

## **Proposte Programmatiche per lo Sviluppo e la Rigenerazione delle periferie di Roma Capitale**

Parlare di Roma Capitale oggi, dopo una lunga fase di governo della città in cui è stato assente ogni disegno di sviluppo, richiede una visione che sappia ricondurre ad unità tematiche tra le più diverse, con aspettative tutte significative, ma difficilmente riconducibili a uno stesso sentire o a uno stesso modo di essere.

Promuovere un nuovo progetto per Roma Capitale significa ricondurre la città al ruolo di grande attrattore che interpreta e realizza la sperimentazione di politiche, programmi, progetti di sviluppo, ambiente, formazione, ricerca, educazione e tecnologia. Tra gli obiettivi previsti quello di Roma Città Solidale è il più ambizioso: si compone di un'ampia serie di azioni volte a recuperare il senso di appartenenza alla comunità urbana, maggiore integrazione sociale, maggiore qualità degli spazi urbani, soluzioni al divario economico, soprattutto con interventi per incrementare l'offerta di occupazione in periferia. In alcune aree periferiche il degrado diffuso è frutto della forte frammentazione del tessuto urbano e sociale. Questi obiettivi possono essere facilitati coinvolgendo le Associazioni dei Cittadini, quali "strutture intermedie" che garantiscono la partecipazione del territorio.

Il tema progettuale della "Trasformazione delle periferie" prevede nuovi luoghi di interesse e d'incontro, con i relativi servizi, per le attività "terziarie" e sociali, quali arti, musica, cultura, scienza, tecnologia. Per rivitalizzare, dunque, sotto il profilo culturale, sociale, urbanistico ed economico le periferie, anche attraverso nuovi flussi di turisti, studenti, sportivi, city users e soprattutto attività occupazionali (attività industriali, terziarie e commerciali). I nuovi comportamenti post pandemia valorizzano la prossimità e costituiscono l'occasione per consolidare le comunità locali con la dotazione di nuove attrezzature commerciali, terziarie e servizi alle persone di prossimità e di adeguati spazi pubblici.

Per la città di Roma occorre un programma urbanistico per la prossima Consiliatura che abbia come obiettivo generale e centrale la qualità dello spazio urbano nel territorio comunale, che è questione centrale, rilevante e urgente per la città di Roma. L'obiettivo della qualità deve essere inteso sia come miglioramento della qualità e della manutenzione nella città esistente, sia come introduzione di alti livelli di qualità delle attrezzature pubbliche e private di uso pubblico nelle nuove urbanizzazioni.

### **I FONDAMENTI DEL PROGRAMMA URBANISTICO**

Un programma urbanistico per la città può essere **fondato su Politiche per la qualità urbana che non possono prescindere dall'informatizzazione dell'Amministrazione Comunale:**

- a) il soddisfacimento di esigenze per un buon abitare nello spazio urbano;*
- b) la partecipazione e la concertazione come metodo e principio per ogni trasformazione urbana;*

- c) *l'individuazione e il perseguimento dell'attuazione di progetti prioritari per lo sviluppo della città di Roma;*
  - d) *revisione del P.R.G. in una visione moderna ed adeguata ai tempi di trasformazione delle esigenze sociali ed economiche della città;*
  - e) *Digitalizzazione degli uffici di Roma Capitale;*
- a) ***Il soddisfacimento di esigenze per un buon abitare nello spazio urbano sia nella città esistente, sia per i nuovi interventi.***

La città ha ormai raggiunto la sua massima espansione, quindi l'attenzione dovrà essere rivolta prioritariamente verso la città esistente. La qualità dello spazio urbano si intende fondata sul soddisfacimento delle esigenze per un buon abitare nello spazio urbano stesso: esigenze di accoglienza (coesione sociale, qualità ambientali, sicurezza), di socialità (incontro e scambio, partecipazione), di urbanità (i servizi, le attrezzature e il decoro urbano) e di bellezza (in particolare la bellezza nello spazio pubblico).

