione Ambiente

Antonio Stampete  
Presidente Commissione Lavori Pubblici

E p.c.

Giunta e Consiglio Roma Capitale

Giunta e Consiglio IV Municipio

Roma, 15 dicembre 2022

**OGGETTO:** Lettera aperta di richiesta confronto pubblico sul piano di fattibilità Stadio della AS  
Roma a Pietralata

I sottoscritti Comitati di Quartiere presenti sui territori dove, stando a notizie stampa, si vorrebbe realizzare lo stadio della AS Roma, sollecitano incontri pubblici tra l'Amministrazione cittadina e gli abitanti per confrontarsi sul progetto, prima che si concluda la conferenza dei servizi preliminare, così come avvenne con l'Amministrazione Marino nel caso analogo dello stadio a Tor di Valle.

Si è appreso a mezzo stampa che il 2 ottobre u.s. sarebbe stato presentato il progetto di fattibilità sulla costruzione di uno stadio di calcio, da parte della AS Roma e sarebbe iniziata la conferenza dei servizi preliminare, senza che le realtà associative, i comitati di quartiere ed i cittadini del territorio, siano stati informati su progetti estremamente preoccupanti, in considerazione soprattutto del fatto che l'area individuata sarebbe già oggetto di importanti ed imponenti interventi urbanistici **nelle immediate vicinanze dell'Ospedale e Pronto Soccorso Sandro Pertini** come confermato in più occasioni anche dall'Assessore Velocchia,

Elenchiamo qui di seguito gli **interventi urbanistici che verrebbero realizzati di fronte all'Ospedale e Pronto Soccorso Sandro Pertini**, che smentiscono la narrazione generale che solo lo stadio potrebbe riqualificare l'area in oggetto:

- nuova sede **ISTAT di 190.000 mc**<sup>1(Nota 1)</sup>, la cui progettazione esecutiva sarebbe in corso di ultimazione da parte dello studio di architettura ABDR (che ha tra l'altro progettato la Stazione Tiburtina). Come dichiarato dall'Architetto Paolo Desideri la nuova sede ISTAT sarà *"uno degli edifici più grandi di Roma"* ed anzi, considerando che ISTAT ospiterà la banca dati generale nazionale, sarebbe prevista una variante con ulteriore cubatura necessaria. Come ordine di grandezza tale edificio sarebbe equivalente alla nuova recente sede della banca BNL alla Stazione Tiburtina;
- Vicino alla sede ISTAT **è in corso** di completamento da parte dell'Università La Sapienza il nuovo Studentato, a cui si affiancherebbe il **Campus Biomedico** di circa **230.000 mc**<sup>2(Nota 2)</sup> (quindi più grande della citata Sede BNL) sempre ad opera dell'Università La Sapienza;
- Accanto al Campus Biomedico verrebbe realizzato il **Technopole**, progetto per il quale sono stati stanziati fondi PNRR e che pertanto dovrebbe essere completato entro il 2026;
- Lo studio ABDR avrebbe avuto dalle Ferrovie dello Stato anche l'incarico di progettare il "master plan" del nuovo **Centro Direzionale Tiburtina**. Il progetto che sarebbe stato presentato prevederebbe la realizzazione di edifici per un totale di 248.700<sup>3(Nota 3)</sup> mq di SUL, corrispondenti a circa **750.000 mc**, quindi **circa 4 volte la citata Sede BNL**. In totale 13 edifici con altezze variabili tra 50 metri e 90 metri, a cui si aggiungereà la nuova **stazione dei pullman regionali ed internazionali**.

Vediamo ora i **progetti urbanistici già approvati a NORD** dell'Ospedale e Pronto Soccorso Sandro Pertini:

---

<sup>1(Nota 1)</sup> Comunicato Congiunto Roma Capitale/Università La Sapienza del 27/7/2011

<sup>2(Nota 2)</sup> Comunicato Congiunto Roma Capitale/Università La Sapienza del 27/7/2011

<sup>3(Nota 3)</sup> <https://www.dire.it/13-01-2021/593636-rivoluzione-tiburtina-ecco-come-la-zona-diventera-la-defense-di-roma/>



- Progetto **F555**, che come evidenziato dal nome comporterà la costruzione di 555 nuovi appartamenti di *social housing*. L'appalto è già stato assegnato ad un consorzio di imprese coordinato dal Gruppo Rebecchini;
- Progetto **PRINT Pietralata**. Nel caso venissero realizzate le 29 proposte dei privati, sarebbero costruite nuove residenze per una SUL **di 68.637 mq**<sup>4(Nota 4)</sup>, corrispondenti a più di 1.000 nuovi appartamenti, ipotizzando un taglio medio di 65 mq;
- la costruzione di **67.000 mc** di abitazioni (circa 350 nuovi appartamenti, ipotizzando un taglio medio di 65 mq) **che verrebbero realizzate al posto del "Parco delle Acacie", tra via Flora e Via di Pietralata.**

**Ebbene già questi progetti, con le decine di migliaia di persone che si aggiungerebbero, andrebbero a quasi paralizzare la mobilità intorno all'Ospedale e Pronto Soccorso Sandro Pertini, che come noto presenta già ora fortissime criticità.**

E' ben nota anche la criticità rappresentata da **Ponte Lanciani, dove addirittura non si è riusciti finora a realizzare il passaggio pedonale,** come richiesto da lungo tempo dagli scriventi Comitati di Quartiere e dagli abitanti.

Non c'è bisogno di spendere molte parole sulla criticità rappresentata dalla **Tangenziale Est, da via Rodolfo Lanciani e da tutte le vie circostanti.**

**Ancora, la Metropolitana B, già ora rappresenta una ben nota criticità per tutti i pendolari che la utilizzano. Tra l'altro la biforcazione all'altezza della stazione di Piazza Bologna con il tratto "Metro B1", come attestato da studi tecnici di fonte Atac, rende molto difficoltoso aumentare significativamente il numero di treni che potranno raggiungere la stazione Tiburtina, perché per ovvi motivi di sicurezza sono necessari tempi di attesa tecnici nel detto snodo di Piazza Bologna. Sarebbero necessari ingenti e costosissimi investimenti per sanare questa criticità a carico come sempre del pubblico e non certo del privato.**

**Le problematiche legate alla realizzazione dello stadio a Pietralata appaiono evidenti non solo per quanto riguarda la mobilità, come precedentemente evidenziato, ma anche per quanto concerne la sicurezza delle persone, specie negli spazi angusti delle stazioni della metropolitana, dove si addenserebbero flussi enormi di persone e dove basterebbero delle scaramucce tra tifosi per scatenare il panico e resse pericolosissime.**

**A questo punto sorge spontanea la domanda: ma come si può solamente pensare di aggiungere a tutti i progetti in programma precedentemente descritti anche uno stadio di circa 60.000 spettatori?**

L'area in questione si trova già in un settore della città fortemente urbanizzato ed abitato dal bacino di utenza dell'Ospedale (come si legge sul suo sito internet) *"è composto non solo dalla popolazione residente nel comprensorio, circa 500.000 persone, ma anche dai non residenti, circa 200.000 persone, e da quello indotto dall'elevata viabilità presente nella zona (Raccordo Anulare, via Tiburtina, via Nomentana, via Salaria, via Prenestina, Tangenziale Est). In particolare, il bacino di utenza per l'assistenza psichiatrica si estende a circa 720.000 persone"*.

---

<sup>4(Nota 4)</sup> Dec. G.C. n. 47 dell'8 ottobre 2019. Programma di Assetto Urbanistico Definitivo del Programma Integrato 6 e del Programma Integrato 6° ricadenti a Pietralata.



A seguito di riflessione logica si presume che lo stadio – e strutture annesse - verrebbe realizzato su terreni in cui vige il Piano Particolareggiato di Pietralata SDO ed in particolare **sull'area destinata a verde pubblico denominata "Parco di Pietralata" di circa 14 ettari**, con ulteriore ed inaccettabile **consumo di suolo** e con conseguente ulteriore **innalzamento delle temperature medie**, in un'area che già ora presenta livelli più elevati rispetto a quelli medi della città di Roma, nonché **evidenti e possibili rischi idrogeologici** che ne potrebbero conseguire in caso di piogge torrenziali, come i recenti tragici fatti di cronaca ci ricordano quasi ogni giorno.

**Si esprimono anche preoccupazioni per la realizzazione di uno stadio su un terreno nel cui sottosuolo risultano essere presenti un sistema di cavità sotterranee**, così come si evince dagli **elaborati geologici allegati al vigente PRG di Roma Capitale**.

**C'è poi da sollevare la questione della realizzazione dei parcheggi che - anche considerando una quota elevata di spettatori che utilizzano i mezzi pubblici - occuperebbero altri ettari di suolo.**

Un progetto urbanistico richiederebbe che le aree verdi permeabili alle piogge siano proporzionate a quelle impermeabili cementificate e asfaltate, secondo le regole prioritarie del disciplinamento delle acque.

