PIATTAFORMA PROGRAMMATICA PER LE PERIFERIE ROMANE

Il **Comune di Roma** sviluppa una superficie di 1.285,30 Km², pari a **Ha 128.530**

L'area rurale sviluppa circa **Ha 52.000** e fa di Roma il principale Comune agricolo d'Italia

Le aree a parco e ville storiche sviluppano circa **Ha 40.000**, che fanno di Roma il Comune più verde d'Europa

Di conseguenza l'area urbana, comprensiva anche delle aree parzialmente urbanizzate, sviluppa complessivamente circa **Ha 36.000**

1- ESTENSIONE DELLE AREE OGGETTO DEI PIANI DI RECUPERO

Zone "O" (seconda manovra di Recupero Urbano per 4.700 Ha);

TOPONIMI (terza manovra di Recupero Urbano per 1.900 Ha);

PRINT (per oltre 7.000 Ha),

Tali piani, che sviluppano complessivamente una superficie totale di 13.600 Ha, costituiscono oltre il 37% dell'intero tessuto cittadino urbanizzato della città di Roma.

Questo territorio, come detto di **Ha 13.600, relativo ai piani di recupero** di cui sopra, è interessato dalla presenza di circa **UN MILIONE DI RESIDENTI, UN TERZO dei CITTADINI ROMANI** che vivono in uno stato di **precarietà urbanistica**.

Relativamente ai soli **68 Toponimi previsti dal P.R.G.**, i residenti sono **106.000**, buona parte organizzati nei **CONSORZI DI AUTORECUPERO**, i quali hanno presentato i progetti dei piani attuativi relativi a **50 Piani esecutivi, già nell'anno 2000**.

Integrando tali dati alle aree, destinate agli art. 11/1996, ai residui consistenti delle Zone F1 relative alla prima manovra di recupero urbanistico, ed ad altri numerosi strumenti di Recupero Urbanistico, la città di Roma, nonostante siano trascorsi oltre **70 anni** dall'inizio dell'inurbamento disordinato, è ancora divisa per quasi il **50%** tra aree consolidate e munite di servizi ed aree urbanisticamente disordinate e carenti, se non addirittura mancanti, di servizi essenziali.

Tale colpevole ritardo, che pesa sulla qualità della sociologia urbana dell'intera città e pertanto su tutti i cittadini romani, è dovuta a due principali ragioni:

- a) l'eccessiva complessità e rigidità delle procedure amministrative, che permettano una tempistica incerta, che rende quasi impossibile raggiungere l'obiettivo che è di interesse pubblico, per cui viene meno il legittimo interesse dei proprietari e dei residenti delle aree da recuperare e le condizioni per gli investimenti da parte degli imprenditori edili;

- b) Il pregiudizio e la resistenza ideologica a creare le condizioni per il recupero e la riqualificazione di aree che sono poco “visibili” e **colpevoli di nascere da iniziative spontanee e non programmate.**

L’effetto di tutto ciò è che oltre la metà dei cittadini romani, vive in aree che da decenni sono da riqualificare con piani di recupero urbanistico mai completamente realizzati, dove permane la scarsità di servizi pubblici anche essenziali come fogne, acqua potabile o illuminazione pubblica, che gravano in termini di qualità sociale della vita, sull’intera città.

2 - IL FENOMENO DEL CONDONO EDILIZIO NEL COMUNE DI ROMA

- a) La dimensione del numero delle domande di concessione in sanatoria suddivise rispetto le tre Leggi di condono, di per sé dimostrano le ragioni della dimensione macroscopica del processo di inurbamento spontaneo presente nella città, iniziato massicciamente nel dopoguerra in una convergenza di necessità di famiglie immigrate, e interessi di speculatori terrieri ed edilizi, consentiti dalla mancanza di capacità e/o volontà progettuale da parte della politica:

Legge 47/1985 – domande presentate **413.188;**

Legge 724/1994 – domande presentate **96.491;**

Legge 326/2003 – domande presentate **85.770:**

Da considerare che larga parte delle domande riferite alla L. 47/85, a differenza delle altre leggi, in larghissima parte sono riferite ad abitazioni di nuova costruzione; le domande per il terzo condono, (anno 2003), invece in larga misura si riferiscono ad ampliamenti di immobili residenziali.

- b) La dimensione **macroscopica**, oltre che la qualità, delle domande di condono della L. 47/85 dimostra inconfutabilmente che il fenomeno, con forte caratterizzazione sociale, è l’effetto di un intreccio, proprio dei primo decenni di inurbamento postbellico, tra il bisogno della casa, la mancanza dell’intervento programmatico pubblico del territorio e l’occasione per una grande speculazione terriera ed immobiliare;

- c) La scala del fenomeno sociale richiede pianificazioni e interventi “speciali”, abbandonando i pregiudizi ideologici pro o contro l’abusivismo o gli abusivi, per la ricerca di ricette che è necessario mettere in campo per recuperare, trasformare e ammodernare **quasi il 50% della città**. Tali ricette devono basarsi sul come partire dalla realtà di fatto per arrivare ad un programma che vada a riequilibrare i vari territori della città.

