

## **CONTRIBUTO DEL COMUNE DI ROMA, DIPARTIMENTO PATRIMONIO, AL CONVEGNO I.N.U.: MARZO 2010 - MATERA - SVILUPPO RURALE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.**

Illustri convenuti, caro Arch. Di Mario,

devo innanzitutto scusarmi per la mancata partecipazione personale a questo evento, determinata, e con molto rammarico, dalla situazione di assoluta emergenza, per l'Ente presso cui presto servizio, il Comune di Roma, che in questi giorni sta procedendo all'approvazione del Piano Casa e non mi consente alcuna pausa anche se potenzialmente molto utile sia per divulgare una linea di pianificazione in cui credo molto, che per assumere suggerimenti o riportare il lavoro svolto a ciò che si sta sviluppando nel paese su temi molto vicini a quelli di nostro interesse.

Colgo l'occasione anche per ringraziare sia per l'invito a questo evento, sia per gli attestati di stima espressi per il provvedimento dal mio Ufficio promosso relativo al Programma di Riqualificazione degli Immobili Agricoli (PRIA) nell'Agro romano.

Spero peraltro di poter recuperare entro breve tempo i contatti instaurati nella fase preparatoria e di potere, con maggiore cognizione di causa, rintavolare il dibattito in future occasioni, quando il procedimento che abbiamo innescato, ancora alle primissime battute istruttorie, avrà meglio messo a fuoco le potenzialità che riteniamo possieda.

L'avviso pubblico del novembre scorso conteneva in sintesi i seguenti elementi:

Il Programma di riqualificazione degli immobili agricoli punta a raccogliere ed organizzare proposte di intervento presentate da soggetti pubblici e privati a seguito di avviso pubblico, tese ad obiettivi di interesse generale articolati secondo i seguenti assi strategici:

- a) lo sviluppo e/o la razionalizzazione, anche con eventuale riconversione colturale all'interno dello stesso indirizzo produttivo, di attività agricole;
- b) il recupero di fabbricati ad uso residenziale agricolo e non residenziali non più utilizzabili per l'attività produttiva, per il mercato degli affitti a canone concordato (in conformità con la Legge 431/98), con conseguente modifica della destinazione d'uso in "Residenziale di riuso - vincolato";
- c) la riqualificazione ambientale e paesaggistica;

Le tematiche sopra enunciate, oltre ad una ricaduta positiva incentivante i proponenti, rivestono carattere di pubblico interesse.

Le proposte, per essere prese in considerazione, dovranno interessare tutti gli assi strategici sopra individuati ed articolarsi in almeno un intervento per asse strategico tra quelli esplicitati.

Saranno inoltre valutati positivamente, verificata la congruenza con quanto sopra detto, interventi migliorativi finalizzati alla messa in sicurezza e sorveglianza del territorio agricolo, alla dotazione di risorse energetiche autonome rinnovabili ed eco-compatibili, alla qualità sociale delle proposte.

Possono presentare proposte di intervento i seguenti soggetti pubblici e privati:

Aziende agricole;

Imprenditori agricoli singoli o associati;

Enti pubblici o strutture a partecipazione pubblica proprietari di immobili ed operanti nella produzione agricola;

Nell'eventualità che più soggetti intendano presentare una proposta unitaria potranno dichiarare un impegno a costituirsi in consorzio in caso di accoglimento della proposta.

Le proposte avanzate, che saranno oggetto di concertazione qualora l'Amministrazione intenda migliorarne la qualità complessiva, sempre nei limiti dell'equilibrio economico del progetto, se confermate nei contenuti esposti in prima istanza devono considerarsi vincolanti per i soggetti proponenti, a pena di esclusione dal PRIA.

Le proposte devono essere dotate di rilevanza ambientale, paesaggistica, economica e sociale; tale rilevanza può essere conseguita anche mediante il coordinamento e l'integrazione di più interventi, attuati da diversi soggetti, ma riuniti all'interno di una proposta unitaria.

Ai fini della rilevanza economica, le proposte d'intervento devono prevedere, di norma, un investimento non inferiore a 500.000,00 (cinquecentomila/00) euro, ivi compresi gli investimenti riferiti alla residenzialità, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di considerare proposte di importo inferiore, dotate di rilevante interesse pubblico.

