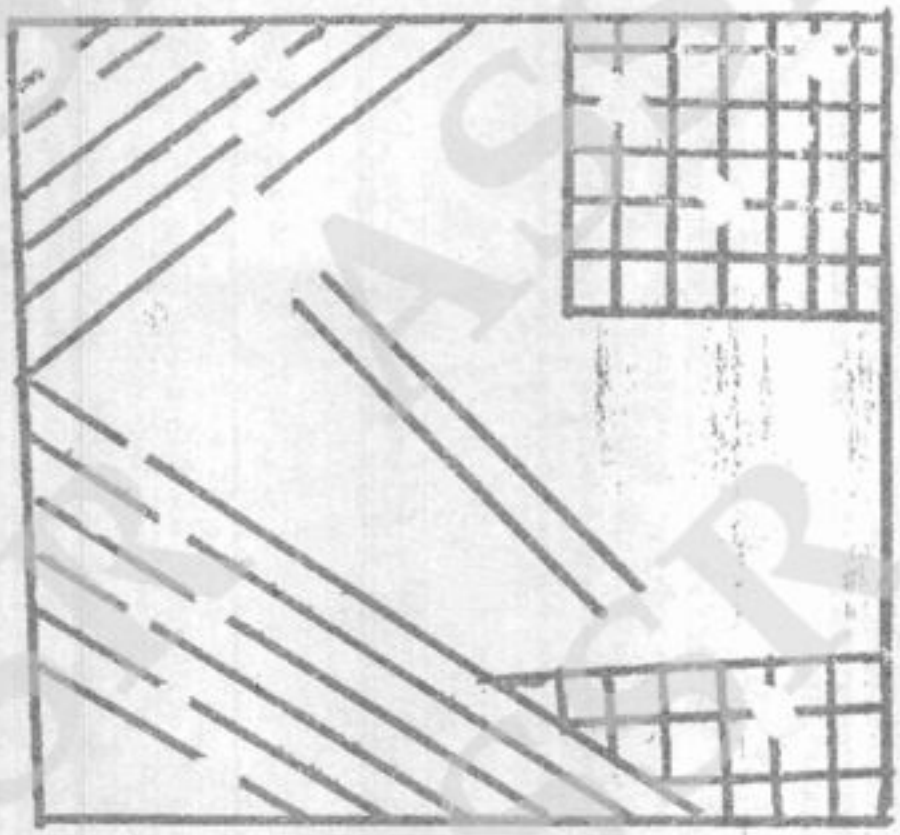
C. G. I. L.

CAMERA CONFEDERALE DEL LAVORO DI ROMA E PROVINCIA

" TESTO-DOCUMENTO DI INTESA PER GLI INVESTIMENTI IN EDILIZIA."



Redatto il 2/4/78

- DAL COMUNE DI ROMA
- FEDERAZIONE CGIL CISL UIL
- F L C
- COSTRUTTORI (ACER-CONFAPI)

Nel corso di una serie di incontri, il comune di Roma, la Federazione provinciale CGIL CISL UIL, la Confapi e l'ACER hanno esaminato la situazione attuale e le prospettive dell'industria romana, al fine di individuare i provvedimenti che, nel quadro dei programmi dell'amministrazione comunale, sono necessari e a garantire la difesa e l'incremento dell'occupazione e a superare l'attuale stato di crisi del settore.

Sono stati a tal fine valutati i problemi relativi all'edilizia residenziale, alle opere di competenza comunale, agli investimenti di altre pubbliche amministrazioni.

A - Per quanto concerne l'edilizia residenziale l'amministrazione comunale ha confermato che, pur nella situazione di stasi demografica che la città sta attraversando, la valutazione del fabbisogno arretrato e aggiuntivo di alloggi può consentire un programma per la realizzazione di effettive 80.000 stanze ab. l'anno nel quinquennio 1978/82.

La composizione della domanda induce altresì a ribadire l'impegno già assunto dall'amministrazione comunale di riservare il 60% dei programmi di edilizia residenziale ai p. di zona ex legge 167/62 e di prevedere, per il 50% dei restanti, il convenzionamento previsto dalla legge 10/77.

Ad una più approfondita analisi dello stato dei programmi già definita dall'amministrazione, è emersa la possibilità di garantire, attraverso la realizzazione degli alloggi già autorizzati nelle lottizzazioni convenzionate già stipulate, e attraverso la stipula, entro l'anno, delle lottizzazioni convenzionate già deliberate dal Consiglio Comunale, l'inizio dei lavori, nel biennio 78/79, per 64.000 stanze/ab., di cui 39.600 circa quale residuo delle convenzioni già stipulate.

