



La città di tutti i cittadini

Tante città disuguali!

Abitare nella Città Storica e nelle periferie*

Chiediamo a Roma Capitale

- di favorire **l'incremento della residenzialità nella Città storica** di vari segmenti sociali e in particolare di riutilizzare gli immobili dismessi (come scuole, ex caserme e vari immobili di proprietà pubblica) per destinarli, quando le caratteristiche lo consentano, ad uso sociale per edilizia pubblica con canoni di affitto popolareⁱ
- che le **operazioni di trasformazione urbana** da parte di privati contemplino nelle autorizzazioni **l'impegno da parte dei proprietari di dare in locazione concordata** a favore di determinate categorie svantaggiate una quota delle abitazioni recuperate assicurando la priorità ai precedenti occupantiⁱⁱ
- di **considerare**, come prevede la legge nazionaleⁱⁱⁱ **l'edilizia sociale quale "standard urbanistico"**, ponendo l'obbligo per il privato che promuove interventi di trasformazione urbana, di dotare l'ambito territoriale di aree da destinare all'edilizia sociale al pari di quelle destinate a servizi, verde e parcheggi.
- **di riorganizzare gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica**, all'epoca realizzati in base a una domanda abitativa conseguente a nuclei familiari più numerosi, avviando la ristrutturazione degli edifici per ricavare un maggiore numero di alloggi^{iv}
- di **incrementare, dove è possibile nel rispetto degli standard urbanistici, il patrimonio di edilizia pubblica nei piani di zona** per dare risposte alla domanda alloggiativa e di servizi attraverso l'eventuale densificazione nei territori
- di **avviare nuove iniziative di "autorecupero"**, assegnando attraverso bandi immobili a cooperative formate da persone che non hanno la possibilità di accedere al normale mercato delle abitazioni, che provvedono ai lavori necessari, in prima persona o attraverso imprese edili, accedendo a un mutuo per coprire le spese dei materiali e dei lavori, le cui rate vengono poi scalate dagli affitti degli appartamenti^v. Una possibile "rigenerazione urbana" "dal basso", sganciata dalla logica del profitto degli imprenditori privati, che però richiede, da parte dell'Amministrazione, di accentrare tutte le fasi del procedimento^{vi} in un unico assessorato - o di istituire un ufficio di scopo – e anche una modifica del Regolamento di contabilità del Comune^{vii}, che contiene alcuni vincoli che di fatto bloccano la possibilità di realizzare i progetti

- per gli immobili in forte stato di degrado, di introdurre, come già in altri Comuni^{viii} la possibilità di ricorrere **all'esproprio per i proprietari inadempienti**, per poi procedere alla riqualificazione per usi di pubblica utilità

(*) Estratto dalle richieste di Carteinregola alla Politica del 15 11 2022

<https://www.cartainregola.it/index.php/dossier-le-richieste-di-cartainregola-alla-politica-2022/>

ⁱ Vedi De Lucia- Scandurra: Case popolari nel centro storico e parco urbano. La rinascita romana Da Il manifesto del 16 maggio 2020 <https://www.cartainregola.it/index.php/de-lucia-scandurra-case-popolari-nel-centro-storico-e-parco-urbano-la-rinascita-romana/>

ⁱⁱ Art. 32 della legge 457 del 1978 (in nota: Legge 5 agosto 1978, n. 457 Norme per l'edilizia residenziale https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1978_0457.htm **Art. 32. Disposizioni particolari (...)** comma 3. Nei comuni con popolazione superiore a 50 mila abitanti, per gli interventi di rilevante entità non convenzionati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 o della presente legge, la concessione può essere subordinata 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 con il comune medesimo ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

ⁱⁱⁱ MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE DECRETO 22 aprile 2008 Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea. (GU Serie Generale n.146 del 24-06-2008 <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2008/06/24/08A04473/sq>

^{iv} come già allo studio da parte di ATER Roma

^v [legge istitutiva della Regione Lazio n.55 del 11 dicembre 1998](#). *Gli enti pubblici ... individuano immobili, destinati a finalità diverse da quelle di edilizia residenziale pubblica, di loro proprietà o di proprietà di altri enti pubblici o di privati da acquisire, rimasti inutilizzati e/o in evidente stato di degrado, al fine di recuperarli in concorso con cooperative di autorecupero e/o autocostruzione*

^{vi} Un unico ufficio dovrebbe gestire dal bando per l'assegnazione del progetto, alla realizzazione dei lavori di competenza del comune, alle procedure per il rilascio dell'autorizzazione all'iscrizione dell'ipoteca o al rilascio della fideiussione a garanzia del mutuo per i lavori di competenza della cooperativa dei soggetti assegnatari degli alloggi, del successivo collaudo dei lavori e dell'approvazione del rendiconto

^{vii} Il Regolamento di contabilità Approvazione del nuovo Regolamento di Contabilità. Abrogazione del Regolamento di contabilità approvato il 9 agosto 2021(Assemblea Capitolina [n.83/2021](#) che ha abolito il precedente n. 4 del 25 gennaio 1996, stabilisce il divieto di concessione della garanzia ipotecaria e limitando le fideiussioni al 50% del valore dei lavori bloccando ogni possibilità di autorecupero "dal basso"

^{viii} Vedi Comune di Milano **Piano delle regole giugno 2018 art.11 edifici abbandonati e degradati**

1. Il recupero di edifici degradati, che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le aree e gli edifici, indipendentemente dalla destinazione funzionale, individuati nella Tav. R.10, periodicamente aggiornata, per questo aspetto, con Determina Dirigenziale. Si considerano abbandonati gli edifici dismessi da più di tre anni, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana. L'individuazione degli immobili di cui al presente comma sarà comunicata periodicamente alla Prefettura e alla Questura.
3. Agli edifici abbandonati e dismessi, così come individuati dalla Tav. R.10, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è data facoltà di presentare proposta di piano attuativo o idoneo titolo abilitativo finalizzato al recupero dell'immobile; i lavori dovranno essere avviati entro 18 mesi dalla loro prima individuazione.

In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto

-
- a) in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente. I diritti edificatori saranno annotati nel registro dei diritti edificatori, con possibilità di utilizzo in loco o in altre pertinenze dirette per mezzo di perequazione, secondo la normativa vigente;
 - b) in caso di mancata demolizione da parte della proprietà, entro i termini sopraindicati, è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità territoriale (IT) unico pari a 0,35 mq/mq. L'Amministrazione si riserva il potere sostitutivo finalizzato alla demolizione dell'edificio. Le relative spese sostenute da parte dell'Amministrazione dovranno essere rimborsate dalla proprietà o dai titolari di diritti su tali beni. Se non rimborsate tali spese saranno rimosse coattivamente secondo normativa vigente. Di quanto sopra verrà inviata comunicazione alla proprietà, alla prefettura e alla questura.
4. Dall'applicazione della presente norma sono:
- a) fatti salvi gli edifici oggetto di vincolo diretto ai sensi del D.Lgs 42/2004;
 - b) esclusi gli edifici a tessuto rurale così come identificati sulla tav.R.02 e disciplinati all'art. 21 comma 5;
 - c) escluse le aree e gli edifici disciplinati come ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati fino alla scadenza per loro prevista dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso.