



ROMA INTERROTTA

ripartire dai contenuti per disegnare il futuro della città

BOZZA del 9-XI-2020

La lunga stagione del Covid-19 sta imponendo una riorganizzazione irreversibile alla nostra città su cui vogliamo aprire la discussione.

ROMA INTERROTTA ha l'obiettivo di affrontare in modo sistematico le ricadute di questi cambiamenti. Il filo conduttore del post-pandemia riguarderà l'abitare e le emergenze sociali, il consumo di suolo, la mobilità, la ricollocazione dei servizi, i processi di lavoro indotti dallo smart working.

Dalla città con specializzazioni funzionali divisa fra centro e periferia passeremo forse ad ambiti multifunzionali recuperando la dimensione locale del quartiere. Una riorganizzazione del modello urbano che riguarda centinaia di migliaia di nostri concittadini della Roma Metropolitana.

Dare delle risposte concrete a questa autentica rivoluzione socio-culturale, ambientale e produttiva sarà possibile se riusciremo a costruire una larga rete, ad ascoltarci pur nelle nostre differenze e a trovare sintesi possibili.

Toccherà anche alla Politica fare la sua parte avendo la convinzione che prima di tutto Roma dovrà partire dalle persone che ci vivono.

Il testo che segue rappresenta una nostra prima bozza di lavoro per "L'abitare e le emergenze sociali" su cui avviare un percorso di confronto e proposizione.

Secondo incontro - L'abitare e le emergenze sociali

Come già illustrato nel primo incontro del 15 ottobre (per chi l'abbia perso è reperibile il video integrale <https://www.youtube.com/watch?v=Gw7eudOGDsc&feature=youtu.be&fbclid=IwAR2ScL5Mr5ylsm4wqkjNAnmz8haaZ6Lc3MhykJU9bOINRiQghacll1yym4>) la riflessione madre, che guida questo percorso di incontri tematici, è stata l'irrompere dello smart working (SW) sia dalla parte degli spazi per il lavoro, sia dalla parte degli spazi per l'abitare, del muoversi e della città.

Il fenomeno, apparso inizialmente contingente, è ormai pratica destinata a stabilizzarsi e progredire nel lungo periodo. Lo spostamento di centinaia di migliaia di lavoratori dal lavoro inteso come spazio fisico al lavoro inteso come attività da svolgere in luoghi non obbligati, ridisegna la struttura sociale ed economica del centro e della periferia.

Ad oggi possiamo individuare due primi cambiamenti sostanziali:

- cambiamento software = Nuova riorganizzazione dei processi di lavoro, con una virata più accentuata nel settore privato (anche se con deviazioni strutturali negative che confondono lo SW con il cottimo digitale), mentre nel settore pubblico è annunciata e non ancora progettata (si continua in massima parte con il telelavoro);
- cambiamento hardware = Nuove esigenze di spazi produttivi ridotti e nuova dimensione dell'accoglienza turistica.

La pluralità di funzioni che ha contraddistinto le aree centrali rimbalza verso i quartieri residenziali. L'abituale pendolarismo centro/periferia non è più il cardine del sistema di mobilità, si seminano nei quartieri residenziali spore di nuova domanda aggiuntiva ed insieme innovativa per i servizi alle persone.

Il modello abitativo e distributivo della città fatta per specializzazioni funzionali si sgretola per ricrearsi in un modello multifunzionale in cui residenza, lavoro e servizio danno luogo a conglomerati ancora da concepire.

In questa prospettiva ancora da scontornare deve trovare prioritariamente risposta la domanda abitativa in quanto l'abitazione assume un ruolo cardine non più solo riposo e svago ma anche lavoro. In particolare le famiglie in condizione di disagio a Roma sono stimate (CRESME 2009/2019 ¹) in circa 57.000, dai senz'altro agli studenti fuori sede.

Naturalmente, non c'è un automatismo tra spazi ridotti necessari alla produzione ed ai servizi, ed il destinare gli spazi "vuoti" alla riconversione all'abitare. Ma pure una riflessione è urgente se a ieri (29/10) sul portale [casa.it](https://www.casa.it) c'erano 25.000 case in vendita (lo scorso anno a dicembre erano 20.000) a cui si sommano 9.000 in affitto.

Il coacervo degli immobili censiti come abitazioni in Catasto è pari a 1.233.619 al 31.12.2017, a fronte di 1.358.909 famiglie al 31.12.2019 (in calo rispetto al 2016 -0,12%) <https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/it/it/demografia/famiglie/roma/58091/4>.