A ciascuno degli interventi proposti sarà attribuito un punteggio di preferenza (meglio specificato in allegato) che non dovrà risultare pari a 0 per nessuno dei tre punti a) b) e c) di cui all'art.1, a pena di esclusione della proposta, e potrà essere incrementato con i valori positivi attribuiti a tutti gli interventi, ivi compresi quelli non compresi negli assi strategici (Art, 4 punti a) b) c) d) e) ed f) .

Sulla base del punteggio complessivo conseguito dalle proposte sarà formata una graduatoria articolata per Municipio che definirà la priorità istruttoria e attuativa. Le proposte che conseguiranno un punteggio pari a 0 anche in un solo asse strategico non saranno prese in considerazione.

Nell'ambito della formazione del P.R.I.A. l'Amministrazione potrà valutare quali proposte inserire e stabilirne i tempi di attuazione, secondo il criterio del massimo beneficio per la collettività.

natura giuridica del P.R.I.A.

Il Programma di Riqualificazione degli Immobili Agricoli (PRIA) comporta variante alle NTA del PRG vigente per quanto riguarda la zona Agro Romano.

L'operatività dello strumento è pertanto subordinata alla conclusione di un accordo di programma ex art. 34 D.lgs 267/00 tra le Amministrazioni interessate.

indice di trasformazione.

In base a tale variante alle aziende viene riconosciuto, analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni finalizzate alla produzione agricola nella stessa zona, un ulteriore indice di trasformazione dei manufatti rurali dismessi o degradati pari a 0,008 mq di SUL al mq di superficie interessata dalla proposta se superiore a 10 ha, pari a 0,002 mq/mq se di superficie inferiore e fino ad un minimo di 1 ha.

La superficie oggetto della proposta a base di calcolo della SUL da trasformare non deve necessariamente essere la totalità del fondo ma deve risultare produttivamente congruente.

Tale congruenza deve risultare in maniera certa dai contenuti del Piano Economico Finanziario aziendale.

condizione per la realizzazione degli interventi di trasformazione

L'accettazione della proposta è subordinata alla condizione che almeno il 60% della SUL dei manufatti riconvertiti deve essere destinata alla locazione a canone concordato sulla scorta dei vigenti patti territoriali all'uopo concertati.

Le proposte d'intervento sia pubbliche che private devono risultare:

- a) coerenti con gli obiettivi e le condizioni di sviluppo sostenibile del territorio;
- b) compatibili con i vincoli di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali;
- c) conformi alle norme regolanti i settori e le tipologie d'intervento, derivanti da provvedimenti legislativi, amministrativi, regolamentari;

Le proposte d'intervento devono essere localizzate prioritariamente nelle seguenti aree:

- a) zone poco edificate degradate o soggette a rischio di degrado ambientale, paesistico, sociale ed economico;
- b) zone destinate dagli strumenti urbanistici esistenti all'insediamento di funzioni e attività agricole.

- c) Le proposte di iniziativa privata non devono essere comprese nel territorio dei Parchi individuati con Legge Nazionale o Regionale;
- d) Le Istituzioni che gestiscono le aree protette di cui sopra possono presentare proprie proposte finalizzate alla valorizzazione dei territori di competenza, eventualmente concertate con privati che operano nel settore agricolo.

Alla Conferenza dei Servizi per l'approvazione del PRIA verrà sottoposto un quadro completo delle proposte pervenute con l'evidenziazione dei nessi strutturali e delle ricadute sulla situazione attuale e sulle previsioni urbanistiche vigenti, secondo tutti i parametri presi in considerazione ( densità territoriale, effetti sul sistema dei trasporti, sul sistema infrastrutturale, sul sistema ambientale, sulle dinamiche sociali ed economiche etc.)

Tale quadro complessivo comprenderà una prima valutazione delle proposte evidenziata in una graduatoria, articolata per territorio, formata sulla base di punteggi di merito.

Il punteggio ha due finalità:

1- stabilire una soglia minima di interesse pubblico al di sotto della quale la proposta non possa essere esaminata ulteriormente, a meno di consistenti implementazioni

2- stabilire una priorità di interesse tra le proposte ammissibili incentrata sul miglior risultato conseguibile rispetto agli obiettivi strategici del P.R.I.A.

Gli interventi proposti dovranno riguardare obbligatoriamente i tre assi strategici individuati senza escluderne alcuno, in quanto gli stessi garantiscono il conseguimento di finalità di pubblico interesse.

