

LE ISTANZE DELLA PERIFERIA ROMANA

PREMESSA

Ammesso che in una città ormai “Metropolitana” come Roma, abbia ancora senso chiamare “Periferia” l’area urbana consolidata da oltre mezzo secolo al di fuori del Centro più antico, bisogna prendere atto che la cosiddetta Periferia Romana costituisce il vero cuore pulsante della città, è qui che si sviluppa la maggior parte dell’economia della città, ed è qui che vive e risiede la maggior parte dei romani.

Molte aree di questa vasta periferia, nata e sviluppatasi in assenza di una pianificazione urbanistica, con un livello di “urbanizzazione” scarso se non quasi assente, sono afflitte ancora oggi da:

- trasporti pubblici insufficienti/inadeguati
- reti di acqua e fognature incomplete/insufficienti
- scarsa illuminazione
- carenza di strade e parcheggi
- carenza di spazi di verde attrezzato
- mancanza di scuole, edifici pubblici, negozi e centri commerciali, luoghi per tempo libero/cultura/aggregazione, mancanza di luoghi identificativi

E’ evidente quindi la assoluta rilevanza del problema “periferie” nella Capitale.

Questa situazione rappresenta una grave iniquità di trattamento di questa larga parte dei cittadini, che si sentono a ragione considerati di “serie B” ed abbandonati dalle istituzioni, tanto che il sentimento di antipolitica è ormai tra di loro molto diffuso; sono aree dove facilmente è presente il degrado sociale e dove il terreno diventa fertile per lo sviluppo di sacche di illegalità.

LA PERIFERIA DA “RIQUALIFICARE”

Parte del vasto territorio della periferia romana è costituita da aree sorte in maniera spontanea per rispondere alle esigenze abitative di una Roma Capitale d’Italia.

Sono le cosiddette “Borgate”, dove da quasi 40 anni è prevista la Riquilificazione Urbana e dove operano i Consorzi di cittadini e di “Autorecupero” per la realizzazione delle “Opere a Scomputo” (Zone “O” e Toponimi).

IL RUOLO DEI CONSORZI ED ASSOCIAZIONI DI AUTORECUPERO

I Consorzi e le Associazioni di Autorecupero, tramite l’organizzazione e la partecipazione dei cittadini al processo di trasformazione delle Periferie, hanno consentito negli anni di superare il fenomeno dell’abusivismo edilizio, di gestire e controllare il malumore e la protesta dei residenti, di progettare e realizzare, tramite il meccanismo delle Opere a Scomputo, centinaia di chilometri di fognature, migliaia di pali della luce, parchi, asili, viabilità pubblica e centri polifunzionali, di elaborare e presentare, con la piena partecipazione dei cittadini residenti i Piani di Recupero Urbano dei Nuclei ex abusivi.

Da venti anni i Consorzi garantiscono il rapporto tra l'Amministrazione Comunale e Regionale ed i cittadini della periferia, per dare pratica attuazione alle politiche di risanamento, trasformazione e riorganizzazione del territorio.

I Consorzi e le Associazioni che li coordinano sono le uniche Organizzazioni sociali operanti in queste vaste aree della città, con trasparenza, con condivisione e partecipazione dei residenti, con rispetto delle Norme e delle Istituzioni.

LE SOLUZIONI PER IL RECUPERO DELLE PERIFERIE

Le soluzioni per il recupero delle periferie esistono già e sono rappresentate da strumenti urbanistici e normativi che permetterebbero, una volta divenuti operativi, di completare le opere pubbliche necessarie a rendere le "borgate" dei veri e propri quartieri e ad integrarli con il resto della città, facendo così nascere una vera Città Metropolitana.

Le soluzioni sono:

- Definitiva approvazione dei Piani Urbanistici "**TOPONIMI**".
- Riadozione dei Piani Urbanistici delle **ZONE "O"**, ormai scaduti.
- Rilancio delle **OPERE A SCOMPUTO**, con normative aggiornate che assicurino una attuazione coerente con le finalità dei piani ed in tempi più rapidi.
- Chiusura delle pratiche di **CONDONO EDILIZIO** giacenti da tanti anni nell'ufficio condono.
- Nuove forme di **GESTIONE** e **MANUTENZIONE** delle Opere Pubbliche che si realizzano, con la partecipazione dei residenti riuniti in Consorzi.

