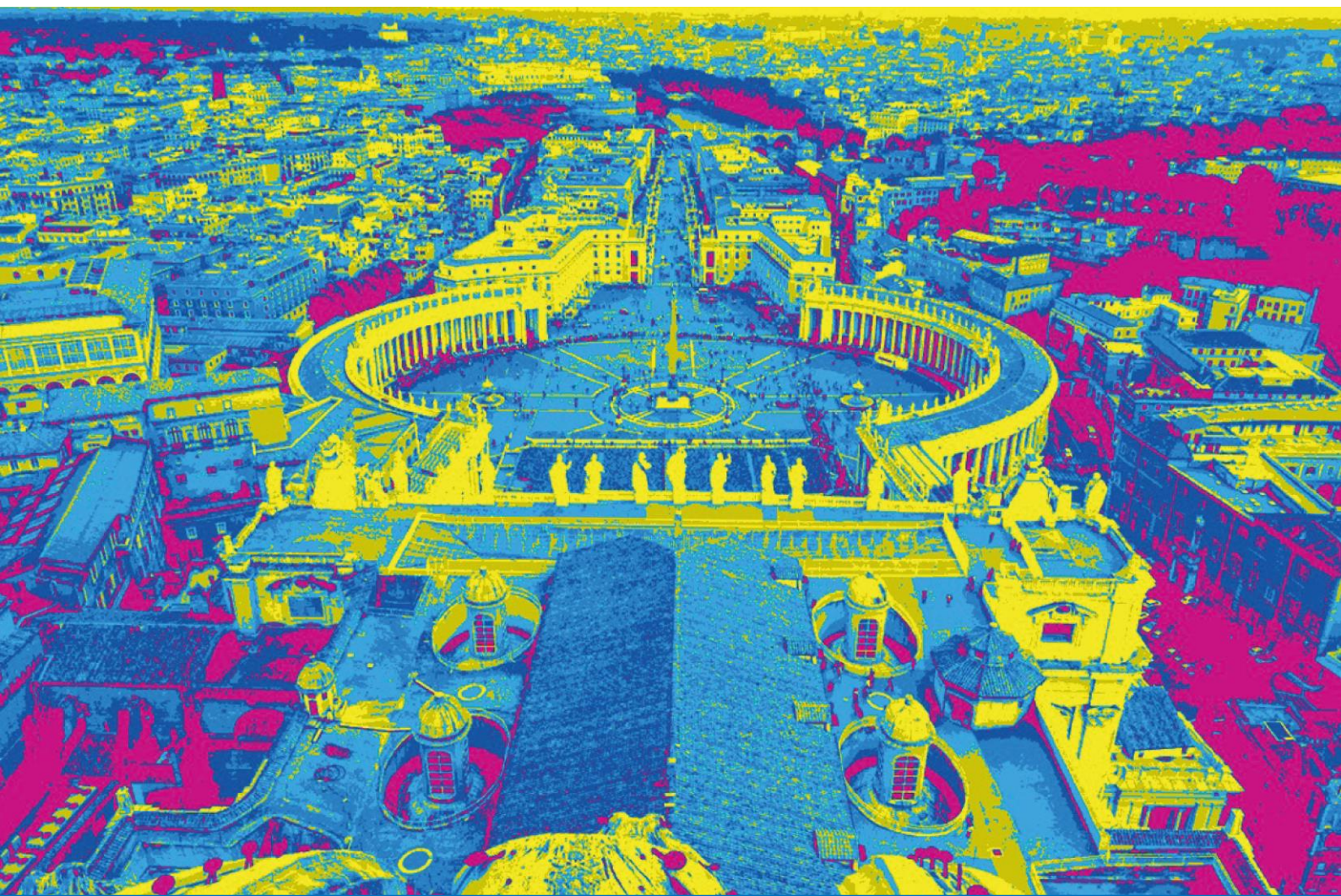




Prime proposte del Tavolo “Progetto per Roma”



Settembre 2021



Premessa

La città di Roma presenta alcuni indubbi punti di forza: è tra le città più verdi d'Europa (il 67% del territorio comunale è rappresentato dal verde) e il comune agricolo più grande d'Europa (con i suoi 50.000 ettari di coltivazioni); è la città universitaria più importante d'Italia per numero di atenei e di studenti; vanta un'offerta culturale e turistica senza eguali nel mondo; è servita dall'aeroporto più importante d'Italia nonché uno dei più importanti in Europa. Non ultimo, è la Capitale d'Italia, sede delle Istituzioni e delle rappresentanze diplomatiche.

