

## Roma: usano l'edilizia sociale per stravolgere il piano regolatore

Domenico Cecchini, Daniel Modigliani

“...Bisogna prendere atto che il “Piano regolatore” non riesce a soddisfare appieno le esigenze di edilizia sociale della città. Quindi è giusto metterlo in discussione...”. Così l'assessore all'Urbanistica M. Corsini sul Corriere della Sera del 13 scorso. Se non si fanno case “sociali” la colpa è del nuovo Piano che non prevede aree sufficienti. Quindi bisogna trovarne di nuove, anche – soprattutto – nell'agro romano, che il Piano invece tutela.

Il concetto, ribadito in diverse occasioni pubbliche negli ultimi giorni, ha dato luogo mercoledì 15 alla approvazione in Giunta di un “bando” per il reperimento delle aree. Il “bando” non è stato ancora pubblicato ma il sito *web* ufficiale del Comune di Roma ne dà una sintesi.

Secondo questa sintesi le aree, per essere ammesse al bando “...*dovranno essere ubicate a non più di 2.500 metri (sic! ndr) dalle fermate o stazioni (esistenti o previste dal PRG) dei mezzi pubblici o dai 'corridoi' riservati al trasporto pubblico...*” Chi ha scritto non sa di cosa parla e non ha il senso del ridicolo. La distanza massima che normalmente si assume per la accessibilità alle fermate è di 500 metri percorribili a piedi in circa un quarto d'ora; con 2500 metri servirebbe ben più di un'ora. Per arrivare al trasporto pubblico si dovrebbe prendere la macchina! Il vantaggio per i proprietari di aree è che così nessuno resta escluso dal bando.

“...*Le aree potranno essere comprese nella destinazione indicata dal Piano Regolatore vigente come Agro romano, purché non classificate come “componente A della rete ecologica, parchi agricoli o aree naturali protette...”* (ma la componente A della rete ecologica sono appunto parchi e aree protette più i principali corsi d'acqua, ed è meno di un terzo dell'agro romano! Forse qualcuno pensava di costruire sui fiumi e nei parchi? Si tratta di esclusioni del tutto scontate). Per l'ammissione al bando “...*le aree potranno essere tra quelle destinate a “Servizi privati”, “Verde privato attrezzato”, “Servizi pubblici di livello urbano”, “Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”, “Infrastrutture tecnologiche”...*”. Anche in questi casi le esclusioni sono scontate e suonano piuttosto come una presa in giro, mentre lo stravolgimento del nuovo Piano è serio e totale.

Dunque tutti i proprietari di terreni superiori a 5 ettari (dice il bando) potranno “...*manifestare l'interesse a vedere inserite le proprie aree nei nuovi ambiti...*” [edificabili]. Il bando, essendo “*ricognitivo*” non darà alcun diritto. Ma è evidente che provocherà un sommovimento clamoroso tra i grandi proprietari – storicamente decisivi, ahimé, nella vicenda urbanistica romana, tranne brevi interruzioni di amministrazioni democratiche e popolari – creando aspettative di rendita che di fatto non si potranno rimuovere, con gravi danni per l'ambiente e l'agricoltura.

Si comprende ora il senso degli acquisti di centinaia di ettari di agro da parte di società e operatori, denunciati circa un anno fa dalle cronache cittadine.

Ma per realizzare abitazioni destinate davvero alle famiglie e alle persone con basso reddito non ci sarebbe alcun bisogno di fare varianti al nuovo PRG né di invadere l'agro romano.

Il nuovo Piano ha previsioni edificatorie sufficienti a realizzare almeno 25.000 alloggi sociali.

Il problema **non sono le aree, ma i finanziamenti pubblici** necessari a costruire le case “sovvenzionate” (ed a ridurre i prezzi e gli affitti di quelle “convenzionate”); il problema è innovare nella **gestione** dell'edilizia sociale per impedire che chi ha una casa “assegnata” la consideri di sua proprietà e la venda o la lasci in eredità. Il problema è soprattutto, quello di innovare nel modo di costruire le nuove abitazioni producendo quartieri sostenibili e di qualità, come si fa in Europa, ma non a Roma.