Attualmente i tempi per la messa in opera di questi strumenti sono purtroppo lunghissimi, a causa da un lato dell'assenza di volontà politica, e dall'altro dell'inerzia ed inefficienza della pubblica Amministrazione insieme alla farraginosità della normativa (la "Burocrazia" in Italia è capace solo di frenare e ostacolare il paese reale).

Questi ritardi ingiustificati creano un forte disagio tra i cittadini, che rischia di sfociare in forme di protesta e di ribellione, finora tradizionalmente assenti grazie all'organizzazione dei cittadini delle periferie in Consorzi ed Associazioni Consortili, che hanno così potuto partecipare ai processi pubblici di trasformazione urbana, Consorzi ed Associazioni che, grazie alle "opere a scomputo", hanno potuto veder realizzate diverse opere pubbliche che le amministrazioni comunali non sono state capaci di portare avanti.

Questi ritardi hanno poi generato, oltre al disagio, anche una eclatante disparità di diritti che affligge questi cittadini di serie B, che si ritrovano i propri terreni svalutati e non possono applicare il Piano Casa in assenza di chiusura delle pratiche di Condono Edilizio.

Sono inoltre soggetti ad iniquità impositiva: i proprietari dei terreni liberi (edificabili solo dopo approvazione definitiva dei Piani) sono infatti costretti da tempo a pagare IMU e TASI come se fossero già edificabili; i proprietari di abitazioni pagano IMU, TASI e TARSU alla pari dei cittadini del centro, senza avere gli stessi servizi e pagando per coprire i costi della manutenzione di quello che non c'è!

COSA SI DEVE FARE

E' necessario che la Politica prenda coscienza di questa inaccettabile situazione ed affronti in maniera prioritaria e costruttiva i problemi di questa parte di Periferia, dando avvio ad una gestione straordinaria - e non più ordinaria - dei Piani di Recupero e Riqualificazione delle Periferie, con il superamento degli attuali ostacoli della burocrazia tramite la semplificazione di norme e procedure e rendendo efficiente l'apparato amministrativo.

E' del tutto evidente che risolvere il problema "periferie", oltre a sanare una situazione di inaccettabile disparità, consentirebbe di rimettere in moto l'economia cittadina, così gravemente colpita dalla crisi, in particolare proprio nel settore dell'edilizia, ridando ossigeno alle piccole e medie imprese ed aumentando i livelli occupazionali: solo attraverso l'attuazione dei Piani Urbanistici Toponimi, si avrebbe una ricaduta economica di oltre 7,2 miliardi di euro e la creazione di oltre 36.000 nuovi posti di lavoro.

In concreto, per le Periferie bisogna:

1. Portare a conclusione rapidamente l'avviato processo di approvazione della manovra urbanistica dei **TOPONIMI** già adottati, e portare in adozione quelli già partecipati.
2. Costituire un tavolo per la definizione di una procedura amministrativa per la riadozione delle **ZONE "O"** che tenga conto della positiva esperienza dei Toponimi e rendere quindi concretamente possibile la conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

Per l'attuazione dei Piani sopracitati è necessario disporre di norme sulle Opere a Scomputo snelle ed efficaci, nonché di chiudere le pratiche di Condono edilizio per recuperare risorse economiche (circa 50 milioni di euro di oneri concessori) da destinare alle opere di urbanizzazione.

3. Definire procedure amministrative che rendano attuabile la manutenzione delle strutture pubbliche mediante l'**AUTOGESTIONE** da parte dei Consorzi dei cittadini residenti, per evitare che le opere già realizzate o in corso, e quelle che saranno realizzate attuando i Piani Urbanistici, restino poi in balia di se stesse perché non gestite e mantenute dal Comune per mancanza di risorse.

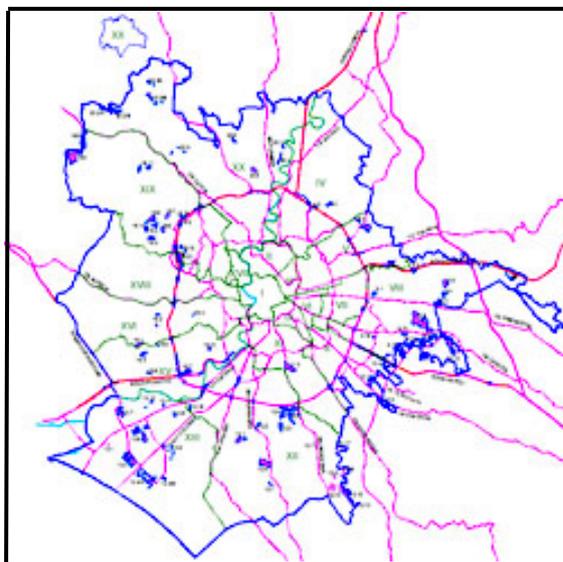
* * *

ALLEGATI:

- SCHEDA TOPONIMI
- SCHEDA ZONE "O"
- SCHEDA OPERE A SCOMPUTO
- SCHEDA CONDONO
- SCHEDA AUTOGESTIONE

Roma, 2/03/2016

SCHEDA "TOPONIMI"



Mappa dei Toponimi

➤ SIGNIFICATO

I Toponimi sono "nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare" oggetto della terza manovra di recupero urbanistico della periferia di Roma, dopo quella che ha riguardato 44 nuclei di Zona "F1" (P.R.G. del 1962) e quella relativa a 74 nuclei di Zona "O" (variante P.R.G. 1983). Già indicati nella "Variante delle certezze" del 1997 e riportati nel vigente P.R.G. del 2008, sono stati individuati 71 "Toponimi", interessanti una superficie totale di circa 1.900 ha. Assente l'Amministrazione Comunale, che avrebbe dovuto garantire una pianificazione entro 2 anni dalla perimetrazione (1997), hanno provveduto i residenti ed i proprietari delle aree ancora libere, riuniti in associazioni consortili, presentando dei Piani Urbanistici condivisi e partecipati

Nel 2003-2004 sono stati presentati, ed analizzati dagli uffici comunali, ben 44 progetti (rappresentanti circa l'80% dell'intera manovra urbanistica) che, in base alla Delibera del Consiglio Comunale n.122 del dic. 2009, prevedono:

- la cessione gratuita delle aree per i servizi pubblici da parte dei proprietari delle aree libere
- l'equilibrio economico, tra costi e risorse derivanti dagli oneri concessori, almeno rispetto alle Opere di Urbanizzazione Primaria, per cui è richiesto anche un contributo straordinario
- la partecipazione e condivisione dei cittadini, oltre che nella progettazione anche nella attuazione.

Queste aree potranno quindi venire riqualificate a **costo zero** per l'Amministrazione.

Consistenza dei **Nuclei** presentati:

| | |
|---------------------------|----------|
| Superficie totale, ha | 2.030,00 |
| Abitanti insediati, n. | 54.000 |
| Abitanti da insediare, n. | 41.000 |
| Abitanti totali, n. | 95.000 |
| Densità abitativa, ab/ha | 47 |

➤ **TOPONIMI ADOTTATI AD OGGI**

Ad oggi sono stati adottati dall'Assemblea Capitolina **27 Piani Esecutivi** (del totale di 44 proposte pervenute ed analizzate), che interessano:

| | |
|---------------------------|----------|
| Superficie totale, ha | 1.175,00 |
| Abitanti insediati, n. | 28.200 |
| Abitanti da insediare, n. | 26.200 |
| Abitanti totali, n. | 54.400 |
| Densità abitativa, ab/ha | 46 |

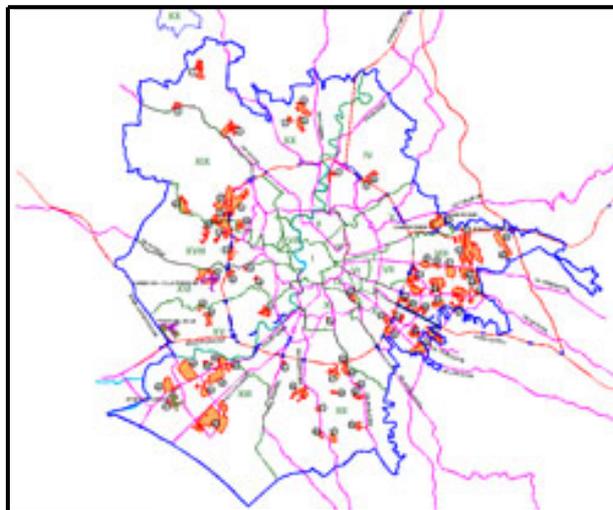
Le risorse derivanti dall'attuazione dei soli 27 Piani Esecutivi consentono di realizzare un investimento in Opere Pubbliche e Private nella periferia, a costo zero per l'Amministrazione Comunale, di circa **2,2 miliardi di euro**, di cui circa 500 milioni di euro solo per la realizzazione delle Opere Pubbliche.

Questo investimento è stimato possa generare una ricaduta economica di oltre **7,2 miliardi di euro** e la creazione di oltre **36.000 nuovi posti di lavoro**.

➤ **SITUAZIONE AUTORIZZATIVA**

Inspiegabile giacenza presso gli uffici comunali di 17 Piani Urbanistici che devono essere ancora adottati, mentre per l'approvazione definitiva dei 27 Piani adottati è in corso la verifica di assoggettabilità V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) da parte della Regione Lazio: ad oggi sono stati verificati positivamente n. 6 Piani, ed è attualmente in corso l'esame di ulteriori 3 Piani. Per i Piani che hanno ricevuto Osservazioni (18 Piani), è poi necessario che l'Amministrazione Comunale proceda con le controdeduzioni per poter deliberare la loro approvazione finale.

SCHEDA “ZONE O”



Mappa delle Zone “O”

➤ SIGNIFICATO

Le Zone “O” costituiscono il riconoscimento urbanistico di zone di edilizia spontanea, iniziata nel 1976/77 con l’individuazione dei nuclei mediante “perimetrazione” e successiva adozione della variante a Zone “O” di P.R.G. (1978) .

Per ciascuna Zona è stato redatto un apposito Piano Particolareggiato, ad oggi tutti scaduti e da riapprovare.

I piani particolareggiati, una volta riapprovati, permetterebbero di realizzare o completare, attraverso i Consorzi di Opere a Scomputo, i servizi ancora mancanti.

➤ SITUAZIONE AUTORIZZATIVA

La variante a Zona “O” approvata nel 1983 ha riguardato n. 74 nuclei che interessavano:

| | |
|--------------------------|----------|
| Superficie totale, ha | 4.700 ha |
| Abitanti esistenti, n. | 300.000 |
| Nuovi abitanti, n. | 100.000 |
| Densità abitativa, ab/ha | 85 |

All’interno delle Zone “O” si è operato prevalentemente con lo strumento dei comparti, aree fondiarie dove il privato può procedere a nuove edificazioni, previa cessione gratuita al Comune di aree da destinare alla realizzazione dei servizi pubblici.

Oggi i Piani Particolareggiati di Zona "O" sono 70 e comprendono al loro interno 566 comparti.

L'attuazione dei comparti e dei relativi servizi rientra nelle competenze del Dipartimento Promozione, Sviluppo e Riqualificazione delle Periferie del Comune di Roma.

➤ **STATO DI ATTUAZIONE**

Lo stato di attuazione dei Piani di Zona "O", malgrado siano state realizzate diverse opere di urbanizzazione (migliaia di pali di illuminazione pubblica, centinaia di km di rete fognaria, strade, parchi, asili, centri polifunzionali) è ad oggi piuttosto limitato, anche perché molti Piani, approvati a cavallo del 2000, avendo validità di 10 anni sono oramai scaduti.

E' necessario quindi procedere con la ri-approvazione delle Zone "O", definendo una nuova procedura amministrativa, aggiornata ed efficace, che renda concretamente possibile la conseguente realizzazione dei tanti interventi di urbanizzazione ancora mancanti.

SCHEDA “OPERE A SCOMPUTO”

➤ **SIGNIFICATO**

Per “Opere a Scomputo” si intendono le Opere di Urbanizzazione eseguite “a scomputo” (totale o parziale) degli oneri concessori dovuti per nuove edificazioni o ampliamenti, oppure a seguito di rilascio di condono edilizio, da parte di singoli cittadini o da Consorzi di Autorecupero.

La possibilità di realizzare le Opere a Scomputo è stata introdotta con la Legge n. 724 del 23/12/1994; il Comune di Roma, con Delibera del Consiglio Comunale n. 107 del 15/05/1995, ne ha quindi definito procedure e modalità.

➤ **STATO DI ATTUAZIONE**

Grazie alle “Opere a Scomputo” i Consorzi hanno potuto realizzare molti di quei servizi indispensabili mancanti in tante aree della periferia romana. Purtroppo i tempi per l’approvazione dei progetti, ancorché coperti finanziariamente con i soldi già versati dai cittadini, sono oltremodo lunghi e le procedure complesse.

Attualmente si assiste addirittura ad un vero e proprio stallo delle attività degli uffici preposti all’approvazione dei progetti di opere a scomputo.

Oltre allo sblocco dei progetti già presentati, è più che mai urgente definire un programma di interventi prioritari per utilizzare gli oneri concessori ancora non impegnati dai Consorzi.

Nuove opere da realizzare con i Toponimi e con la ri-approvazione delle Zone “O”.