Purtroppo, manca da tempo una strategia di lungo termine sulla città.

La nuova Amministrazione comunale sarà chiamata a mettere a sistema i punti di forza della città e a scegliere su quale strategia puntare per favorirne la crescita economica e renderla attrattiva per le generazioni future. Roma ha le potenzialità per essere un centro di generazione di ricchezza con una chiara prospettiva sia di breve termine (nel 2020, anno della recessione pandemica, Roma ha registrato un saldo attivo di quasi 6.000 nuove imprese ed è stata tra le prime città italiane per tasso di crescita) sia di lungo termine.

Il settore immobiliare può avere un ruolo determinante nella crescita economica della città, valorizzando alcuni paradigmi innovativi rispetto al passato basati sull'interpretazione dell'immobiliare come infrastruttura al servizio dell'impresa, del commercio e dei bisogni delle comunità (bisogni residenziali, formativi, sanitario-assistenziali, ricreativi, culturali, sportivi), un'interpretazione pienamente consapevole del ruolo che l'immobiliare svolge ogni giorno nella creazione del valore sociale.

È Fondamentale instaurare con l'Amministrazione comunale un rapporto franco e costruttivo basato su sei punti:

- 1) **Il dialogo come metodo.** Creare le condizioni per una cooperazione progettuale continuativa tra l'Amministrazione e le rappresentanze economiche che operano sul territorio e contribuiscono a crearne il valore, condividendo un percorso che sperimenti nuove e più efficaci modalità di confronto e di collaborazione permanente tra pubblico e privato: nelle scelte strategiche, nella definizione dei percorsi operativi, nel controllo sull'attuazione delle misure. Perché più sono esplicite e riconoscibili le legittime posizioni, più ci sono trasparenza e possibilità di giungere a risultati concreti nell'interesse di tutti i cittadini e degli operatori sul territorio.
- 2) **La visione di lungo periodo.** Costruire un piano strategico relativo soprattutto alle politiche abitative ed agli investimenti nelle infrastrutture, di medio e lungo periodo, e che proponga una visione condivisa della città di Roma e del contesto metropolitano, una visione di crescita che si conservi stabile nel tempo ed indipendente dalle tornate elettorali e sia in grado di offrire un orientamento agli operatori e agli investitori interessati a sviluppare progetti di ampio respiro, una visione che anticipi le dinamiche demografiche e di reddito della popolazione, che disegni oggi la città che sarà domani.

- 3) **La rigenerazione urbana.** Assumere la rigenerazione urbana come valore cardine dello sviluppo economico e sociale della città, individuando, attraverso il dialogo pubblico-privato, le priorità di sviluppo sostenibile del territorio e definendo, di conseguenza, le aree da riqualificare, favorendo il riutilizzo del patrimonio dismesso, individuando gli specifici interventi di riqualificazione. Gli interventi di rigenerazione dovrebbero essere favoriti mediante l'uso della leva fiscale e della leva urbanistica, utilizzando i nuovi strumenti messi a disposizione dal legislatore nazionale e regionale (permesso convenzionato, legge regionale 7/2017) e correggendo chirurgicamente le norme tecniche del PRG per renderle più flessibili e adeguate a rispondere alle nuove esigenze. Assumere la rigenerazione urbana:
- come strumento per dare risposte alle nuove ed impellenti esigenze sociali e abitative espresse da giovani famiglie, studenti, cittadini anziani e cittadini meno abbienti.
 - come strumento di rilancio dei settori che alimentano la creazione di valore per la città, quali quelli dell'accoglienza turistica, delle attività fieristiche e congressuali, del commercio, dei servizi, dell'industria e degli ambiti museali, culturali e sportivi.
 - come occasione per accompagnare le trasformazioni del lavoro e dei luoghi di lavoro, ripensando e innovando il vastissimo patrimonio immobiliare che accoglie gli uffici pubblici e privati di Roma, in larga parte architettonicamente e tecnologicamente superati e pertanto inadeguati alle esigenze degli enti, delle imprese e dei loro dei lavoratori, sotto i profili dell'organizzazione degli spazi, dell'efficienza energetica, della sicurezza e delle infrastrutture tecnologiche disponibili.
 - come principio guida per ricostruire una città policentrica, ricca di servizi, ambientalmente sostenibile, sana, attrattiva su scala internazionale, bella in tutti i suoi quartieri, aggregante e inclusiva, che investa nello spazio pubblico, quale risorsa per favorire la socialità delle comunità insediate.
- 4) **L'innovazione.** Condividere la consapevolezza che sono imprescindibili le azioni della sfera pubblica per rendere sostenibili gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare, di bonifica ambientale, di efficientamento energetico e di edilizia innovativa. Avere il coraggio di sperimentare strumenti innovativi di pianificazione, mutuando le migliori pratiche sperimentate con successo in altre città italiane e straniere, investire nella digitalizzazione dei processi, del protocollo ed archiviazione della documentazione operativa, nella formazione ed aggiornamento dei quadri dirigenti per saper affrontare i grandi cambiamenti in atto.
- 5) **La semplificazione.** Semplificare le procedure amministrative, adottare regole chiare, digitalizzare i processi, coordinare efficacemente gli strumenti di programmazione, autorizzazione e verifica di competenza dei vari livelli di governo del territorio, limitandone la conflittualità. Occorre allineare i tempi della risposta pubblica ai tempi previsti dalla legislazione consentendo così di rispondere efficacemente agli investimenti privati, in un contesto di mercato sempre più veloce, ormai caratterizzato non solo dalla competizione tra operatori economici, ma anche dalla competizione tra città all'interno dello stesso Paese.