Con piogge torrenziali di 100 millimetri/ora (che corrispondono a 100 litri per metro quadrato/ora) un ettaro di terreno impermeabilizzato produce un fiume di acqua pari 1.000 metri cubi/ora. **Il Parco di Pietralata è di 14 ettari e se venisse impermeabilizzato produrrebbe almeno 14.000 metri cubi/ora di acqua piovana!** Se dovesse accadere un disastro idrogeologico in quell'area, non si potrà parlare di fatalità o evento imprevisto, anche perché tutti gli altri imponenti progetti precedentemente descritti già di per sé andrebbero ad impermeabilizzare decine e decine di ettari di terreni attualmente permeabili alle piogge.

**Ci si chiede, a che punto sia l'iter per la realizzazione del parco urbano che le Ferrovie dello Stato dovrebbero consegnare alla città sulla base degli accordi di programma vigenti. Il parco rappresenta un'occasione importante per riqualificare il nostro quartiere, anche per la previsione del ponte pedonale di collegamento con il quartiere di piazza Bologna.**

Infine, sulla base delle informazioni apprese dagli organi di stampa, si tratterebbe di **uno stadio che funzionerebbe quasi 365 giorni all'anno, sul tipo "parco divertimenti"** per rimborsare i debiti verso le banche e garantire adeguati rendimenti agli azionisti. Sempre da fonti giornalistiche<sup>5(Nota 5)</sup> si apprende infatti che lo stadio comporterebbe investimenti per **"582,1 milioni di euro", di cui "16,7 verranno investiti in opere pubbliche. Infine, un pacchetto da 75 milioni che comprende tributi e consulenze"**. **Si nota che le opere pubbliche rappresentano appena il 2,9% del totale**, a fronte di spese per "tributi e consulenze" molto più ragguardevoli.

Dei 582,1 milioni, *"150,6 milioni verranno messi dai Friedkin, mentre altri 436 saranno finanziati dalle banche"*. Si tratterebbe della classica operazione di "Project Financing", in cui sarebbe il progetto stesso a rimborsare le banche finanziatrici ed assicurare adeguati rendimenti ai Friedkin.

---

<sup>5(Nota 5)</sup> [Ecco il nuovo stadio della Roma: asilo, campi da padel, museo. Un gioiello da 582 milioni di euro - la Repubblica](#)

Sempre dalle dette fonti giornalistiche però si legge anche che “*Per rientrare della spesa ci vorranno diversi anni: nei primi dieci, esclusi i primi due a introiti zero, la Roma prevede di incassare 69,8 milioni di euro a fronte di 12,2 milioni di costi sostenuti per la gestione quotidiana dello stadio*”.

Considerando gli interessi bancari ed i rendimenti degli azionisti il progetto dovrebbe produrre flussi di cassa ben superiori ad un miliardo di euro (nostra stima). **Le partite non basterebbero e sarebbe pertanto necessario che il “parco divertimenti” sia frequentato tutti i giorni da migliaia e migliaia di persone.**

Ricordiamo inoltre che il IV Municipio é un territorio di circa 177 mila cittadini, dove non ci sono né cinema né teatri e sulla via Tiburtina incombe la fabbrica Penicillina che, a causa dell’inerzia dell’Amministrazione Capitolina nell’approvazione di qualsiasi proposta di variante, é abbandonata da più di mezzo secolo, è ciclicamente oggetto di strumentalizzazione politica, e attende ancora che una qualsiasi amministrazione si attivi concretamente per la sua bonifica e la sua riqualifica. Dovrebbero invece essere coinvolte le realtà territoriali nella scelta di cosa potrebbe essere utile ai cittadini del territorio, nell’ottica di un’amministrazione aperta, partecipata e democratica.

**Rinnoviamo pertanto la richiesta di incontro e confronto al fine di informare la pubblica opinione**, che vada a recepire le legittime richieste dei cittadini che hanno espresso preoccupazioni per gli evidenti e notevolissimi impatti che i progetti sopra elencati avrebbero con riguardo alla vivibilità delle aree su cui verrebbero realizzati i citati imponenti progetti urbanistici, tutti concentrati intorno ad un ospedale importante quale il Sandro Pertini, con un Pronto Soccorso al servizio di un intero quadrante della città di Roma.

Certi di una positiva risposta, si inviano cordiali saluti.

*Comitato Stadio di Pietralata No Grazie*

*Salviamo il paesaggio Roma e Lazio*

*Comitato Cittadino Pietralata Tiburtino*

*CdQ Tiburtino nord – Pietralata*

*Associazione Culturale Feronia*

*Rete Civica Parco Andrea Campagna*

*Comitato Villa Blanc*

*Comitato Collina Lanciani*

*Respiro Verde Legalberi*

*C.A.L.M.A. – Coordinamento Associazioni Lazio Mobilità*