



# CASA, URBANISTICA, PERIFERIE

*“Il documento vuole rappresentare un focus sui problemi più evidenti riguardanti Casa, Urbanistica, Edilizia e Periferie, il tentativo è quello di individuare i posizionamenti di Forza Italia sui temi in oggetto e trasformarli in impegni concreti per la prossima campagna elettorale di tutto il centro-destra unito sia a livello locale che nazionale.”*

**a cura Coordinamento Romano – Forza Italia**  
**Consulta Casa, Urbanistica, Edilizia e Periferie**

# SITUAZIONE DEGLI UFFICI COMUNALI

23

- La situazione degli uffici comunali durante il mandato della Raggi si è notevolmente aggravata.
- I problemi sono sia organizzativi che strutturali, oltre alla frammentazione di alcuni uffici strategici, basta pensare che per richiedere una copia di un documento o copia di un progetto, bisogna fare una richiesta all'archivio comunale che sta a Roma sud in località Santa Palomba, il quale ci mette almeno 15 giorni per rispondere. E' ormai necessario informatizzare l'archivio rendendo i documenti reperibili in tempi rapidi sia per gli uffici che per i cittadini.
- Altro tema importante è il contratto di servizio che il Comune di Roma ha con la società Risorse per Roma, il quale prevede che la società esegua 50 pratiche al mese per alcuni importanti servizi. Questo contratto è assolutamente ridicolo per una mole di lavoro come quella degli uffici comunali va assolutamente rimodulato secondo le esigenze reali.

# AFFRANCAZIONI

24

- Le domande arrivate sono 9000, dal 2015 ad oggi sono state evase solo 1500 pratiche.
- Il provvedimento del MEF sicuramente introduce delle novità importanti:
  - ▣ - Diminuisce del 50% l'importo da pagare;
  - ▣ - La cifra da pagare si potrà dilazionare;
  - ▣ - Viene introdotta la possibilità di ricorrere ad una perizia asseverata da parte di un tecnico, per la determinazione dell'importo da pagare.
- Dopo aver aderito al pagamento dell'affrancazione bisognerà eseguire le seguenti attività:
  - ▣ -Richiesta del certificato dei carichi pendenti da parte dell'ufficio;
  - ▣ -Stipula di una nuova convenzione che vada a sostituire quella originaria;
  - ▣ -Non è chiaro se la perizia asseverata eseguita dal tecnico sia valida a tutti gli effetti o abbia bisogno della conformità da parte del Comune di Roma. Se così fosse le tempistiche sarebbero comunque non brevi.

# AFFRANCAZIONI

25

- Su Affrancazione e trasformazione alloggi realizzati in pp.zz. Legge 167/62 PEEP, evidenziamo le lungaggini burocratiche e la incostituzionalità procedurale della richiesta che viene attivata dall'amministrazione comunale in merito al certificato dei carichi pendenti del cittadino richiedente già proprietario.
  
- A questo proposito Forza Italia ha presentato un emendamento con le seguenti motivazioni:
  - ▣ A) semplificare le procedure di trasformazione e di affrancazione degli immobili nei pp.zz. legge 167 con modalità uniformi e non discrezionali. Più semplificazione, più velocizza nella procedura ed incremento delle entrate nelle casse comunali;
  - ▣ B) ripristinare l'equità del valore di Mercato degli immobili realizzati in forza delle leggi 167/62 e 865/71 rispetto agli altri immobili del settore privato;
  - ▣ C) ristabilire equità sociale per quelle categorie di cittadini a cui il legislatore ha originariamente rivolto attenzione riconoscendo loro il diritto di dotarsi più agevolmente della "prima casa" ed oggi costretti ad affrontare contenziosi e lungaggini burocratiche.

# UFFICIO AGIBILITA'

26

- Il certificato di agibilità viene rilasciato ai sensi della L. 10/77 ed è fondamentale per tante attività quotidiane, esso infatti stabilisce e certifica la salubrità dell'immobile.
- E' necessario consegnare il certificato di agibilità per "inizio attività" di tutte le iniziative commerciali o quelle professioni ma anche per le compravendite di immobili.
- Pur essendo questa criticità in parte superata dall'introduzione della SCIA di Agibilità, il rilascio delle precedenti istanze è penalizzato dal fatto che attualmente presso l'ufficio agibilità del Comune di Roma lavorano solo 4 persone.
- la Capitale potrebbe avviare un progetto "pilota" per la trasmissione in via telematica della SC.Ag. con la conseguente archiviazione digitale dei documenti in essa contenuti, al fine di consentirne un suo successivo agile aggiornamento; uno strumento dinamico capace di recepire e registrare in aggiornamento tutte le modifiche apportate all'immobile, rispetto alla sua configurazione originaria.
- Questo sarebbe un nuovo modo di vedere il vecchio (obsoleto e statico) fascicolo del fabbricato con la possibilità di avere informazioni «pronte all'uso» essenziali per la pianificazione, la semplificazione giuridica, la trasparenza, ed in linea con la smart city.