- 6) **Le infrastrutture e il PNRR.** Roma ha bisogno di un piano di implementazione delle infrastrutture con particolare riferimento a quelle per la mobilità. Sarà indispensabile sfruttare al massimo le potenzialità derivanti dall'accesso ai fondi del PNRR. Occorre, inoltre, che Roma recuperi le capacità di progettare, destinando apposite risorse, anche per non perdere le occasioni di risorse pubbliche disponibili, comprese quelle del PNRR. Infine, sarà necessario investire in un grande piano di manutenzione di tutto il patrimonio pubblico.

Di seguito, proponiamo cinque ambiti di azione nei quali sviluppare compiutamente i punti metodologici sopra richiamati:

- 1) Roma delle università, degli studenti, dei giovani
- 2) Roma delle periferie, del social housing, della rigenerazione urbana
- 3) Roma del turismo e dell'ospitalità
- 4) La necessaria revisione dell'ordinamento di Roma Capitale e della Città metropolitana di Roma
- 5) L'azione combinata pubblico-privato per lo sviluppo e la semplificazione della città.

1. Roma delle università, degli studenti e dei giovani

Secondo l'edizione 2020/2021 della classifica del Censis, Roma si conferma in grado di attrarre studenti da tutta Italia e dall'estero grazie a strutture universitarie di eccellenza, a servizi digitali per la didattica a distanza e al tasso di occupabilità dei laureati. Oltre alle tradizionali Università e centri di ricerca avanzata, Roma offre anche opportunità di studio alternative, a livello di istruzione superiore non universitaria, nell'ambito dell'arte, spettacolo, musica, restauro, archivistica e mediazione linguistica.

Roma manifesta invece una debolezza strutturale relativamente ai servizi allo studio (alloggi e mense) e alle infrastrutture accessorie (aule, biblioteche, laboratori) sia per le università statali che per quelle private. Nessuna delle 9 università della città ha un punteggio positivo nel parametro dei servizi agli studenti.

Il mondo legato alla formazione riveste un ruolo determinante verso una nuova cultura dell'apprendimento e diventa sempre più urgente sostenere l'istruzione terziaria - che ancora grava sulle famiglie - con erogazione di borse di studio, investimenti nelle tecnologie digitali per incrementare l'offerta anche di corsi a ciclo breve e professionalizzanti (universitari e non), flessibili e fruibili eventualmente a distanza per permettere anche la conciliazione studio-lavoro.

Nuovi spazi si aprono per stimolare il dialogo tra figure professionali e le industrie / settori di riferimento, come fablab, incubatori, acceleratori, coworking, centri ricerca & sviluppo, pubblici e privati; questi sono luoghi di *Collaborazione, Produzione e Comunicazione*.

I nuovi luoghi dell'apprendimento sono spazi ibridi: spazi per la formazione (aule), spazi per la ricerca e la sperimentazione (laboratori, produzione), spazi per la condivisione (sale meeting, auditorium, spazi museali-mostre), spazi per le relazioni (aree di lavoro libere, aree gioco, aree break, mense).



In via non esaustiva le esperienze a Roma, in Italia e all'estero mostrano che meglio si prestano gli spazi industriali dismessi, che spesso sono una frattura nella città e fonte di degrado territoriale e sociale. Al contrario, se riqualificati e aperti alla città, possono contribuire a ricucire il tessuto urbano e favorire la rigenerazione urbana e sociale, così come l'inserimento di funzioni al servizio del quartiere, che possono anche favorire il dialogo tra generazioni.

