

# CONSIGLIO COMUNALE

DEGLI APPUNTI STENOGRAFICI

26.7.79 1

SINDACO

(ore 19,10)

Chiedo ai Consiglieri di prendere cortesemente posto.

Cominciamo con la relazione dell'Assessore Buffa sui piani pluriennali, anche prima di aver raggiunto il numero legale.

BUFFA

Colleghi, credo che certamente sarebbe forse più civile un diverso costume che desse per letta una relazione che fossimo in grado di distribuire a tutti i consiglieri, ma non è questa una prassi possibile in questo Consiglio Comunale.

Io cercherò di dar conto al Consiglio di quanto è contenuto nel programma triennale di attuazione del Piano Regolatore, di quanto è accaduto nei due mesi che sono stati utilizzati dall'Amministrazione Comunale per una serie di consultazioni e confronti.

Il P.P.A. è, *ex nihilo*, lo strumento nuovo di cui i comuni sono stati dotati dalla L.10/77 per programmare e governare lo sviluppo urbanistico del loro territorio.

Esso permette di portare a compimento lo sforzo di programmazione attualmente in corso, coordinando gli interventi pubblici e privati, finalizzando le diverse fasi di attuazione del P.R.G., costruendo un organico disegno programmatico, cui subordinare, con forza di legge e non più attraverso una *ma* pressa volontaristicamente imposta, l'iniziativa pubblica ed il necessario contributo dell'imprenditoria privata.

L'elaborazione del primo P.P.A. del P.R.G. di Roma è quindi un'occasione storica, che sarebbe delittuoso perdere.

Roma è infatti una città devastata dall'abusivismo, ma più ancora, forse, da uno sviluppo solo formalmente legale; una città in cui la rinuncia, in linea generale giusta, a illusioni tecnocratiche troppo spesso distaccate dalla esatta percezione delle forze reali in movimento, si è tradotta nella rinuncia a governare lo sviluppo e a finalizzarlo alla modificazione di un assetto produttivo, sociale, urbanistico distorto e classista; arrivando alla sistematica teorizzazione della necessità che l'azione pubblica si limitasse a seguire, tentando di razionalizzarne gli esiti,

le tendenze che spontaneamente da quell'assetto sorgevano. *Una eco di tale impostazione è più volte echeggiata nel dibattito sulle proposte dell'Amministrazione C/B.*  
Era, questo, un tentativo di razionalizzazione che non poteva non risultare vano, e non perseguibile; senza modificazioni profonde del tessuto economico, senza un profondo rianamento delle strutture urbane, senza una radicale svolta negli indirizzi urbanistici, nessuna razionalizzazione è possibile. Quello sviluppo, quell'assetto, quelle strutture affondano le loro radici nel disordine e nella rendita, nella negazione di ogni razionalità nell'uso del territorio e delle risorse, nella subordinazione del potere pubblico alle spinte settoriali e corporative tendenti al massimo profitto, contingente ed immediato. Asscondarne

~~essendo~~ le tendenze spontanee non può che portare alla esaltazione delle distorsioni e della irrazionalità, che sono alla base ~~delle~~ di quelle stesse tendenze.

Del resto non poteva che essere così, se è vero, ed è vero, che Roma è specchio e parte delle contraddizioni della società italiana, e, per di più, collocata anche geograficamente a cerniera tra il centro ed il mezzogiorno d'Italia.

Da queste considerazioni ~~è~~ partita l'Amministrazione Comunale nel delineare, prima attraverso la conferenza urbanistica, poi nel ~~di~~ ~~bitto~~ ~~del~~ ~~luglio~~ 1977, e, comunque, in tutta la sua attività, dai programmi di investimenti fino ai provvedimenti di democratizzazione e di riassetto dei servizi sociali, le direttrici fondamentali di una svolta profonda e radicale, che è oggi in atto, e di cui il p.p.a. vuole essere parte integrante ed insieme decisivo sviluppo.

L. Un programma di attuazione del P.R.G., nello spirito della L. 10/77

si <sup>devono</sup> basare su alcuni presupposti ben definiti:

- a) l'esistenza di un valido strumento urbanistico generale;
- b) la possibilità di disporre di un arco sufficientemente ampio di strumenti urbanistici attuativi;
- c) la possibilità di appoggiarsi ad un programma di investimenti ben definito, costruito su progetti di opere di urbanizzazioni e di infrastrutture per lo più già redatti.

Credo sia comune coscienza del Consiglio che tali presupposti, nel caso di Roma, non esistevano, almeno allo stadio ultimo e conclusivo cui qui si allude.

Lo strumento urbanistico generale è unanimemente riconosciuto come bisognoso di profonde revisioni; solo pochi, nostalgici forse di tempi che non torneranno più, sostengono ancora oggi il contrario. Io ricordo qui solo alcuni dei temi sui quali il processo di revisione è ormai incardinato: le borgate consolidate, la ricerca degli standards relativi al verde ed ai servizi pubblici, la riduzione

3.

delle previsioni relative ai servizi privati, la tutela delle attività produttive in atto nell'agricoltura, l'espansione delle previsioni relative all'artigianato ed alla piccola industria, la riduzione complessiva delle espansioni residenziali previste ed insieme il recupero delle aree compromesse nei piani di zona ex legge 157/62.

Del tutto da risolvere, ancora, è il suo inquadramento in una prospettiva di equilibrato sviluppo regionale.

Emerge già qui, tra l'altro, un nodo politico, che è giusto sottolineare: noi avviamo il primo p.p.a. del P.R.G. di Roma in costanza della revisione, tuttora in corso, di questo P.R.G.; coerenti anche in questo ad una linea che concordemente le forze politiche del Consiglio Comunale hanno scelto nel passato; e che è quella della attuazione selettiva di determinate parti del P.R.G., che non contraddice l'esigenza di revisione del piano e che garantisce invece una verifica ancor più concreta della validità o meno di determinate previsioni urbanistiche.

<sup>Dall'</sup> ~~la~~ <sup>altra</sup> parte, la pianificazione attuativa ha <sup>in questi</sup> tempi tecnici assurdi, dovuti anch'essi ad un P.R.G. inadeguato e stagliato: i piani particolareggiati delle zone F sono stati tutti adottati con la procedura della variante di P.R.G., che esclude la delega prevista dalla Legge Regionale, in quanto le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G. erano insufficienti e compromesse.

Infine, il programma di investimenti, predisposto dalla Giunta per il quadriennio 1978/81, è tuttora <sup>foriservente</sup> ~~finalizzato~~ all'esame delle Commissioni Consiliari, al fine di estrarne le deliberazioni-quadro relative ai progetti finalizzati, pur se alcune sue parti sono ovviamente in fase attuativa.

E, comunque, <sup>il quadro che ne esce è un</sup> ~~un~~ quadro ~~generale~~ che esprime con grande forza la inadeguatezza delle risorse esistenti di fronte alle esigenze drammatiche della città costruita, carente di strutture civili e di servizi sociali.

Resta da aggiungere, a definire <sup>2a situazione</sup> il ~~quadro~~, <sup>1</sup> il fatto che programmi di investimenti governativi sono ancora in attesa di definizione, il piano triennale a suo tempo sottoposto al parere delle Regioni essendo ancora allo stato di progetto.

2. Quale conclusione trarre da questa premessa? Non certo quella di rinviare ulteriormente l'approvazione dello strumento programmatore prescritto dalla Legge 10, lasciando ancora alla spontaneità ed alla casualità il concreto realizzarsi della città; ma certo quella di costruire il primo programma di attuazione del P.R.G. in modo che esso si riveli comunque compatibile con le diverse e contraddittorie esigenze cui abbiamo fin qui accennato, e con gli sviluppi possibili e pensabili dei processi attualmente in atto.

Si mostra qui in tutta la sua evidenza la strumentale miopia di quanti hanno criticato la proposta avanzata dalla Giunta, in nome del metodo, della <sup>certezze</sup> ~~certezze~~ che mancano, dei punti di riferimento non sufficientemente stabili, ed anche in <sup>nome</sup> ~~nome~~ dell'astratto concetto che un programma di attuazione non può sostituire un P.R.G. ~~che è~~ concetto del tutto ovvio in una situazione urbanistica corretta e stabile; che non può voler dire comunque, <sup>nella</sup> ~~in una~~ fase di revisione profonda, oggi in atto, che il p.p.a. non debba inquadarsi nelle linee portanti di quella revisione, rafforzando e consolidando con le sue scelte lo stesso processo di revisione in corso.

Quali sono, quindi, le peculiarità che al primo p.p.a. di Roma derivano da queste premesse?

Innanzitutto, la ricerca di una dimensione che non pregiudichi futuri approfondimenti. Un piano, quindi, che si ancori al periodo minimo previsto dalla Legge ( il triennio), assuma un fabbisogno edilizio sicuramente coerente con una ipotesi <sup>una</sup> ~~di~~ equilibrato sviluppo regionale, sia aperto a <sup>una</sup> ~~la~~ revisione in corso d'opera, che permetta di

dare concrete risposte ad esigenze politiche pressanti, di cui tutti conosciamo il peso e la qualità, e che oggi non possono trovare risposta in strumenti ~~urbanistici~~ urbanistici definiti.

In secondo luogo, l'esigenza di assumere come fondamentale l'obiettivo di far avanzare l'opera di risanamento, e di recupero a dimensione umana della città <sup>esistente</sup> ~~esistente~~, proponendosi quindi di conseguire il massimo grado possibile di integrazione tra nuove espansioni e tessuto urbano esistente, in modo da assicurare la massima valenza possibile agli investimenti necessari alla sua realizzazione.

In terzo luogo ( il Consiglio Comunale mi perdoni questa provocazione) anche il ritardo con cui esso viene portato all'approvazione; non era infatti pensabile avviare il primo p.p.a. di Roma senza aver prima definito alcune fondamentali ipotesi di compatibilità tra esigenze di verde e servizi e nuove espansioni, direzionali e residenziali, senza aver acquisito con l'approvazione della variante del 1974 una normativa definitiva, senza aver prima approfondito le concrete possibilità ed i modi per avviare la realizzazione delle zone direzionali. E, anche qui, <sup>a chi</sup> lamenta ritardi, io vorrei ricordare che solo a luglio 1978, e non certo per responsabilità della Giunta, il Consiglio Comunale ha potuto nominare il Comitato Tecnico-scientifico per la direzionalità.

3. Di qui siamo quindi partiti, per tradurre in un programma operativo le indicazioni che il Consiglio Comunale nel luglio 1977 ha dettato, per quanto concerne la politica urbanistica romana.

Se dovessimo ~~adattare~~ sintetizzare al massimo, al livello di uno slogan, ~~il concetto unificatore del~~ il concetto unificatore dell'ordine del giorno che chiuse il dibattito consiliare del 1977, potremmo dire che in esso si configurava, si precisava, si articolava l'obiettivo di contribuire ad avviare, con una nuova politica urbanistica, un nuovo tipo di sviluppo economico che avesse come propulsore il soddisfacimento dei bisogni primari e collettivi del popolo romano (casa, salute, scuola, servizi, lavoro) e che fosse finalizzato al compimento di una grande e importante opera di risanamento della città.

Esso si articolava su questi principali obiettivi:

- a) uno sviluppo urbanistico ed economico che tenesse finalmente conto del contesto regionale, e delle esigenze, dei problemi, dei fenomeni in atto nella area romana;
- b) una politica urbanistica mirante a modificare, allargare, consolidare le basi produttive della città: zone industriali, tutela e rilancio dell'agricoltura, riqualificazione del terziario, finalizzazione dell'attività edilizia alla costruzione di alloggi a costi corrispondenti alla domanda che sale prevalentemente dalle fasce di reddito più basso ed al recupero dell'inaudito deficit di servizi sociali e di infrastrutture;
- c) una revisione del piano regolatore, che, finalmente, garantisca una risposta positiva alle attese di giustizia delle borgate sorte

21/11/77  
 Dopo l'adozione del P.R.G., a causa della paralisi dell'edilizia economica e popolare, nella consapevolezza che inutile ed ingiusta sarebbe qualsiasi iniziativa repressiva nei confronti del nuovo abusivismo, se non fosse accompagnata ad una energica azione di recupero delle forze e del territorio che in questi anni hanno rischiato di essere definitivamente "sprecati".

E' noto che la storia dell'urbanistica romana non ha mai brillato per lo sforzo di costruire un rapporto tra Roma e il Lazio, tra Roma e l'area romana.

Le previsioni, quantitative e qualitative, del P.R.G. del 1962 erano in clamoroso contrasto con ogni esigenza di equilibrato sviluppo del territorio regionale.

D'altra parte, la Regione Lazio, pur severamente impegnata nell'analisi e nello studio delle linee programmatiche generali di un piano territoriale ~~diverso~~, non è riuscita concretamente ad andare, fino ad oggi, oltre una indicazione degli obiettivi generali di un nuovo assetto territoriale. E tuttavia quelle linee programmatiche costituiscono già un concreto punto di riferimento.

Si è posto fin dal 1977, quindi, il problema di come garantire che il primo P.P.A. del P.R.G. di Roma fosse un programma sicuramente compatibile con i prevedibili sviluppi di un nuovo assetto territoriale della Regione e dell'area romana.

In questa direzione, due sono state le precisazioni fondamentali cui siamo pervenuti in questi tre anni; prima di tutto, la definizione del fabbisogno di alloggi derivante da un lato da un'indiscutibile situazione di arretrato e dall'altra da un'ipotesi di mantenimento dell'attuale tendenza demografica (saldo migratorio zero, o negativo, e tendenziale ~~stabilità~~ della natalità); in secondo luogo, la concreta definizione di una

strategia di intervento tesa a creare le condizioni per un radicale ribaltamento della tendenza ad espandere la città nei settori sud ed ovest.

(1)

Su questi temi, ed in particolare sul primo, siamo andati ad un confronto tra Comune, Regione, organizzazioni sindacali ed imprenditoriali, che ha fissato nella cifra delle 80.000 stanze/abitanti annue, già ipotizzata nella conferenza di Palazzo Braschi e nel dibattito consiliare, il fabbisogno degli anni 1978/79/80/81; si tratta di un dato che si colloca all'interno delle valutazioni e dei risultati degli studi campionari fin qui realizzati, e che si mantiene addirittura al di sotto di quella previsione di incremento della popolazione esistente che la Regione Lazio ha ritenuto corrispondente ad un incremento naturale, e quindi non soggetta, in sede di P.P.A., a speciale approvazione regionale. Si tratta quindi di un obiettivo sicuramente compatibile con la strategia generale di equilibrato sviluppo del territorio regionale perseguita dalla Regione Lazio. Allo stesso fine di contenere il P.P.A. entro dimensioni sicuramente compatibili con le scelte regionali va fatta risalire la scelta, che qui si propone, di operare sulla base del periodo minimo previsto dalla L.10/77, e cioè del triennio. E' ben vero che ciò apre nuovi problemi di strumentazione tecnica, e di controllo della capacità della amministrazione di adempiere alle sue incombenze in tempi utili per la realizzazione del P.P.A., ma è pur vero che a tali problemi può essere trovata soluzione anche nella prospettiva di utilizzare la norma regionale, che permette l'adozione di varianti al P.P.A., prefissando quindi, a un terzo ~~o~~ del periodo di validità dello stesso P.P.A., un momento di verifica generale, che sarà anche momento di decisione, per quanto concerne la tempestiva predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi necessari a permettere, in effettiva

(1) dopo le analisi e gli studi, sia pure per campione, effettuati negli anni scorsi (cito solo per memoria, quello dell'ottobre 1977, effettuato a cura dell'assessorato all'edilizia, e quelli elaborati in collaborazione tra ufficio studi ed assessorato al patrimonio)

9

autonomia di scelte, la predisposizione del secondo piano triennale. (1)

Sempre in questo ambito, un importante obiettivo resta quello di garantirsi il massimo soddisfacimento possibile della domanda di alloggi relativa alle fasce di reddito più basse; nella concreta situazione attuale, tale obiettivo ~~è~~<sup>va</sup> perseguito attraverso tre strumenti fondamentali:

- a) riservando il 60% dell'espansione prevista ai p.z. ex L. 167/62;
- b) ponendo l'obiettivo di legare almeno il 50% delle residue espansioni al meccanismo del convenzionamento delle tipologie, dei prezzi e dei fitti previsto dalla legge 10/77;
- c) indicando l'obiettivo di conseguire, in sede di messa a punto delle lottizzazioni convenzionate le cui dimensioni lo consentano, il rispetto di standards e tipologie di carattere economico (ed anche di alloggi da destinare alle giovani coppie) ed il riconoscimento, nei confronti del Comune, del diritto di opzione, per un affitto ventennale, a canone sociale, del 10% degli alloggi realizzati, per i quali il comune indicherà le famiglie destinatarie, che stipuleranno direttamente con i proprietari il contratto di locazione.

Ovviamente ancora più complesso e difficile da conseguire è l'obiettivo di realizzare un sostanziale capovolgimento delle tendenze alla espansione verso la fascia litoranea, che pure è decisivo per adeguare lo sviluppo urbanistico romano alle linee complessive della strategia territoriale regionale ormai consolidata, in linea di massima, sin dai tempi del C.R.P.E.

La struttura del P.R.G. del 1952 e le scelte sbagliate operate dalle precedenti amministrazioni si sono infatti tradotte in convenzioni, stipulate o deliberate, e in p.z. ex L. 167 in corso di attuazione, di cui è impossibile, anche sulla base della normativa regionale sul P.P.A., non prender atto. Diciamo di più: la struttura complessiva

(1) La proposta avanzata a questo proposito dalla Giunta tende, come è evidente, a dare risposta a problemi concreti e reali, a domande sociali assai vivaci: esse andranno ad aggiungersi ai p.p. delle altre zone F, oggi in itinere, e che saranno ormai operanti all'atto della predisposizione del secondo p.p.a. . 635

10

del piano delle zone 157 è tale, che anche esso offre grosse disponibilità attuali solo nel quadrante Sud-Ovest.

Ma la difficoltà maggiore sta soprattutto nel fatto che queste scelte, e questa struttura del P.R.G., insieme alla realizzazione dell'unica area direzionale romana, quella dell'EUR, e allo sfruttamento delle innumerevoli zone M2 del settore occidentale della città, hanno ovviamente determinato convenienze economiche e condizioni oggettive che tendono ancora a rafforzare <sup>questa</sup> direttrice di sviluppo, pur profondamente errata. E' quindi necessario, per ribaltare questa tendenza, operare con estremo rigore, e con grande coraggio, nel prefigurare, nelle scelte urbanistiche più generali e nella realizzazione del P.P.A., il disegno concreto di un nuovo sviluppo della città, capace di riequilibrare il tessuto urbano non solo in termini di quantità ma anche in termini di qualità urbana.

E' da qui che parte quindi una proposta generale, che è l'anima del P.P.A. e che così si può riassumere:

- a) concentrazione di almeno il 60% delle nuove espansioni residenziali previste nel triennio nel settore urbano delimitato dalla Salaria e dall'Appia;
- b) avvio della realizzazione dei centri direzionali del settore orientale, in stretto collegamento con la realizzazione dell'Università di Tor Vergata;
- c) creazione, attraverso la collocazione in questo quadrante delle grandi infrastrutture anonarie, pubbliche e private, e del quartiere fieristico, di un sistema, integrato con le strutture già esistenti della centrale del latte e del centro carni, con la realizzazione delle zone industriali, e con le residenze esistenti e previste, capace di determinare anche le nuove convenienze economiche passibili di ribaltare lo sviluppo cittadino.