***b) La partecipazione e la concertazione***

Uno dei fattori condizionanti la qualità sociale sono la partecipazione e la concertazione. La partecipazione deve essere praticata nelle sue diverse modalità (informazione, consultazione e progettazione partecipata) ma anche e soprattutto deve essere promossa come partecipazione attiva degli abitanti: che vuol dire cura e manutenzione di spazi pubblici da parte di associazioni e comitati.

La partecipazione attiva contribuisce a creare e a sostenere il sentimento di appartenenza degli abitanti nei confronti dei quartieri e della città. La partecipazione e la concertazione devono essere assunti come principio e metodo per tutti gli interventi, fin dall'inizio dei processi che propongono trasformazioni urbane: urbanistiche, infrastrutturali, ambientali, paesaggistiche.

***c) I progetti prioritari per Roma***

Occorre definire quali siano i progetti prioritari (gli interventi strutturanti) da mettere in campo fin da subito nella prossima Consiliatura per l'obiettivo della qualità urbana, e occorre comporli tra loro, coordinarli alla scala urbana e esplicitare le eventuali priorità; il che significa costruire un sistema dei progetti prioritari come sistema unitario e correlato.

***d) Revisione del P.R.G.***

La domanda di un governo del territorio, su scala metropolitana, che si occupi dei problemi dell'area romana caratterizza da tempo il dibattito pubblico, ma le tensioni e i conflitti latenti tra le istituzioni locali che devono essere coinvolte nel processo costituente ne hanno frenato l'attuazione e il compimento. Questa domanda di governo - oggi ancor più necessaria per il ruolo rilevante che le città hanno nell'attuale contesto sociale ed economico globale - deve necessariamente tenere in considerazione la specificità di Roma, quale sede delle funzioni amministrative e istituzionali connesse al ruolo di Capitale, sede della Città Stato del Vaticano e di organizzazioni internazionali e dunque principale centro di attrazione delle funzioni economiche e produttive all'interno della regione Lazio.

La specificità del territorio compreso all'interno dei confini di Roma Capitale richiede una articolazione degli strumenti di governo del territorio che non è stata adeguatamente presa in considerazione al momento dell'approvazione del **Piano Regolatore Generale vigente** (PRG) nel 2008.

Questo strumento di pianificazione si presenta, infatti, rigido con strumenti attuativi complessi nella loro costruzione e poco flessibili, che non hanno dato un adeguato sostegno ai processi di trasformazione urbana e di sviluppo della Capitale.

Per questa ragione, è indispensabile una revisione generale del PRG (una prima fase che preveda la revisione e semplificazione di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione), che ridisegni le procedure di attuazione dei progetti di trasformazione urbana, sia pubblici che privati, nell'ottica di una maggiore flessibilità procedurale e dell'efficacia e dell'effettività delle scelte finalizzate al perseguimento dell'interesse generale.

Occorre, pertanto, una "nuova" struttura di Piano per il governo del territorio che si articoli in un livello strategico-strutturale e uno operativo (attuativo). Il primo livello ha una funzione di riconoscere gli elementi strutturanti del territorio romano e di prefigurare le strategie di trasformazione socio-economico e territoriale; il secondo livello individua e programma, in modo coordinato, i progetti di trasformazione e di riuso della città esistente e ne definisce le relative modalità attuativa e le norme.

In questa "nuova" struttura di Piano deve trovare spazio il riconoscimento degli ambiti locali di organizzazione e d'identità del territorio. La ricomposizione dei Quartieri intorno ai nuovi servizi, vecchie e nuove attrezzature pubbliche e private di qualità.

