



## ROMA INTERROTTA

*ripartire dai contenuti per disegnare il futuro della città*

**9 - I - 2021**

### **L'abitare e le emergenze sociali - Le proposte**

Il secondo incontro della serie ROMA INTERROTTA, svolto il 18 dicembre scorso, è stato dedicato al tema dell'abitare e le emergenze sociali (il video integrale è su Facebook all'indirizzo <https://www.facebook.com/romainterrotta/videos/4103898679638651>).

La riflessione madre che ha avviato il percorso di ROMA INTERROTTA è l'irrompere della pandemia nella storia "*interrotta*" della città, che ha portato e porterà in futuro conseguenze rilevanti e irreversibili sulle modalità di lavoro, sull'uso degli spazi urbani, sull'abitare, sul trasporto, per spalancare poi la porta alle nuove opportunità che, le con le ingenti risorse messe a disposizione dall'Europa, si potranno dischiudere per il progresso della città.

Il fenomeno del lavoro a distanza, apparso inizialmente come contingente, è diventato pratica destinata a stabilizzarsi e progredire nel lungo periodo. Lo spostamento di migliaia di lavoratori dal lavoro come occupazione di specifico spazio fisico dedicato al lavoro inteso come attività da svolgere in luoghi non obbligati, ridisegna la struttura fisica sociale ed economica sia del centro che della periferia. Il modello concettuale ed organizzativo della città costruito in base alla cultura economico-razionalista per specializzazioni funzionali si sgretola, per mutare in un modello multifunzionale in cui residenza, lavoro e servizi danno luogo a nuove conglomerazioni ancora da concepire e comprendere.

Questa prospettiva ancora da chiarire nei suoi esiti progettuali dovrà offrire, prioritariamente, risposta alla domanda abitativa come cardine per il benessere individuale, non più solo di accoglienza per il riposo e lo svago ma anche come spazio per il lavoro.

Su questo tema, la stessa Giunta Capitolina, proprio al termine del primo periodo di lockdown (DGC 86/2020) aveva dichiarato che: "*l'emergenza abitativa nel territorio di Roma Capitale riguarda 57mila famiglie, pari a circa 200mila persone*". Altre indicazioni sulla condizione abitativa e il disagio sociale sono contenute nel documento base per la discussione del 18 dicembre reperibile all'indirizzo: [https://www.facebook.com/romainterrotta/?view\\_public\\_for=105952904638797](https://www.facebook.com/romainterrotta/?view_public_for=105952904638797)

Dalla discussione del 18 dicembre scorso sono emersi quattro temi o meglio quattro proposte operative, tutte praticabili nell'arco temporale del 2026 imposto dai Fondi Europei. Quattro proposte essenzialmente gestionali e

pertanto con costi di implementazione relativamente bassi, che consentono di affrontare il disagio abitativo e contrastare fin da subito la pandemia sociale che rischia di fare seguito all'emergenza sanitaria.

- ***Recupero il patrimonio residenziale pubblico con interventi sugli edifici esistenti.***

Il patrimonio residenziale pubblico ATER e Comune di Roma in termini di consistenza appare anche adeguato al fabbisogno<sup>1</sup>, ma è la tipologia degli alloggi in gran parte di taglio medio e grande che non incontra più una domanda costituita da famiglie di taglio prevalentemente piccolo. Questa inadeguatezza tipologica si associa con il processo di invecchiamento della popolazione che riduce il numero degli abitanti per alloggio in tutta la città. Nel caso di Corviaie<sup>2</sup>, per esempio, gli attuali 3.362 abitanti del PdZ sono meno della metà dei 6.800 abitanti previsti nel progetto.

Quindi la prima proposta riguarda il **frazionamento degli alloggi esistenti** per rimodularlo in funzione della domanda reale, fatta di singoli e coppie senza figli. Questa operazione semplice dal punto di vista fisico appare assai più complicata dal punto di vista immateriale. Infatti si tratta di intervenire su alloggi abitati, spesso da anziani soli per i quali non è certo immediata l'accoglienza di una proposta di trasferimento o di riduzione del proprio alloggio, anche a fronte di benefici come la riduzione dei canoni e dei consumi. In questi casi l'aspetto preponderante del progetto non è quello architettonico ma quello di **accompagnamento sociale, per rendere l'operazione condivisa e senza traumi**. A fronte di un alloggio grande ma inefficiente e costoso, si potrà offrire un alloggio più adeguato alle esigenze personali, anche economiche, e più efficiente dal punto di vista del benessere bioclimatico.