"l'emergenza abitativa nel territorio di Roma Capitale riguarda 57mila famiglie, pari a circa 200mila persone". A ribadirlo, qualora ce ne fosse ancora bisogno, è la stessa Giunta Capitolina proprio al termine del recente periodo di lockdown (DGC 86/2020). Il dato è analogo alle 52.800 famiglie/alloggio stimate come "segmento debole della domanda" dal Piano Casa di Alemanno nel 2010. Questo dato complessivo è variamente articolato fra nuclei familiari senza casa veri e propri e la cosiddetta fascia grigia di nuove famiglie che stentano a trovare alloggi adeguati alle loro capacità economiche e si trovano emarginate dal mercato libero.

Numeri tutti da aggiornare e verificare alla luce del post-Covid. «A Roma il 40% della popolazione vive sotto i 15mila euro annui, e li possiamo definire in povertà relativa – sottolinea Elisa Manna² –. Ci sono poi 125mila famiglie con figli minori che hanno un reddito al di sotto dei 25mila euro. Sono famiglie ai limiti e che molto facilmente nella fase di lockdown sono state risucchiate nella povertà relativa. I senza dimora erano circa 16mila. Ora saranno 20mila. E per loro parliamo di povertà assoluta. E lo sono anche i 7mila nuclei familiari che sono venuti a chiedere i pacchi alimentari».

L'offerta pubblica è ancora incardinata ed ingessata su modelli assistenziali in cui si limita alla gestione di graduatorie senza fondo e al tentativo di calmierare i canoni di locazione facendo ancora appello al mercato con incentivi e premi di cubatura.

In questo quadro la crisi sanitaria ha prodotto un ulteriore aggravamento nei segmenti più fragili rispetto a cui la Capitale non sembra di essere in grado di offrire altro che la tolleranza sui ricoveri di fortuna e tolleranza avverso le occupazioni. Basta girare l'angolo per trovare tende e giacigli che si sommano ai cento

¹ CRESME -"ROMA, LA DOMANDA DI ABITAZIONI - Dimensioni, qualità e scenari - Luglio 2011 - D.C.C. n.23/2010 e D.G.C. n. 86/2020.

² Pandemia sociale. Eletto Covid e nuove emergenze: a Roma la povertà mangia le famiglie
Antonio Maria Mira L'Avvenire di giovedì 23 luglio 2020

palazzi occupati. Questi sono gli strumenti con cui fino ad oggi è stata gestita l'emergenza abitativa. Tolleranza ed insipienza in cui si nasconde l'ignavia del malgoverno.

Roma città creativa soprattutto in tema di abitazioni, non bastavano le circa 400.000 stanze "spontaneamente sorte" negli anni sessanta/settanta per rispondere al fabbisogno abitativo insoddisfatto dal mercato legale, le ulteriori stanze realizzate negli anni successivi, addirittura prive del titolo di urbanità ma declassate a incerto "toponimo". Questa improvvisazione che tampona l'emergenza con soluzioni sempre più precarie ha debordato investendo degli edifici abbandonati.

100 edifici occupati a scopo abitativo corrispondono a migliaia di famiglie in condizioni di alloggio precario prolungato ormai da decenni. Nessuna amministrazione ha affrontato l'argomento in termini strutturali ma in termini securitari come se fosse la sommatoria di fenomeni isolati.

In questo contesto la cittadinanza attiva non può rimanere semplice spettatrice se vuole evitare di sentirsi corresponsabile. Questa occasione appare troppo appetibile per dimostrare come i termini di rigenerazione, partecipazione e trasparenza non sono parole nel vento ma strumenti concreti di crescita della Comunità.

E' prevedibile, ed alcuni segni premonitori già ci sono, che vi sarà un robusto ricorso alla richiesta, da parte dei privati, di cambi di destinazione d'uso degli spazi commerciali e dei servizi, ad uso abitativo. Fino ad ora guidate dall'opportunità di offrire residenze di prestigio in sostituzione di uffici (Piazza Ippolito Nievo) o di istituti religiosi (Villa Paolina).

Questa delicatissima fase per la vita della città, deve essere amministrata dalle strutture politiche di governo di Roma. Non possiamo pensare che sia il "mercato" a ridisegnare la città in questa fase. Lo stesso PRG sembra un oggetto d'antiquariato.