3 - PER UNA POLITICA DI RIEQUILIBRIO URBANO, DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ DI ROMA

A - Completamento istruttorio e tendenziale chiusura dell'Ufficio Condono Edilizio.

- a)** Debbono essere ancora istruite circa **80.000** domande di condono relative alla L. 47/85, circa **20.000** della L. 724/94 e quasi la totalità della L. 326/2003 per un totale ad oggi di oltre **185.000 istanze da evadere**;
- b)** E' necessario superare la cronica lentezza delle procedure istruttorie delle istanze, non dovuta solo alla complessità burocratica, ma all'affermarsi di posizioni politiche preconcepite, come dimostrano i dati istruttori riferiti al periodo amministrativo Rutelli 1 e 2, rispetto al Veltroni 1 e 2 ed, in specie, all'attuale Giunta Raggi. Infatti mentre nel primo periodo, relativo alla giunta Rutelli, il numero di Concessioni in sanatoria era molto alto e l'ufficio procedeva con chiarezza di indirizzo e con la precisa volontà espressa di completare questa attività, successivamente a cominciare con le giunte Veltroni, c'è stato un continuo affievolirsi della volontà e della capacità da parte dell'amministrazione capitolina, di chiudere definitivamente questo capitolo e soprattutto procedere con la riqualificazione dei vari quartieri interessati;
- c)** Occorre superare la lettura restrittiva della L. 326/2003 e della L.R. Lazio n. 12 di recepimento della stessa legge, circa l'inammissibilità alla sanatoria in presenza di vincoli di inedificabilità non assoluti, avendo anche a riferimento la sentenza del Consiglio di Stato n. 778 del 2017;
- d)** È inconcepibile ed inaccettabile che dopo decenni non sia stata chiusa una manovra urbanistica che in altre parti del paese è stata definita da tanto tempo. Questo stato di cose, oltre a danneggiare decine di migliaia di famiglie, impedisce di intervenire positivamente nella rigenerazione di interi quartieri, causa drammatici squilibri sia della qualità urbanistica della città, sia nell'offerta dei servizi essenziali a favore dei cittadini e limita enormemente un uso corretto ed efficiente di un enorme patrimonio edilizio soprattutto nel caso di immobili non residenziali.

B - Rilancio e completamento della terza manovra di Recupero Urbanistico – Toponimi

- a)** La manovra dei Toponimi coinvolge oltre **30.000 famiglie** con la definizione dei progetti urbanistici esecutivi di 50 quartieri per una estensione complessiva di circa 3.000 ettari;
- b)** La manovra ampiamente partecipata ha rappresentato non solo la volontà dei cittadini di questi quartieri di partecipare direttamente e concretamente alla trasformazione della propria parte della città, a vantaggio dell'intero Comune, ed ha anche rappresentato un concreto e cosciente freno alla pratica dell'abusivismo edilizio;
- c)** Dopo oltre 20 anni dall'avvio della manovra urbanistica, solo qualche Toponimo ha potuto iniziare le fasi attuative, nella resistenza amministrativa di Roma Capitale. Tale resistenza può generare una ripresa dell'abusivismo, contro cui in primo luogo si sono schierati i cittadini promotori con i loro Consorzi, preposti all'attuazione dei Toponimi.

C – Completamento dell’attuazione delle zone “O” quasi tutte scadute (seconda manovra di recupero urbanistico) mediante l’utilizzo della Legge Regionale del Lazio sulla rigenerazione urbana.

Deve tenersi conto che:

- **Il completamento dei Piani delle Zone “O” comporta l’applicazione dei parametri per il calcolo degli standard previsti dalle NTA del PRG vigente, diversi da quelli a suo tempo previsti dalle NTA delle Zone “O”;**
- **I Piani delle Zone “O” risalgono anni ’80, per cui le realtà sociali e le esigenze di questi territori è profondamente mutata.**

È necessario, quindi:

- a) operare per la revisione e attualizzazione di questa pianificazione aggiornando la previsione degli standard secondo i nuovi parametri, completando la datazione dei servizi attraverso procedure semplificate di variante;**
- b) definire procedure amministrative di partecipazione dei proprietari e residenti, anche con ripartizione in sub perimetri per cui l’attuazione possa applicarsi con le normative della legge sulla rigenerazione urbana.**

D – Applicazione della Legge Regionale sulla rigenerazione urbana

- a)** La Legge sulla rigenerazione urbana è di per se coerente con l’estremo bisogno che ha Roma di trasformare quasi il 50% del proprio territorio urbanizzato;
- b)** La Giunta Raggi non ha emanato alcuna norma, per applicare quanto previsto dalla Legge, necessaria ad applicare le previsioni normative, nel mentre sono ferme presso gli uffici PAU tutte le proposte volte al riutilizzo ed alla valorizzazione di aree e complessi immobiliari in disuso. La principale motivazione a sostegno dell’opposizione alla Legge è il giudizio sulla presunta analogia al Piano Casa, fortemente osteggiata fino al blocco di circa 700 proposte depositate da anni negli uffici di Roma Capitale;