Il frazionamento degli alloggi per divenire una manovra incidente sul fabbisogno deve uscire dalla sperimentazione per diventare programma strutturale di rigenerazione del patrimonio di edilizia pubblica. Questa operazione è certamente più complessa per gli aspetti gestionali ma in netta controtendenza rispetto alle soluzioni consuete che sono più facili nell'immediato per poi riproporsi ancora più complesse nei tempi futuri. Esempio il caso della Giunta Capitolina che al rientro dalle vacanze il 28 agosto 2020 approva una memoria la n. 48 dal titolo accattivante: *"Definizione di un Piano di Sviluppo resiliente e sostenibile per Roma Capitale"* e cosa contiene? Per giunta al primo posto? L' "Acquisizione diretta di unità immobiliari da destinare ad alloggi di edilizia residenziale pubblica" per un Valore di 2.000.000.000,00 €, da spendere in 7 anni. In questo modo è vero che si ottiene un risultato immediato, attraverso l'acquisto di nuovo patrimonio edilizio rimasto invenduto. Ma è rimasto invenduto perché localizzato in contesti improbabili, quindi, portare in quei luoghi altre famiglie già disagiate di per sé non fa altro che elevare al quadrato il disagio aggiungendo emarginazione e generando ulteriori disagio.

- ***Utilizzare le risorse economiche che ci sono***

---

<sup>1</sup> - Enrico Puccini - Verso una politica per la casa - Ediesse 2016

<sup>2</sup> Enrico Puccini 2020: Corviaie: il gigante dai piedi di argilla

Una riflessione fra disagio sociale, sottoutilizzo del patrimonio pubblico e una normativa ormai obsoleta

Per quanto riguarda le risorse economiche con la **Memoria n. 35 la Giunta Capitolina ha destinato la somma di € 86.083.304,41** per l'acquisizione e a manutenzione straordinaria di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica esistenti e in particolare per il: *“recupero di immobili di proprietà capitolina inutilizzati o sottoutilizzati”*.

Inoltre la Giunta Regionale con la Delibera n. 18 del 15 gennaio 2014 *“Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio e attuazione del Programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale.”* Aveva destinato all'attuazione del programma per l'emergenza abitativa per Roma capitale almeno l' 80% delle risorse reperite tra le residue competenze di cui al *“Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata”* (ex Gescal) risultanti nel c/c n. 20128/128 presso la Cassa Depositi e Prestiti ed ammontanti ad Euro 257.726.466,10 di cui Euro 198.787.922,78 quale saldi giacenza di cassa come da situazione contabile trasmessa dalla CDP spa in data 30 Ottobre 2013 prot. n. U2030496/13.

Pertanto a **Roma Capitale erano state riservate risorse per € 159.030.338,22** con cui attivare un corposo programma di manutenzione straordinaria del patrimonio esistente. Dal canto suo ATER con il Piano Triennale 2019-2021 per l'edilizia residenziale pubblica a Roma ha stanziato 68,1 milioni di euro per *“708 nuove soluzioni abitative ad alta efficienza energetica; nuovi alloggi anche nell'edificio Ater di Via Bembo e tre bandi per sostenere lo sviluppo economico e sociale nelle periferie, mettendo a disposizione di botteghe artigiane, startup e associazioni 152 locali a canone agevolato.”*

#### • **Intervenire sulle occupazioni**

Roma è l'unica capitale dove il fenomeno delle occupazioni svolge una funzione strutturale per offrire alloggio alle famiglie più disagiate. Il fenomeno è noto ed oggetto di studio<sup>3</sup>; anche in questo caso il vero tema è di carattere gestionale più che economico o progettuale.

La stessa DGRL 18/2014 indica come prioritari i seguenti interventi:

- **recupero ed autorecupero del patrimonio immobiliare pubblico** (in primis il patrimonio regionale e, a seguire, il patrimonio di proprietà dello Stato, delle Pubbliche Amministrazioni ed Enti Pubblici), da intendersi anche come più ampia attività di rigenerazione urbana;
- **acquisizione e/o recupero di immobili privati** sul libero mercato a prezzi calmierati, nonché ulteriori attività ritenute più idonee **al fine di rendere fruibile il patrimonio immobiliare già esistente nell'ottica della rigenerazione urbana**;

Nonostante i richiami e le disposizioni legislative (L.R. 11 Dicembre 1998, n. 55 - *Autorecupero del patrimonio immobiliare*) l'argomento non assume mai la dignità dell'agenda politica, anche in questo caso per la preponderanza degli aspetti gestionali rispetto agli aspetti economici e progettuali. L'unica occasione

---

<sup>3</sup> fra gli altri: Davoli Chiara, *Le occupazioni abitative a Roma: una “pratica di movimento” per il diritto all'abitare*, in *Roma in transizione - Coppola Punziano - Planum 2018*

in cui si affronta il problema occupazioni è quella caratterizzata dal tema securitario, quando si paventano sgomberi senza prospettiva.

Considerato che la magistratura ha messo in carico al Ministero degli Interni i danni che subiscono i privati per i mancati sgomberi, le occupazioni si sono trasformate in locazioni passive per la pubblica amministrazione ma attive per i proprietari che non devono neppure assicurare la manutenzione dei fabbricati.

• ***Intervenire sul patrimonio pubblico non residenziale***

Una ulteriore proposta operativa riguarda il **riuso/recupero del patrimonio pubblico extraresidenziale**. Come è noto ATER e Comune di Roma dispongono di una grande quantità di locali essenzialmente commerciali realizzati insieme alle unità abitative. Questi locali per motivi strutturali legati sia alla domanda commerciale rarefatta a causa del decremento di abitanti, sia per l'offerta vincolata a canoni di locazione da libero mercato hanno fatto sì che in tante strade i piani terra si tramutassero in un deserto, fenomeno che di certo non aiuta ad affrontare i problemi di degrado e sicurezza.

Occorre dare atto che ATER, con i recenti bandi, ha messo a disposizione 152 locali a canone agevolato per botteghe artigiane, startup e associazioni. Questo è un primo segnale positivo, che deve essere generalizzato.

Anche in questo caso con il post-pandemia ed il lavoro a distanza stabilizzato e non più occasionale si attiva un ventaglio di esigenze locali prima concentrate nelle aree direzionali. Purtroppo non si dispone di dati quantitativi sulla localizzazione delle nuove aperture commerciali, ma sarebbe assai interessante capire se il dato puntuale osservato corrisponda ad una tendenza sull'intera città. Comunque nella nuova dimensione locale, il riattivare gli ambienti a piano terra significa offrire opportunità a basso costo per la creazione di occupazione e soprattutto di occasioni di comunità e socialità negli spazi pubblici.

• ***Rilanciare con il ferro la Rigenerazione urbana e il recupero degli immobili abbandonati***

Ultimo elemento da considerare è il rilancio delle attività di rigenerazione urbana attraverso il recupero (o la sostituzione) degli immobili dismessi, con la contestuale realizzazione di una quota di alloggi edilizia sociale, così come previsto dalla vigente normativa di PRG. Se la fattibilità di tali interventi è oggi ridotta dall'andamento del mercato immobiliare, il coordinamento delle operazioni di rigenerazione con l'incremento dell'accessibilità ottenibile tramite una maggiore offerta di mobilità su ferro (vedi le proposte di Roma Interrotta sulla mobilità) può tornare a costituire il differenziale di valori che renda economicamente conveniente l'operazione. Sono vari i contesti nei quali la realizzazione di nuove linee di tram o l'apertura di nuove stazioni lungo le esistenti linee del ferro può innescare tali processi, che avrebbero il merito, oltre a consentire il recupero di immobili pubblici e privati abbandonati e degradati e a produrre quote di edilizia sociale, anche di innescare processi rigenerativi con più ampie e diversificate ricadute positive.