L'amministrazione comunale stipulerà entro il 1978 le lottizzazioni convenzionate già deliberate dal Consiglio Comunale.

L'amministrazione comunale impegna alla verifica della completa realizzazione di tutte le convenzioni. Nel caso la verifica risultasse negativa dovranno essere apportate adeguate reintegrazioni nelle previsioni delle stanze realizzabili.

63

E' stato ribadito l'impegno prioritario dell'amministrazione Comunale per la realizzazione del programma triennale per l'edilizia economica e popolare.

1. Stato di attuazione del piano.

A seguito della delibera comunale 2986 del 29-30/7/77 che definiva il programma pluriennale di edilizia economica e popola per il triennio 77/79:

A) Sono state rilasciate o verranno rilasciate entro il 31.12.78 le seguenti concessioni edilizie:

IACP	mc.	840.000	stanze	10.400
Cooperative		1.400.000		17.500
Privati		520.000		6.500
		2.760.000		34.400

B) Verranno concesse aree edificatorie nei p.z. entro il 31.12.78 a:

ex art. 16 (Serpentara, Arco di Travertino, Tiburtino Nord)	mc. 570.000	st. 7.10
PPTT (Tor de' Cenci)	90.000	1.10
IACP (Serpentara)	275.000	3.60
	935.000	11.80

C) Verranno concesse aree edificatorie nei p.z. entro il primo semestre 1979 a:

Ex art. 16 (Valmelaina)	205.000	2.6
proprietari aree (bando n. 5)	700.000	8.7
aree disponibili (Tor de' Cenci, Rebibbia, Ostia-Lido, Serpentara)	1.000.000	12.5
	1.905.000	23.8

D) Al fine di programmare l'attività dell'Amministrazione e garantire la utilizzazione reale delle aree sono stati deliberati i seguenti bandi:

bando n. 3 pubblicato 1.8.78	a cooperative, Enti, Privati ed Imprese che intendono realizzare edilizia residenziale nella 167 con finanziamenti ordinari
bando n. 4 pubblicato 1.8.78	a cooperative che in previsione del piano decennale intendono operare con finanziamenti agevolati
bando n. 5 approvato in C.C.	alle cooperative proprietarie delle aree
bando n. 6 approvato in Commiss. Consiliare	per la realizzazione di cubature non residenziali

E) Piani inclusi nel programma e in corso di elaborazione

Val Melaina	mc. 1.400.000	stanze 17.000
Tor Bella Monica	3.000.000	25.000
Decima	5.000.000	63.000
Castel Giubileo	600.000	
	10.000.000	105.000

Per il piano di Val Melaina si definirà entro ottobre '78 il nuovo strumento urbanistico.

Per il Piano Tor Bella Monica saranno verificate ed approvate entro dicembre '78 la nuova situazione urbanistica.

Per il piano di Castel Giubileo verrà verificata la sua attuabilità in relazione allo strumento urbanistico e alla possibilità

di programmazione della viabilità di collegamento.

Per il piano di Decima, entro l'anno 1978, ultimate le indagini geognostiche ed agropedologiche, si aprirà, su iniziativa della Amministrazione comunale, un confronto sui risultati di tali indagini, per addivenire a scelte operative e immediate.

2. problemi di finanziamento.

Le previsioni di riparto dei fondi stanziati dal piano decennale per l'edilizia residenziale, qualora vengano mantenuti gli attuali criteri di riparto, dovrebbero portare all'assegnazione della Regione Lazio di circa 460 miliardi per i prossimi tre anni.

L'amministrazione comunale di Roma è dell'opinione che, al fine di soddisfare la domanda arretrata di alloggi per le fasce di reddito più basse del Comune di Roma, l'attribuzione all'area del Comune di Roma di almeno il 60% dei finanziamenti destinati alla Regione Lazio per l'edilizia sovvenzionata e di almeno il 50% per l'edilizia convenzionata, rappresenti un obiettivo compatibile sia con le esigenze sociali sopra richiamate, sia con una strategia di riequilibrio territoriale regionale.

Con questa posizione l'amministrazione comunale si presenterà alla Conferenza Regionale sui problemi dell'area romana, indetta per il prossimo autunno.