E' del tutto evidente che tale obiettivo non può non riverberarsi direttamente e con forza sulla definizione delle priorità del programma di investimento legato al bilancio 1979 e ai progetti; sulla definizione delle priorità, diciamo, salvo aggiustamenti e parziali modifiche, in quanto il P.P.A. è stato costruito tenendo d'occhio appunto il programma d'investimenti e l'esigenza di avviare, insieme con esso, un massiccio sforzo di risanamento della città.

A strutturare e sostenere questo sforzo, che è inscindibile dall'obiettivo di garantire un nuovo assetto economico e produttivo, sta la riconferma delle linee di concreto intervento che vengono proposte: la realizzazione <sup>quasi integrale</sup> ~~completa~~ delle zone industriali oggi definite, salvo quelle che interessano il settore della Pontina; lo spazio offerto agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, a prefigurare un nuovo e diverso modo di ricercare, insieme alla razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo, sbocchi produttivi e occupazionali dell'industria edilizia e dei settori collegati, che sono notoriamente piante affatto marginali, accanto allo spazio creato per i programmi dell'edilizia popolare e a basso costo; l'avvio concreto, emblematicamente ma non simbolicamente rappresentato dalla inclusione nel P.P.A. delle zone direzionali e dalla variante alle norme tecniche relative alla zona 12, di una riqualificazione del terziario che avrà un altro suo punto di forza nel piano di sviluppo della rete distributiva; la tutela e il rilancio dell'attività produttiva agricola, realizzati attraverso l'entrata in vigore delle norme di P.R.G. definite con la variante 8.8.74.

Il quadro non sarebbe completo, e il primo P.P.A. del P.R.G. di Roma non assolverebbe compiutamente agli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è data nel dibattito del 1977, se esso non fornisse una prima concreta risposta alle esigenze e alle attese delle <sup>autorità locali e utenti</sup> ~~borgate~~, non solo

in termini di opere pubbliche e di interventi nei servizi sociali, ma anche in termini di ulteriore sviluppo del processo di legalizzazione urbanistica.

Esiste qui un problema di strumentazione urbanistica che è indubbiamente pregiudiziale ad ogni scelta, e pertanto alla definizione di tali strumenti si rinvia la identificazione delle aree cui affidare il compito di fornire una risposta al problema.

Accanto a questa previsione, va ricordato che, in attuazione del deliberato del Consiglio Comunale, gli Uffici stanno già predisponendo i piani di zona ex legge 167 nei quali dovrà trovare spazio l'iniziativa di offrire ai proprietari di lotti nelle lottizzazioni non perimetrata, ed a quelli di lotti resi in<sup>di</sup>ficabili dalla variante delle torcate, le aree necessarie a soddisfare la loro esigenza ( verificata e real di costruirsi un alloggio.

1265  
4. Su queste proposte abbiamo aperto un dibattito <sup>nelle cose settimane</sup> ampio, consultando le 16 forze sociali organizzate, organizzazioni di massa, organismi culturali, i comitati di quartiere, le Circoscrizioni. I loro contributi sono depositati agli atti nel fascicolo relativo alla proposta di deliberazione, a disposizione del Consiglio Comunale.

Noi pensiamo che da questa consultazione alcune verifiche <sup>comunque</sup> siano venute; altre forse sono ancora da farsi.

E' venuta indubbiamente la verifica della compatibilità di questo programma con le attese e gli obiettivi che sono alla base della iniziativa dei Comitati di quartiere e delle altre forme in cui si esprime la domanda di partecipazione della città.

Ed è venuto l'apprezzamento delle forze culturali per la complessiva impostazione del programma, giudicato coerente sostanzialmente con le indicazioni venute dalla prima conferenza urbanistica di Palazzo Braschi.

Più complesso, articolato, dialettico, il giudizio delle forze sociali organizzate; sarebbe difficile e forse inutile darne conto nei dettagli in questa relazione. Gli atti sono <sup>dell'ente</sup> a disposizione del Consiglio, del resto. Su alcune questioni, peraltro, relative ad esempio alle strutture commerciali e fieristiche, torneremo più in là.

Alcuni dati invece è opportuno qui sottolineare relativamente al confronto svoltosi fra l'Amministrazione Comunale e le forze sociali protagoniste dell'intesa programmatica sulle prospettive dell'industria edilizia a Roma, che va sotto il nome di "intesa programmatica del 2 agosto 1978".

Esse hanno infatti espresso una comune preoccupazione sulla concreta fattibilità del programma, riferita soprattutto alla definizione degli strumenti urbanistici, alle procedure relative alla realizzazione di infrastrutture urbane ed opere di urbanizzazione, alla possibilità di <sup>integrale</sup> realizzazione dei piani di zona dell'edilizia economica e popolare, in relazione soprattutto alla possibilità di garantire i necessari finanziamenti pubblici e privati.

Questa preoccupazione si è risolta in una richiesta, da parte della F.S.U. CGIL-CISL-UIL, di fissare momenti e modi di verifica del programma tali da permettere comunque la sua piena realizzazione; si è risolta invece, da parte dell'ACER, in una contestazione, spesso agitatoria, della proposta di programma, di cui peraltro si riconosce la coerenza con il quadro programmatico delineato nell'intesa sottoscritta il 2.8.78.

Tale contestazione si è articolata su alcuni punti nodali, che meritano una risposta, e che sono:

- 1) capovolgimento dell'iter logico nel rapporto tra programma di investimenti e P.P.A.;
- 2) mancata corrispondenza tra programma di grandi infrastrutture e programma edilizio;
- 3) uso smodato del convenzionamento;
- 4) mancata dimostrazione della fattibilità del programma relativo ai piani di zona ex legge 167.

2/4

Ho detto che tali questioni meritano una risposta specifica; esse coinvolgono punti politici di non scarso rilievo, punti di metodo che non possono essere lasciati senza puntualizzazione, nell'interesse stesso della possibilità di mantenere aperto un confronto franco e leale, anche se critico, e questioni di merito sulle quali è opportuno ribadire l'opinione e la proposta complessiva della Giunta.

Cominciamo da questi ultimi: sono forse i più semplici.

E' esat<sup>ti</sup>ssima, infatti, l'osservazione relativa al rapporto tra programma poliennale e piano di investimenti; il programma poliennale è stato costruito sulla base del piano di investimenti, e non viceversa; la Giunta non ha alcuna difficoltà ad ammetterlo. Essa ha infatti impostato il programma di investimenti sulla base di alcune precise e concrete scelte di risanamento e di rinnovamento della città, irrinunciabili; e della compatibilità con queste scelte ha fatto uno dei criteri sostanziali della redazione del programma di attuazione. La relazione finanziaria conferma tale scelta: ben 288 miliardi di opere previste dal programma sono contemporaneamente destinate a sanare il deficit attuale di strutture urbane e a servire i nuovi insediamenti. Continuiamo a ritenere che tale scelta fosse l'unica possibile, in una città come la nostra, in cui il deficit di servizi e infrastrutture è inaudito e intollerabile.

E del resto in questa direzione, con sensibilità estrema, si sono orientate anche le circoscrizioni, nel loro esame della proposta della Giunta.

E', invece, totalmente inesatta l'altra affermazione, quella cioè di una mancata corrispondenza tra P.P.A. e piano di investimenti per quanto concerne le infrastrutture di livello superiore. Sia nel confronto con le forze sociali, sia nella sede della III commissione consiliare, è stato dimostrato come grandi opere igieniche e viabilità primaria previste nel piano degli investimenti trovino puntuale riscontro con le previsioni del P.P.A.

Grande rilievo viene dato all'accusa di aver proposto un programma di edilizia economica e popolare non attuabile: finanziamenti pubblici carenti, mancanza di aree disponibili, tempi e procedure delle opere di urbanizzazione non idonei a garantire la realizzazione del programma.

Ora, è indubbio che il programma relativo ai piani di zona 167 è uno dei punti cruciali della proposta della Giunta; ogni osservazione relativa alla sua fattibilità va quindi vagliata con estrema attenzione; vediamo pertanto quale è la situazione.

Innanzitutto, le aree. Il conseguimento della garanzia per l'attuazione del programma è legato alla disponibilità, in tempi rapidi, della pianificazione urbanistica dei piani di Tor Bella Monaca (variante ex art.34/865), Castel Giubileo (var. ex art.34/865), Decima (con riduzione della prevista densità) Ottavia (variante ex art.51/865), Acilia (di proprietà comunale), Ponte di Monca (var. ex art.34/865). Il primo è in corso di adozione, il secondo sarà adottato entro l'anno; per il terzo, prevista per il mese di ottobre la disponibilità dei risultati dei sondaggi effettuati dall'IACP, è comunque già stato affidato l'incarico di redazione del piano, da parte dello stesso IACP. Non sembra quindi debbano sorgere problemi nell'immediato, almeno su questo fronte, trattandosi di circa 3 milioni di metri cubi che saranno disponibili per l'assegnazione entro l'anno, e di altri 2.500.000 prevedibilmente a disposizione entro il 1980, anche prescindendo dalle necessarie revocche di alcune assegnazioni che dovranno essere predisposte nei piani già in attuazione.

La seconda questione che viene posta è quella dei finanziamenti pubblici. La situazione è nota, e del pari nota la posizione dell'amministrazione. Secondo la Giunta, infatti, la realizzazione del programma dell'edilizia economica e popolare è affidata, da un lato, ad un diverso ripartito e più favorevole riparto dei finanziamenti previsti dalla legge 457/70, al quale la Giunta regionale è impegnata, e, dall'altro, ad un massiccio intervento affidato ad operatori che rinuncino ai contributi e alle agevolazioni statali. Per operare con i mutui ordinari.

Su questo terreno sono impegnati ACEA, movimento cooperativo, confapi; la Giunta ha dichiarato e dimostrato la sua piena disponibilità ad operare senza esclusive, privilegi e pregiudiziali, attenta ai risultati economici dell'intervento, in termini di costi degli alloggi, in relazione ai meccanismi finanziari offerti. Se la disponibilità delle forze sociali non sarà disaccettata, se si riuscirà anche ad impegnare concretamente in questo settore enti assicurativi e previdenziali, sotto questo profilo il programma può considerarsi garantito.

La terza questione è quella relativa alle procedure e ai tempi delle opere di urbanizzazioni. Anche su questo tema, la posizione della Giunta è nota: noi riteniamo che ci sia un solo mezzo per superare le difficoltà, troppo spesso oggettive, derivanti dai diversi tempi tecnico-amministrativi dei soggetti operanti dei p.z., che si frappongono al conseguimento del risultato di avere un intervento tempestivo e coordinato con quello edilizio. E questo mezzo è l'affidamento delle opere, a scorporo dei corrispettivi e a pagamento differito, ai concessionari delle aree. Su questa strada intendiamo procedere. Vuol dire tutto ciò che non ci sono problemi per quanto concerne la b7? Indubbiamente no.

L'affanoso recupero che è in corso da tre anni, dei ritardi e delle negligenze del passato; lo sforzo di coinvolgimento di forze sociali diverse, che è in corso da tre anni, nella realizzazione dei programmi; la viscosità, i ritardi nuovi (vedi il CER) che continuano a registrarci danno il segno della violenza e della centralità dello scontro che è in atto intorno a questo tema; uno scontro cui fanno da sfondo le tensioni drammatiche che sul fronte della casa continuano a svilupparsi nella nostra città, nelle grandi città.

Di fronte a questo scontro occorre ancora oggi collocarsi nella ottica non della ricerca del perfezionismo tecnico ~~politico~~; di fronte a questo scontro occorre oggi perseguire con tenacia, testarda ~~ma~~ ma intelligente, l'obiettivo di superare tutte le resistenze che fanno ancora ostacolo al conseguimento ~~degli obiettivi~~ <sup>dei risultati</sup> che ci siamo ~~posti~~ <sup>proposti</sup>.

La Giunta fa la sua parte; chiede che tutti facciano la loro. Cert, la sua scelta resta quella di perseguire la realizzabile ma difficile fattibilità dei programmi di 167, ~~per~~ <sup>risposta che</sup> porsi l'obiettivo di perseguire la facile fattibilità di altri programmi. Gestire ciò che è sicuramente e matematicamente ~~possibile~~ <sup>fattibile</sup>, oggi, a Roma, vuol dire rinunciare a cambiare; la Giunta di sinistra non rinuncia a cambiare; il cambiamento è la ragione prima della sua esistenza.

U) ed alla ipotesi di applicazione, ad alcune nuove esenzioni,  
~~del~~ del convenzionamento previsto dall'art. 32 L. 457/77  
 per ~~poter~~ interventi più rilevanti di recupero urbano.

17

L'ultima questione posta dell'ACER è quella relativa al convenzionamento ex legge 10/77 del 50% dei nuovi alloggi da costruire fuori dei p.z. 167, ~~da~~ questa una ipotesi di lavoro avanzata dalla Giunta come un obiettivo da raggiungere, con il consenso degli interessati, per dare <sup>da una parte</sup> una risposta reale al fabbisogno di alloggi che viene dai redditi medio-bassi, medi ed anche medio-alti. <sup>e dall'altra per coprire un'importante esigenza problema dell'emergenza</sup> Insorgere contro questa prospettiva come se si trattasse di una imposizione, e come se si trattasse di imposizione insensata, è cosa che può essere spiegata solo in un modo: col tentativo, cioè, di voler creare un enorme polverone su questioni di metodo, per non rispondere alla domanda che l'Amministrazione Comunale, a nome della collettività, ha posto agli imprenditori, avansando quella proposta; o, peggio, per mascherare dietro il polverone dei sacri principi una risposta negativa. La domanda viene qui riproposta, nei ~~suoi~~ <sup>suoi</sup> termini reali; sono disponibili gli imprenditori romani a fare largo uso della convenzione prevista della Legge 10/77, in modo da contribuire a risolvere il problema della casa nella nostra e loro città? Sono disponibili a contribuire in modo nuovo a dare una risposta ai problemi di un'emergenza sempre ricorrente? Non imponiamo, ~~chiediamo~~ <sup>chiediamo</sup> una risposta; la attendiamo da tre mesi, continueremo a perseguirla. Di sicuro non lasceremo che ci si possa trincerare, per non assumersi le proprie responsabilità, dietro a questioni inesistenti di metodo e di legittimità.

5. Da questa ampia consultazione, e dagli approfondimenti che <sup>ne</sup> sono venuti, oltre che dai lavori della C.C.P. (in misura qui meno rilevante e non certo per la responsabilità della Giunta) scaturisce la proposta finale e complessiva che sottoponiamo al voto del Consiglio.

Essa si articola nel dettaglio nei punti seguenti:

A. Residenze, nei piani dell'edilizia economica e popolare.

Come è noto, il regime dei piani di zona è lasciato intatto dalla Legge 10/77 e tuttavia, nella predisposizione dei p.p.a. occorre precisare quali siano i p.z. avviati a realizzazione, e mantenere

i limiti ed i rapporti tra espansione nel ~~p.p.~~<sup>PEEP</sup> ed espansione su aree non pubbliche fissati dalla legge e dalle scelte della Amministrazione Comunale.

L'obiettivo di realizzare all'interno del piano delle zone 167 il 60% dei nuovi alloggi previsti dal p.p.a. si traduce quindi nel recepire all'interno dello stesso p.p.a. intanto il programma triennale di attuazione del p.p.e. già approvato dall'Amministrazione Comunale; e, successivamente, le varianti a tale programma <sup>che risultano</sup> sono necessarie <sup>risultate</sup> ~~con conseguenti~~ e risultano ~~ulteriori~~, 1

sarie a completare le disponibilità di aree relative alle 144.000 stanze, pari al 60% del totale, che si prevede di realizzare.

E' evidente che il <sup>reale</sup> conseguimento di un tale obiettivo resta legato intanto all'erogazione dei fondi del piano decennale per l'edilizia residenziale in misura corrispondente al reale fabbisogno di edilizia convenzionata, convenzionata e agevolata del Comune di Roma, ciò che è essenziale per garantire il soddisfacimento dei fabbisogni relativi alle più basse fasce di reddito; ma certamente esso è legato principalmente all'intervento realizzato, nei p.z. della 167, con finanziamenti non assistiti e non agevolati.

Date, comunque, le particolari caratteristiche degli interventi nei p.z.167, è opportuno prevedere, nel P.P.A., una quantità di aree maggiore delle effettive esigenze necessarie alla realizzazione delle 144.000 stanze, al fine di garantirsi in ogni caso la piena attuazione di tale previsione, al di là dei ritardi e dei condizionamenti che possono intervenire nell'adozione dei provvedimenti di competenza di organi statali e regionali. Ritengiamo che ciò sia pienamente coerente con la affermata priorità della realizzazione del PEEP.

Oltre quindi ad inserire nel P.P.A. tutti i p.z.167 già in attuazione, compresi nel piano triennale già approvato dal Consiglio comunale, è stata verificata la disponibilità di aree relative a quei p.z., in funzione della previsione di realizzarvi altre 144.000 stanze nel triennio.

Sono state comunque già soddisfatte le esigenze dell'IACP per quanto concerne i finanziamenti del 1° biennio della L.457/78, con l'assegnazione di aree nei p.z. Val Melaina, Serpentara, Laurentino, Tor de' Cenci, Casette Pater, per circa 100 miliardi e 1.100.000 mc.

Saranno <sup>assegnate</sup> alle cooperative e alle imprese individuate dalla Regione Lazio, sempre per quanto concerne i finanziamenti della Legge 457/78 1° biennio, aree per circa 53 miliardi e <sup>600 -</sup> 700 mila mc., nei piani di Tor Sapienza, Val Melaina, La Rustica e Laurentino.

Grottaperfetta

Sono in corso le prime assegnazioni nei p.z. <sup>Grottaperfetta</sup> Casal de Pazzi, Colli Portuensi, Serpentara, Laurentino alle Imprese <sup>alle Cooperative</sup> che si sono dichiarate disponibili ad intervenire nei p.z. senza fruire di finanziamenti agevolati.

Sono altresì in corso le assegnazioni ai proprietari ex art. 16 di cui ai punti 7 e 8 della deliberazione programmatica 2986/77, nei piani di Serpentara I, Val Melaina, Tiburtino Nord, Arco di Travertino, Grottaperfetta, Colli Portuensi, per mc. 1.590.000 circa.

Nella previsione di assegnazione di finanziamenti a IACP, Cooperative e Imprese, nel II° biennio della legge 457/78, per 2.500.000 mc. pari a 27.500 st/ab., si prevede di riservare aree a questo fine nei piani di Tor Bellamonaca, Castel Giubileo, Decima e Ponte di Nona.

Il realizzarsi di queste condizioni fisserà in 64.700 stanze, ed in 5.200.000 mc., le aree da assegnare sia nel quadro dell'intervento relativo ai lottisti delle lottizzazioni non perimetrata, sia nel quadro degli interventi di cooperative e di imprese non appoggiati a finanziamenti pubblici, nei p.z. Tor Bella Monaca, Castel Giubileo, Decima, Ponte di Nona, Ottavia, Acilia.

Ai piani previsti dal programma deliberato dal consiglio comunale dovrebbero quindi aggiungersi, al fine anche di reperire le aree necessarie a dare concreta risposta ai problemi relativi alle lottizzazioni non perimetrata e alle aree mantenute inedificabili nella variante delle borgate, i piani di Acilia (comprensivo El di proprietà comunale da trasformare in p.z. 167) Ottavia (con variante da approvare contestualmente alla variante relativa alla XIX Circ.rio) e Ponte di Nona.