E’ necessario riformare la procedura di questo istituto:

- procedere ad una pianificazione preventiva delle opere da eseguire, in base alle priorità ed alle indicazioni date dai residenti e dai Municipi;
- velocizzare le approvazioni dei progetti esecutivi, ricorrendo a tipologie di lavorazione già studiate ed applicate in tutti i territori;
- semplificare le procedure di affidamento dei lavori dando maggiore responsabilità ai Consorzi, curando di più l’esecuzione delle opere che non le procedure di affidamento;
- creare fin da subito nuove forme di gestione e manutenzione delle opere pubbliche che si eseguiranno, utilizzando i Consorzi come organizzazioni dei residenti che gestiranno il loro “bene comune”.

SCHEDA “CONDONI EDILIZI”

➤ STORIA

Il fenomeno dell’abusivismo edilizio, che ha origini lontane, è andato crescendo negli anni del secondo dopoguerra a causa dell’insieme di tre situazioni:

- esplosione della domanda abitativa, che non trovava soddisfacimento nel mercato edilizio e nelle politiche pubbliche,
- incapacità dell’Amministrazione Pubblica sia di dare una risposta adeguata a questa domanda di case, sia in termini di capacità di governare o almeno controllare il fenomeno,
- attività speculative.

Per sanare e regolarizzare queste situazioni, recuperando anche consistenti risorse economiche (oneri concessori e oblazioni) negli anni sono state promulgate tre Leggi di Condono Edilizio: nel 1985, nel 1994 e l’ultima, nel 2003.

➤ STATO DOMANDE DI CONDONO

La situazione delle domande di condono presentate a fronte delle 3 Leggi di Sanatoria edilizia è la seguente:

| Legge | Domande | Rilasciati | Da rilasciare |
|--|----------------|----------------|----------------|
| N. 47 del 1985 – abusi ammessi fino al 31/12/1983 | 413.200 | 295.500 | 117.700 |
| N. 724 del 1994 – abusi ammessi fino al 31/12/1993 | 96.500 | 60.100 | 36.400 |
| N. 326 del 2003 – abusi ammessi fino al 31/12/2002 | 85.800 | 4.300 | 81.500 |
| TOTALE | 677.000 | 359.900 | 235.600 |

I numeri qui sopra mettono chiaramente in mostra la assoluta incapacità e/o volontà ed inefficienza dell’amministrazione comunale nel svolgere i propri doveri: ci sono migliaia di domande che aspettano risposta anche da più di trent’anni!

➤ CONSEGUENZE

Questa inaccettabile situazione, oltre a ledere i diritti dei cittadini (che senza la concessione in sanatoria, non possono vendere né ristrutturare la propria casa), blocca il recupero di risorse economiche per circa **50 milioni di euro** con le quali realizzare Opere Pubbliche.

Oltre a questi ritardi biblici, si assiste anche a situazioni paradossali, quando si nega il rilascio del condono per abusi eseguiti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, malgrado queste stesse zone siano dichiarate edificabili dal P.R.G. vigente (anche nei Toponimi già adottati!), come dire: adesso demolisci che poi domani potrai ricostruire!

SCHEDA “AUTOGESTIONE”

➤ **NORMATIVA ESISTENTE**

Il Decreto Legge n. 133/2014 (cosiddetto “Sblocca Italia”), convertito in legge n. 164/2014, con l’Art. 24 “Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio”, ha introdotto un istituto giuridico soprannominato “baratto amministrativo”, che consente ai Comuni di affidare a cittadini singoli o associati interventi per la cura di aree ed edifici pubblici, beneficiando questi soggetti di alcuni sgravi fiscali.

La norma prevede che i Comuni definiscano con apposita delibera, i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi proposti da cittadini singoli o associati, interventi che possono riguardare la pulizia, la manutenzione, il decoro di aree verdi, piazze e strade, nonché il recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati. In relazione alla tipologia degli interventi, i comuni possono deliberare riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere.

➤ **ATTUAZIONE**

Per rendere attuabili, nelle zone di Riqualificazione delle periferie, queste forme di autogestione per la manutenzione sia delle opere già realizzate che di quelle future, è necessario che il Comune si doti di una disciplina generale che definisca criteri e condizioni per la realizzazione di tali interventi di autogestione.

La necessaria riforma dell’istituto delle Opere a Scomputo deve includere, e fare riferimento, a detta disciplina generale, così da permettere ai Consorzi dei residenti delle zone interessate di programmare e progettare proposte di autogestione delle aree ed opere pubbliche.