# RIGENERAZIONE URBANA

27

- L'articolo 10 del DL Semplificazioni recentemente approvato dalla maggioranza PD-M5S, impedirà per molti anni una reale rigenerazione nelle aree della città consolidata ed una auspicata riqualificazione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.
- La norma, stabilisce limitazioni in tutte le zone omogenee A (solo a Roma 7300 ettari e quindi ben oltre il centro storico classicamente inteso). Si possono demolire e ricostruire edifici esistenti solo se inseriti in un piano particolareggiato di recupero e di riqualificazione;
- Analoga limitazione vale per tutte le aree con vincolo paesistico (che nel Lazio si estendono per oltre il 75% del territorio).
- Nelle zone A e negli ambiti sottoposti a estesi vincoli paesaggistici del nostro territorio esistono diffuse situazioni di degrado, caratterizzate da edifici privi di qualsiasi qualità, spesso frutto della speculazione degli anni '60, '70, '80, che potrebbero, anzi dovrebbero, essere demoliti e ricostruiti diversamente e con maggiore qualità architettonica e migliore inserimento paesaggistico.

# RIGENERAZIONE URBANA

28

- La stagione che si stava aprendo basata sulla limitazione del consumo di suolo, la fine dell'espansione dei grandi agglomerati urbani e il riordino dei tessuti consolidati oggi viene fermata da una norma figlia di una visione ideologica che farà arretrare il paese aumentando il divario, innanzitutto culturale, nei confronti delle altre nazioni che non solo non intralciano ma bensì incentivano la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo del suolo.
- Il Testo della legge regionale sulla rigenerazione urbana prevede espressamente negli articoli 2 e 3 la possibilità alle amministrazioni comunali di redigere programmi operativi nelle periferie finalizzati alla rigenerazione con possibili aumenti di volumetria fino al 40%. L'attuale assessore Montuori non ha mai neanche affrontato la questione anche se l'amministrazione comunale avrebbe dovuto applicare la legge della Regione Lazio.
- Questi devono essere impegni precisi della nuova Giunta e del nuovo Consiglio Comunale.

# RIGENERAZIONE URBANA

29

- Forza Italia ha proposto un emendamento alla Legge di bilancio 2021, il 24.015, per consentire procedure efficaci nel rispetto dei centri storici e dell'ambiente, finalizzate a favorire le attività di rigenerazione del patrimonio immobiliare e a riattivare il settore dell'edilizia in profonda crisi, con significative potenzialità occupazionali e con cospicui risparmi energetici.
- Di tale emendamento avrebbero beneficiato in particolare Roma e il Lazio! Il Pd ancora una volta ha tradito la stessa Legge regionale del Lazio fatta dal presidente Zingaretti, calpestando l'economia reale insieme ai grillini. Abbiamo difeso da soli una politica di modernizzazione, di sviluppo economico e di risparmio energetico.
- Governo e sinistre sono evidentemente dalla parte della morte dell'edilizia e a favore dell'inquinamento.
- Tutti loro ora dovranno risponderne non solo agli operatori del settore come ANCE, ACER, ma anche a quelle associazioni che hanno espresso grande apprezzamento per l'emendamento di Forza Italia come ad esempio Legambiente, gli Ordini professionali di architetti e ingegneri, l'Istituto Nazionale di Architettura, ed altri”.

**a cura Coordinamento Romano – Forza Italia**  
**Consulta Casa, Urbanistica, Edilizia e Periferie**



# SUPERBONUS 110%

30

- Per consentire un reale efficientamento energetico degli immobili c'è bisogno di semplificare la norma. Un provvedimento del genere all'interno, ad esempio, del perimetro del vincolo Bondi non si farebbe in tempo ad attuare visti i tempi della procedura di rilascio dei pareri, determinata dalla richiesta di Nulla Osta da Roma Capitale e da perfezionare dopo l'eventuale parere vincolante della Soprintendenza paesistica. Impossibile...
- Situazioni del genere sono insostenibili per un territorio che ha necessità di norme certe e semplici. Per questi motivi va rivista la norma dei vincoli, non per consentire nuove edificazioni tra l'altro non previste, ma per consentire di migliorare gli immobili già esistenti rispettando la legge, attuando appieno la semplificazione prevista dal DPR 31 / 2017.
- Altre problematiche vengono evidenziate dagli amministratori di condominio che lamentano la complessità nell'attuare i provvedimenti. Ad esempio pochi sanno che per i condomini i lavori relativi al 110 % vanno approvati nell'assemblea condominiale, in questo momento è difficoltoso, soprattutto per i grandi condomini, reperire un luogo idoneo per effettuare qualsiasi riunione.

# PERIFERIE

31

- C'è una difficoltà di comunicare i temi della periferia di Roma. Parlare di TOPONIMI, ZONE O, PRINT ecc...non è semplice, perché trattano argomenti non commestibili dalla cittadinanza non coinvolta direttamente, dai mass media e anche dalla classe politica che poco si dedica a studiare e approfondire.
- Ma Roma è per la maggior parte, periferia, essa è formata da poco più di 3 milioni di abitanti di cui almeno 2 milioni di cittadini risiedono nella periferia della città e di questi più di un milione risiedono fuori dal Grande Raccordo Anulare.



- Residenti in periferia entro il GRA
- Residenti in Centro
- Residenti in Periferia fuori dal GRA

Questi numeri ci danno la misura dell'importanza dell'argomento.

1. Bisogna ridare fiducia ai cittadini della periferia;
2. Con il nostro impegno e quello di tutta la coalizione di centro-destra inserire la riqualificazione della Periferia nel programma di governo che il centro-destra presenterà alla città nella prossima campagna elettorale.