Sulla base di questa ipotesi-obiettivo è possibile prevedere la realizzazione di 20-25.000 stanze-abitante/ anno fra edilizia sovvenzionata e convenzionata nel prossimo triennio. Occorre, quindi, garantire la realizzazione senza intervento statale di almeno 23-28000 stanze abitante/anno nel triennio nei p.z. della legge 167.

La Giunta comunale, le organizzazioni imprenditoriali e le organizzazioni sindacali si impegnano ad analizzare a settembre la concreta realizzabilità di piani convenzionati in aree di 167, finanziati senza il ricorso a sovvenzioni dello Stato. Questi interventi devono in particolare far fronte al prevedibile rallentamento dell'attività in aree 167 sino all'entrata in funzione dei meccanismi del piano decennale in termini di operatività dei

finanziamenti e di apertura dei cantieri. In questi interventi devono essere utilizzati i fondi degli enti previdenziali, delle società di assicurazioni (fondi ANIA e non) e dei mutui bancari con formule di maggior favore rispetto alle attuali. Resta affidata ad una successiva verifica l'ipotesi di concordare con la Regione Lazio e con gli imprenditori il concentramento dei finanziamenti agevolati previsti dal DDL 1061 in direzione di iniziative di attuazione coordinata di p.z. (ex legge 167) al fine di agevolare la compensazione degli oneri finanziari tra i partecipanti all'iniziativa, sulla base delle proposte avanzate dall'ACER.

3. Problemi concreti di agibilità dei Piani di Zona.

A) al fine di superare gravissimi problemi di coordinamento emersi nella realizzazione dei p.e.p. l'amministrazione comunale intende affidare la realizzazione di opere di urbanizzazione dei nuovi piani di attuazione a Consorzi di assegnatari delle aree; il pagamento avverrà a scomputo dei corrispettivi di concessione delle aree; qualora il consorzio non raccolga la totalità degli assegnati il pagamento sarà differito e garantito dall'introito dei corrispettivi di concessione.

L'attuale livello dei corrispettivi stessi ed il livello che essi raggiungeranno dopo la verifica in corso da parte dell'amministrazione pongono comunque l'esigenza di progettazioni impostate sulla massima riduzione dei costi. Tali progettazioni dovranno essere effettuate secondo le modalità previste dalla delibera n. 2986 del 29/-30/7/77 del consiglio comunale.

B) Pur nella ribadita priorità degli investimenti in direzione dei piani di zona della 167, l'amministrazione comunale non è in grado di garantire il finanziamento di tutte le opere di urbanizzazione necessarie qualora non venga concordato con i concessionari delle aree un preciso programma di versamento dei corrispettivi delle concessioni; a tal fine l'amministrazione comunale si impegna a convocare entro il 30 settembre i firmatari del presente protocollo, l'IACP ed il movimento cooperativo.

Successivamente e nella stessa sede saranno affrontati i problemi relativi al necessario snellimento delle procedure e verrà effettuata una approfondita verifica delle strutture amministrative al fine di valutarne la rispondenza alle esigenze del programma.

C) Elemento sostanziale di una piena realizzazione del p.e.e.p. è la garanzia delle prospettive di realizzazione delle strutture non residenziali previste dai p. z..

Ferma restando la validità assoluta degli attuali strumenti urbanistici, l'amministrazione comunale si impegna a convocare entro settembre una riunione tra i firmatari del presente protocollo e le organizzazioni di categoria degli imprenditori del commercio ed il movimento cooperativo al fine di pervenire a concrete decisioni sulle ipotesi progettuali e gestionali delle cubature destinate ad attività commerciali nei piani di zona già approvati. Per i piani in corso di elaborazione tale verifica sarà effettuata prima delle realite approvazioni.

4. l'amministrazione comunale, ferme restando le scadenze previste nel presente protocollo, si impegna a convocare, per quanto concerne l'attuazione del p.e.e.p., riunioni di verifica bimestrali a partire dall'ottobre corrente.

Il quadro complessivo degli interventi nell'edilizia residenziale per il quinquennio 78/82, sarà fornito dal p.p.a. dello strumento urbanistico, previsto dalla legge 10/77, che sarà sottoposto con una serie di consultazioni alle forze politiche sociali della città entro l'autunno, con l'obiettivo di adottarlo entro il 1978.