B. Gli insediamenti residenziali al di fuori del P&EP

I criteri con i quali si è proceduto alla scelta delle aree da inserire nel p.p.a. al fine di conseguire l'obiettivo delle 96.000 st./ab. nel triennio si possono così riassumere:

- 1) collocazione nel quadrante orientale della città, e possibilità di integrazione con p.z. 167, anche in relazione al collegamento alle infrastrutture in programma;
- 2) possibilità di innescare positivamente processi di riorganizzazione urbanistica e di realizzazione di servizi e infrastrutture necessari alle zone circostanti;
- 3) stato degli strumenti urbanistici attuativi, in relazione al disposto della Legge regionale sui p.p.a.,<sup>a</sup> decisioni e orientamenti già espressi dalla Commissione Consiliare, alle procedure già esperite in ossequio alla legge regionale sulle lottizzazioni;
- 4) ~~dis~~ stato della revisione circoscrizionale e della maturazione dei ~~pre~~ problemi ad essa inerenti;
- 5) stato delle urbanizzazioni essenziali.

Le proposte che scaturivano da questi criteri sono state corrette ed integrate sulla base dell'approfondimento della valutazione delle domande di inserimento nel ppa e sulla base di una più penetrante verifica della fattibilità di alcuni dei <sup>casi</sup> ~~nuovi~~ interventi proposti. Il quadro complessivo che ne deriva è il seguente:

- comprensori di completamento convenzionati prima del 1962	992
- lottizzazioni convenzionate stipulate dopo il 1962	20.735
- lottizzazioni convenzionate deliberate	2.915
- lottizzazioni convenzionate in r;r. approvate	11.220
- aree comprese nei p.p. approvati	2.505
- aree comprese in p.p. in corso di approvazione	2.215
- lottizzazioni convenzionate in p.p. adottate	15.960
	59.020
<del>per un</del> per un totale di	59.020



non credo occorranza qui particolari motivazioni relative alla inclusione di tali aree nel ppa; si tratta di sottolineare, sostanzialmente, come con questa proposta si preveda l'attuazione completa delle lottizzazioni convenzionate e dei p.p. relativi a: Tiburtino A<sub>1</sub>, A<sub>1R</sub>, Ferratella, Riserva Verde, Coop. Minerva, Casl. Boccone, Castel Giubileo, Torre Maura, Romanina, Villaggio Giuliano, Alessandrino (esclusa la zona C), Labaro (escluse le lottizzazioni convenzionate di cui è prevista la realizzazione di una aliquota).

ad essa si aggiungono 22.451 stanze/ab. in lottizzazioni convenzionate da sde deliberare o piani particolareggiati da adottare.

La loro scelta risponde ad alcuni criteri fondamentali:

1. Possibilità di sollecita predisposizione degli strumenti urbanistici;
2. Compatibilità con le varianti circoscrizionali adottate e in corso di predisposizione;
3. condizioni di inserimento nel tessuto urbanizzato e nei programmi di p.z. 167;
4. valutazione dell'ubicazione delle aree;
5. valutazione di alcune caratteristiche dei soggetti interessati;
6. manifestazione di volontà di realizzare gli interventi;

Le caratteristiche prevalenti di ogni proposta possono essere così definite:

1. Viale Tiziana, Settecamini, Ostia: si tratta di aree di proprietà del Comune di Roma;
2. Viale Ionio: proprietà della Direzione Gen. Ist. Previdenza;
3. Via Cocco Ortu: proprietà INA;
4. Via Carpineto, Via Newton, via M. Croce: si tratta di aree oggetto di impegni precedenti da varianti per servizi; inoltre dei tre casi la Amministrazione è già entrata in possesso delle aree cedute come corrispettivo della edificazione;
5. Tor Tre Teste A<sub>1</sub>: l'inserimento nel ppa permette di proseguire la urbanizzazione dell'area tra tor tre teste e Via Casilina, saldando

le urbanizzazioni del nuovo comprensorio a quelle già realizzate nel vicino comprensorio di Quarticciolo e a quelle da realizzare e completare nel p.p. di Torre Maura;

6) Casal dei Pazzi: il comprensorio si integra con i p.z. Casal dei Pazzi e Rebbio, con le lottizzazioni convenzionate previste nel p.p. di Rebbio, con le urbanizzazioni, a carico del Comune e dei privati, previste nell'area;

7) Ponte di Nona: si tratta di un comprensorio ~~di cui~~ <sup>di cui</sup> la cui inclusione nel P;P.A. trova giustificazione nella sua collocazione in un tessuto urbano da ristrutturare e riqualificare, dopo le compromissioni determinate dall'abusivismo, nella sua contiguità al P;Z.167 Ponte di Nona, la cui realizzazione è scelta ~~obbligatoria~~ <sup>obbligatoria</sup> obbligata, nella sua contiguità, infine, alle aree che vengono indicate come localizzazioni delle nuove strutture fieristiche e congressuali della città, in aderenza alla linea ferroviaria ROMA-Sulmona ed alla ~~autostrada~~ <sup>autostrada</sup> Roma-Aquila.

8) Giardino di Roma, Via della Vignaccia, Monte Cervino, stralcio del p.z.167 n.67: si tratta di aree che chiudono in qualche modo (o cominciano a chiudere) attese decennali, ed di interventi razionalizzatori ~~in~~ <sup>in</sup> zone assai complesse; sono tutti coerenti con le varianti circoscrizionali adottate o in elaborazione, né sono contestati da osservazioni proposte avverso le varianti adottate;

9) Via Galli, Grottarossa, <sup>V</sup> Piansano: si tratta di tre interventi di scarso peso, salvo quello di Grottarossa, che peraltro è vincolato al convenzionamento del fitto per metà della cubatura ammessa, in zone della ~~AA~~ <sup>AA</sup> Circoscrizione non investite dalla variante e dalle osservazioni, in aree marginali, estranee agli interessi culturali e ambientali prevalenti nella circoscrizione.

Restano in tal modo da collocare, all'atto della prevista verifica, 13.929 stanze. Tutti noi siamo consapevoli che esse rappresentano principalmente una risposta lungamente attesa da imponenti fasce di lavoratori delle borgate, e che è condizionata solo alla definizione degli strumenti urbanistici in corso di definizione.

84

C. I<sup>nter</sup>venti sul patrimonio edilizio esistente.

In questo settore <sup>due</sup> sono i principali problemi che si pongono. <sup>È di natura,</sup> Sul piano tecnico e formale, è l'intreccio tra la specifica normativa relativa ai ppa (L. 10/77 e L.R. 35/78) e la sopravvenuta L. 457/78.

Il secondo, tutto politico, anche se, come sempre, la scelta politica non può che ~~affidarsi~~ appoggiarsi a concrete ipotesi finanziarie ed economiche, è l'individuazione degli strumenti attraverso i quali il recupero urbano non si trasformi in attivazione di <sup>nuovi</sup> meccanismi di espulsione dei ceti economicamente più deboli dalle aree centrali della città.

Il primo è stato risolto innanzitutto inserendo nel ppa, come interventi di programma, e quindi obbligatori, un complesso di aree ed edifici di proprietà pubblica e privata prevalentemente vuoti e recuperabili a funzione residenziale o a centri di servizi sociali; già larga parte delle proprietà pubbliche è inserita nei programmi di interventi finanziati con fondi comunali e regionali.

Per quanto concerne, invece, le future zone di recupero, che saranno sottoposte a <sup>specifiche</sup> deliberazione del C.C., ai sensi della L. 457/78, esse sono state indicate come zone nelle quali, ai sensi della lettera B dell'art. 3 della L.R. 35/78, l'intervento, sia pure non obbligatorio, è tuttavia ammissibile su domanda degli interessati. Il relativo schema di deliberazione sarà inoltrato al C.C. in sede di approvazione definitiva del ppa.

Nella stessa sede sarà previsto e regolamentato il ricorso agli strumenti convenzionali <sup>previsti</sup> dalla legge, che l'Amministrazione intende tutti utilizzare, ed in misura anche estesa, al fine di evitare che si producano fenomeni di ulteriore espulsione dei ceti più deboli.

In particolare l'Amministrazione comunale si riserva di utilizzare la facoltà, prevista dall'art. 32 della L. 457/78, di subordinare le concessioni, nel caso di interventi di recupero di rilevanti entità alla stipula di convenzioni mediante le quali i proprietari assumano l'impegno di dare in locazione quota degli alloggi recuperati a categorie indicate dal Comune, a canone concordato dal Comune, assicurando la priorità ai <sup>precedenti</sup> occupanti.

Al di fuori del centro storico, le operazioni di recupero presentano problemi e contraddizioni di carattere economico e sociale assai acuti e differenziati.

Si va, infatti, dalle ipotesi di riutilizzazione, in parte per residenze e in parte per servizi sociali e zone verdi, di edifici e spazi già usati per attività, anche residenziali e commerciali, oggi non più in atto, alle esigenze di avviare una complessiva ristrutturazione edilizia ed urbanistica di zone che le vicende dello sviluppo della città e spesso le normative di P.R.G. hanno condannato al degrado.

Nel primo caso, in generale, i problemi sono prevalentemente di carattere economico ed urbanistico, e le aree relative possono essere inserite nel P.P.A., sempre ai sensi della lett. e) dell'art. 3 della legge regionale 35/78, e sempre a condizione che siano garantiti gli attuali occupanti. E' questo il caso delle aree e degli immobili della Soc. Birra Peroni in Via Alessandria.

Per quanto concerne il secondo caso, l'obiettivo che l'Amministrazione comunale si propone è quello di facilitare in ogni modo l'avvio del recupero delle sacche di degradazione urbanistica che si sono costituite negli anni, privilegiando le aree utilizzate a residenza, ed intervenendo prioritariamente su alcune storiche realtà popolari romane.

Non ci nascondiamo le difficoltà tecniche di un simile obiettivo, nè la complessità urbanistica, nè, soprattutto, i problemi che emergono dall'esigenza di promuovere ed organizzare, in un disegno organico e democratico, le forze - non certo rilevanti dal punto di vista della

./.

potenzialità economica - dei piccoli proprietari che sono tanta parte di queste zone; ed anche vogliamo sottolineare qui l'esigenza che problemi ed esigenze dei piccoli proprietari non entrino in contrasto con le necessità degli inquilini, che non possono non essere, in queste sacche di degrado urbanistico, tra le fasce economicamente più deboli della parte di cittadinanza che gode di un alloggio in fitto.

Le zone che secondo l'Amministrazione comunale debbono vedere l'avvio dei programmi di recupero sono sostanzialmente gran parte delle zone popolari degradate urbanisticamente: Quadraro, Via Formia, Villa Certosa, S. Lorenzo, Acilia Casette Pater, Fiumicino Centro.

Ad esse vanno aggiunte le proprietà comunali e i complessi dell'IACP per i quali è prevedibile o previsto un intervento risanatore finanziato con la legge 457/78. *In questo senso l'Amministrazione ha accolto tutte le richieste che venivano dall'Istituto autonomo Case popolari.*

Non riteniamo certo che questo programma rappresenti una complessiva ed esauriente risposta alle esigenze che in questo settore esprime la città; ma esso è certamente, allo stato delle elaborazioni complessive e delle reali possibilità, una risposta adeguata a porre le premesse perchè nella complessiva opera di risanamento della città che abbiamo avviato, il recupero urbano cominci, già dal primo P.P.A., ad assumere un posto ed un rilievo corrispondenti alla crescente importanza che esso dovrà in futuro assumere, in relazione alle sue due distinte, anche se correlate, funzioni: quella di offrire alla domanda di alloggi una quota crescente degli immobili oggi vuoti, o sottoutilizzati, o non più utilizzati a residenza; e quella di deprimere quella parte della domanda di alloggi che viene dalla degradazione urbanistica ed edilizia di alcune parti della città.

D - Insedimenti industriali

Come è ormai sostanzialmente acquisito, le aree destinate ad attività produttive dal P.R.G. sono insufficienti anche ad una ipotesi di razionalizzazione dell'attuale struttura produttiva della città, pur se si volesse negare ogni ipotesi di espansione. Sono di ciò testimonianza concreta le domande di inserimento nella zona di Acilia-Dragona, di proprietà comunale, rimaste inevase, e le difficoltà che si incontrano nell'organizzare e promuovere il trasferimento di attività produttive ancor oggi situate in zone semicentrali o nella periferia più densamente abitata *e che creano difficoltà* *id alla vita dei quartieri, essendo difficili e fenomeni di esplosione periferica della loro collocazione.* E del resto, noi abbiamo più volte affermato, e qui vogliamo riconfermarlo, che non nutriamo certo l'illusione che Roma possa diventare una grande metropoli industriale; e però non è neanche possibile pensare che i mali che affliggono il suo tessuto economico e sociale possano essere curati senza un consolidamento ed uno sviluppo anche delle attività produttive non legate direttamente all'edilizia, atte a garantire maggiore stabilità occupazionale, in un quadro di maggiore articolazione dalla realtà produttiva.

Era quindi del tutto pacifico l'inserimento nel P.P.A. di tutti i piani delle zone industriali, ormai alla soglia della loro totale e definitiva approvazione, previsti dal piano relativo all'applicazione dell'art. 27 della legge 865/71.

Si tratterà qui di operare con rapidità ed efficacia nelle operazioni di esproprio, mentre avrà intanto inizio la realizzazione dei nuovi insediamenti sulle aree non assoggettate all'esproprio;

• si tratterà di concretizzare in tempi brevi ~~la disponibilità~~ *da una parte la verifica delle possibilità di applicare le procedure* ivi compresa quella dell'occupazione d'urgenza, già attuata nei piani di zona della 167, anche alle aree dell'art. 27 della 865 e, dalla *altra parte, di concretizzare la disponibilità* *./.*

manifestata dalle imprese, e accolta dall'Amministrazione, per la realizzazione, da parte delle imprese associate, delle relative urbanizzazioni.

Ma proprio per le considerazioni che abbiamo sin qui svolto ci è parso necessario inserire nel P.P.A. tutte (o quasi) le aree destinate dal PRG ad insediamenti produttivi; non si tratta certo di grosse quantità; oltre i circa 620 ha compresi nei p.p., si tratta di circa 20 ettari; e certamente esse non esauriranno il problema. E' sembrato quindi opportuno non mantenere del tutto congelata la zona L3 di S. Palomba, oltre quella - sostanzialmente bloccata dalla Regione Lazio, con una decisione cui il Comune di Roma pienamente aderisce - di Castel Romano, nonostante l'esigenza di non continuare ad aggravare le pressioni e le tensioni che già oggi gravitano nel quadrante meridionale del territorio romano. Ciò soprattutto in considerazione dell'alta qualità tecnologica dell'insediamento proposto, con forte propensione all'esportazione, e del carattere non inquinante dei processi produttivi previsti. ~~re~~sta ferma la volontà dichiarata dall'Amministrazione comunale di non prevedere ulteriori insediamenti industriali in questo quadrante; essa troverà compiuta espressione nella variante per la XII<sup>a</sup> Circoscrizione.

D'altronde, una attenta ricerca di nuove aree per insediamenti di piccole industrie e artigianato è in corso nelle varianti circoscrizionali, a predisporre le basi per un successivo sviluppo, nel prossimo P.P.A.; e, nel frattempo, sarà approfondito, in concorso con la Regione Lazio, il tema di un assetto complessivo delle aree produttive nell'area romana, impegnando enti locali e regione a dare risposte organiche, in vista dei prossimi P.P.A., ad un problema

sicuramente affascinante, ma certo complesso e difficile da sciogliere.

Indubbiamente a questo capitolo appartengono le aree destinate a zona agricola dal P.R.G.. In questo settore, non è certo molto quello che può ancora essere fatto, nella politica urbanistica romana, per garantire il rilancio dell'agricoltura e la sua difesa contro una proprietà assenteista, e più semplicemente tentata di utilizzazioni speculative, legittime o abusive, sui terreni.

La normativa definita dalla variante dell'8.8.74, infatti, limita ormai la possibilità di realizzare residenze nelle zone H alle sole esigenze della conduzione del fondo, mentre liberalizza gli interventi edilizi tesi alla razionalizzazione o al rilancio produttivo dell'agricoltura.

L'Amministrazione, nel redigere il P.P.A., non può che restare fedele a questa linea, includendo tutte le zone H tra le aree in cui l'intervento, non obbligatorio, è tuttavia ammissibile, su richiesta del proprietario.

Su altri terreni, amministrativi e legislativi, diversi del P.P.A. vanno ricercati i concreti strumenti di rispetto della norma di P.R.G., di superamento dell'eventuale assenteismo del proprietario, di sostegno economico e finanziario alla ripresa e al rilancio dell'attività produttiva.

### E - Attività terziarie e direzionali

Ci troviamo qui di fronte ad uno dei problemi più dibattuti dell'ultimo decennio. E' chiaro ormai a tutti che la norma iniziale del P.R.G., che permetteva la realizzazione di servizi privati in zone agricole, ed anche una normativa, relativa alle destinazioni d'uso, <sup>sulle zone M</sup> di assai equivoca e permissiva formulazione, hanno determinato, congiunte ad una prassi non sempre esemplare, alcuni dei danni più rilevanti apportati al territorio ed alle prospettive di un suo razionale utilizzo.

Basti pensare al sostanziale sovvertimento delle previsioni di destinazione ad agro romano, al proliferare, nelle zone più disparate, di insediamenti di chiaro carattere direzionale, all'esplosione, all'interno del tessuto urbanizzato, delle contraddizioni scatenate dalla realizzazione di centri commerciali al di fuori del piano previsto dalla 426/71. Non si sono ancora placate le polemiche intorno alla realizzazione dei residences, e già montano quelle relative alle disinvolute richieste di mutamento delle destinazioni d'uso di concessioni già rilasciate.

Occorre cogliere l'occasione del P.P.A. per mettere ordine, e insieme adempiere il voto del Consiglio Comunale, che ci invitava a modificare la normativa di P.R.G. in questo senso. Le proposte che noi avanziamo, dopo aver già portato al voto del Consiglio la variante alle norme tecniche relative alle zone M2, crediamo vadano in questa direzione.

Esse pongono a base della individuazione degli interventi da inserire nel P.P.A. una netta discriminazione contro ogni richiesta di destinazione ad attività commerciali, in carenza del piano della rete distributiva e del parere della commissione per il commercio fisso.

Il  
SIGNORINI.

On.le Sindaco, On.li Colleghi.

Alcuna di quelli che sono i limiti e le incertezze della legge n. 10 (nuovo regime dei suoli) - e sono certamente volti - su due scelte (l'una <sup>contenuta dall'</sup> art. 3 che fa gravare sull'operatore il costo delle opere di urbanizzazione, oltre a rendere onerosa la concessione a costruire, quando la costruzione è al di fuori dei piani di zona di 167; l'altra che obbliga i comuni ad adottare P.P.A., art. 13) l'indirizzo di comportamento che impone ai governi locali, alle forze politiche, imprenditoriali e sindacali è abbastanza preciso, circa l'obbligo a misurarsi concretamente sul terreno della programmazione e del controllo sullo sviluppo edilizio ed urbanistico.

Entrambi anche questi due dispositivi della legge (art. 3 - art. 13, per quanto opportuni, ed indispensabili, per garantire la strumentazione minima necessaria all'ente locale, per poter nelle condizioni di governare lo sviluppo urbanistico, non mancano di provocare difficoltà e preoccupanti contraddizioni nella loro pratica applicazione. Basti pensare alla improponibilità di applicazione dell'art. 3 (oneri di urbanizzazione e concessione onerosa) per la sanatoria delle costruzioni abusive; cui si dovrà escludere subito dopo la conclusione della variante bonitate edoltata nel luglio 1978, per concedere le quale, occorre l'approvazione di una specifica legge, (che il nostro Partito ha da tempo proposto in Parlamento), e ciò: per il fatto che la legge n. 10 non contiene norme per la sanatoria. Così non possono mancare difficoltà e limiti nell'adottare il P.P.A. in una situazione nella quale irrinunciabile è la condizione di un radicale cambiamento degli indirizzi di politica urbanistica edilizia, insieme all'esigenza di contenere la caduta degli investimenti nel settore.