Fino a quando dovremo ancora tollerare ?

ROMA INTERROTTA, come gruppo di cittadini attivi e non inerti, intende avanzare questa serie di proposte operative differenziate su cui aprire il confronto.

- *Recuperare il patrimonio residenziale pubblico con interventi sugli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi.*

Per quanto riguarda gli edifici esistenti si tratta di intensificare il processo di adeguamento del taglio degli alloggi, costruiti sulla dimensione delle famiglie tradizionali alla dimensione dei nuclei famigliari attuali che occupano i primi posti della graduatoria e che sono composti da uno o due componenti. Nel caso di Corviale³, per esempio, anche aggiungendo 1.000 abitanti ai 3.362 attuali non si arriverebbe mai ai 6.800 di progetto. La bassa densità abitativa, frutto di un naturale processo d'invecchiamento della popolazione, si tramuta in quelle diseconomie nei servizi e nelle reti che sono la prima causa di degrado.

Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi edifici. Lo stesso vescovo ausiliare di Roma est Gianpiero Palmieri, giunge a dire "Bisogna intervenire in tempi brevi con misure estreme, anche sequestrando spazi non utilizzati per darli a chi è in gravi difficoltà sociali." (Avvenire 24-7-2020).

Rispetto a questa emergenza assoluta non servono auspici ed invocazioni ma la presa di coscienza che il problema nato dall'inerzia delle amministrazioni può essere risolto in quanto ci sono risorse economiche e soprattutto patrimonio edilizio pubblico dismesso e sottoutilizzato. Quindi serve solo il risveglio dal coma vegetativo e la ripresa di buone pratiche già attuate nella nostra città.

In tal senso si era espressa la stessa Assemblea Capitolina con l'Ordine del giorno n. 14/2020, in cui aveva impegnato la Sindaca e la Giunta "ad adottare ogni utile iniziativa ... prevedendo l'attivazione di un programma di edilizia residenziale pubblica, per aumentare l'offerta di alloggi a canone sociale, per

³ Enrico Puccini 2020: Corviale: il gigante dai piedi di argilla

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

l'attuazione di un piano strutturale abitativo che doti Roma di un numero adeguato di alloggi a canone sociale da reperire anche attraverso forme di recupero e autorecupero, a partire dall'immenso patrimonio pubblico e privato inutilizzato, prevedendo laddove i privati non perseguano il recupero e il riutilizzo dell'immobile lasciato in degrado anche forme di acquisizione per pubblica utilità volte a contrastare il degrado;”

Per quanto riguarda quell' immenso patrimonio pubblico ... inutilizzato, ci soccorre la Carta della Città Pubblica redatta da Roma Capitale fino al 2016 che censisce ben 36.554 immobili, fra aree e fabbricati escluse le unità residenziali, per un'estensione totale di 13.536,8 ettari. (<http://www.urbanistica.comune.roma.it/carta-citta-pubblica.html>)

Infine, la Memoria 35/2020 da mandato agli Uffici “di avviare in via prioritaria gli studi di fattibilità tecnica e procedurale ... al fine di individuare un “inventario” di aree disponibili per realizzare un “parco alloggi” di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) ed Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) che possa dare risposta alla crescente emergenza abitativa, tenendo nel massimo conto le caratteristiche del territorio e la sostenibilità “

Pertanto ci sono tutti i presupposti per individuare in alcuni spazi pubblici (uffici, ex scuole, ecc.) nuovi Piani di Zona ex legge 167/1962 con procedure, per altro già utilizzata nel 1976 durante la stagione di Argan e Petroselli, per i Piani di Zona di “Tor di Nona”, “Pizzicaria” e “Via Galvani”

- *Utilizzare le risorse economiche che ci sono e ottenerne di nuove*

Per quanto riguarda le risorse economiche la Memoria n. 35 della Giunta Capitolina destina 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”. Qualora si confermi il percorso virtuoso fin qui delineato, di acquisizione degli immobili pubblici inutilizzati o sottoutilizzati privilegiando le localizzazioni centrali da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica in concorso anche con le cooperative di autorecupero, si aprono scenari di largo e generale consenso per la soluzione di annosi focolai di degrado che costellano la nostra città.