Il necessario coordinamento tra gli interventi di trasformazione urbana e territoriale, le complesse dinamiche socio-economiche che connotano l'area romana e le politiche di promozione dello sviluppo economico, può essere costruito, infatti, soltanto attraverso un **Piano Quadro Strategico Strutturale per Roma Capitale** con le caratteristiche di Piano/Programma di interventi che individui e localizzi i progetti prioritari per la qualità urbana, da realizzare nel quinquennio, e li armonizzi in un sistema (schema di assetto strutturale della città e del suo territorio che deve garantire la coerenza tra le caratteristiche, lo stato dei luoghi e gli obiettivi di trasformazione previsti, attraverso un quadro conoscitivo dello stato sociale, economico, ambientale e infrastrutturale e con l'obiettivo della qualità urbana).

#### ***e) Digitalizzazione degli uffici di Roma Capitale.***

L'utilizzo delle nuove tecnologie da parte delle pubbliche amministrazioni per accelerare la comunicazione e l'informazione con i cittadini rappresenta un obiettivo prioritario oltre che uno dei traguardi strategici delle politiche dell'Unione Europea per il progresso economico e per l'inclusione sociale e culturale. Processo di per se ineludibile ed oggi fortemente accelerato a seguito della crisi sanitaria.

L'amministrazione comunale ha realizzato alcune piattaforme digitali (SIAG - Sistema Informativo Agibilità; SIPRE - Sistema Informativo prenotazione online archivio progetti edilizi; SICER - Sistema Informativo Condono Edilizio di Roma, NIC -Nuova Infrastruttura Cartografica- Sistema Informativo Territoriale, a cui si aggiungono gli ulteriori sistemi informativi del Patrimonio immobiliare EmmePIC, dell'Anagrafe, dell'Ambiente, della Mobilità, del Turismo ed infine delle Entrate.), ma senza una interconnessione tra loro. Ogni sistema è un sistema informativo isolato che non colloquia con gli altri sistemi informativi dell'amministrazione; ognuno con un proprio database di informazioni, i quali non fanno altro che generare informazioni ridondanti e quindi non univoche.

Tutto questo è causato dalla mancanza di una visione generale dei processi urbanistici in generale.

Dalla mancanza di una Piattaforma Digitale unitaria che, con un unico accesso controllato e certificato, permetta al professionista di accedere a tutti i servizi necessari per la presentazione dei progetti urbanistici, richiesta di documentazione digitalizzata e/o richiesta di informazioni sul territorio del Comune di Roma.

Lo stesso smart-working non può prescindere da un accesso rapido e distribuito ai dati. Come ormai abbiamo compreso questa disponibilità e l'accessibilità ai dati costituisce una risorsa fondamentale per lo sviluppo in ogni settore d'impresa ed ogni ritardo in questo campo si traduce in minori posti di lavoro. La recente vicenda delle Agenzie europee che da Londra cercano nuove sedi in Europa ha evidenziato lo scarso vantaggio competitivo della nostra città che nonostante le opportunità ambientali non è stata presa in considerazione. Pertanto, Roma Capitale deve dotarsi di una propria piattaforma digitale (da finanziare, anche, attraverso il PNRR) all'interno della quale devono confluire tutti i sistemi di informazione e prenotazione in modo che possano interfacciarsi fra loro per lo scambio di informazioni. In particolare con la piattaforma digitale si potranno presentare: progetti urbanistici, edilizi, richieste di pareri, certificazioni e principalmente si potranno gestire le Conferenze dei Servizi sia in via telematica che in conference call con tutti gli stakeholder (soggetti coinvolti) attraverso password di accreditamento. Questo procedimento oltre a rendere speditivo tutte le istruttorie sui progetti, consente un percorso trasparente, tracciabilità del processo amministrativo, risparmio dei tempi di spostamento per le riunioni e risparmio dei costi. Ovviamente deve essere previsto un investimento iniziale per dotare l'amministrazione di hardware e software idonei e terminali agli operatori in grado di gestire informazioni dal punto di vista informatico "pesanti" e sistemi di video chiamate multiple.