**Sulla base di queste considerazioni**

due modi ci sono per fermare e restare il P.P.A. Il primo è quello di considerare il P.P.A. un altro strumento

AVVERTENZA: I presenti appunti stenografici non hanno valore di atti

LI APPUNTI STENOGRAFICI DELLA SEDUTA DEL

25-1-79

CONSIGLIO COMUNALE

R.S.P.Q.R.

- 2 -

che si aggiunge ai numerosissimi che in questi ultimi tempi sono stati portoriti. Il secondo è quello di considerare il P.P.A. come uno strumento capace di fornire una grossa occasione per rinnovare la prassi della gestione del territorio, per superare gradualmente e allo stesso tempo radicalmente la tradizione dei piani adottati e mai attuati, per superare la discrezionalità nelle scelte dell'uso del suolo e della separazione tra piani urbanistici e bilanci, ma ancora più importante, di coinvolgere nella responsabilità di attuazione dei piani, insieme al governo locale, anche gli operatori, i sindacati, e le forze economiche, e sociali.

Bene, non c'è dubbio che, è questo secondo modo che la Giunta ha valutato nel formulare la proposta di P.P.A. e ciò caratterizza il diverso impegno rispetto al passato, nell'uso delle leggi di riforma.

La proposta di P.P.A. si inquadra correttamente nella logica di una programmazione a breve termine, nonché vincolante, dell'offerta di aree e di interventi di pianificazione urbanistica, che tengano presenti tre esigenze, sulle quali, tra l'altro non da adesso siamo impegnati: 1° si tratta di inquadrare il P.P.A. nel contesto regionale, in coerenza con le esigenze di modificazione e correzione dell'assetto del territorio; 2° di comprendere quindi in base a questa ottica, tutti quegli interventi pubblici o privati che incidono nell'organizzazione dello spazio e nello sfruttamento migliore degli investimenti per allargare e consolidare le basi produttive della città attraverso una maggiore disponibilità di insediamenti industriali; la tutela e il rilancio dell'agricoltura, il rilancio di una attività e mili-

(è in questo senso basta fare riferimento alla legge 157 del 1963 e come essa è stata gestita nel I° decennio).

zia finalizzata alla costruzione dei servizi e di alloggi i cui costi siano accessibili all'utenza appartenente alle fasce di reddito più basse, dove più larga è la domanda; infine la terza esigenza è quella relativa al recupero delle borgate (e qui più che altrove, richiede impegno e sforzo la pianificazione urbanistica) sorte dopo l'adozione del P.R.G. per le quali è in corso la revisione del P.R.L. e che per questo motivo, pur non essendo precisabile subito come per le altre zone, la programmazione nello spazio e nel tempo degli interventi ci sembra assolutamente prioritari, considerarne tutti gli aspetti nel P.P.A.; sia in termini di pianificazione della fornitura dei servizi, sia in termini di completamento edilizio delle stesse zone recuperate. Il loro inserimento nel primo P.P.A. viene deciso per vincere la battaglia contro l'abusivismo edilizio, che come è stato detto più volte, si vince soltanto se al rigore dell'intervento contro i tentativi di costruzione abusiva, non si accompagna prima di tutto l'intervento positivo che dia sbocco alla domanda.

E' preoccupante, alcune forze, in primo luogo la D.C. hanno reagito <sup>fin dall'inizio</sup> alla proposta della Giunta.

*come di fronte a un impegno di questi dimensioni*

A parte il richiamo alle questioni di metodo, divenute ormai luogo comune, nel cliché della propaganda D.C. (non c'è atto qualificante della Giunta, che non riceva puntualmente da parte degli esponenti D.C. l'accusa di antidemocraticità sul metodo, sembra proprio, come dire, "piove Governo ladro"\*) ed anche la nostra risposta (come ha già avuto modo di fare l'assessore) non può che insistere sull'esame di merito; si tenti di fare il confronto tra i metodi di questa Giunta e quelli usati dalle Giunte precedenti. Il primo atto di questa Giunta è stato quello di sottopor

./.

- 4 -

re prima di tutto alla città, attraverso la conferenza cittadina di palazzo Braschi, le linee di indirizzo che intendeva seguire in politica urbanistica, confrontandosi direttamente e pubblicamente con le forze produttive, sindacali, e sociali della città. Contro un metodo, quello usato *in passato*, *(- caso alle forze della speculazione) - (che consiste nel coinvolgere pochi, cosiddetti esperti, e coprire con un ipocrita esigenza di segretezza, la fase di individuazione delle scelte da farsi, che vengono poi approvate dalla maggioranza, mentre le altre forze, la città in generale viene esclusa.*

Si dia anche solo una quantificazione degli incontri che la Giunta ha svolto e svolge con le forze produttive, sindacali e sociali, sul tema specifico del P.P.A. e su tutti gli altri. Sicuramente sorprendente potrà risultare il confronto in favore di questa Giunta, *in fatto di partecipazione.* Sulla base di questi fatti l'accusa che la D.C. rivolge a questa Giunta di improvvisazione e di scarso rapporto democratico con la città è infondata. *Non ha proprio senso.* Essa nasconde in effetti dietro questa falsa accusa, tutta la preoccupazione di quelle forze parassitarie, che vedono allontanarsi sempre di più la possibilità di recuperare il potere già detenuto sulle scelte urbanistiche.

Non sarebbe altrimenti spiegabile la contraddizione stridente nella quale *cade l'opposizione* interno alle questioni di metodo della Giunta, *che sono:* da una parte il metodo di rivolgersi direttamente alla città - attraverso pubbliche manifestazioni (conferenza palazzo Braschi) e conferenze stampa - che viene definito *abitualmente* scorretto e comunque un continuo tentativo di scavalcare l'opposizione; quando invece la scelta assume forma di azione e diviene proposta operativa di scelta su come misurarsi, come nel caso della proposta di P.P.A., allora si cambia tono. *Si dimenticano le definizioni date alla*

- 3 -  
definitiva

conferenza di palazzo Braschi (Festival di palazzo Braschi, Fiera del co-  
mi, pubblicità, propaganda ecc.) Non si  
si preoccupa nemmeno di verificare gli indirizzi costru-  
riti da quella conferenza e dal successivo dibattito in  
C.C., e come questi, assumono forma ed azione nel P.P.A., si  
banalizza tutto con l'acceca di provvisorietà e di una  
pretesa mancanza ~~con-~~ ~~scusa-~~ ~~di-~~ ~~provvisorietà~~ di col-  
legamento con la realtà esistente, derivante - secondo la  
D.C. - dalle spinte egemoniche e totalizzanti del P.C.I.  
Qui ci si dovrebbe spiegare, per esempio, perché, quando si  
chiede il confronto con la città si scavalcano il ruolo  
e la funzione delle istituzioni; e quando si presenta  
alla discussione della C.C.P. e del Consiglio, la proposta  
nata da questo confronto <sup>proposta</sup> che la Giunta ha il dovere e il  
diritto di formulare, ~~...~~ diventa provvisoria, e insuffi-  
ciente. Bene, ~~...~~ <sup>noi proponiamo come sempre di entrare</sup> nel merito, dimostratici dove  
questa proposta è insufficiente, incoerente o provvisoria  
come si vuole. Sulla prima esigenza, quella del riequilib-  
rio con lo sviluppo del territorio Regionale <sup>dal</sup> lo svilup-  
po edilizia abitativa della città, viene orientato per il  
60% ad est tra la via Appia e la Via Salaria, così come  
vengono confermati in questo quadrante, la realizzazione  
di 1.500.000 mq. per le attività direzionali, in collega-  
mento con la Università di Tor Vergata e la nuova localiz-  
zazione del quartiere fieristico e dei mercati generali;  
anche queste due strutture su aree già destinate ai ser-  
vizi, senza bisogno quindi di ricorrere a varianti di  
P.R.G. che avrebbero reso certo più problematici i tempi  
di realizzazione nel P.P.A. Sono queste scelte chiara-  
mente maturate nella discussione e nel confronto con la città  
inaugurato da questa Giunta con la conferenza di palaz-  
zo Braschi, che trovano fattibilità nel P.P.A.

Ma esse hanno una radice che precede palazzo Braschi, sono

→ due centinaia  
potrà anche eme-  
in parte, si tratta  
di vedere da quale  
punto di vista  
si giudica.  
Quindi, entriamo  
nel merito una  
buona volta.  
Ha già avuto modo  
l'Assessore di entrare  
nel merito e di  
rispondere nella  
relazione tenuta  
ieri sera.

./.

- 5 -

patrimonio di quel vasto movimento culturale e di lotta di massa, che si è sviluppato contro le scelte errate del P.R.G. e la sua gestione del primo decennio. Al ridimensionamento delle sue previsioni, di espansione, dopo le varianti adottate con il P.P.A., è possibile precisare oggi il ribaltamento o la correzione delle direttrici di espansione, facendo gravitare quanto più possibile il peso verso l'interno del territorio Regionale cioè ad Est. Questa scelta è coerente secondo noi con le battaglie che abbiamo sostenute in passato ed è conforme alle esigenze di oggi. Più complessa ed elaborata è la proposta per quello che riguarda gli altri settori e più precisamente: le ipotesi di sviluppo produttivo, la previsione dell'edilizia residenziale, l'individuazione delle zone di recupero, ed infine il complesso e particolare problema del recupero delle borgate.

Dall'esame della proposta, non capisco come si possa definire la stessa insufficiente e provvisoria; l'articolazione delle localizzazioni degli interventi nonché le quantificazioni degli interventi, hanno tutti una loro logica e coerenza, che si spiegano con il tentativo di razionalizzazione dello sviluppo, e allo stesso tempo, della preoccupazione

di fattibilità e di realizzabilità del programma.

Nel merito di ogni singola proposta od intervento, occorre produrre uno sforzo per individuarne se essa risponde alle linee di sviluppo che questa città deve avere; e più ancora, se l'intervento stesso è sicuramente realizzabile nello spazio di tempo del P.P.A. Questo secondo elemento di valutazione <sup>è</sup> per noi più preoccupante, in quanto consideriamo il primo, frutto

ma fare per  
sufficiente su questo  
aspetto, invece quello  
della realizzabilità dei  
programmi, il terreno  
di impegno maggiore  
dell'amministrazione

di quella lunga ricerca avvenuta con la più larga partecipazione della città, e quindi certamente aderente agli interessi della collettività. L'insediamento dei piani di zona per l'industria che consentono l'occupazione di oltre 30.000 unità è conforme con l'obiettivo di dotare Roma di un minimo di attività produttiva insieme ad un decisivo rilancio e riqualificazione dell'agricoltura ~~del territorio~~. Il lavoro già svolto in direzione della realizzazione dei piani industriali, la previsione di spesa di L. 60 miliardi del piano pluriennale di investimento e la previsione di coinvolgere gli operatori nella realizzazione delle CC.UU. consentono di giudicare realizzabile l'obiettivo.

La realizzazione di 80.000 stanze l'anno nei prossimi tre anni, e di queste, il 60% nei piani di zona 167, completa la utilizzazione totale dei piani di zona 167 con oltre 144.000 stanze oltre alle <sup>circa 100.000</sup> programmate ed assegnate dal piano triennale posto in atto dalla Giunta nel 1977; ed ancora l'obiettivo di legare il 50% delle residue dispersioni - si tratta di circa 50.000 stanze - al meccanismo di convenzionamento delle tipologie e dei prezzi previsti dalla legge 10; l'utilizzazione anche in questo caso di lottizzazioni già convenzionate o comunque ricadenti in p.p. già approvati, e vicine a piani di zona 167, in coerenza con lo sviluppo nel quadrante orientale e con le revisioni del P.R.G. in atto, denotano lo sforzo di ricerca tendente a perseguire la coesistenza di tre obiettivi: l'indirizzo di sviluppo; la continuità produttiva a garanzia dell'occupazione; la produzione di case a costo controllato, accessibili per la grande domanda che proviene dalle fasce di reddito più basse.

./.

Certo non possono mancare preoccupazioni circa la realizzazione dell'intero programma; soprattutto per la difficoltà ad ottenere costi relativamente bassi, di fronte l'elevato interesse (15%) praticato dagli istituti di credito sui mutui; la legge 457 - il piano decennale per l'edilizia - garantisce nel biennio 1980-81 per l'edilizia convenzionata ed agevolata soltanto 150 miliardi di investimento, contro i mille miliardi necessari alla realizzazione delle 144.000 stanze nei piani di 167, alle quali <sup>si</sup> devono aggiungere le altre 100.000 stanze da realizzarsi nelle lottizzazioni convenzionate e nelle altre zone, tra cui quelle di ~~viro~~ e recupero. In conclusione l'investimento complessivo per l'edilizia residenziale prevista nel P.P.A. è di circa 2000 miliardi; <sup>la dimensione del programma</sup> ~~il vero~~ <sup>nel tempo di tre anni</sup> ~~che non partiamo da zero, l'aver favorito con un piano triennale~~ <sup>è notevole,</sup> ~~il convenzionamento per la costruzione di oltre 25.000 alloggi, nei piani di 167, con imprese private e cooperative~~ <sup>ma non impossibile</sup> ~~ha spinto gli operatori interessati a ricercare fonti di finanziamento ordinario, oltre al di fuori degli Istituti di Credito~~ <sup>tradizionali</sup> ~~L'ISVEUR che è riuscito ad ottenere il finanziamento per la realizzazione di 10.000 alloggi da un fondo EUROPEO, (Fondo di R. al saggio d'interesse del 10,5%, (4 punti in meno rispetto ai tassi praticati dagli Istituti di Credito Italiano)~~ <sup>Ass. 12) Dist. Assoc.</sup> ~~Le cooperative organizzate nel movimento, che hanno ottenuto finanziamenti dai fondi ANIA al 9,5%. Questi esempi, verificatisi sui programmi in atto, testimoniano l'impegno che questa Amministrazione ha posto nella realizzazione del programma di 1672 fanno ben sperare, circa la copertura finanziaria dei programmi di edilizia economica e popolare previsti nel P.P.A. Ci sarebbe ancora più certezza~~

→ altre ad altrettante del biennio 1978-79 ~~in caso di interesse~~

la dimensione del programma nel tempo di tre anni è notevole, ma non impossibile

Come è noto

dal 1976 ad oggi

ancora insufficienti

66h

- 9 -

se a garantire la copertura finanziaria fossero gli Istituti di Credito nazionali con tassi più accessibili.

I ritardi che si registrano nella realizzazione dei programmi di edilizia economica e popolare, - a fronte delle assegnazioni di aree pari a 177.000 stanze ne sono state realizzate 156.000 - sono dovuti agli elevati costi di produzione imputabili quasi esclusivamente a due motivi: la mancata riforma dell'organizzazione del credito, e il ritardo che registra la industrializzazione dell'edilizia.

Abbiamo già sottolineato come l'alto tasso sui mutui praticato dagli Istituti di credito nazionale, abbia spinto

l'ISVEUR a ricercare fonti di finanziamento fuori dai confini nazionali. Ciò è stato possibile per un organismo delle dimensioni dell'ISVEUR, - la cui operatività, tra l'altro, è stata favorita dall'amministrazione comunale con l'appalto di 2002 alloggi con finanziamento garantito dal Comune -

*al contrario difficile*  
 - ~~ma~~ ~~è~~ ~~impossibile~~ per gli altri operatori impegnati nei piani di zona 167 (cooperative soprattutto) che non hanno la stessa capacità di rapporto con gli Istituti di Credito nazionale e extranazionali che può avere l'ISVEUR. In questo senso *formuliamo una indicazione,* il Comune potrebbe farsi carico di questa incumbenza, cioè potrebbe - mediante un accordo particolare - favorire l'estensione del credito, che alcuni Istituti internazionali hanno offerto al Comune di Roma, ai programmi edilizi di 167. Ciò è tanto più necessario per garantire la realizzazione dei programmi su aree già assegnate, e quelli previsti nel P.P.A., in quanto non sembra prevedibile un adeguamento dei tassi in Italia e quelli praticati all'estero; e non dobbiamo neanche essere ottimisti circa la sollecita adozione del piano per il risparmio-casa, più volte ventilato dal Governo e dal Parlamento.

Per quanto riguarda il secondo motivo - abbassamento dei costi mediante l'industrializzazione del settore - tale ritardo

9a

È rilevabile nel carattere speculativo e di alto profitto, perseguito dall'edilizia privata, che ha spinto sempre più gli operatori a ricercare nel proprio delle abitazioni tale profitto, ed allontanarsi quindi sempre più dalla grande domanda. <sup>INOLTRE</sup> La frammentazione dei programmi di 167, favoriti dalla assegnazione parcellizzata dei finanziamenti agevolati, praticata dal Ministero e dalle Regioni, non hanno contribuito a <sup>favorire la trasformazione</sup> ~~la~~ produzione verso l'industrializzazione, anche se le esperienze più positive in questo senso si registrano nei programmi di 167.

Volerci assicurare <sup>quindi</sup> sin da adesso la realizzabilità dei programmi di edilizia abitativa, occorre non ripercorrere gli errori degli ultimi 10 anni: assegnare le aree ad operatori (cooperative o privati) che garantiscono sulla base dell'esperienza, capacità operative; intervenire presso la Regione per indirizzare i finanziamenti agevolati verso gli stessi <sup>oggetti</sup> ~~oggetti~~ scelti dal Comune, <sup>è decisivo</sup> significa garantirsi in questo caso la realizzabilità del programma. Assicurare, inoltre, il coordinamento delle iniziative ed il controllo degli obblighi relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione assunti con il convenzionamento significa assicurarsi, finalmente, la contemporaneità dei servizi primari all'insediamento.

9 bis

- 2 -

Sulla politica del recupero e del riutilizzo grazie alla credibilità che è stato dato a questo <sup>aspetto</sup> ~~aspetto~~ dell'edilizia da questa Giunta, ~~si è~~ <sup>proprio</sup> ~~trovato~~ <sup>trovato</sup> una giusta rispondenza, nel lo spazio riservato <sup>questo settore della</sup> legge 457, che ha appunto favorito la realizzazione dei primi programmi di riuso del patrimonio <sup>comunale</sup> nel centro storico, e del patrimonio IACP. Nel P.P.A. l'intervento si estende all' proprietà privata dentro e fuori del centro storico e tocca le ~~terrazze~~ <sup>terrazze</sup> interne (quelle anteguerra) quali: il Quadraro, Acilia, Villa Certosa. Non si può parlare <sup>allora</sup> certo di provvisorietà della proposta, <sup>registe esperienze si estendono al di fuori del</sup> Centro Storico ma piuttosto di difficoltà a rendere economicamente validi questi interventi per la complessità e la estrema parcellizzazione della proprietà. Ma è certamente problema, quello del recupero, al riuso residenziale di un certo patrimonio edilizio, che deve vedere il governo locale e non solo comunale, ma anche quello Regionale, fortemente impegnato <sup>nell'adottare</sup> in proposito agevolazioni e facilitazioni, che sono poi recuperate da una rinuncia dell'occupazione urbanistica, <sup>che comunque</sup> un contenimento dell'importo finanziario sul costo dei servizi (basta fare riferimento al costo del trasporto pubblico) di cui le zone da recuperare sono in gran parte fornite.