La Tabella seguente mostra i Fondi non impegnati sulle Politiche Abitative (dati 2018) per quanto riguarda Roma.

| Provenienza | Data | Milioni di euro |
|--|----------|-----------------|
| Risparmi annuali chiusura residence | Dal 2016 | 14 |
| Fondi regionali emergenza abitativa (bando Sassat) | 2015 | 12 |
| Fondi regionali emergenza (I trance) | 2017 | 40 |
| Legge 80 per la ristrutturazione erp (solo parzialmente impegnati) | 2015 | 46 |
| TOTALE (già in cassa) | | 112 |
| Fondi regionali emergenza (II trance di 197) | | 157 |
| TOTALE (trasferito e da trasferire) | | 269 |

Oltre a questi fondi il CIPE il 14 aprile 2018 ha impegnati i fondi residui della Gescal in questo modo: 100 Milioni di euro per le aree terremotate e 250 per la rigenerazione urbana. Di quest'ultima trancia in base al riparto (8% circa) 20M dovrebbero essere destinati a Roma.

La conservazione delle prerogative e degli immediati vantaggi sembra guidare le scelte dell'amministrazione. La Giunta Capitolina al rientro dalle vacanze il 28 agosto 2020 approva una memoria 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. Quindi l'unica strategia è quella di alimentare il mercato edilizio con risorse pubbliche una volta esaurite le risorse private. Acquistare patrimonio immobiliare rimasto invenduto perché localizzato nei contesti improbabili della più estrema periferia con relativo emarginamento degli abitanti si traduce in persistente creazione di disuguaglianze.

Pertanto l'indirizzo formulato dalla Giunta capitolina pone una questione etica non eludibile sull'utilizzo delle risorse. Avviare un processo virtuoso di nuovi interventi di Edilizia Residenziale Pubblica prevalentemente ubicati nella Città Storica oppure remunerare l'invenduto producendo disuguaglianze?

- *Rinnovare il processo e il prodotto edilizio*

Il cambio di paradigma indotto dal Covid si ripercuote sul fabbisogno abitativo non solo in termini di quantità ma di qualità dell'offerta residenziale. Uno spazio non più solo destinato al riposo ma uno spazio di vita si distacca dal minimo esistenziale per offrire accoglienza anche ad angoli di lavoro sufficientemente riservati oppure ubicati in ambienti specializzati.

Si tratta di recuperare la migliore tradizione progettuale architettonica per adeguare gli spazi esistenti e crearne di nuovi. Il tema delle nuove forme dell'abitare investe quanto meno l'intera Europa e di conseguenza si presta a nuove forme di scambio e di integrazione.

A questo tema di fondo si aggiungono nuove forme di abitazione condivisa co-housing e ora anche senior co-housing dove gli anziani possono conciliare protezione e assistenza mantenendo inalterata la rete di socialità che li ha accompagnati nel percorso di vita.

Vi deve essere una lettura delle funzioni e degli spazi della città condivisa, che permetta di pilotare i cambi di destinazione, per farli diventare un pezzo del rammendo della città e delle sue periferie. Perché non pensare ad una lettura unitaria del fenomeno, che non destini il tutto ad un puro atto amministrativo, ed invece lo faccia diventare parte di una strategia di intervento nel tessuto della città ??

Vi deve essere insieme a questo, una politica pubblica di investimento negli spazi pubblici edificati e non utilizzati, (questi sì) per una riconversione abitativa.

La redistribuzione del lavoro tramite lo SW non compensa i danni al centro città così come era strutturato, per questo occorre pensare a provvedimenti che abbiamo una prospettiva completa, e colgano l'occasione del contingente per decisioni urbanistiche coerenti.

La proposta che si avanza è quella di rivalutare la dimensione locale non più solo abitazione e servizi per l'abitare ma anche servizi per il lavoro, lo scambio il tempo libero con minori spostamenti e maggiori dotazioni di spazi pubblici d'incontro e scambio interpersonale. Abbiamo l'occasione, tramite questa rigenerazione urbana, di rendere meno marginali, pezzi interi della città, in cui si possa davvero pensare un policentrismo che non sia un annuncio nel Piano Regolatore, che rimane tale. Il contesto generale e gli spazi urbani saranno oggetto di successivi approfondimenti.

Nell'iniziare a pensare questo disegno, in cui tra l'altro, si riconquistano pezzi di vita, non più destinati agli spostamenti, occorre pensare a creare alleanze in città, ed aprire dibattiti con le categorie produttive (Costruttori, Immobiliaristi, categorie produttive, sindacato confederale, terzo settore ecc.).....