## **LE AZIONI**

Il territorio della periferia romana è stato oggetto dagli anni 60' di profonde trasformazioni urbanistiche, che hanno condizionato e compromesso lo sviluppo urbanistico del territorio. Dall'espansione edilizia ex abusiva regolamentata con l'approvazione dei primi piani di recupero delle zone inizialmente sorte con edilizia non pianificata (cd. Zone O, oggi decadute) si è passati all'attuazione dei piani di iniziativa pubblica (Piani di Edilizia Economica e Popolare) che hanno determinato interventi devastanti come le Torri e gli edifici in linea di Tor Bella Monaca (di proprietà Comune di Roma e ATER), ai Programmi di Recupero Urbano Art. 11 Legge 493/93, alle nuove previsioni di insediamento di Piani di Zona "167" di completamento del secondo PEEP, ai Programmi Urbanistici di localizzazione delle Compensazioni Edificatorie di cui all'Allegato "A" del PRG vigente, senza considerare la mancata attuazione dei Programmi Integrati – residenziali e non residenziali - (PRINT) per l'impossibilità pratica di attuazione delle norme di PRG (artt. 52 e 53) ed in particolare alla manovra Urbanistica di approvazione dei nuovi "Piani Particolareggiati di Recupero urbanistico dei nuclei cd. Toponimi di cui alla DCC n. 122/2009 e che interessano 58 proposte di piani. Questi processi, purtroppo, non sono stati gestiti in modo coordinato e pertanto oggi evidenziano tutte le loro carenze, in particolare per ciò che riguarda la realizzazione delle opere pubbliche originariamente previste e della più funzionale scelta dei servizi pubblici più idonei al territorio e alle esigenze dei cittadini da insediare.

Per rimettere ordine a questo sistema non coordinato di sviluppo urbanistico si dovrà necessariamente procedere all'Attivazione di una importante manovra urbanistica di

**"Rigenerazione Urbana"** che coinvolga tutto il patrimonio edilizio del territorio municipale e metta in coordinamento tutti i piani attuativi (Toponimi, Print, Zone O, art. 11, APPD, Piani di Zona). Preliminarmente si dovrà procedere:

- a) Al completamento della manovra urbanistica relativa alle 58 proposte dei **"Piani Particolareggiati di Recupero urbanistico dei nuclei "cd. Toponimi"**, alla progettazione degli ulteriori nuclei che completano l'intera previsione del PRG vigente e all'attuazione dei piani definitivamente approvati;
- b) Alla manovra urbanistica di riadozione delle **"Zone O"** con procedimenti che prevedano le modalità di completamento dei piani e di realizzazione delle OO.PP. mancanti e le modalità di reperimento delle risorse finanziarie attraverso l'inserimento nel programma di area vasta di "Rigenerazione Urbana" attraverso l'ampliamento dei piani per l'adeguamento degli standard urbanistici e l'attuazione esecutiva con lo strumento del permesso di costruire convenzionato.
- c) Alla riorganizzazione dell'**Ufficio Condono Edilizio**. La vicenda dell'istruttoria dei condoni edilizi a Roma è diventata ormai una questione di assoluto imbarazzo e che deve essere risolta definitivamente usando tutti gli strumenti che la legislazione consente. Si procederà al potenziamento e riorganizzazione dell'ufficio preposto alle istruttorie, separando le pratiche giacenti e che non hanno problemi urbanistici (per le quali si deve procedere al rilascio della concessione in sanatoria anche con il silenzio-assenso certificato dalla stessa Amministrazione) da quelle per le quali occorrono approfondimenti istruttori. Istituzione di uno sportello dedicato alle Associazioni Consortili delle opere a scomputo per le pratiche di Condono, con la costituzione di un tavolo tecnico permanente con i coordinatori dei Consorzi e tecnici comunali per il monitoraggio delle procedure e dei tempi di istruttoria delle pratiche.
- d) Alla variante alle NTA del PRG per la definizione di nuove procedure di attuazione dei Print anche per ambiti parziali rispetto ai perimetri indicati dal PRG. Predisposizione da parte dell'Amministrazione per ogni Print di un Piano-Programma di OO.PP. e l'attuazione delle opere private attraverso singoli comparti con la procedura del Permesso di Costruire Convenzionato. Il Piano-Programma delle OO.PP. potrà essere proposto dalle Associazioni Consortili delle zone ex abusive e fatto proprio dall'Amministrazione Comunale.
- e) Alla creazione di una **"Consulta delle Periferie"** formalmente costituita attraverso delibera di Assemblea Capitolina che riconosca ed utilizzi il ruolo e l'esperienza delle Associazioni Consortili che garantiscono la partecipazione e la Concertazione con i cittadini, che svolga funzioni consultive, di proposta e di segnalazione su eventuali disservizi o criticità amministrative riscontrate, su tutti gli interventi da pianificare ed attuare negli ambiti delle "cd. Zone O" e "Toponimi" composta dagli Assessorati, Dipartimenti competenti e rappresentanti delle Associazioni Consortili di Recupero Urbano. Tale Consulta avrà carattere permanente e i suoi componenti saranno nominati con Ordinanza Sindacale ad ogni cambio di amministrazione.
- f) Utilizzo delle procedure di partecipazione e concertazione attraverso l'approvazione di un regolamento dedicato che attribuisca ai Consorzi dei cittadini residenti nel cd. **Toponimo** l'individuazione della migliore proposta ideativa, secondo un processo di condivisione e concertazione fra gli abitanti.
- g) Definizione di nuove procedure che consentano di affidare ai Consorzi di Opere a Scomputo che gestiscono l'attuazione dei Piani di recupero delle "cd. Zone O" e "Toponimi" la manutenzione degli spazi pubblici e delle opere pubbliche realizzate, in particolare le Opere

di Urbanizzazione Primarie e contemporaneamente affidare in regime di “Concessione” la realizzazione e gestione delle Opere Secondarie (dando precedenza agli attuatori dei comparti edificatori che prevedono la realizzazione di opere pubbliche), in particolare per la realizzazione e gestione di attività sportive e/o ricreative.

- h) Operazione “**Parchi ben tenuti**”: parchi pubblici di quartiere dotati di piccole attrezzature (ristorazione, tempo libero, ...) con affidamento della manutenzione delle aree di parco ai concessionari delle attrezzature stesse;
- i) Definizione di regole per incentivare le **demolizioni e ricostruzioni** (sostituzioni edilizie), in funzione del miglioramento degli spazi pubblici nei quartieri attraverso la ricomposizione fondiaria privata, favorita attraverso la premialità edificatoria, politiche di detrazioni fiscali e di finanziamento agevolato (mutui a tasso agevolato garantiti dallo Stato).
- j) Definizione di “**Nuovi standard per la qualità urbana**” come strumenti per il controllo della qualità degli interventi urbanistici; da elaborare come linee guida per la costruzione di spazi pubblici nei nuovi quartieri, o per il miglioramento degli spazi pubblici esistenti: dotazione minima (non quantitativa) di spazi pubblici a prevalente uso pedonale (piazze, passeggiate, piccoli giardini pubblici,...), definizione dei minimi qualitativi progettuali per i diversi tipi di spazi pubblici, norme prestazionali (linee-guida progettuali) per l’attuazione degli interventi sullo spazio pubblico sia di nuova costruzione che di riqualificazione (collocazione di arredi, uso di materiali, controllo dei microclimi, autosufficienza energetica, recupero delle acque).

## CONCLUSIONI

Le risorse che saranno previste nel piano di “Rigenerazione Urbana” potrebbero determinare nei nostri territori importanti opere infrastrutturali e servizi pubblici fondamentali per lo sviluppo, senza considerare l’aspetto economico indotto dalla realizzazione degli interventi privati previsti. Purtroppo i lunghi tempi di attuazione delle procedure amministrative legate ad una infelice gestione della programmazione delle varie fasi attuative da parte degli assessorati competenti, hanno determinato e determineranno ancora, purtroppo, un incalcolabile danno economico e sociale per la nostra città.

Per gestire i programmi urbanistici complessi di cui abbiamo indiscutibilmente bisogno occorre dotarsi prima di tutto di una macchina amministrativa all’altezza degli obiettivi. Pertanto invece di impoverire gli uffici Comunali di risorse umane specializzate occorrerebbe, altrimenti, potenziare ed incentivare il personale in carico, con l’obiettivo di dotarsi di una struttura competitiva con gli obiettivi ed in grado di produrre risultati di eccellenza sia in termini di lavoro svolto che di qualità dello stesso.

Per produrre risultati eccezionali come la nostra città richiede per essere al passo con le altre capitali europee che ormai ci guardano dallo specchietto retrovisore (anche in lontananza purtroppo), occorre possedere una poderosa macchina amministrativa efficiente e vincente.

Quindi l’obiettivo primario è investire sull’organizzazione degli uffici amministrativi, anche utilizzando parte degli oneri straordinari previsti nei programmi urbanistici ed eventualmente implementando gli stessi. Fondamentale sarà il ruolo dei Municipi ai quali dovrà essere affidato il compito di coordinare sul territorio tutti gli interventi previsti in stretta collaborazione con i Dipartimenti di Roma Capitale.

Migliorare ed aumentare l'efficienza dell'Amministrazione Comunale significa indubbiamente aumentare le aspettative di sviluppo, capacità economica, qualità della vita dei nostri quartieri ed in particolare delle nostre periferie.

Per dare una speranza di sviluppo al nostro territorio occorre intervenire sui tempi di realizzazione dei programmi urbanistici e sulla qualità degli stessi.

L'esperienza dei Piani Particolareggiati delle zone "O" ha denunciato in modo inconfutabile che la manovra di recupero delle aree ex abusive è inevitabilmente fallita, sia per i lunghi tempi di approvazione dei Piani stessi che per la rigidità della progettazione urbanistica, che non prevede, suo malgrado (vista la poca flessibilità della logica delle perimetrazioni delle zone abusive secondo la L.R. 28/80) la localizzazione di aree e spazi pubblici di dimensioni e qualità tali da risultare luoghi centrali per il quartiere stesso, caratterizzati dalla presenza di servizi pubblici e privati sufficienti ad assolvere le necessità e le richieste della Comunità che vi risiede.

I nostri quartieri devono diventare delle piccole città con i propri spazi e servizi pubblici che identificano e valorizzano il quartiere stesso.

Quindi nella progettazione urbanistica deve essere messa particolare attenzione nell'individuazione di luoghi centrali (piazze ed edifici di interesse pubblico) tali da determinare quell'effetto di spazio pubblico dove ritrovarsi con la propria comunità.

Molti dei nostri quartieri ancora oggi sono carenti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per affrontare questa emergenza occorre istituire un **"Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana del Territorio"** che abbia le competenze sia di pianificazione dei programmi urbanistici (Toponimi, Print, Zone O, art. 11, APPD, Piani di Zona) sia l'attuazione dei piani stessi anche prevedendo delle sedi distaccate in ogni singolo Municipio (che pertanto deve essere dotato di personale tecnico e amministrativo adeguato) che sfruttando le risorse correnti (fondi derivanti dagli oneri dei condoni edilizi, dell'ordine di decine di milioni di euro, e vincolati sui conti correnti delle Associazioni Consortili di Recupero Urbano) e finanziamenti speciali attraverso leggi nazionali (Roma Capitale- PNNR) coordini e promuova con una programmazione triennale gli interventi sul territorio, individuando le priorità. Attività da eseguire in collaborazione con le associazioni dei Cittadini (Associazioni Consortili, Consorzi di Opere a Scomputo e Comitati di Quartiere), che con la loro esperienza e organizzazione possono relazionarsi con i residenti e rappresentare quel valore aggiunto con l'obiettivo di realizzare opere utili utilizzando al meglio le risorse finanziarie.

Occorre accelerare la conclusione dell'iter di approvazione di tutti i programmi complessi in corso, programmare di conseguenza un calendario certo degli interventi da realizzare.