<sup>INTANTO</sup> l'art. 3 lettera "e" della legge Regionale per i P.P.A. degli strumenti urbanistici comunali offre la possibilità di inserire nel P.P.A. programmi di recupero per i quali viene escluso il meccanismo delle obbligazioni, ma che possono essere realizzati solo su domanda del proprietario. Così come complessa ed attenta è stata l'analisi circa l'inserimento delle cubature non residenziali, sul-

le quali il dibattito da tempo ci vede impegnati (ancor prima del 1976) a contenere la tendenza ad insediamenti direzionali sparpagliati sull'intero territorio, (basti pensare a quella norma di P.R.G. che permetteva la trasformazione di zone agricole in servizi privati e alla disseminazione di grosse zone M2 in tutto l'agro Romano) *in parte già uscite*  
~~l'adozione~~ <sup>la recente</sup> ~~di nuove norme sulle zone M2~~ <sup>l'adozione</sup> ~~impediscono che queste realizzazioni divengano centri direzionali;~~ <sup>ulteriori</sup> ~~la destinazione ad uffici privati è fissata come norma obbligatoria per le M2 inserite nel P.P.A.~~  
 La variante al PRG adottata nel Luglio 1978 riguardante la Variante sorta dopo il PRG è stato un'altro provvedimento che dimostra la coerenza di questa amministrazione, con le esigenze di cambiamento di riforma che maturano nel Paese.

Quella variante pur non essendosi conclusa come strumento urbanistico, ci consente di <sup>considerare</sup> ~~provvedere~~, comunque già in questo primo P.P.A. <sup>ponibile</sup> ~~l'inserimento~~ dei lotti inediti delle zone perimetrate e l'individuazione delle aree da permutare nei piani di zona 167, per i lotti non edificabili, perché destinati a servizi o ricadenti in lottizzazione fuori della variante. Questo provvedimento positivo, è un'altro punto in favore della battaglia contro l'abusivismo edilizio, che permette di recuperare tutta quella parte di potenzialità economica rappresentata dall'attività dell'edilizia abusiva nel quadro di programmazione del P.P.A. Una rigorosa gestione del P.P.A. non può d'altra parte tollerare come nel passato l'attività dell'edilizia abusiva. La fine di qualsiasi iniziativa abusiva è condizione indispensabile per una positiva gestione del P.P.A. In questo senso ~~è~~ <sup>(crediamo)</sup> utile aumentare il numero di stanze già previsto (5000) <sup>nelle più alte proposte</sup> che può essere tran-

quillamente raddoppiato, anche se il timore che non possano essere realizzate, perchè ancora in corso la variante *del '78*.

*Lo stesso*  
 un pericolo reale; dobbiamo convenire però, che il rischio è giustificato dalla complessità del problema.

L'impegno in questo settore deve essere più che altro ve rigoroso ed attento, poiché decisivo è il superamento dell'abusivismo se si vuole dare una risposta positiva in termini di case e di servizi ai lavoratori delle borgate.

*Ma* l'impegno nel settore borgate ed abusivismo edilizio non può rimanere limitato al Comune, deve estendersi nei confronti della Regione e del Parlamento nazionale, affinché la riforma sul regime dei suoli si completi finalmente. Un provvedimento legislativo che impedisca il frazionamento dei terreni e la loro vendita al di sotto dell'unità minima prevista dagli strumenti urbanistici, si impone non è più rinviabile. E' pura ipocrisia affermare il diritto del Comune a programma<sup>2</sup> attraverso gli strumenti urbanistici ed il P.P.A. il controllo di tutte le attività sul territorio (compresa quella agricola) e poi consentire al catasto, ai notai, ai professionisti, di frazionare *in lotti* i loro piaceri secondo gli interessi dei proprietari.

Un provvedimento che impedisca la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio, contro<sup>2</sup> gli strumenti di previsione del Comune, ci consentirebbe di affrontare positivamente una giusta rivendicazione che proviene da tutti quei cittadini, quei lavoratori, che hanno acquistato un lotto per costruirsi la casa, nella lottizzazione abusiva

non perimetrata; *evitare il rischio di incattivire una iniziativa. con tale provvedimento bisogna trovare uno sbocco positivo alla loro situazione. Una individuazione di aree da destinare ad edilizia economica e popolare, alcune*

- 12 -

delle quali potrebbero risultare le stesse lottizzazioni quanto queste hanno il carattere di vicinanza ad altre borgate già perimetrata, a zone urbanizzate od in corso di urbanizzazione, o comunque compatibili con le previsioni di sviluppo, su tali aree si potrebbero raccogliere le esigenze di questa utenza e favorire quel tipo di edificazione dei singoli, che si è andata consolidando in questi ultimi tempi nelle borgate abusive, ponendo vincoli di edilizia economica e popolare e proseguendo nell'istituto della permuta.

Un pronunciamento in questo senso e quindi l'avvio delle varianti necessarie, consentirebbe di prevedere l'inserimento di questa soluzione nel 2° P.P.A. Questa scelta costituirebbe un altro provvedimento positivo in alternativa alla scelta della costruzione abusiva che farebbe aumentare i consensi degli abitanti delle borgate nella lotta contro l'abusivismo.

Di fronte all'impegno, che l'adozione di questo primo P.P.A. pone al governo locale, *quale caso* in primo luogo l'obbligatorietà a realizzare il programma di P.P.A. (all'inadempienza del privato deve sostituirsi con l'esproprio il Comune); l'individuazione dei mezzi finanziari, il considerevole aumento di attrezzature, strumenti e personale necessari ai compiti di verifica di coordinamento e di controllo, nonché di progettazione ed esecutività delle opere di diretta pertinenza del Comune, *sono le preoccupazioni verso le quali ognuno deve fare la sua parte.* *Si pone ~~di~~ legittima ~~domanda~~ sulla possibilità di dare l'efficienza necessaria alle nostre strutture, di fronte alla sordità degli organi centrali in questo caso del governo nazionale, a consentire il completamento della riforma sugli enti pubblici e locali e sullo snellimen*

./.

*poiché*

to delle procedure, occorre procedere con speditezza ad una ristrutturazione degli uffici tecnici: attraverso misure di unificazione e coordinamento dell'attività di progettazione, di direzione dell'attività tecnica, che non contrasta ma aiuta i compiti di decentramento circoscrizionale. Ma ciò non è possibile se non si procede a numerose assunzioni, che sono bloccate dagli organi centrali e dalla mancanza di disponibilità finanziaria.

Se questa cordità e incapacità degli organi centrali dovesse protrarsi a lungo, se gli organi centrali dello Stato non dovessero farsi carico del problema di una adeguata attrezzatura degli enti locali, le conseguenze del fallimento della grande speranza della programmazione urbanistica, e dei nuovi compiti di decentramento dei poteri, adottati dalle recenti leggi di riforma, approssimano ancora di più il distacco esistente con gli enti locali delle Regioni più forti come l'Emilia, Lombardia, Toscana ecc. che sarebbero invece in grado di far fronte con maggiore autonomia all'impegno.

Certo la linea moderata e di destra che sempre più va prevalendo nella D.C., la pretesa di imporre scelte di governo nazionale e locale chiaramente conservatrici, rispetto alle esperienze degli ultimi anni, non fanno prevedere tempi favorevoli al processo di riforma dell'ente locale e delle istituzioni in generale, e un arretramento della democrazia. Rimangono per il momento entro i limiti cui il Comune è chiamato a fare la sua parte, per garantirsi con il P.P.A. uno strumento aderente alle esigenze del momento, *debbia* no dire che in questa fase il rischio più grosso di inefficacia ed incoerenza dello strumento può determinarsi.

*la crisi di governo  
ancora aperta e il  
tentativo di ritorno  
re su vecchie formule  
di potere, non ci  
consentirebbe altrimenti  
l'attuazione di misure*

*fordinebbro*

./.

sia per un dimensionamento eccessivo, sia per un dimensionamento insufficiente.

In programma sovradimensionato, costringerebbe il Comune a costituirsi con l'apporto verso la sua-  
damento, che sarebbero onerose per la collettivi-  
tà e distruttive del bilancio comunale, dando luogo  
ad operazioni largamente improduttive, perchè non ri-  
spondenti alla domanda. Viceversa, un sottodimensiona-  
mento, comprimerebbe l'offerta di cose e di investi-  
menti produttivi, in un momento in cui bisogna non es-  
solare l'iniziativa e l'investimento.

Tra i due rischi - sovra e sottodimensionamento - è opi-  
zione comune ~~che il rischio~~ <sup>di sottodim.</sup> ~~che~~ <sup>di secondo</sup> ~~è~~ <sup>meno preoccupante</sup>  
anche perchè con la verifica intermedia già prevista  
dalla delibera è più facile ~~in~~ <sup>in qualche</sup> qualche programma.

anzichè doverci costituire ~~di~~ <sup>ad</sup> appiustare una situazione che scabbe  
resa dinamica dalla tensione degli interessi privati,  
provocata da un inserimento sovradimensionato di tre  
la scelta stessa del periodo triennale, anzichè quinquen-  
nale, è un'idea legata a quella prudenza, necessaria a  
giustificare che il P.P.A. sia l'occasione con la quale la  
programmazione urbanistica entri <sup>in</sup> una fase decisiva.

*con come ci affare la spinta  
dell'offensiva.*

La prima critica di merito rivolta dai colleghi dell'as-  
sociazione è stata quella portata sulla scelta del periodo  
3 anni anzichè 5, che avrebbe permesso un maggiore differenziamento del programma. Da qui nasce  
il rischio di sovradimensionare il program-

ma con la richiesta di inserimento di parti produttive (co-  
se la MZ di Magliana, zone industriali di S. Felice  
e S. Eustachio, ed una serie di altre da convenire come ha il debito il' on. Cutolo  
abbiamo fatto bene e facciamo bene a resi-  
stere a queste spinte, che ripropongono la logica con  
cui è stato fatto il P.R.G.

Al contrario come abbiamo già affermato, i contenuti ed

il modo di come si è formata la proposta di P.P.A. tiene conto al massimo delle risorse che si intendono mobilitare. E allo stesso tempo, in una città nella quale, il tumultuoso ed ingovernato processo di insediamento, che ha provocato dispersioni, speculazioni, congestione e carenze di servizi, nonché soffocamento delle attività produttive ed inquinamenti, *il* dimensionamento *giusto che ha* ~~contenuto~~ *deve* essere governato: dall'obiettivo politico di chiudere le porte ad una espansione tendente ad ulteriore congestione e speculazione, di fornire invece concrete alternative di localizzazione delle attività produttive, di realizzazione di servizi, di razionalizzazione dell'organizzazione urbana.

Questo P.P.A. ha una sua coerenza con la previsione degli investimenti. Già in sede di dibattito sul bilancio preventivo 1979, avevamo avuto modo di chiarire come il piano pluriennale di investimento, oltre che rappresentare l'individuazione dei bisogni pregressi, e l'ordine di priorità dell'intervento negli investimenti per i servizi fino al 1981, ~~non~~ rappresentava già l'anticipazione degli orientamenti dell'amministrazione per quello che sarebbe stato poi il P.P.A. *Ecco* perchè rivendichiamo coerenza e continuità alla nostra azione e ciò rende inconsistente l'accusa che il P.P.A. non sarebbe sostenuto da un'adeguato piano finanziario di previsione. Sembra piuttosto che questa accusa viene strumentalmente fatta, perchè già si ritiene che sarà impossibile utilizzare le disponibilità finanziarie che sono previste nel Piano pluriennale di investimenti, ciò per le note difficoltà burocratiche, derivanti

dalla inadeguata struttura organizzativa del Comune, a tradurre in opere, gli investimenti previsti; ma ciò dipende più ancora, dai ritardi che incontrano la organizzazione complessiva dello Stato a riformarsi alle nuove esigenze del governo locale. Se l'esame critico della proposta di P.P.A. ha come base la considerazione, che tanto la giunta non riuscirà mai a rendere operativi tutti gli investimenti del piano; dal parte da questa considerazione, rinuncia a fare la sua parte per superare il rapporto negativo esistente, tra disponibilità e capacità di investimento della amministrazione pubblica, che è appunto problema di riforma generale della contabilità dello Stato e della finanza pubblica.

Noi non intendiamo rinunciare a questa battaglia che ci vale schierati da sempre: ieri all'opposizione oggi al governo della città. Infatti in sede di dibattito sul bilancio preventivo 1979 del Comune, l'argomento è stato ampiamente introdotto, e il dato più impressionante che ne emergeva era quello che, solo un 1/4 delle previsioni di spesa dello Stato a livello nazionale in conto capitale, era stata spesa nell'esercizio 1978; che sugli stessi livelli più o meno era attestato il Comune di Roma: su 436 miliardi di stanziamento, risultavano progettati - nello stesso periodo considerato - 173 miliardi, e perfezionati con finanziamento poco più di 100 miliardi.

Il superamento di questo problema è condizionato ancora una volta da una battaglia unitaria, e di carattere straordinario, sul completamento della riforma della finanza pubblica e degli enti locali, avviata nel paese negli ultimi 3 anni, che ci ha visti protagonisti insieme alle altre - forse forse

*il PPA diventa un'ottima occasione di impegno per spingere verso il rinunciamento.*

*Ed anche in quella occasione rilevammo come le cause di fondo fossero nella mancata riforma degli enti locali.*

- 17 -

pratiche. Una battaglia nella quale occorre avere svol-  
gere un ruolo positivo, per favorire il rafforzamento  
della democrazia e della partecipazione.

La proposta del P.S.A. rappresenta dunque uno sforzo  
ed un impegno da parte della Giunta che non si esauri-  
risce qui, ed è un'altra occasione, un'altro strumento  
per continuare ad affermare il metodo della program-  
mazione trasparente e democratica del governo locale.

*Questo strumento, questa occasione sia un banco  
di prova per tutti: forze politiche e sociali.*

Questa ultima affermazione non trova una sua giustificazione - è bene precisarlo - in una presunta timidezza della Giunta di fronte al pur necessario avvio della ristrutturazione della rete distributiva romana; essa discende invece da una precisa scelta, che così può essere sintetizzata; nella prospettiva di un necessario avvio del processo di ristrutturazione della rete distributiva, la Giunta ritiene che, ancor oggi in carenza del piano previsto dalla legge 426/71, l'innescò di tale ristrutturazione debba avvenire con la creazione di razionali reti distributive a livello di quartiere nelle zone di nuova edificazione, rinviando ogni diretto intervento, di livello superiore a quello di quartiere, sulle zone già urbanizzate, nelle quali la rete distributiva è consolidata, al piano di ristrutturazione e sviluppo previsto dalla legge 426/71, o quanto meno al parere favorevole della commissione per il commercio fisso.

Sulla base di quanto si è detto, si propongono, in primo luogo, per lo inserimento nel P.P.A., le realizzazioni di cubature non residenziali nelle quali è prevista una congrua contropartita in aree ed attrezzature, in favore dell'amministrazione comunale: V. delle Valli e Vigne Nuove (previsti dalla variante della IV Circo-scrizione, a cui è legata l'acquisizione di decine di ettari, attrezzati, a risolvere problemi drammatici di effettiva dotazione di servizi e verde pubblico), Villa Guglielmi, Cinecittà (ristrutturazione del centro di produzione telecinematografico), Val Cannuta, che sono legati all'acquisizione delle sedi della XIV, X e XVIII Circo-scrizione. Con l'avvertenza che la modificazione delle proposte relative ai due centri della IV Circo-scrizione è dovuta

all'esigenza di andare incontro, da un lato, alle scelte preferenziali della Circoscrizione, e di non appesantire, dall'altro l'intervento sul terziario, in carenza di domanda di inserimento nel p.p.a. del comprensorio Aniene di Levante.

A tali indicazioni va aggiunta la quota di cubatura richiesta dall'Alitalia per la realizzazione del centro dei suoi servizi previsti dalla variante 8.8.74 sulle sue aree alla Magliana Vecchia vincolate esclusivamente ai servizi della società di bandiera.

Altro settore di interventi non residenziali, pubblici e privati, cui il P.P.A. presta particolare attenzione, è quello relativo ai centri del commercio all'ingrosso. Siamo in presenza, in questo settore, e in particolare nel settore non alimentare, di iniziative abusive che vanno sviluppandosi in modo assai grave, basando la loro fortuna sulla scarsa disponibilità sul mercato di aree, a ciò destinate, in collocazione favorevole.

Noi riteniamo già di contribuire a sciogliere questo nodo con la modificazione delle norme di P.R.G. relative alle zone M2, che dovrebbero vietare o scoraggiare la ricerca di alcune delle destinazioni oggi possibili ed economicamente competitive, rispetto al settore del commercio all'ingrosso.

Ma riteniamo di potere fare di più, inserendo nel P.P.A., a condizione di uno specifico vincolo di destinazione d'uso, appunto a centri per il commercio all'ingrosso, le aree M2 di Via Anagnina (di proprietà parte privata, parte comunale) e della Bufalotta, per una quota di cubatura corrispondente.

E' ben vero che il P.R.G. ha fin qui considerato come possibile una destinazione di quest'ultima area a strutture autoportuali; ma è anche vero che è opinione dell'Amministrazione che una tale struttura possa e debba ricevere una sua più idonea collocazione al di fuori del territorio del Comune di Roma, in area più vicina alla

tangenziale Fiano-Valmontone, il cui progetto di massima è ormai definito.

Si potrà così conseguire una più efficace funzione di filtro del traffico pesante, evitare pericoli di congestione ulteriore di zone troppo contigue alla città già edificata, utilizzare più ragionevolmente, nell'interesse della città, le aree già destinate alla strutturazione autoportuale. Per gli altri interventi in M2 ammessi nel P.P.A., si fa riferimento alle <sup>annotazioni</sup> ~~aspettazioni~~ specifiche contenute nella relazione tecnica.

Abbiamo ritenuto necessario inquadrare nel P.P.A. i problemi del commercio alimentare all'ingrosso, ed in particolare quelli relativi alla nuova sede dei Mercati Generali.

La normativa sui P.P.A. non impone infatti tassativamente la indicazione nel piano delle infrastrutture al livello cittadino, la cui realizzazione può quindi essere avviata anche se esse non risultano incluse nel P.P.A.. E tuttavia riteniamo che proprio in questa sede, per tentare di assicurare una esatta comprensione del quadro generale di riferimento cui il P.P.A. si ispira, e degli impegni che anche in questo settore l'amministrazione intende assumere, occorre fornire le indicazioni e le precisazioni che emergono dal lavoro sin qui svolto, sulla linea scaturita dal dibattito del luglio 1977,] pur non inserendo formalmente nel P.P.A. una previsione che sarebbe puramente indicativa.

Fu in quella sede affermato che era ormai ora di dare una concreta risposta all'esigenza di realizzare una nuova sede dei Mercati Generali.

Si parlò allora, di unica sede, per ragioni e motivazioni essenzialmente basate sulla necessità di garantire la costituzione di un unico punto di contrattazione, di formazione e di controllo del

prezzo. E si indicò, coerentemente con le indicazioni fondamentali e generali sull'orientamento dello sviluppo della città, il quadrante nord-est, nella zona di Settebagni, quale ubicazione in cui ricercare la più esatta localizzazione dell'area.

Nei due anni passati da allora, si sono fatte avanti nuove e più penetranti valutazioni sulle strutture del commercio all'ingrosso alimentare. Soprattutto, si è considerato come ogni sforzo di concentrazione in un unico luogo delle operazioni di scambio, in un regime legislativo di liberalizzazione del commercio all'ingrosso, potesse risultare alla lunga vanificato se, specialmente nelle aree urbane più complesse dal punto di vista urbanistico, l'ubicazione dei Mercati Generali pubblici non risultasse essa stessa, per la difficoltà dell'accesso degli operatori, competitiva, nei confronti della disseminazione dei magazzini privati.