Trasformare aree agricole in edificabili serve solo alla speculazione fondiaria, non a dare case ha chi è effettivamente in condizioni disagiate.

Per convincersene basta conoscere il nuovo Piano.

Prevede la realizzazione di edilizia residenziale pubblica per le categorie più deboli (edilizia residenziale **“sovvenzionata”, cioè a totale carico dello Stato**) secondo diverse modalità:

1. A completamento del I° e del II° Peep (Piani per l’edilizia economica e popolare) nei 35 Piani di Zona già approvati (circa 8.000 alloggi in complesso, **2.800** dei quali destinati all’edilizia sovvenzionata)
2. Circa **500** alloggi da realizzare su aree già di proprietà comunale (Casal Lombroso) con deliberazione che era in corso di approvazione mesi fa
3. Circa **6.000** alloggi da realizzare su aree previste in cessione al Comune in diversi ambiti urbani (al netto della parte di aree da destinare alle compensazioni residue) ed in particolare:
  - nei programmi integrati della “città della trasformazione”
  - nei Nuclei di recupero edilizio (ex “toponimi”)
  - nelle nuove Centralità urbane e metropolitane
  - negli Ambiti a Trasformazione Ordinaria (ATO)
  - negli Ambiti dei programmi integrati della “città da ristrutturare”
4. Circa **700** alloggi acquisiti sul mercato mediante il primo avviso pubblico lanciato dal Comune (sono in corso di valutazione gli esiti dei due bandi successivi)

Una valutazione prudentiale di queste opportunità che **non richiedono varianti e sono da subito operative** soprattutto ai punti 1, 2 e 4, conferma che nei prossimi cinque anni possono essere realizzati **non meno di 10.000 alloggi in aree già previste come edificabili** dal Piano regolatore, evitando contenziosi e integrando la nuova edilizia pubblica con quella privata, residenziale e non residenziale.

**Inoltre** il nuovo Piano regolatore stabilisce che non meno del 15% della nuova edilizia residenziale sia riservato all’affitto a canoni stabiliti dal Comune. Allo stesso tipo di abitazioni deve essere riservata anche una parte di quelle realizzate nei 35 Piani di Zona di cui al precedente punto 1. Dunque, senza cambiare il Piano, ma semplicemente attuandolo, nei prossimi cinque anni si potrebbero ottenere non meno di **10-12.000 alloggi a canone sociale**, stabilito dal Comune.

Quanto infine ad una categoria, gli **studenti fuori sede**, il cui bisogno di casa è forte, frustrato e temporaneo (la durata degli studi) e deve quindi essere affrontato con forme di assegnazione/locazione per periodi relativamente brevi, il nuovo Piano regolatore stabilisce, d’intesa con le Università romane e in modo innovativo rispetto alle esperienze precedenti, che le residenze per gli studenti si possono realizzare sia in aree destinate ad edilizia residenziale sia in aree destinate a non residenziale. Nei prossimi anni non vi è alcun problema di reperimento di aree per residenze studentesche, per quantità il cui unico limite è dato dalle disponibilità finanziarie dell’Aziende per il Diritto allo Studio, delle Università e del Comune.

Dunque invocare l’emergenza abitativa per reperire aree è del tutto strumentale. La necessità di edilizia sociale è stata sempre presente nella pianificazione e le risposte sono adeguate almeno per i prossimi cinque anni. Invece l’emergenza viene gonfiata portandola a 30.000 alloggi: sulla base di quale analisi del fabbisogno? E la cosa più ridicola è che per risolvere l’emergenza si sposta l’orizzonte al 2016! Dov’è l’emergenza se non quella di nutrire subito la rendita e la speculazione fondiaria?

18 ottobre 2008

Scarica [la Deliberazione n. 315](#) della Giunta Comunale, seduta del 15 ottobre 2008.