Per le aree di recupero urbanistico- zone “O”, Print, Toponimi, è necessario:

- c)** Favorire le richieste da parte dei privati e delle Associazioni Consortili, come previsto dalla stessa legge, con proposte di perimetri specifici di attuazione interni alle Zone “O”, PRINT, Toponimi;
- d)** incentivare l’applicazione diretta della legge sulla rigenerazione urbana anche mediante suoi aggiornamenti ampliando i criteri previsti dall’art. 6 e comunque, assumere da parte di Roma Capitale le necessarie delibere di recepimento;
- e)** individuare le aree e gli “ambiti” in cui si possa procedere attraverso il Permesso di costruire Convenzionato, sostitutivo dei piani particolareggiati;

f) incentivare il ricorso alla compensazione, alla perequazione e ai crediti di cubatura per ridisegnare le aree di riqualificazione e reperire aree per standards, sia mediante il **trasferimento dei diritti edificatori in altre aree , che con l'ampliamento dei perimetri;**

E – Semplificazione delle norme attuative mediante l'applicazione della legge regionale sulla rigenerazione urbanistica.

a) l'obbligo di individuazione delle Unità Minime di Intervento (cd. UMI) all'interno dei piani con facoltà del privato di procedere direttamente alle trasformazioni attraverso Permessi di costruire convenzionati;

b) esclusione della variante in caso di attuazione parziale delle previsioni dei piani;

c) aggiornamento della procedura per l'espressione di parere da parte dei Municipi al fine di rendere possibile la conclusione dell'iter amministrativo in tempi certi;

F – Revisione e semplificazione delle norme sugli appalti e aggiornamento della delibera sulle opere a scomputo.

a) La precedente Giunta Marino e l'attuale Giunta Raggi hanno interrotto il processo consortile partecipato grazie al quale dal 1996 è stato possibile realizzare in quasi 100 quartieri periferici sia opere di urbanizzazione primarie essenziali, in primo luogo fognie, illuminazione pubblica e viabilità, sia secondarie, quali asili e centri polifunzionali;

b) La visione falsamente ideologica contro la partecipazione dei cittadini all'attuazione, la loro visione statalista dell'intervento pubblico insieme alla loro incapacità ad organizzare l'azione istituzionale per la realizzazione delle opere pubbliche, ha fatto retrocedere il processo innestato con il ruolo dei Consorzi nella riqualificazione di vasti territori periferici;

c) Il nuovo degrado ed il riemergere del conflitto sociale in quei territori, che sta preoccupando in modo crescente tutti i cittadini, è figlio di una politica irresponsabile, preconcepita ed ideologica, che deve essere sconfitta con la crescita della partecipazione e con il dialogo tra cittadini ed Amministrazione, che la Giunta Raggi ha completamente interrotto.

CONCLUSIONI

LA CITTA' DI ROMA NECESSITA DI UNA ORGANICA AZIONE DI INTERVENTO SULL'ESTESA PERIFERIA CITTADINA, QUALE PARTE ESSENZIALE DI UN DISEGNO COMPLESSIVO E COMPETITIVO DI AMMODERNAMENTO. UNA CAPACITA' PROGETTUALE DI QUESTA NATURA RICHIEDE UNA FORTE VOLONTA' POLITICA CON LA DIRETTA PARTECIPAZIONE E COINVOLGIMENTO, IN PRIMO LUOGO DEI CITTADINI DELLA PERIFERIA E DELLE LORO FORME ASSOCIATIVE , COLPEVOLMENTE INTERROTTO DALLE ULTIME AMMINISTRAZIONI CAPITOLINE.

E' ASSOLUTAMENTE NECESSARIO RIPRENDERE E RILANCIARE IL DIALOGO PARTECIPATO TRA L'ISTITUZIONE AMMINISTRATIVA (COMUNE E MUNICIPI) ED I CITTADINI ORGANIZZATI NELLE ASSOCIAZIONI E NEI CONSORZI, GRAZIE AI QUALI E' STATO POSSIBILE DOTARE DEI SERVIZI ESSENZIALI CIRCA **CENTO** QUARTIERI ROMANI E PIANIFICARE MOLTE DECINE DI AREE EX ABUSIVE.

A QUESTO SCOPO DEVE PREVEDERSI L'ISTITUZIONE DI UN TAVOLO PERMANENTE SU MANDATO DIRETTO DEL SINDACO, COMPOSTO DAGLI ASSESSORATI ALL'URBANISTICA, AI LAVORI PUBBLICI ED AL PATRIMONIO, OLTRE NATURALMENTE AI CITTADINI DELLA PERIFERIA TRAMITE LE LORO FORME ORGANIZZATE.