Il real estate – in questo contesto – assume un ruolo rilevante nella valorizzazione del capitale umano: gli edifici come *infrastruttura (sociale)*, al pari delle reti di connessione fisica (strade) e digitale (fibra).

Questi fattori, come per altre capitali a livello mondiale, sono funzionali a far percepire Roma come una “Destinazione”, in grado di attrarre persone / talenti / imprese / istituzioni e far ritrovare alla Città la sua vocazione internazionale. Si è partiti dall'analisi degli atenei italiani, per capire in che modo lo sviluppo di poli di formazione, universitari e non, impatti sull'economia del territorio e quali siano i fattori chiave per renderli attrattivi. Come primo fattore, si è evinto come l'investimento nel settore dell'Università, e più in generale in poli di formazione di qualità, possa creare un impatto positivo non solo sul proprio contesto di riferimento, ma rispetto alla realtà considerata su scala allargata.

La città potrebbe puntare su poli di eccellenza a livello internazionale in ambiti formativi credibili e riconosciuti, come ad esempio quello dell'archeologia e delle materie umanistiche, favorendo la realizzazione di strutture dedicate moderne e campus universitari.

2. Roma delle periferie, del social housing, della rigenerazione urbana

Roma Capitale evidenzia una spiccata eterogeneità tra quartieri fortemente identitari nel loro tessuto urbanistico e architettonico, con una contemporanea presenza di pluralità di funzioni. Tra queste, le zone periferiche sono di base caratterizzate da un degrado edilizio, sociale e ambientale, nonché da carenza di servizi e infrastrutture.

Oggi le periferie possono avere la loro occasione di rilancio, proponendosi come nuovo aggregatore di una molteplicità di funzioni, sia quelle tradizionalmente appannaggio dei quartieri più “prestigiosi”, sia quelle nate in risposta alle più recenti forme del lavorare e dell'abitare, ispirate dal concetto di condivisione degli spazi, che genera condivisione di idee e di sviluppo: il social housing, il co-housing, il co-working, il senior housing.

Il social housing, nella sua accezione più ampia, nasce per contrastare il disagio abitativo di alcune fasce della popolazione escluse dall'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica, di cui, comunque, vi è ancora grande necessità, impossibilitata a soddisfare le proprie necessità abitative, alla luce di vincoli creati dal mercato o di risorse economiche non adeguate. Il PRG prevede i Programmi integrati di intervento, di Recupero Urbano, la riqualificazione delle periferie di Roma. Tuttavia, tale processo di recupero, anche a causa della complessità delle procedure, della rigidità delle destinazioni e della ampiezza territoriale, non riesce a decollare, come in altre città italiane.

Il Bilancio dell'Amministrazione Capitolina non consente di avviare con celerità i processi di cui sopra e fornire risposte adeguate. Le risorse private potrebbero rappresentare un valido contributo all'avvio di interventi di riqualificazione urbana, con l'intervento del tessuto imprenditoriale locale e con l'attrazione di Fondi di investimento, oggi fortemente condizionati dal rigido sistema di fattori che bloccano questo collaudato sistema di partenariato pubblico-privato.

Per far fronte a tali problematiche, servirebbe un insieme di provvedimenti, eterogeneo e di competenza di vari gradi dell'amministrazione, da quello locale a quello nazionale, riconoscendo a Roma, come le altre Capitali europee, uno status normativo "speciale" rispetto alle altre città italiane, considerato che la Capitale concentra in sé una serie di attività e peculiarità non riscontrabili altrove (presenza del Vaticano, degli Uffici di Governo, il più importante patrimonio storico-culturale della nazione), rappresentando l'area metropolitana più estesa della Nazione.

I driver per rendere gli interventi sostenibili possono essere identificati in:

- a) Valutare la delocalizzazione in periferie riqualificate le sedi di Ministeri, sedi comunali, enti parastatali, con lo scopo di massimizzare la valorizzazione economica degli immobili liberati nel centro, dotando le Amministrazioni di sedi certificate green. Il Comune potrebbe altresì promuovere bandi per favorire la razionalizzazione della presenza territoriale della pubblica amministrazione, con procedure e oneri agevolati, al fine di coinvolgere investitori privati.
- b) Ripensare le destinazioni urbanistiche degli edifici non agibili ed energivori, al fine di incrementare il patrimonio immobiliare sostenibile del tessuto cittadino.
- c) Promuovere interventi di efficientamento energetico, adottando politiche fiscali di agevolazione, come la riduzione delle aliquote IMU in percentuale all'investimento realizzato.
- d) Concedere incentivi a vario titolo, per la realizzazione degli interventi in conformità di PRG, soprattutto ove portatori di occupazione, infrastrutture, servizi pubblici e privati, anche quale misura di contrasto al fenomeno dell'abusivismo edilizio.
- e) Revisione della legislazione urbanistica nazionale, ormai obsoleta (1942), con la redazione di un Testo Unico che preveda le casistiche relative alla riqualificazione dei contesti urbani compromessi
- f) Scardinare i processi conservatori per promuovere azioni puntuali volte alla sostituzione edilizia di immobili energivori, privati e pubblici, al fine di incrementare il patrimonio immobiliare sostenibile del tessuto romano.