Nell'ambito del piano saranno inserite le aree relative al programma triennale per l'edilizia economica e popolare e quelle delle lottizzazioni convenzionate stipulate entro il 1978, oltre a tutte le zone destinate ad attività produttive già pianificate.

Particolare rilievo avrà nel piano il processo di risanamento del centro Storico, avviato con la consegna dei lavori a Tor di Nona e con la approvazione della convenzione tra il Comune,

La Regione e l'IACP per gli altri interventi già programmati, tenendo conto delle quote di finanziamento destinate dal DDL 1061 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In particolare l'amministrazione si impegna a sollecitare la Regione Lazio a deliberare autonomamente entro 90 giorni la convenzione-tipo di cui agli art. 7 ed 8 della legge 28/1/77 n. 10.

Per quanto concerne la situazione urbanistica del comprensorio Acqua Traversa l'amministrazione comunale si impegna a convocare, sulla base di una propria proposta, una specifica riunione tra i firmatari del presente protocollo entro il mese di settembre, allo scopo di ricercare soluzioni che soddisfino le esigenze di carattere urbanistico, sociale, produttivo ed occupazionale.

L'amministrazione riafferma la volontà di proseguire nelle iniziative di lotta contro l'abusivismo e le lottizzazioni abusive già intraprese, considerandole esigenze prioritarie e pregiudiziali di ogni ipotesi di governo del territorio e di risanamento della città.

Nel mese di settembre 78 su iniziativa dell'amministrazione comunale si procederà alla verifica delle procedure relative alle convenzioni ed alle concessioni edificatorie, al fine di ottenere il massimo snellimento.

B. Gli investimenti dell'amministrazione comunale presentano attualmente una situazione che può così riassumersi, per quanto concerne le prospettive per il 1978/79 e per le opere di competenza della Ripartizione LL.PP..

Lavori appaltati nel 1977	53.241 milioni
Lavori appaltati nel 30.6.78	52.789 "
	Tot.106.030 "
lavori iniziati nel 1977	85.238 milioni
" " al 30.6.78	43.934 "
	tot.129.172 milioni

640

L'amministrazione si impegna ad appaltare opere pubbliche per complessivi ulteriori 24.924 milioni di lire, entro il 1978.

Il comune si impegna ad iniziare lavori per 41.475 milioni nel secondo semestre del 1978 e 48.000 milioni nel 1979.

A questi importi vanno aggiunti, con probabile inizio dei lavori entro il 1979, quelli relativi al programma quadriennale per l'edilizia scolastica, (100miliardi), e quelli relativi al finanziamento, in discussione presso la Regione Lazio, di un programma straordinario di opere igieniche che si aggira sui 150-170 miliardi di lire.

A tale proposito l'amministrazione riconvocherà entro il mese di settembre prossimo le parti sociali, per varare le modalità per il rapido avvio del programma mettendo a punto procedure che ne permettano una immediata realizzazione, con l'obiettivo di inziare i lavori, entro il 1979, per tutto il programma di cui sopra. Ulteriori possibilità d'intervento dipendono dall'afflusso di finanziamenti, problema per cui si rinvia agli allegati.

Considerato che la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale, tanto pubblica che privata, è condizionata alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione nelle aree dei p.z. 167, l'amministrazione promuoverà in via prioritaria l'avvio di tutti gli appalti relativi a tali lavori.

Al fine di rendere più sollecita l'effettiva realizzazione delle opere pubbliche il comune si impegna a sottoporre a verifica le procedure sin qui seguite in confronto con i firmatari del presente protocollo a partire dal mese di ottobre 1978.

C - E' stato, infine, avviato l'esame dei programmi predisposti nella zona di Roma dalle più importanti aziende autonome statali (Poste, Ferrovie e strade) e a partecipazione statale (Aereoporti di Roma) con la formazione di appositi gruppi di lavoro tra dette amministrazioni e aziende e il comune di Roma al fine di garantire la sollecita attuazione oltre ai possibili ulteriori sviluppi.

Una verifica complessiva e analitica, congiuntamente alle organizzazioni sindacali, di tali piani, e dei relativi tempi di realizzazione è prevista in tempi brevi, a partire dal prossimo settembre.

D - L'amministrazione comunale si impegna a convocare la Federazione Unitaria CGIL CISL UIL, l'ACER, la Confapi, per verificare, in via ordinaria, con periodicità quadrimestrale, la situazione dell'edilizia, in relazione ai programmi del comune di Roma ed ai problemi di cui alla presente nota.