A questa considerazione se ne sono aggiunte altre, quali il fatto che, indubbiamente, è illusorio pensare che possa essere realizzata una struttura adeguata alle esigenze della città in un punto baricentrico rispetto allo sviluppo cittadino, per le intuibili difficoltà non solo di carattere fisico, di reperimento degli spazi, o urbanistico (che sono intuitive) ma anche perchè ciò garantirebbe, nella concreta realtà romana, una sostanziale inaccessibilità agli operatori, in misura pari alle difficoltà che essi oggi scontano nella sede attuale. E, del pari, la collocazione più logica dal punto di vista urbanistico, al di fuori della città costruita, di una unica struttura, nella concreta situazione romana non potrebbe che risultare di scarsa attrattiva per larga parte della città.

Con la conseguenza, in ognuno dei casi, di veder continuare la tendenza alla svalutazione della struttura pubblica.

Si è proposta quindi una nuova ipotesi: quella di confermare la localizzazione della più importante struttura commerciale all'ingros

so <sup>agro - industriale</sup> ~~alimento~~ nel quadrante nord-est, nella zona di Settebagni, ed in particolare nelle aree già destinate a servizi pubblici generali a fianco dell'autostrada Roma-Firenze, in località quindi ben collegata con la rete ferroviaria e con la rete autostradale; e insieme la ricerca di un'area, tra la Cecchignola e l'Appia, verificando la possibilità di collegamento con la rete ferroviaria, per la realizzazione di una struttura di supporto ai MM.GG., che sia in grado di garantire una più agevole fruizione dei servizi da parte degli operatori della parte di città che in questa direzione gravita.

Tale struttura sarebbe, tra l'altro, vicina all'area proposta per la realizzazione del mercato dei fiori. Su questa proposta si è verificata, peraltro, nel corso delle consultazioni, una nuova e <sup>impervisa</sup> ~~tempestiva~~ perplessità delle categorie commerciali interessate, che hanno di nuovo posto l'accento sui problemi gestionali e organizzativi che tale sdoppiamento conseguirebbero.

Ciò pone problemi di verifica, che saranno risolti, in tempi brevi, dall'assessore al ramo; ~~di concerto con l'assessorato alla P.Z.Q.~~ la Giunta riconferma qui, pur in assenza di una graficizzazione di p.p.a., la sua scelta per quanto concerne la localizzazione nelle aree M1 di Settebagni, e la volontà di avviare concretamente il progetto entro il triennio, <sup>l'ipotesi di localizzazione di una nuova struttura, qualora la scelta avesse esito positivo.</sup> Infine, si riconferma qui l'orientamento di realizzare la nuova sede dell'E.C.C. nell'area adiacente al Centro Carni, in modo da permettere tra l'altro, l'utilizzazione, da parte dell'ente, delle strutture frigorifere del Centro Carni.

Un discorso a parte, nell'ambito delle realizzazioni di edilizia non residenziale, merita il problema, di recente risollevato, delle strutture fieristiche e congressuali romane.

E' indubbio che Roma manchi, in maniera clamorosa, di strutture adeguate per tali funzioni; ed è anche indubbio che una capitale europea non può certo rassegnarsi a veder perpetuato questo stato di cose.

E' peraltro indiscutibile il peso e la funzione direzionale che strutture del genere assumono, nell'organismo urbano. Ed è quindi in quest'ottica che vanno valutate, sia l'attuale interpretazione del P.R.G., che orienta la scelta nel settore dell'EUR, sia le eventuali alternative.

E' opinione della Giunta che non sia pensabile la riconferma della destinazione del quartiere fieristico nella zona dell'EUR.

Essa contraddice ogni punto dell'analisi fin qui svolta sullo sviluppo passato e presente della città, e sulle necessarie correzioni da apportarvi, ai fini di un effettivo riequilibrio territoriale.

E' ben vero che intorno all'EUR è già concentrato un nucleo di strutture idonee a svolgere queste funzioni, ormai consolidato, ed è anche vero che, in generale, altre città hanno teso a concentrare e ad integrare tali strutture.

E' tuttavia noi riteniamo che proprio a Roma, e proprio per il ruolo e la complessiva dimensione politica, culturale, ed anche economica della nostra città, ci sia spazio per prospettare l'ipotesi della creazione di due poli d'interesse in questo settore, ubicando quindi il secondo in zona coerente con le esigenze generali di orientamento dello sviluppo urbano.

Tenendo conto di tali esigenze, ed anche delle esigenze di collegamento di queste strutture con il centro della città, si propone di indicare a questo fine l'utilizzazione delle aree già destinate ad M1, nella zona di Lunghezza, a contatto con la linea ferroviaria Roma-Sulmona e con l'autostrada Roma-Aquila, prevedendo anche,

se necessario, lo ampliamento della stessa area. Su tale proposta proseguiremo con tenacia il confronto con le forze interessate al la realizzazione del centro.

Non si ritiene infatti di poter collocare tali strutture là dove più sarebbe logico, e cioè nelle aree direzionali orientali, a causa delle dimensioni (circa 70 ettari) ritenute necessarie alla realizzazione di un quartiere fieristico adeguato alle esigenze; tale presenza nelle aree direzionali assorbirebbe infatti gran parte delle aree disponibili in ognuno dei comparti direzionali.

#### Gli insediamenti direzionali

Nel dibattito del luglio 1977, la Giunta annunciò l'impegno di avviare entro un limite massimo di 7 milioni di metri cubi, e attraverso una messa in agibilità dei lotti condizionata dall'accertamento di esigenze reali e documentate, la realizzazione delle aree direzionali nel settore orientale, affidando ad un comitato tecnico scientifico la consulenza per uno studio di fattibilità della iniziativa.

Nonostante il ritardo, non certo imputabile alla Giunta, con cui il Comitato è stato insediato, i risultati del lavoro degli uffici e del gruppo di esperti che del comitato tecnico fanno parte, permettono oggi di affermare la possibilità di inserire nel P.P.A. la previsione di realizzare nel triennio 2.500.000 mc. di insediamenti direzionali.

Operata una sostanziale e pregiudiziale verifica delle esigenze di spazi per garantire ai quartieri circostanti gli standards di legge relativi ai servizi pubblici ed al verde; verificate, nell'analisi della maglia viaria del settore orientale e dei programmi

degli investimenti previsti per il suo completamento, le possibilità e le condizioni per l'avvio, graduato nel tempo, della realizzazione degli insediamenti direzionali; analizzate le condizioni oggettive dei tre comparti indicati quali prioritari nel dibattito del 1977, la Giunta è in grado oggi di proporre al Consiglio Comunale un primo complesso di scelte che così possono riassumersi:

- a) avvio prioritario dei comprensori di Centocelle - Torre Spaccata e Tiburtino, per un primo approccio complessivo alle aree direzionali;
- b) realizzazione, all'interno del comparto Casilino, quasi totalmente impegnato dal soddisfacimento degli standards dei servizi pubblici e del verde delle zone circostanti, della sede della VI Circoscrizione e dell'I.A.C.P.

In questo quadro, comunque, di prioritaria importanza appare la realizzazione del comprensorio di Torre Spaccata-Centocelle, più facilmente accessibile in relazione alle infrastrutture esistenti, ma soprattutto collegato con l'Università di Tor Vergata, a costituire un nucleo di strutture decisivo per il complessivo avvio delle aree direzionali orientali, in cui collocare tra l'altro, un nuovo auditorium, a cominciare a risolvere l'ormai acuto problema delle strutture destinate alla musica.

Tale previsione impone a questo punto, con forza, la soluzione di un problema che all'Amministrazione appare decisivo: quello della gestione delle aree direzionali.

E' infatti scontata la delicatezza di tale tema, su cui più volte, anche nel passato, si sono svolte accese polemiche. Sembra evidente che la soluzione ideale per garantire uno svolgimento programmato e libero da tensioni speculative dell'operazione sarebbe quella di una gestione pubblica delle aree direzionali.

E tuttavia, tale ipotesi non pare agevolmente percorribile; non tanto per gli inevitabili problemi di contenzioso, quanto per la eterogeneità degli strumenti espropriativi che dovrebbero essere contemporaneamente messi in opera, e che tutti presuppongono piani particolareggiati, talora, forse, in variante rispetto al FRG. Ciò vanificherebbe sostanzialmente l'obiettivo di una rapida realizzazione dei primi interventi.

D'altra parte, il peso delle infrastrutture, realizzate e da realizzare, da parte della pubblica amministrazione, a servizio dei centri direzionali, e l'esigenza che le aree vengano immesse sul mercato a condizioni tali da risultare concretamente agibili, pur dopo aver eliminato l'illecita concorrenza delle zone M2, ci spingono a prospettare l'ipotesi della creazione di una struttura consortile in cui l'Amministrazione comunale abbia facoltà e possibilità concrete di controllo, che, muovendosi in modo certamente più sciolto di quanto potrebbe fare l'istituzione pubblica, realizzati, sulla base delle indicazioni comunali, gli strumenti urbanistici e gestionali, determini e controlli, in funzione degli effettivi oneri sopportati, i prezzi delle aree, si sciogla conseguentemente al termine della realizzazione.

Non abbiamo la pretesa di aver proposto uno strumento già strutturato e perfetto; vogliamo affermare un principio, ribadire esigenze politiche che crediamo assai pesanti, chiamare al confronto su come soddisfare queste esigenze e quel principio.

Nel corso delle consultazioni, perplessità sulle possibilità di rapido avvio della realizzazione delle aree direzionali sono state espresse da più parti. Il problema esiste; ed è, come per la 167, problema di scontro tra le forze interessate al cambiamento e le forze arroccate su di un progetto di città ormai superato e sconfitto.

Non diciamo questo per eludere il problema: la realizzabilità, in tempi rapidi, del comprensorio di Torre Spaccata sarebbe garantita, se solo il Ministero dei LL.PP., quello degli Esteri e quello delle Finanze, invece di prospettare addirittura il ricatto del dirottamento su altre città dell'intervento, qualora il Comune di Roma non accettasse altre ipotesi di localizzazione, spalleggiassero l'Amministrazione comunale nella proposta di utilizzare queste aree per la realizzazione della nuova sede della FAO, decisa dalla organizzazione delle Nazioni Unite. Sono ancora molti coloro che, consapevolmente o inconsapevolmente, danno una mano ai nemici di questa città, e rendono più difficile il compito di chi vuol renderla diversa e più umana.

Esaurire  
 R. Resta, io credo, a questo punto, da riprendere ed ~~ampliare~~ il tema più volte affiorato della connessione tra programma di investimenti 1976/81 e programma pluriennale di attuazione, della effettiva complessiva realizzabilità del programma.

non vogliamo ripetere le osservazioni fatte all'inizio di questa relazione; vogliamo solo ribadire come dall'intreccio e dalla sovrapposizione del ppa e del programma di investimenti due cose emergono con rilievo palpabile.

La prima è che, in un programma complessivo di interventi della Amministrazione comunale che abbiamo convenuto muoversi nell'ambito di una complessiva disponibilità di circa 500 miliardi nel biennio 76/77 e di circa ~~1.600~~ 1.600 miliardi nel quadriennio 78/81, gli interventi a carico dell'Amministrazione comunale per quanto concerne i nuovi insediamenti previsti ammontano a 125 miliardi per le aree incluse nei p.z. della L. 167/62, a 48 miliardi relativi alle zone industriali, a 289 miliardi per opere indispensabili non soltanto ai nuovi insediamenti, ma alla città già edificata (ossia per opere che comunque, si sarebbero dovute programmare e realizzare, per dare risposta a concreti e reali bisogni della città, così come essa \*è oggi). L'intero programma coinvolge, quindi, sostanzialmente, soltanto meno del 10% del complessivo sforzo finanziario della amministrazione comunale.

A conferma di una impostazione che nulla ha di abborracciato o di casuale e che, invece, è attenta e rigorosa nella valutazione delle risorse disponibili e del loro uso.

La seconda è che da questo programma esce confermato e precisato un nuovo progetto della città, che viene affinato non più alle righe e ai colori di un disegno urbanistico, ma assume invece concreti e corposi contorni.

L'immagine di una città che trova spazio e forse per il suo regolato sviluppo all'interno di un'opera attenta ed impegnata di risanamento

delle sue strutture; che tende a garantire, insieme ad un equilibrio reale della qualità urbana nei diversi settori, un orientamento dello sviluppo urbano coerente con le ipotesi di riassetto territoriale della Regione; che pone, con coraggio, le premesse per un tale sviluppo attraverso la collocazione delle grandi infrastrutture di servizio.

Il concentramento delle espansioni residenziali, degli insediamenti produttivi, delle attività direzionali nel quadrante orientale, in collegamento con la realizzazione dell'Università di Tor Vergata, con l'avvio dei due tronchi orientali del Metro, con la realizzazione della maglia viaria tangenziale prevista dal P.R.G. sono infatti la rappresentazione, in chiave operativa e programmatoria, della nuova città per la quale, in un arco di tempo certo non breve, si sono mobilitate e coalizzate le forze che hanno messo in crisi e sconfitto le ipotesi di sviluppo legate alla logica e all'intreccio delle rendite parassitarie.

S', anche qui, tutto risolto? non abbiamo la minima idea di affermarlo. Resta, una volta dimostrato, come riteniamo di aver fatto, la compatibilità tra ppa e ppi, una volta definito, come riteniamo di aver fatto, il quadro di riferimento complessivo; resta, dicevamo, ancora da tradurre in progetti, procedure, priorità, tempi e scadenze questo programma. E' quanto, con chiarezza, ci chiede, tra gli altri, la Federazione Sindacale unitaria CGIL-CISL-UIL; e la Giunta non ha alcuna intenzione di sottrarsi a tali incombenze; riteniamo al contrario che esse debbano coinvolgere l'intero consiglio comunale, a scadenze annuali, fermi restando gli impegni che la Giunta ha già preso con le OO.SS. ed imprenditoriali per quanto concerne la verifica della attuazione dell'intesa programmatica del 2.8.78.

Quali sono, in questo quadro, gli impegni che a più breve scadenza si impongono?

Innanzitutto, la definizione delle deliberazioni quadro relative alla programmazione per progetti; il termine fissato dal Consiglio comunale è ormai trascorso, ma l'esigenza resta; tanto più che il p.p.a. offre, ormai un ben delineato quadro di riferimento per la definizione delle scelte e delle priorità.

In secondo luogo, la formale deliberazione di indicazione delle zone di recupero ai sensi della L. 457/78, e la definizione delle convenzioni tipo relative sia all'attuazione degli interventi di recupero, sia al convenzionamento previsto dalla L. 10/77; è opinione della Giunta che tali adempimenti debbano essere contestuali alla definitiva approvazione del p.p.a.

In terzo luogo, la definizione delle procedure più idonee ad assicurare snellezza e rapidità di esecuzione relativamente alle urbanizzazioni e alle opere pubbliche da un lato, e all'attuazione delle lottizzazioni convenzionate previste dal p.p.a. dall'altro. Senza di ciò, il rischio che si corre deve essere ben presente al Consiglio comunale: esso consiste nella prosecuzione di un inammissibile scordinamento tra urbanizzazioni e insediamenti abitativi, e insieme nella prospettiva di non poter garantire una efficace messa a regime del p.p.a., con conseguenze anche drammatiche per quanto concerne l'occupazione nell'edilizia.

Problema questo non certo secondario per lo sviluppo economico e per la tenuta democratica nella nostra città, al quale può invece venire, dallo sforzo per la realizzazione del programma, un contributo non ~~almeno~~ indifferente, se pur sempre nell'ambito di un intervento che non rischia (e non vuole rischiare) di rimettere in moto il meccanismo di sviluppo ~~preveduto~~ <sup>preveduto</sup> dal P.R.G. del 1962 e che negli anni sessanta ha portato danni e degradazione urbanistica ed economica a Roma, nel Lazio, nel Mezzogiorno del nostro paese.

Assessorato per gli Interventi  
nel Centro Storico

*Allegato alla mia relazione*

*Bjh*

48

Bozza

IL RECUPERO NEL CENTRO STORICO NEL P.P.A. DI ROMA 1979 -1982

1 - Dal risanamento del centro storico al recupero urbano.

Dal 1970 in poi da parte della cultura urbanistica e giuridica e da parte delle amministrazioni più attente ai problemi dell'uso economico delle risorse si è andato precisando l'orientamento a considerare il tema del "recupero urbano" come uno tra gli obiettivi fondamentali della gestione urbana.

Il campo di interesse si è di conseguenza dilatato dal nucleo storico da conservare e restaurare all'intera città da recuperare sotto il profilo edilizio, sociale, economico.

E' noto come questo orientamento, appena rappresentato nella legge n° 865 del 1971, abbia trovato una formulazione esplicita nella legge n° 10 del 26 gennaio 1977 e nella legge 457 del 5 agosto 1978.

Hanno contribuito a determinare il nuovo indirizzo:

- la constatazione che la espansione continua della città, pur creando nuove case, non risolveva il problema della casa in quanto gli alloggi costruiti erano in gran parte inaccessibili alle categorie di utenti meno agiate;
- la constatazione che lo spopolamento delle zone centrali portava a un sottoutilizzo delle case e dei servizi senza una possibilità di redistribuzione degli utenti;
- la verifica costante di una insufficienza di nuovi servizi rispetto alla quantità di case costruite nelle nuove zone di espansione;
- il progressivo decadimento del patrimonio edilizio esistente a causa della non volontà o non possibilità di interventi di manutenzione da parte dei proprietari pubblici e privati;
- la progressiva espulsione dalle zone centrali delle attività produttive.

A Roma il problema del recupero urbano è stato totalmente trascurato dalle passate Amministrazioni ed è stato affrontato dalla nuova Amministrazione partendo dai suoi due aspetti estremi: Centro Storico e Borgate.

L'attività di ricerca, programmazione, intervento sviluppata per il Centro Storico tra il 1976 e il 1978 - se pure ancora in fase di sperimentazione - permette di delineare con una certa chiarezza i contenuti del P.P.A. per questo settore di recupero urbano; tuttavia la

complessità delle situazioni sperimentate attraverso la conoscenza fin qui sviluppata, induce a graduare gli interventi in relazione alla effettiva possibilità di guidarli verso obiettivi socialmente utili.

Ciò è vero anche per altre parti della città - soprattutto quando si tratta di interventi non pubblici - poichè ad una minore complessità del problema edilizio fa riscontro una minore disponibilità di documentazione ed esperienza.

Da queste considerazioni deriva l'opportunità di prevedere che nell'ambito del triennio del piano vi possa essere, dopo il primo anno, un momento di verifica; sarà possibile a questo punto introdurre le integrazioni e correzioni che si rileveranno necessarie.

Quanto si prevede, fin d'ora di attuare nel triennio investe però già tanti aspetti del recupero urbanistico e sociale e può mettere in moto tante energie da costituire l'inizio di un reale processo di miglioramento della città esistente.

2 - Il recupero urbano attraverso gli strumenti della legge n° 10 del 28.1.77 e della legge n° 457 - 5.8.78 - Obiettivi e criteri generali di applicazione assunti.

2 - 1 Possibilità e impegni delle pubbliche amministrazioni - obiettivi generali assunti nel programma di recupero del P.P.A. 79-82

La legge n° 10 del 28.1.77 attraverso i Programmi Pluriennali di attuazione (P.P.A.) richiede ai Comuni di programmare, sia urbanisticamente che finanziariamente, lo sviluppo urbano e definire le correlazioni tra nuove edificazioni e risanamento del patrimonio edilizio esistente;

La legge 457 del 5.8.78 contiene, al titolo IV, "norme generali per il recupero del patrimonio edilizio esistente" tendenti a regolamentare - a livello di legge quadro - le operazioni edilizie e urbanistiche e le utilizzazioni di finanziamenti pubblici destinati al recupero, nell'ambito del piano decennale per l'edilizia residenziale: dalla combinazione delle due leggi derivano alle amministrazioni pubbliche possibilità e impegni del tutto nuovi in relazione al recupero urbano.