3. Roma del turismo e dell'ospitalità

Il turismo è noto per essere “il” settore trasversale per eccellenza che, pur se fortemente influenzato da innumerevoli fenomeni globali esogeni, esprime la sua vera sintesi nella meta, ovvero nella *destinazione*, e la parola chiave che lo contraddistingue sempre di più è *l'esperienza*, soprattutto quella che vive durante la frequentazione, nella meta stessa. Il turista moderno che sceglie di venire a Roma, quindi, non si limita più alla sola visita dei siti di interesse archeologico o culturale, ma estende sempre più il suo interesse anche ad altri momenti della frequentazione della città ed all'interazione con la popolazione locale per vivere il luogo non da turista ma da *temporary resident*. Il contesto urbano e sociale della città è quindi uno degli elementi di base su cui fondare la continuità del successo di Roma in chiave turistica, ed ogni intervento di rigenerazione urbana finalizzato al benessere del cittadino assume un ruolo essenziale anche per il turista, così come l'offerta ricettiva, nel suo insieme, che deve inserirsi il più armoniosamente possibile nel contesto urbano, affinché sia punto di incontro e di scambio culturale. Per continuare a competere con forza, ciò implica una profonda rimodulazione dei principi dell'ospitalità cittadina ed una riqualificazione del patrimonio immobiliare ricettivo. Di seguito alcuni esempi di come si potrebbe intervenire in logica normativa.

Rottamazione per gli alberghi palesemente inefficienti per sfoltire quell'offerta che genera solo *dumping* ed insoddisfazione nella clientela. Cambi di destinazione d'uso semplificati, con norme connesse alla perequazione per incrementare e adeguare l'offerta agli standard internazionali. Premi di volumetria per favorire spazi dedicati all'ibridazione, come ad esempio l'integrazione con appartamenti per lo *short-long rent* gestiti direttamente dell'albergo (che ne migliora la qualità estendendo anche a quel tipo di offerta i propri servizi alberghieri). Favorire la demolizione e ricostruzione dei volumi alberghieri, studiando specifiche deroghe ai vincoli di PRG.

Roma dovrebbe, inoltre, investire per implementare la fruibilità, la valorizzazione e l'interconnessione di tutte le sue risorse attrattive – oggi spesso oggetto di promozioni slegate – correlate ai principali filoni (culturale, storico, artistico, archeologico, religioso, enogastronomico, naturalistico, termale, amministrativo, M.I.C.E., etc.) al fine di riuscire a dar risposta ad una domanda sempre più esigente e informata. Roma dovrebbe, inoltre, investire sul tema dell'innovazione sostenibile, in quanto, in linea con la fotografia italiana, si posiziona tra le ultime posizioni rispetto alle altre capitali europee. Si riscontra, tuttavia, anche sulla piazza romana, una trasformazione della tipologia e dei concept alberghieri: diminuiscono gli alberghi 1 e 2 stelle, spesso rappresentativi di una offerta *low cost* non adeguatamente allineata agli standard internazionali della stessa fascia in cui ricadono e, soprattutto, nascono strutture caratterizzate da una diversa identità plasmata su nuovi modelli internazionali anche contaminati dalla filosofia sia del turismo *bleisure* (punto di incontro tra esigenze lavorative di *business* e esigenze *leisure* della vita privata) e sia del turismo *ecowellbeing* (wellness corpo/mente in chiave eco): un settore in trasformazione - anche a livello legislativo - che attrae soprattutto per i servizi offerti “su misura” all'utente finale che è rappresentato da un cliente sempre più informato e più esigente, con una riconosciuta vocazione ambientale, in cerca quindi di una maggiore autenticità del tempo che investe in *leisure&culture*.