A ciascun asse strategico è connessa una serie di obiettivi secondari, che si concretizzano in interventi, i quali danno luogo ad un punteggio variabile in funzione dell'onere da sostenersi da parte del proponente. Di conseguenza le proposte che conseguiranno un punteggio non superiore allo zero anche in un solo asse non verranno prese in considerazione.

Soddisfatta questa condizione preliminare, sarà attribuito un punteggio migliorativo alle proposte risultate valide che ne incrementerà la valutazione definendone la priorità sia per la pubblica utilità che per l'impegno economico assunto.

Oltre al punteggio relativo agli assi strategici sarà riconosciuto un punteggio aggiuntivo per interventi nei seguenti ambiti:

- messa in sicurezza e sorveglianza del territorio agricolo;
- dotazione di risorse energetiche autonome rinnovabili ed eco-compatibili;
- elementi di qualità sociale;

Il punteggio complessivo che deriverà dalla sommatoria dei punteggi costituirà un importante parametro di valutazione dell'intervento, definendone la priorità istruttoria; comunque l'amministrazione si riserva di non prendere in considerazione le proposte che non ottengono il 50% del punteggio che verrà acquisito dalla proposta migliore;

L'interesse da parte dei soggetti pubblici e privati operanti nel settore produttivo agricolo deve essere manifestato mediante la presentazione di uno studio di fattibilità, accompagnato da lettera di trasmissione sottoscritta dal Soggetto proponente, o suo legale rappresentante, che assuma gli impegni contenuti nel presente invito e che diverranno comunque vincolanti in caso di accettazione della proposta da parte dell'Amministrazione Comunale e che illustri la proposta d'intervento nei suoi diversi aspetti:

Voglio, invece e come prima indicazione, fornire i risultati ad oggi quantificabili sulla scorta delle manifestazioni di interesse pervenute e sottoporre al dibattito alcune considerazioni che su questi dati possono essere fatte, nell'intenzione di correggere il tiro, cosa che riteniamo certamente necessaria e che la struttura flessibile del procedimento consente. Non si tratta infatti di selezionare il vincitore di un concorso o di una gara, ma di conseguire gli obiettivi di fondo del PRIA che sono riferiti in ultima analisi alla città nel suo complesso.

Questo è il motivo per cui il PRIA è stato incardinato su assi strategici di obiettivi che afferiscono alla tutela e al potenziamento delle aziende agricole, al recupero del paesaggio e al riuso sostenibile del patrimonio edilizio inutilizzato. Il complessivo beneficio pubblico è l'esito essenziale del PRIA, e deve sostanziarsi in alloggi a canone basso, aziende in grado di superare la crisi limitando i danni, incentivo all'eliminazione di quanto deturpa la campagna e non ha più motivo di sussistere. Un risultato di questo tipo, a prescindere dalle dimensioni, costituisce un bene per tutti, in campagna come in città.

I dati: sono state presentate circa 90 manifestazioni di interesse. Queste investono oltre 7000 dei 54000 ettari di territorio agricolo romano. Hanno fatto emergere oltre 500 000 mc di manufatti non più idonei alla conduzione del fondo.

Sono quantità considerevoli. La loro entità consente di pensare ad un effetto diffuso di riqualificazione sia produttiva che paesaggistica, oltre ad una cospicua potenzialità residenziale diffusa. Circa 5000 stanze/ab, che corrispondono ad un insediamento concentrato che, posta ad esempio una densità territoriale di 100 ab/ha, sottrarrebbe 50 ha di territorio agricolo.

Con il PRIA non solo questo territorio non cambia qualità, anzi la incrementa, ma 7000 ha di aziende agricole vengono supportate economicamente consentendone la sopravvivenza e di conseguenza la capacità di vincolare questa smisurata estensione ad un uso effettivo, economico, utile, irreversibile.

Dal punto di vista occupazionale, oltre ai risultati diretti del PRIA di incremento in agricoltura, avremo come minimo 90 cantieri, di dimensioni medio piccole, adeguati dunque a sostenere le piccole e medie imprese che sappiamo purtroppo saranno quelle più aggredite dalla crisi economica che deve ancora esprimersi al peggio.