I programmi di recupero in cui le amministrazioni comunali devono impegnarsi sono caratterizzati dai seguenti fatti:

- i programmi di recupero - a differenza di quanto avvenuto fino ad oggi nelle città che hanno agito in questo settore - si estende dal centro storico alle altre parti della città, più o meno antiche;
- nelle operazioni di recupero, finora essenzialmente sviluppate su edifici pubblici e da enti pubblici, vengono coinvolti i privati;
- i programmi e i piani di risanamento (sia pubblici che privati) hanno precise scadenze per le approvazioni e attuazioni e dispongono di strumenti semplificati rispetto al passato;
- gli interventi di recupero non riguardano i soli edifici, ma devono tendere alla riqualificazione dell'ambiente urbano: possono comprendere la creazione di servizi, di aree attrezzate a verde, infrastrutture, creazione di alloggi parcheggio;
- finanziamenti appositi sono previsti per il recupero nel programma decennale per la casa, sia per l'edilizia sovvenzionata che agevolata; il minimo fissato per legge (15%) può essere aumentato dalle Regioni e Comuni e logicamente dovrebbe crescere man mano che si riduce il fabbisogno di edilizia nuova.

Obiettivi: al fine di sviluppare, una politica del recupero alternativa alla continua espansione della città, volta alla migliore utilizzazione e alla riqualificazione del patrimonio urbano esistente, si sono individuati i seguenti obiettivi generali a cui adeguare le scelte del P.P.A.:

- utilizzazione a scopo residenziale degli edifici, sia di proprietà pubblica che privata, vuoti o sottoutilizzati e tipologicamente adatti alla residenza, da includere prioritariamente in piani di recupero, quando degradati, e da computare tra le nuove disponibilità residenziali;
- graduale riconversione alla residenza degli immobili di tipologia residenziale il cui uso è stato mutato nel tempo (questa operazione può essere avviata nel primo P.P.A., ma richiede disponibilità alternative per le attività oggi esistenti);
- riorganizzazione e ristrutturazione di aree urbane degradate e disordinate, con l'obiettivo di creare sia residenze più idonee che servizi sociali e spazi verdi anche per il soddisfacimento delle deficienze delle aree contigue; (l'art. 3 par. 4 della legge regionale n° 231 prescrive che nell'indicazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel P.P.A. siano tenute distinte quelle necessarie a coprire le deficienze esistenti da quelle necessarie per nuovi insediamenti);
- destinazione dei piani terra e degli spazi aperti idonei e non necessari alla residenza ad attività produttive compatibili con la residenza, privilegiando le attività artigianali;
- acquisizione al patrimonio pubblico, o concessione in uso per lungo periodo, di immobili attualmente vuoti non adatti a residenza ma adatti, come ubicazione e caratteri edilizi, ad integrare le sedi degli organi amministrativi e parlamentari e ad essere trasformati in complessi culturali d'alto livello e in servizi sociali;
- incentivazione al convenzionamento da parte di privati e soprattutto di enti pubblici e parapubblici in cambio delle agevolazioni previste dall'art. 9/b della legge 10/28 gennaio 1977 (esonero dagli oneri di costruzione);
- utilizzazione della facoltà data dall'art. 32 della legge 457 ai comuni con più di 50.000 nel caso di interventi di recupero di rilevante entità, non convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 77 n° 10 o della legge 457/ 5 agosto 1978: subordinato della concessione alla stipula di una convenzione speciale mediante la quale i proprietari assumono anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie

./.

indicate dal Comune, concordando il canone col Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

2 - 2 Zone di recupero - (art. 27 - Titolo IV - legge 457) effetti dell'inserimento delle zone di recupero - Criteri di perimetrazione.

All'interno delle zone di recupero possono essere inseriti singoli edifici, complessi, aree ad uso residenziale, infrastrutture, edifici da adibire ad attrezzature di servizio.

All'interno delle zone di recupero è possibile:

- individuare piani di recupero (di iniziativa pubblica o privata): per gli edifici assoggettati ai piani di recupero, in assenza di questi, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i piani di recupero possono coprire l'intera zona o solo parte di essa;
- attuare gli interventi edilizi previsti dall'art. 27 - 4° e 5° comma anche quando lo strumento urbanistico vigente subordina il rilascio della concessione al P.P.; tali interventi comprendono: manutenzione ordinaria e straordinaria (per i quali la concessione non è richiesta o non è onerosa); restauro e ristrutturazione all'interno di singole unità immobiliari con conservazione della destinazione d'uso residenziale -; restauro e ristrutturazione che investono più di un alloggio, con mantenimento dell'uso residenziale e stipula di convenzione secondo la legge 10/28 gennaio 77;
- ottenere agevolazioni creditizie previo convenzionamento (art.33);
- usufruire di una riduzione dell'IVA al 6% - ovvero al 3% quando vi sia stato un contributo finanziario pubblico ) per gli interventi di recupero, ad esclusione della manutenzione ordinaria. La stessa riduzione dell'IVA si applica alla vendita degli immobili da parte delle imprese che hanno effettuato gli interventi suddetti.

Criteri di

perimetrazione: Per quanto riguarda la perimetrazione delle zone di recupero si è ritenuto opportuno attenersi ai seguenti criteri:

- perimetrare le zone di recupero in modo che le parti di tessuto urbano in esse comprese costituiscano, per il possibile, un insieme organico (dal punto di vista edilizio, funzionale, urbanistico);

- includervi edifici e aree che possano essere utilizzati come servizi della residenza o spazi liberi a verde, sport, parcheggi (va ricordato che nella delibera di attribuzione dei fondi per il recupero ex legge 457 - biennio 78-79 la Regione Lazio ammette che fino al 25% dei fondi possano essere destinati al risanamento di volumi non residenziali (botteghe, locali comuni, servizi sociali - ma strettamente connessi alla residenza);
- includere all'interno delle zone di recupero edifici adatti a realizzare alloggi parcheggio, per il trasferimento temporaneo degli abitanti degli immobili da risanare, o - dove la normativa di P.R.G. lo consente - aree per la realizzazione di nuove abitazioni - parcheggio;
- limitare - nell'adozione del primo P.P.A. - l'estensione delle zone di recupero a quelle aree urbane per le quali vi è una adeguata informazione sulle situazioni sia edilizie che socio economiche e a quelle in cui la presenza di proprietà pubblica consente un controllo sugli interventi, rinviando l'inclusione di altre zone di recupero ad un primo momento di verifica in coincidenza del quale - come previsto dalla legge Regionale 231 - i Comuni possono operare con atti deliberativi integrativi del P.P.A.

Per la definizione finale delle aree ove è utile e prioritario intervenire si ritiene fondamentale la collaborazione delle circoscrizioni, degli organismi rappresentativi degli inquilini e dei proprietari, dei comitati di quartiere, delle cooperative, dei costruttori.

- 2 - 3 Piani di recupero (art. 28 - 30 legge 457): contenuti di legge e criteri di applicazione assunti;

I piani di recupero costituiscono lo strumento attuativo specifico per il recupero:

- sono individuati, all'interno delle zone di recupero, su iniziative del Comune quando si tratti di edifici di proprietà pubblica e nei casi di rilevante interesse pubblico (tale interesse pubblico può riferirsi sia alla dimensione, sia all'urgenza dell'intervento per le condizioni di fatiscenza dell'immobile, che alla sua utilità sociale, quale ad es. l'uso di immobili non utilizzati per case parcheggio); sono anche di iniziativa privata, sempre all'interno di zone di recupero individuate dal Comune;
- possono coincidere con la zona di recupero o coprire solo parte di essa;
- hanno effetto equivalente a quello dei Piani Particolareggiati, ma sono approvati con semplice delibera comunale, a meno che non introducano varianti rispetto al P.R.G.;
- hanno carattere programmatico oltre che urbanistico in quanto i loro contenuti devono essere inseriti nel Piano Pluriennale di attuazione, (il Comune deve approvare lo strumento entro tre anni - pena la decadenza ) i privati devono realizzare quanto previsto nei Piani di recupero entro i termini del P.P.A. pena l'esproprio, e l'esecuzione diretta mediante occupazione temporanea degli immobili da parte del Comune . .

criteri di  
applicazio  
e

I piani di recupero non sono necessariamente estesi all'intera zona di recupero; la maggiore o minore estensione sarà condizionata dal carattere della zona di recupero (necessità di unitarietà di intervento), dalla esistenza di altri strumenti urbanistici che la coprono in parte (P.Particolareggiato - P.di Zona) o di studi di insieme;

il Comune ha facoltà di chiedere l'estensione dei piani di recupero di iniziativa privata, che devono essere corredati da documentazioni di inquadramento estese ad un ambito congruo.

./.

I piani di recupero di iniziativa pubblica e privata devono comprendere i seguenti elementi:

- il rilievo dello stato di fatto edilizio e della popolazione;
- le unità minime di intervento (singoli edifici, complessi, comparti);
- i tipi di intervento ammessi (manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione) e le percentuali di variazione di volumi e superfici in caso di demolizione e ricostruzione o nuove costruzioni per creazione di case parcheggio;
- le destinazioni d'uso per gli edifici residenziali, i servizi, le aree libere;
- il programma edilizio di massima (in funzione delle tipologie presenti);
- il programma dei lavori (costo di massima degli interventi edilizi e delle urbanizzazioni primarie e secondarie, spesa per acquisti di aree e immobili, costo per il trasferimento di abitanti e attività produttive; la normativa di attuazione.

I piani di recupero sono fondamentalmente volti agli interventi sulla residenza; l'amministrazione comunale può tuttavia, in conformità con l'orientamento espresso in materia dal Ministero dei LL.PP. estendere l'uso del piano di recupero a situazioni in cui si abbia una prevalenza di attività non residenziali.

I piani di recupero di iniziativa privata comportano il convenzionamento per le parti a destinazione residenziale.

#### 2 - 4 Convenzionamento - tipi di convenzioni applicabili.

Nel processo di recupero è della massima importanza disporre di convenzioni adatte alle diverse situazioni di interventi di recupero e finalizzate soprattutto ai seguenti obiettivi:

- evitare che gli interventi singoli, non inseriti in piani di recupero o piani di zona compromettano le possibilità di successive risistemazioni urbanistiche;
- evitare cambiamenti di destinazioni d'uso non controllate;
- evitare l'aumento del numero dei vani residenziali senza che ne sia prevista l'incidenza sulla disponibilità complessiva di abitazioni del P.P.A. e l'effetto sull'affollamento delle zone in cui ricadono;

./.

- vincolare quota parte degli alloggi risanati o ristrutturati da parte dei privati e degli Enti Pubblici all'affitto ad equo canone o a canone ridotto accessibile ai ceti meno abbienti: poiché nelle ristrutturazioni quasi la totalità degli appartamenti ricavati tende ad essere destinato ad attività non residenziali o a residenze esonerate dall'equo canone o ad essere venduto, è fondamentale, al fine di contrastare la ulteriore espulsione della residenza e in particolare dei ceti più deboli dalle aree più centrali della città, disporre di mezzi per controllare gli interventi di ristrutturazione, sia nelle aree destinate a zone di recupero, che in quelle dove (un'applicazione del punto e), art. 3 della legge regionale sul P.P.A.) gli interventi sono considerati possibili ma non obbligatori.

riteri di  
applicazio  
e del con  
venzionamen

Il convenzionamento è richiesto:

- nei piani di recupero di iniziativa privata
- negli interventi attuati nelle zone di recupero secondo l'art. 27 titolo IV legge 457, 5° comma;
- nei casi di interventi con finanziamenti agevolati;
- nei casi di interventi di recupero di rilevante entità (sotto il profilo quantitativo, qualitativo, sociale) secondo l'art. 32 della legge 457.

Si prevedono due tipi di convenzione:

- a) In attesa che la Regione Lazio promulghi la convenzione tipo la valutazione dei canoni di affitto e dei costi di cessione degli edifici restaurati potrà avvenire utilizzando quanto previsto all'art. 23 della legge sull'equo canone nei casi di interventi di ristrutturazione e miglioria.
- b) convenzione speciale
  - convenzione speciale, che utilizzi la facoltà data dall'art. 32 della legge 457 ai comuni con più di 50.000 nel caso di interventi di recupero di rilevante entità, non convenzionati ai sensi della legge 28.1.77 n° 10 o della legge 457: subordinato della concessione alla stipula di una convenzione mediante la quale i proprietari assumono anche per i loro aventi causa, l'impegno di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone col Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

./.

Si propone che tale forma di convenzionamento venga utilizzata negli interventi di entità superiore ai 50 vani utili per la zona A e B e negli interventi di entità superiore a..... vani utili nelle zone C e D con la richiesta di cessione di una aliquota pari al 10 - 15% della superficie abitativa utile (in relazione alla dimensione dell'intervento) per un periodo di 15-20 anni; esonero dagli oneri di costruzione per una aliquota corrispondente; definizione di un canone sociale - (è possibile riferirsi a convenzioni analoghe già applicate a Bologna). Sarebbe inoltre da valutare la opportunità di prevedere - con procedura analoga alla citata convenzione speciale - la cessione di locali da adibire a servizi sociali nei casi di interventi su edifici con tipologia non residenziale.

- Programma di recupero per il Centro Storico per il P.P.A. 1979-1982

3 - 1 Programmi ed interventi di recupero sviluppati nel periodo 76-78

Il primo programma di recupero sviluppato dall'Amministrazione capitolina tra il sett. 76 e genn. 79 ha riguardato il patrimonio edilizio di proprietà comunale degradato e immediatamente utilizzabile, in quanto vuoto, con l'obiettivo di costituire un primo nucleo di edilizia residenziale pubblica destinata ai ceti meno abbienti fino a quel momento inevitabile soggetta alla espulsione del centro storico quando si attuavano interventi di "restauro".

Tale disponibilità era necessaria ad avviare il processo di risanamento sia delle restanti proprietà comunali degradate che delle proprietà private.

Al Luglio 77 era approvato il piano di zona di Tor di Nona; all'Ott. 78 era approvato il piano di zona di "Pizzicaria".

A gennaio 1979 erano aperti quattro cantieri, Tor di Nona 1°-2° lotto - Palazzetto Pizzicaria - Via San Paolo alla Regola, e appaltato il complesso di Via dei Cappellari.

E' ancora da appaltare il terzo lotto di Tor di Nona per il cui avvio - secondo quanto previsto dal programma - si attende di potere trasferire le famiglie che occupano gli alloggi nei primi appartamenti risanati del 1° lotto dello stesso complesso.

Negli interventi su detti si sono utilizzati fondi della legge 865 (per 1,2 miliardi) della legge 513 (per 2,125 miliardi) della legge 513/457 (per 1,375 miliardi).

3 - 2 Obiettivi del periodo 78-79: interventi con fondi 457 - 1° biennio P.P.A. - Piano del Centro Storico.

La elaborazione del P.P.A. ha coinciso per il Comune di Roma con il sopravvenire dell'legge 457 e 392 che mutavano sostanzialmente i termini degli interventi e rendevano disponibili fondi da utilizzare a breve scadenza - (1); e inoltre l'avvio di un piano complessivo per il centro storico che, attraverso una differente articolazione per funzioni e per caratteristiche tipologiche e urbanistiche, consenta di modificare l'attuale generica articolazione in zone A e B e la normativa adottata con delib. 2632 del 74 (recentemente approvata dalla Regione Lazio).

Le operazioni svolte hanno perciò teso a tre obiettivi:

- individuazione immediata della localizzazione degli interventi pubblici per i nuovi finanziamenti sovvenzionati per il recupero ex legge 457 - biennio 78-79, da includere in zone o piani di recupero;
- individuazione degli interventi da inserire nel P.P.A. 79-82 e in particolare delle zone di recupero e dei piani di recupero di iniziative pubblica e privata;
- prima articolazione del Centro Storico in zone con diverse funzioni e diverse situazioni in rapporto alla popolazione residente, ai servizi, alle attività, al traffico.

Ai fini dell'elaborazione del piano per il centro storico sarà necessario approfondire l'aspetto funzionale e sviluppare l'aspetto tipologico e socio-economico.

Si prevede che ciò avvenga entro la fine dell'anno o i primi mesi del prossimo anno; Tale data coinciderà quindi con la prevista prima scadenza di verifica del P.P.A. e consentirà di coordinare previsioni di Piano e aggiornamenti di P.P.A.

ca: (1) I fondi ex legge 457 - I° biennio attribuiti a Roma dalla Regione Lazio per edilizia sovvenzionata - recupero sono di L. 13.246 miliardi di cui 3,5 per il centro storico (oltre 1.2 miliardi richiesti come finanziamenti agevolati) - 2.746 per le aree periferiche - 7,0 per il patrimonio IACP; per l'edilizia convenzionata - agevolata/recupero sono disponibili circa 13 miliardi non ancora assegnati dalla Regione.

./.

In vista dei predetti obiettivi si è proceduto nel modo seguente:

attraverso un'indagine diretta condotta dai tecnici comunali ed estesa a tutti i Rioni (escluso Prati) sono stati definiti:

- gli edifici non più del 50% e più del 75% di uso "non residenziale";
- gli edifici con più del 50% di uso residenziale, suddivisi in edifici che per le loro caratteristiche complessive e, in particolare, per lo stato di conservazione delle zone di uso comune) non si ritiene necessitino per un periodo di 2-3 anni di interventi che vadano al di là della manutenzione ordinaria o straordinaria, edifici che si trovano invece in stato di degrado più accentuato, gli edifici vuoti.

Dall'indagine sono emerse le zone con prevalente funzione terziaria e quelle con una alta o media permanenza di residenzialità.

In questa ultima, attraverso ulteriori verifiche, sono stati individuati gli edifici di proprietà pubblica su cui intervenire nel 1° e 2° biennio della legge 457 e sono state indicate le aree che si propone di includere in zone di recupero e piani di recupero.

Tali proposte vanno ulteriormente verificate attraverso il confronto con le circoscrizioni e con gli organismi interessati soprattutto per valutare le situazioni di proprietà, titolo d'uso e livello socio-economico presenti e i possibili riflessi dell'inclusione in zone o piani di recupero.

Tali situazioni non hanno potuto essere approfondite nell'indagine condotta.

Le zone con prevalente residenzialità individuate si trovano nei Rioni:

- Trastevere
- Fonte - Parione - Regola
- Testaccio
- Monti
- Celio
- Esquilino
- Parte di Colonna e Campo Marzio
- S. Angelo
- Borgo

Zone di recupero

Per individuare le zone di recupero vi sono tenute presenti le seguenti situazioni:

- immobili vuoti;
- nuclei di edifici degradati a carattere prevalentemente residenziali;
- isolati con carattere edilizio sufficientemente omogenei;
- situazione viaria ex utilizzazione degli spazi interni agli isolati che necessitano di interventi diversi da quelli consentibili, attraverso le norme di P.R.G., ma necessari per migliorare le condizioni di residenzialità della zona.

In linea di principio si è ritenuto utile definire perimetri di zone di recupero comprendenti isolati completi, salvo la possibilità di stralciare edifici che non necessitino interventi e siano separabili dal contesto.