Infine, per quanto riguarda le attività commerciali, parte integrante dell'offerta turistica della città, va ricordato l'importante ruolo del commercio di “prossimità”, di cui è necessario incentivare la

salvaguardia rilanciando il ruolo delle botteghe storiche e del loro valore culturale tradizionale. In questo ambito, anche al fine di sostenere la partecipazione dei privati ai processi di investimento negli spazi dedicati alle attività commerciali, Roma deve riconsiderare l'applicazione dell'aliquota massima (attualmente in vigore) IMU, che - combinata all'imposizione sulle persone fisiche - incide nei confronti di chi affitta gli spazi commerciali fino al 40% dei canoni annui.

Esistono, inoltre, numerosi spazi a vocazione commerciale di appartenenza Comunale che possono permettere, al termine di un processo di riqualificazione, di sviluppare nuove attività di commercio a favore dei giovani (ad esempio mediante partenariati con enti finanziatori per lo sviluppo di nuove attività innovative).

4. La necessaria revisione dell'ordinamento di Roma Capitale

L'ordinamento e le funzioni amministrative di Roma Capitale non sono dissimili da quelle di qualunque altra città, anche piccola, italiana e incomparabilmente esigui in rapporto a quelli di altre capitali europee. Il completamento dell'iter normativo per la riforma di Roma Capitale¹ consentirebbe:

- (i) di riconoscere a Roma Capitale le funzioni amministrative che la pongano in grado di esercitare un'adeguata azione amministrativa riguardo a sviluppo urbano e pianificazione territoriale, edilizia pubblica e privata, organizzazione e funzionamento dei servizi urbani di trasporto e mobilità;
- (ii) di attribuire a Roma Capitale le funzioni amministrative della città metropolitana di Roma, secondo il disegno normativo originario²;
- (iii) di assicurare una provvista di "mezzi" adeguati tra i quali: *"l'assegnazione di nuove risorse umane"*, nonché *"l'attribuzione alla città di Roma di un proprio patrimonio"*³.
- (iv) di delegare a Roma Capitale, secondo quanto già previsto dalla legge statale, alcune funzioni in capo alla Regione come ad esempio l'urbanistica.

La L.R. 38/1999 sul governo del territorio, le previsioni regolamentari e la prassi applicativa invalsa anche in sede di formazione del piano regolatore generale di Roma, si sostanziano in una griglia di parametri urbanistici ad efficacia prescrittiva, di cui peraltro non si prevede un aggiornamento periodico⁴.

¹ Cfr. l'art. 114 della Costituzione, nella versione introdotta con legge costituzionale n. 3/2001, a cui è seguita la legge delega 42/2009 e i decreti legislativi 156/2010 e 61/2012.

² Cfr. art. 1, comma 4 della legge 56/2014 (c.d. Legge Delrio).

³ Cfr. art. 24, commi 5 e 7 della legge 42/2009.

⁴ Il PRG di Roma, pur avvalendosi di una tecnica di redazione non tradizionale (ad es. rintracciabile nella suddivisione in sistemi, componenti, tessuti; nelle previsioni sulla perequazione), presenta una disciplina di dettaglio di efficacia prescrittiva, sulle trasformazioni fisiche e le destinazioni d'uso ammissibili per gli ambiti di territorio, che nella sostanza non si discosta dall'approccio tradizionale della L. 1150/1942, ad esempio evidente: (i) nella distinzione meramente formale tra

Parallelamente alla necessità di una profonda riforma normativa di settore⁵, si potrebbe considerare, quali mitigazioni e in una prospettiva di breve periodo:

- di includere, tra le previsioni di variante allo strumento urbanistico generale non sottoposti all'approvazione regionale, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987: *(i)* la diversa dislocazione delle opere pubbliche di competenza comunale, dei servizi e infrastrutture di interesse pubblico; *(ii)* la diversa dislocazione di aree a standard anche oltre la misura del 20% attualmente prevista; *(iii)* la modifica dei perimetri degli ambiti territoriali di cui il PRG prevede l'attuazione indiretta previa approvazione di strumento urbanistico attuativo; *(iv)* il superamento della correlazione su base quantitativa tra modifiche alla destinazione d'uso negli ambiti territoriali di riferimento e dotazioni di aree a standard, ove si dimostri la sufficienza prestazionale degli standard sulla base di uno studio sulla dotazione di servizi pubblici effettivi (e non solo di spazi per il loro insediamento) la loro efficienza prestazionale e accessibilità, secondo linee guida regolamentari, a livello regionale⁶;
- di prevedere che per le porzioni di territorio urbanizzato interessate a programmi di rigenerazione urbana previsti dall'art. 2 della L.R. 7/2017, in cui sia dimostrata l'esigenza di riqualificare il contesto urbano in una situazione di criticità e degrado e di recuperare gli edifici dismessi e inutilizzati in una prospettiva di miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, siano ammessi, anche in deroga a prescrizioni o limitazioni previste negli ambiti territoriali di riferimento del PRG, i mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie funzionali residenziale, turistico ricettivo, servizi, produttivo e commerciale, fatta eccezione per le destinazioni d'uso espressamente escluse dal PRG e fatte salve la valutazione della sufficienza prestazionale degli standard secondo le modalità sopra evidenziate.
- di favorire la creazione di commissioni uniche che coinvolgano comune e sovrintendenze, per l'esame di piani per il recupero di immobili vincolati e di strutture fatiscenti e obsolete.

disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche; *(ii)* nella sostanziale inefficacia del piano urbanistico operativo comunale (PUOC) che si prevede che possa integrare il piano regolatore comunale, ma non comportare modifiche agli elaborati strutturali se non previa approvazione di una variante al piano regolatore generale medesimo; e pertanto *(iii)*, nella mancata previsione di un aggiornamento periodico delle previsioni operative del PRG a cui si ovvia mediante il frequente ricorso alle deroghe (quali quelle previste, ricorrendone i presupposti, dal Piano Casa in parte riversate nella L.R. 7/2017 o dall'art. 14 del Testo Unico dell'Edilizia) e a varianti urbanistiche.

⁵ In una prospettiva più ambiziosa risulta necessario un riassetto normativo "contemporaneo" (con riorganizzazione degli uffici e dotazioni di mezzi e personale idonei) rispetto all'attuale, che non consente: *(i)* di interpretare percorsi di sviluppo senza il ricorso a deroghe normative correlate a eventi episodici e straordinari (es. Giubileo del 2000) e *(ii)* di intervenire sulle criticità strutturali a dimensione metropolitana, in una prospettiva di programmazione di medio – lungo periodo. In disparte, aspetti quali la coesione istituzionale e l'assenza di *highlights* pure indispensabili, che esulano dalle presenti considerazioni.

⁶ La revisione anche del comma 2 dell'art. 2 della L.R. 7/2017 nel punto in cui condiziona l'approvazione del programma di rigenerazione alla dotazione o integrazione quantitativa degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/1968, e non alla dotazione di servizi pubblici effettivi, consentirebbe altresì di dare impulso a programmi di rigenerazione urbana previsti all'art. 2 della L.R. 7/2017, in particolare per gli ambiti di città urbanizzata che richiedono "rammendi", secondo l'espressione usata in CARLO E RENZO PIANO, *Atlantide*, Feltrinelli, 2019, 162.



5. L'azione combinata pubblico-privato per lo sviluppo e la semplificazione della città

Nell'ambito delle proposte che riguardano la semplificazione delle procedure, riteniamo utile avanzare l'idea di introdurre e disciplinare nella regolamentazione urbanistica di Roma Capitale un nuovo strumento di contatto e cooperazione fra il soggetto privato, intenzionato a sviluppare una certa iniziativa, e il soggetto pubblico che deve esaminare e valutare l'iniziativa privata proposta dal privato.

In alcune delle esperienze di pianificazione urbanistica comunale (e sicuramente in quelle che meglio hanno dato prova dei positivi esiti delle strategie di rigenerazione urbana fino a questo momento) è stata *concessa al privato la facoltà di richiedere all'ufficio tecnico competente di eseguire delle verifiche tecniche preliminari e facoltative sull'iniziativa e sul progetto di intervento edilizio da realizzare* (vedasi l'art. 40 del Regolamento Edilizio del comune di Milano e l'art. 19 del Regolamento Edilizio del comune di Sesto San Giovanni).