Non abbiamo ancora una quantificazione ben definita dell'entità degli investimenti che le proposte sottendono, ma riteniamo che sarà proporzionale alle altre serie di dati, e di conseguenza, altamente significativa.

Intendiamoci, occorre "fare" per concretizzare queste prime indicazioni e farlo bene; non ci sono automatismi garantiti. Ma riteniamo che valga la pena andare avanti con l'istruttoria, garantirne la correttezza, limare alcuni spigoli e prima dell'approvazione riuscire ad avere un quadro completo, solido, dei risultati non più solo attesi ma perseguibili. Ed i dati potrebbero darci altre e più definite indicazioni.

Ad esempio altre aziende potrebbero aggregarsi a quelle che hanno aderito alla proposta una volta che fosse chiaro che il programma marcia ed ha un esito.

E' del tutto evidente che riteniamo la ricomposizione territoriale un elemento strategico oltre che come valore produttivo, soprattutto e conseguentemente come valore urbanistico.

Abbiamo condotto una prima analisi territoriale della distribuzione delle proposte e ne emerge un altro dato interessante e, almeno in parte, in precedenza solo auspicato: la tendenza alla concentrazione delle proposte in sistemi ambientali e produttivi omogenei e continui. Rispetto al timore che le proposte costituissero solo una sommatoria di interventi puntuali possiamo dire che abbiamo superato con certezza uno schema a "macchie di leopardo" e possiamo ormai parlare di tessuti con qualche vuoto ed in qualche caso perfino di sistemi continui o quasi. Il che renderebbe possibile prevedere il completamento dei sistemi parzialmente discontinui solo che ci fosse un minimo di azione promozionale. Poiché parliamo in un consesso di pianificatori non spendo altre parole sul miraggio che pare di intravedere.

Ci viene da pensare a quando abbiamo impostato il lungo percorso che ha generato il bando. Siamo partiti da assunti di tipo urbanistico ed economico, delineando prospettive interessanti ma con molte aree di incertezza. Poi, nella fase del confronto con i rappresentanti degli operatori ( e qui ringrazio il Dr. Virgili della sede romana di Confagricoltura che ci ha fornito preziose indicazioni di tipo agronomico e di cultura aziendale) è venuto emergendo il dato fondamentale che noi sappiamo bene sottendere l'urbanistica e la teoria della localizzazione, ma di cui a volte minimizziamo l'importanza appuntando la nostra attenzione sulla forma e l'estetica urbana. Il dato è la centralità dell'azienda. Abbiamo compreso che il nodo del problema era coinvolgere le aziende in quanto tali e non solo come soggetti proprietari di immobili in disuso da sistemare.

Questo è dovuto se non vogliamo ottenere null'altro che il mero restauro di qualche casale abbandonato, fossero anche un centinaio, cosa che rimarrebbe un fatto sovrastrutturale e di dimensioni assolutamente inadatte a quelle metropolitane.

E questo metodo può essere applicato a tutti i settori economici, riteniamo con risultati che ci sorprenderanno. Ma di questo riparleremo.

Non possiamo trarre ancora conclusioni, ma è chiaro che nella richiesta della documentazione, nella verifica delle proposte, nella loro strutturazione territoriale, questa deve essere la bussola che ci eviterà errori tragici.

In questa fase siamo fortemente impegnati ed a tempo pieno, io e l'Arch. Falcolini che è il coautore del Programma, a collaudare il gruppo di lavoro che dovrà condurre l'istruttoria, sintetizzando lo stato degli atti per poi procedere alle necessarie richieste di integrazione dei documenti.

E' questa una fase di estrema criticità. Sarebbe infatti un facile errore limitarsi alla valutazione estetica e tecnica delle singole proposte sulla scorta dei soli parametri della progettazione urbanistica ed edilizia. Proprio in coerenza con quanto sopra accennato, il documento obbligatorio, dal quale inizierà la verifica istruttoria dei parametri valutativi indicati nel bando, sarà l'analisi agronomica dell'azienda e la conseguente proposta di riqualificazione aziendale e solo successivamente verrà operata una valutazione sulla qualità dello schema progettuale architettonico-paesaggistico.

Nel ripromettermi un ulteriore confronto in corso d'opera vi ringrazio dell'attenzione e vi invito a farci pervenire le Vs. considerazioni sul tema che avrò il piacere di acquisire e valutare con attenzione.

Arch. Paolo Loria