#### Piani di recupero di iniziativa pubblica:

Per individuare i piani di recupero di iniziativa pubblica si sono tenute presenti le seguenti situazioni:

- aree ove ricadono proprietà comunali o pubbliche (S. Paolo alla Regola, Via dei Cappellari, Testaccio, Via Giolitti, ecc.) (piani attuati dall'ente pubblico);
- aree di rilevante interesse urbanistico (P.za della Moretta, V. Giulia); complessi di edifici privati ma di rilevante interesse pubblico per il loro valore storico e/o perchè vuoti (edifici del Conservatorio Torlonia, alla salita di S. Onofrio, complesso di via delle Botteghe Oscure, Via dei Polacchi, Via della Frezza, Via Firenze).

I piani del secondo e terzo punto possono essere attuati anche da privati, con convenzionamento.

#### Piano di recupero di iniziativa privata:

I piani di iniziativa privata sono quelli derivanti dalla richiesta di inserimento nel P.P.A. presentata dai privati in risposta al bando comunale (ovvero in risposta al bando regionale relativo ai finanziamenti agevolati), che vengano ritenute fin d'ora accettabili dal Comune, sia in relazione al tipo di intervento proposto, sia in relazione alla compatibilità tra tale intervento e il tessuto circostante.

Le domande pervenute in risposta al bando comunale (nel n° di 53) sono in corso di verifica: alcune di esse sono già inserite nel P.P.A. in quanto coincidenti con le previsioni comunali.

Per le domande che non risultino da escludere ma presentino aspetti non valutabili in tempi brevi si propone la destinazione a zona sottoposta alla disciplina dell'art. 3 - punto e) della legge regionale 231, con possibile trasformazione in zona di recupero e piano di recupero all'atto della prima verifica del P.P.A.

./.

### Convenzioni

Per gli interventi privati nel centro storico si prevedono i due tipi di convenzionamento già citati al punto 2-4.

### Zonizzazione

Il centro storico, comprendente zone A e B, viene assoggettato alla seguente disciplina:

- Zone di recupero: classificate con la disciplina prevista dal punto e) art. 3 della legge Regionale n° 231, fino all'approvazione della delibera sulle zone di recupero:  
Zone di recupero individuate n°
- Piani di recupero, o piani di zona di iniziativa pubblica (inseriti nel P.P.A.):  
Piani individuati n° (compresi i P.Z. di Tor di Nona, Pizzicaria, Testaccio);
- Piani di recupero di iniziativa privata (da definire)
- aree dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il periodo di verifica del P.P.A.:  
Le restanti aree

### Interventi su edifici di proprietà pubblica destinati a sedi di attività socio-culturali

Tali interventi riguardano edifici o complessi di notevole entità e, spesso, valore storico da destinare a sedi di attività socio-culturali di interesse urbano e locale.

Gli interventi previsti sono per lo più di restauro e non richiedono strumenti urbanistici attuativi. (vedi all. A)

### Interventi di sistemazione di aree urbane e di miglioramento ambientale

Riguardano la sistemazione di piazze, strade, parchi e aree archeologiche con interventi di modifica della viabilità, sistemazioni a verde, arredo, ecc. Sono attuati senza strumenti urbanistici. (vedi all. A)

Copertura finanziaria

Gli interventi di edilizia abitativa pubblica e i piani urbanistici relativi sono, o saranno, coperti con fondi ex legge 457 1° 2° biennio e, eventualmente con i fondi previsti in bilancio per manutenzione del patrimonio abitativo comunale; gli interventi riguardanti edifici per attività socio-culturali e di sistemazione urbana sono coperti dai finanziamenti previsti dal bilancio (78-81) (da verificare in base ai progetti) e da finanziamenti regionali ottenibili per specifici settori (attività sportive - attività artigianali - assistenza).

## 4 - INTERVENTI DI CUI SI PREVEDE L'INCLUSIONE NEL P.P.A. 1979-82

1) ZONE DI RECUPERO (indicate fino all'adozione delle zone di recupero come aree disciplinate secondi il punto e) della legge Regionale n°231)

a) Zone di recupero individuate dal Comune:

a1 - con prevalente presenza di residenze

21 - Rione Monti	(ha 7.5)
22 - Rione Trevi	(ha 2.05)
17 - Rione Ponte	(ha 1.8)
15 - Rione Ponte	(ha 0.7)
16 - Rione Ponte	(ha 0,4)
19 - Rioni Ponte e Campo Marzio	(ha 2.15)
18 - Rioni Ponte e Parione	(ha 9.5)
1 - Trastevere	(ha 1.5)
2 - Trastevere	(ha 1.17)
3 - Trastevere	(ha 0.70)
4 - Trastevere	(ha 2.40)
5 - Trastevere	(ha 0.3)
6 - Trastevere	(ha 0.9)
7 - Trastevere	(ha 3.70)
8 - Trastevere	(ha 0.9)
9 - Trastevere	(1.3)
10 - Rione Ripa	(ha 0.9)
11 - Rione S. Angelo	(ha 1.4)
12 - Rione S. Angelo	(ha 1.2)
13 - Rioni Regola e Parione	(ha 9.15)
14 - Rione Regola	(ha 1.9)
20 - Rione Monti	(ha 1.18)
23 - Rione Borgo	(ha 1.8)
24 - Trastevere	(ha 2.1)
25 - Colonna	(ha 0.4)
26 - Esquilino	(ha 16.77)
27 - Testaccio	(ha 25.5)
28 - Testaccio	(ha 1.50)
29 - Celio	(ha 0.16)

su

b) zone di recupero individuate richiesta di privati di inserimento nel P.P.A

- ritenute ammissibili ma con necessità di ulteriore verifica (in via di esame)

PIANI DI RECUPERO CON O SENZA PREVISIONI DI INTERVENTI EDILIZI

a) Piani di recupero di iniziativa pubblica

1) - Con prevalente destinazione a residenze.

	<u>Rione</u>		<u>Località</u>	<u>ha.</u>	<u>int.edil.</u>	<u>milioni</u>	<u>legge bien.</u>
3B	Parione	P.Zona	Tor di Nona	2.0	" "	4000	866/513
6	Fonte	"	Pizzicaria	0.4	" "		
3A	Regola	P.rec.	S.P.Regola	3.90	" "		
3B	Parione	"	V.Cappellari	2.0	" "	480	513
	Regola				" "	130	457 1°
6A	Trastevere	"	P.Sonnino	0.5	" "	585	457 1°
20	Monti	"	V.Colosseo	1.15	" "	1105	457 1°
23	Borgo	"	Borgo Pio	0.35	" "	650	457 1°
26	Esquilino	"	V.Gioberti	7.2			
27A	Testaccio	P.Zona	I.A.C.P.		" "	2500	492
27B	Testaccio	P.rec.	I.A.C.P.		" "		457 2°
	Trastevere	"	IACP Orti d'AlibertX	1.5	" "		457 2°

1) - Con prevalente destinazione a residenze, attuabili anche da privati.

2	S.Angelo	P.rec.	Via Botteghe Oscure	1.2	int.edil.	Ist.it.Cambi/Comune	
24A	Trastevere	"	S.Onofrio	2.1	" "	Soc. Torlonia	
28A	Testaccio	"	P.za Testac.		" "	Cassa Risparmio	
26B	Esquilino	"	P.za Vittori@				

2) - Con prevalente presenza di funzioni non residenziali.

27C	Testaccio	P.rec.	Campo Roma - M.Cocci				
28B	Esquilino	"	P.za dei 500		int.edili.	FF.SS.	
26C	Esquilino	"	V.Giolitti C.Latte		" "	Comune	
25	Trevi Colon.	"	V.F.Crispi		" "	Comune	
29	Monti	"	V.Capo d'Africa		" "	Comune (500)	
2A	Trastevere	"	Lamarmora				
4	Regola	"	V.della Moretta (ha 1.9)		" "	Privato/Comune	

b) Piani di recupero di iniziativa privata

a1) - con prevalente destinazione a residenza.

26B Rione Esquilino - P.rec. - P.za Vittorio - int.edil. - Sogene

- V. *Fleuse*  
- V. *delle tulle*

a2) - con prevalente destinazione non residenziale.

3) INTERVENTI EDILIZI ATTUABILI SENZA PIANI DI RECUPERO (inclusi o non inclusi in zone di rec.)

a) Interventi pubblici

A1) - con prevalente destinazione residenziale

<u>Rione</u>	<u>Z.rec.</u>	<u>Località</u>	<u>int.edil.</u>	<u>milioni</u>		<u>Legge</u>	<u>Biennio</u>
R.Escuilino	"	Via Giolitti	int.edil.	2000	Comune	457	1° biennio
R.Escuilino	"	Via Giolitti	"		"	457	2° "
R.Figna	"	C.so Rinascimento	"		"	457	2° "
R.Ripa	"	V.Velabro	"	1.040		457	

a 2) con prevalente destinazione non residenziale

R.Escuilino-Acquarium	restauro	Comune	(500)	bil.com.	79
R.Trevi-Colonna Edif.V.Crispi	restauro	"	(800)	"	"
R.Monti-P.Rivaldi	"	"	(500)	"	"
R.Trastevere Ed.S.M.Trxast.	"	"			
R.Trastevere Ed.B.Pastore	"	"			
R.Parione Ed.Gov.Vecchio	"	"	(500)	"	"
R.Testaccio-ex Matt.Prog.ut.	"	"	(3.500)	"	"

CONI - Regione

M.B. Nel bilancio comunale 78-81 sono disponibili, ad integrazione dei finanziamenti parziali indicati L. 1.700 milioni

4) INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALI (Strade e piazze - parchi e parchi archeologici - banchine del Tevere)

- Sistemazione di Piazza Vittorio (sistemaz. giardino a carico metroroma)
- Sistemazione P.za Dante
- Sistemazione P. M. Fanti
- Sistemazione P.za Pantheon
- Sistemazione viaria e ambientale per la riunificazione del Colosseo col palatino - finanziamento previsto nel bilancio 79-81: 1.400 milioni (da integrare con fondi delle Rip. XIV - X - serv. Giardini - V)
- Sistemazioni di alcune parti della banchine del Tevere e dell'isola Tiberina

bilancio 79-81: 1.100 milioni

Criteri e contenuti delle zone di recupero individuate

La zona di recupero n° 1 è delimitata da: via delle Mantellate - confine proprietà Collegio Militare - lungotevere Gianicolense - via Orti d'Alibert - confine proprietà private.

Comprende edifici di natura non molto omogenea, diversi per origini (alcuni ottocenteschi altri più recenti) e dimensioni, comunque in prevalenza in stato di degrado.

Il tipo di degrado è sia esterno (presenza di lesioni, segni di faticanza) che interno (servizi igienici inadeguati, cortili, ecc.).

La delimitazione del perimetro è stata determinata, tra l'altro, dall'esigenza di includervi il complesso di edifici di proprietà I.A.C.P. e quello di proprietà della casa per esercizi spirituali di Ponte Rotto; quest'ultimo comprende costruzioni con tipologie diverse e destinazioni d'uso anche non residenziali, ricade in aree per gran parte inedificate che possono, attraverso un eventuale piano di recupero, trovare un assetto definitivo in una soluzione urbanistica a carattere unitario.

Fanno parte della zona, infine, un edificio di proprietà comunale, confinante con area libera di proprietà I.A.C.P. attualmente utilizzata per attività sportive dei ragazzi ed un'area resa libera dalla demolizione di un preesistente fabbricato.

La zona di recupero n° 4 è delimitata da: via di S. Dorotea - via Benedetta - via del Moro - vico della Renella - confini complesso proprietà religiosa - via della Lungaretta - via della Fonte d'Oro - via della Pelliccia - piazza S. Egidio - via e piazza della Scala.

La zona di recupero n° 5 è delimitata da: via della Lungaretta - piazza di S. Rufina - via Arco di S. Calisto - vicolo di S. Margherita.

Le due zone comprendono 8 isolati completi e parte di altro considerato parzialmente perché a confine di un complesso unitario di proprietà di istituto religioso.

Pur essendo gli isolati costituiti da edifici misti e pur presentando a volte una formazione di tipo stratificato tuttavia, nel suo insieme, il tessuto edilizio può essere definito sufficientemente omogeneo. La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

I singoli edifici presentano, in gran parte, tipologie caratterizzate dal sovrasto della dimensione trasversale rispetto a quella frontale e dalla presenza di spazi interni assai limitati.

Lo stato di degrado, che investe la quasi totalità delle costruzioni, è di carattere generale, esterno ma ancor più interno.

Gli spazi interni di dimensioni più rilevanti, in special modo due di essi, sono particolarmente degradati, anche per la presenza di numerose superfetazioni.

Nella zona sono compresi un edificio vuoto di limitate dimensioni ed un notevole complesso, parimenti vuoto, e appartenente ad un unico proprietario, in condizione di particolare degrado prevalentemente statico.

La zona di recupero n° 6 è delimitata da: piazza Gioacchino Belli - piazza Sonnino - via della Lungaretta - vicolo di S. Rufina - via Gustavo Modena.

Gli edifici esistenti sono in prevalenza di dimensioni piccole e medie, tranne un fabbricato, di proprietà comunale, che è di dimensioni relativamente notevoli.

Lo stato di conservazione dei fabbricati è prevalentemente cattivo.

In quanto alla destinazione d'uso, essa è in prevalenza residenziale. Fra gli edifici non adibiti ad abitazioni sono incluse due chiese. Alcune aree sono libere, come risultato di precedenti demolizioni. E' stata inserita nella zona di recupero anche una piazza esistente fra due degli isolati inclusi, che necessita di una migliore sistemazione.

Esistono infine alcuni edifici vuoti, fra cui l'edificio di proprietà comunale sopracitato.

La zona di recupero n° 8 è delimitata da: vicolo del Buco-  
via della Luce - via dei Genovesi - confine Confraternita S. Gio-  
vanni B. dei Genovesi - vicolo dei Tabacchi - via di S. Crisogno  
via dei Genovesi - via Giggi Zanazzo - area ruderi VII<sup>a</sup> Coorte  
via di Montefiori.

Gli edifici esistenti sono in genere di dimensioni piccole  
e medie. Nella zona si trovano 3 edifici vuoti. Su un'area di ri-  
sulta di demolizioni, di dimensioni abbastanza notevoli, insisto-  
no alcuni manufatti a un solo piano.

Per quanto riguarda l'utilizzazione degli edifici, essi so-  
no, in grande maggioranza, destinati a residenza.

Lo stato di conservazione risulta essere, nella maggioran-  
za dei casi, piuttosto cattivo.

Il perimetro della zona divide un isolati in due parti. La  
parte esclusa riguarda un complesso religioso a tipologia specie-  
le che non si è ritenuto necessario di inserire nella zona di re-  
cupero. Si è invece inclusa un'area pubblica occupata da reperti  
archeologici per consentire una migliore sistemazione della mede-  
sima.

La zona di recupero n° 9 è delimitata da: via Pietro Ferretti - via S. Maria in Cappella - via dei Genovesi - confine scuola Goffredo Mameli - via in Piscinula - via Titta Scarpetta - via dei Salumi - via dei Vascellari.

Gli edifici esistenti sono in parte di modeste dimensioni, con facciate piuttosto strette e in parte di dimensioni medie e medie-grandi, di origine prevalentemente ottocentesca. C'è inoltre un complesso di proprietà di un ente religioso di tipologia speciale. Un edificio risulta vuoto. Ci sono infine tre manufatti a un solo piano ricavati su aree di risulta da demolizioni.

Per quanto riguarda l'utilizzazione degli edifici, essi sono, salvo pochissimi casi, destinati a residenza.

Lo stato di conservazione risulta essere, per la maggior parte dei fabbricati, piuttosto cattivo.

Il perimetro della zona divide un isolato in due parti. Quella esclusa riguarda la scuola Goffredo Mameli, che non si è ritenuto necessario includere nella zona di recupero.

Zone di recupero 15 - 13 - 17 - 18

Le zone di recupero individuate all'interno dei rioni Ponte, Parione e Regola sono di estensione sufficientemente grande poiché trattasi di tessuti edilizi prevalentemente omogenei per formazione e caratteristiche tipologiche. Ciò non significa che al loro interno si hanno pochi "tipi" edilizi, ma al contrario la loro trasformazione nei secoli è talmente stratificata da rendere molto difficile una loro sommaria schematizzazione rispetto alle fondamentali tipologie residenziali di riferimento. Ci si trova di fronte a isolati misti con presenze di edifici a schiera, palazzetti con corte interna, edifici in linea di impianto ottocentesco.

Lo stato di degrado è di due tipi: prevalentemente di carattere statico, cioè degrado delle strutture murarie, dei solai in legno, delle coperture, con evidenti lesioni sulle facciate oppure generali, sia interne alle singole unità alloggiative che delle strutture portanti. Il primo tipo di degrado non sta anche a significare una analoga situazione precaria delle diverse unità alloggiative, infatti spesso in situazioni di proprietà frazionata i singoli proprietari hanno provveduto a sistemare gli appartamenti, non avendo la possibilità di affrontare le parti comuni (scale, androni, cortili, coperture, ecc.).

Ciò si verifica anche in complessi edilizi di proprietà di enti o opere pie in cui i diversi utenti, per migliorare le proprie condizioni di vita di fronte ad una totale indifferenza della proprietà, hanno già effettuato una prima sommaria bonifica igienica.

Le situazioni di degrado interne ed esterne sono in alcuni casi veramente drammatiche sia in termini di sicurezza che per condizioni di vita.

All'interno delle zone di recupero vi sono edifici di notevole importanza storica e monumentale assolutamente da restaurare per il loro totale decadimento.

Accanto a queste situazioni precarie vi sono interclusi all'interno delle zone di recupero edifici che apparentemente non necessitano di prioritari interventi ma la cui esclusione in sede di definizione di zona avrebbe posto inutili problemi di carattere tecnico.

La destinazione d'uso prevalente è la residenza con utilizzazione commerciale dei piani terra con notevole presenza di botteghe artigiane.

Zone 14 - 16

Tali zone sono state motivate dalla necessità di predisporre, attraverso la stesura di un piano di recupero di iniziativa comunale, una soluzione di carattere urbanistico - con relativa normativa edilizia - in grado di assicurare un assetto definitivo ai vari interventi viari o edilizi che realizzati in modo incompleto hanno dato luogo a "relitti", non certamente risolvibili con la sola normativa di P.R.G., per la zona "A".

Al loro interno quindi si hanno situazioni edilizie fortemente eterogenee, con presenza di edifici realizzati per attrezzature pubbliche, con ampi spazi liberi di risulta di demolizioni già effettuate, per cui necessita uno studio ed una soluzione architettonica unitaria.

Inoltre alcune potenzialità degli edifici o degli spazi di pertinenza delle attrezzature pubbliche esistenti potrebbero essere, in sede di piano di recupero, opportunamente rivalutate.

La zona di recupero n° 23 è delimitata da: vicolo del Farinone - Borgo Pio - via di Porta Castello - Mura Leonine.

Essa comprende quattro isolati di cui uno interamente di proprietà comunale. Quest'ultimo si trova per intero in cattive condizioni di conservazione e sarà oggetto di piano di recupero.

Gli altri isolati sono costituiti da edifici in prevalenza degradati. Vi si trovano inoltre 3 edifici vuoti.

La destinazione d'uso residenziale è, di gran lunga, quella prevalente.

I lotti su cui insistono i fabbricati sono in prevalenza lunghi e stretti, gli altri costituendo in genere delle successive rifusioni.

La ragione principale dell'inclusione dei tre isolati di proprietà non comunale nella zona di recupero è costituita dalla possibilità di provvedere alla liberazione delle mura Leonine dai numerosi manufatti addossati ad esse e che occupano le aree una volta destinate ad orti e giardini.