In particolare, il soggetto interessato, prima della richiesta del titolo edilizio (per cui è necessaria la presentazione del progetto edilizio e dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e attrezzature per servizi, nonché della definizione dell'atto d'obbligo o della convenzione), avrebbe la facoltà di presentare un'istanza dinnanzi all'ufficio tecnico comunale per chiedere l'attivazione di un procedimento istruttorio preliminare, che consenta di dare al privato quale indicazione concreta per (i) l'individuazione delle linee fondamentali degli elementi caratterizzanti l'intervento e per (ii) la fattibilità dello stesso, nonché per (iii) alla definizione di un progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi. Attraverso l'esame della documentazione presentata all'ufficio tecnico con l'istanza da parte del privato, dovrebbero essere fornite anche le indicazioni per la scelta dei servizi, delle attrezzature e delle urbanizzazioni necessarie, gli indirizzi per la progettazione, nonché le informazioni e gli elementi necessari da inserire nell'atto d'obbligo o negli accordi convenzionali da stipularsi con la stessa amministrazione. Nel corso della valutazione preliminare da parte dell'ufficio tecnico competente, dovrebbe essere consentito al privato di dialogare e confrontarsi con la pubblica amministrazione, in più momenti e con strumenti agevoli, e potrebbero essere coinvolti nel medesimo "contesto aperto" i diversi settori degli uffici comunali, oltre ad essere previste anche la valutazione della commissione locale competente per il paesaggio e la convocazione di una conferenza dei servizi preliminare, fra tutti gli enti potenzialmente coinvolti e interessati, ai sensi dell'art. 14-bis della legge n. 241/1990.

Il procedimento dovrebbe concludersi entro una tempistica ridotta (auspicabilmente entro il termine massimo di 30 giorni) e soltanto nei casi di particolare complessità (es. coinvolgimento di più settori o necessità di conferenza dei servizi) dovrebbe concludersi entro 120 giorni dalla presentazione dell'istanza di parere. In ogni caso, si avrebbe un provvedimento esplicito, che dovrebbe consistere in un parere preliminare sul progetto di intervento edilizio di interesse per il privato. Nello specifico, il provvedimento dovrebbe avere la funzione di accertare i contenuti essenziali dell'iniziativa edilizia e definire gli aspetti convenzionali e degli obblighi verso la pubblica amministrazione, in modo che il privato possa procedere immediatamente alla presentazione della domanda di permesso a costruire convenzionato.



Con la finalità di semplificare, accelerare e fluidificare il procedimento amministrativo, i contenuti del parere preliminare dovrebbero essere reiterati senza ulteriore istruttoria nel procedimento definitivo per il rilascio del titolo, con la conseguenza che i contenuti ivi espressi diverrebbero vincolanti ai fini del rilascio del titolo edilizio convenzionato e rimarrebbero tali per un periodo di almeno dodici mesi dalla sua comunicazione. In questo periodo, il privato avrebbe modo di affinare il progetto di intervento edilizio da realizzare, eventualmente anche definendo le strategie dell'investimento attraverso i *partners* dell'iniziativa e reperendo i fondi necessari, ove non immediatamente disponibili.

Gli obiettivi di semplificazione devono, inoltre, riguardare anche il rapporto tra il cittadino non-investitore e l'amministrazione nel settore edilizio. A tal fine è necessario:

- unificare l'interpretazione normativa nei 15 Municipi, al fine di scongiurare che quel che è previsto in un Municipio possa divergere dagli altri;
- prevedere un contatto diretto tra cittadino e Impiegato o Istruttore, consentendo l'accesso al Pubblico (come nel periodo pre-covid), ovvero due giorni settimanali attraverso la possibilità di fissare un incontro in un termine massimo di dieci giorni, o alternativamente prevedere un appuntamento con l'ausilio di piattaforma informatica.
- riorganizzare la gestione degli archivi, consentendo l'accesso agli atti nei termini previsti dalle normative (entro 30 giorni). I tempi attuali disattendono la normativa, arrivando a raggiungere attese che vanno da alcuni mesi fino ad un anno e mezzo; tali tempi impediscono ai cittadini di intervenire sul patrimonio esistente, rallentando di conseguenza l'economia della Capitale. Ritardando la consegna della copia del progetto dell'edificio su cui è previsto un intervento, spesso i cittadini rinunciano alle opere più importanti limitandosi alla sola manutenzione ordinaria, a scapito dei professionisti e delle Imprese che operano nel settore, delle rivendite di materiale edile e di accessori necessari alla ristrutturazione e che si vedono esclusi per tali ritardi. È possibile ovviare a questi problemi informatizzando gli archivi e rendendoli disponibili on line sul portale del Comune, dal quale sarebbe possibile scaricarli in tempo reale.
- portare, infine, a compimento le circa 180.000 istanze di concessione edilizia in sanatoria giacenti fin dal 1985, semplificando la procedura del rilascio con format più snelli che non richiedano asseverazioni difficilmente rilasciabili da parte dei Professionisti, in quanto non è possibile verificarle: ciò porterebbe inoltre all'Amministrazione nuove risorse che potrebbero essere utilizzate per l'implementazione della gestione informatica degli archivi e per il miglioramento della funzionalità del portale del Comune, oltre ad essere usati per una formazione adeguata del personale tecnico-amministrativo.