



L'anno 2023 il giorno 3 del mese di ottobre alle ore 18:30 presso Piazza San Cosimato 47a, si è riunita l'assemblea degli iscritti e delle iscritte del circolo PD Trastevere. All'ordine del giorno l'incontro **“Una nuova normativa tecnica attuativa per il Piano Regolatore Generale. Quale impatto sulla città storica?”** con l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma **Maurizio Veloccia** e la Presidente della Commissione Lavori Pubblici del Municipio Roma I Centro **Giulia Callini**.

La Segretaria Ludovica Jaus ringrazia i e le presenti per la partecipazione, introduce rapidamente la proposta di Deliberazione a prima firma dell'Assessore Veloccia con la quale si propongono modifiche che tendono ad aggiornare il piano regolatore cittadino senza che questo venga stravolto. Una misura sicuramente ambiziosa e che sta facendo molto parlare di sé; nell'ambito del nostro territorio i comitati di quartiere hanno sottolineato con preoccupazione gli art. 6 comma 1, art. 25 commi 6 e 15, artt. 26 e 27 commi 4.

Prende poi la parola la Presidente della Commissione Lavori Pubblici del Municipio Roma I Centro Giulia Callini, la cui commissione dovrà esprimere parere in merito alla proposta di Deliberazione e eventualmente produrre osservazioni:

CALLINI: Sono state già fatte numerose commissioni sul tema, abbiamo chiesto una proroga rispetto alla normale tempistica di analisi così da avere occasione di approfondire, dobbiamo quindi ancora esprimere parere. Abbiamo sentito il tecnico municipale responsabile Ing. Leoni, alcune delle modifiche proposte sono necessarie perché influiscono su norme che sono ormai vetuste (per esempio sarebbe utile dare la possibilità di frazionare appartamenti molto grandi, che così sono difficili da abitare e quindi non favoriscono la residenzialità ma vengono invece trasformate in B&B). Abbiamo anche ricevuto molti documenti di comitati e cittadini che sottolineano i punti a loro avviso più critici, adesso come Municipio dovremo fare una sintesi. La presenza di B&B, case vacanze ecc è sicuramente un aspetto da considerare, il Municipio Roma I Centro nonostante abbia meno di 200.000 abitanti viene attraversato da più di un milione di persone al giorno. La questione B&B è nazionale e dal governo deve essere trattata, il Comune politicamente potrebbe fare atti forti ma poi perderebbe ricorso al TAR. L'albergo paga con tassa di soggiorno (che non può eludere come invece spesso fanno i B&B) che tra l'altro verrà aumentata e anche di tanto.

In tutto questo la grande carenza di dipendenti sia del Municipio che della Polizia rende difficilissimo effettuare i controlli.

Rispetto all'accorpamento dei piani terra e il rapporto con delibera sul commercio, in caso si deve consentire non per laboratori ma per negozi di alta qualità come alta moda ecc, non va bene per la somministrazione. Dobbiamo contrastare turismo mordi e fuggi ma spingere per qualità e fruizione di chi resta e spende.

Al suo arrivo prende la parola l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma Maurizio Veloccia:

VELOCCIA: E' un piacere e un dovere essere qui a illustrare il merito e il percorso che si sta provando a fare con questa proposta di deliberazione. Una volta iniziato il mandato al Comune abbiamo pensato fosse necessario avviare percorso su norme attuazione a questo piano partendo da una domanda: il piano regolatore di Roma entrato in vigore 15 anni fa è ancora attuale o meno? E' necessario passare a un nuovo tipo di approccio? Questo dibattito si usa in tutte le grandi città ma nel caso di Roma in questi anni non ha prodotto nulla.

L'attuale piano regolatore per me ha ancora la sua attualità, sono passati 15 anni dalla sua approvazione ma ha una storia più lunga, alcuni assi sono molto moderni (per esempio considerare il sistema del verde come asse strutturale dell'intero piano e le azioni atte ad andare a ridurre il consumo di suolo). Stimolare nelle periferie una ricucitura urbana.

Gran parte del piano non è stata attuata: questo perché le finalità si scontrano con modalità troppo complesse o ambiziose. Il piano attuale inoltre dà grande responsabilità ai Municipi, soprattutto nelle periferie per quanto riguarda il piano rigenerazione urbana. Dà grande responsabilità all'amministrazione che deve avere mano pubblica salda e ferma per guidare, dà responsabilità ai privati che però dovrebbero dimostrare di essere all'altezza. Tutta questa ambizione in parte è stata tradita. Ad ogni modo non essere stati all'altezza non vuol dire ridurre gli sforzi e gli obiettivi ma bensì fare i conti con la realtà. Dobbiamo a mio avviso semplificare per riuscire ad attuare il piano, considerando anche nel corso di questi 15 anni sono sopravvenute norme e realtà (ad esempio legge regionale sulla riqualificazione) e queste norme sovracomunali è necessario recepirle.

Si parla da 10 anni di modificare il piano ma non si riesce a fare una proposta. Questa è la mia e non chiede un voto di fiducia. Abbiamo fatto un anno di audizioni, la commissione ha dedicato più di 20 sedute. Ovviamente il piano ha una portata cittadina e perciò comprende norme molto complesse che riguardano non solo il Centro storico ma il verde, i servizi, le periferie ecc. La maggior parte di queste aree che già il piano regolatore tratta, non sono di fatto fruibili. Ovviamente, vogliamo che la proposta sia discussa dai territori e questo incontro è per me di grande interesse. Ci tengo a specificare che l'urbanistica è prettamente materia dell'Assemblea capitolina, come giunta abbiamo messo a disposizione una proposta che si può provare a modificare, integrare ma anche cassare.

Entrando nel merito del Centro storico le istanze che ci sono arrivate nel corso del percorso di audizioni sono state tante:

- ci è stato chiesto di andare a ridurre ciò che è considerato Centro storico, sostenendo che i vincoli di tutela e l'area siano troppo ampi. Il piano regolatore attuale infatti non considera Centro solo l'area storica ma anche il "fuori mura", ha ampliato i confini non tutelando solo territorio storico ma anche la Roma post unitaria, i quartieri novecenteschi, alcuni quartieri popolari ecc. Su questo tema abbiamo ritenuto di conservare l'estensione dell'attuale piano regolatore, mantenendo tutte le tutele che il piano già prevede

- ci è stato chiesto di modificare la Carta della qualità che tutela Roma in modo più specifico di quanto già non richieda la Soprintendenza di Stato, è per questo che a Roma abbiamo anche la Sovrintendenza Capitolina. Anche la Carta invece viene mantenuta. Abbiamo anche ritenuto però che la Carta della qualità debba aiutare a scegliere quali trasformazioni attuare, non a impedirle! Per questo proponiamo una modifica per cui si eliminano vincoli nero su bianco e si inseriscono i pareri, che a quel punto saranno vincolanti (per esempio a Tor Sapienza dentro i palazzi popolari si spacciava dentro quelle che erano pensate come sale comuni per i residenti e invece si erano trasformate in piazze di spaccio. Attualmente su queste il Comune non può intervenire per chiuderle per i vincoli previsti dal PRG).

- per quanto riguarda il tema delle strutture ricettive: immaginare di poter difendere la residenzialità andando a limitare o impedire le strutture ricettive non ha funzionato, vietare l'apertura di nuovi hotel ha comunque aperto al proliferare di case vacanze, B&B ecc. Quando è stato pensato il fenomeno Airbnb non esisteva praticamente, la norma così com'è aiuta solo chi ha già un albergo perché il mercato non apre alla concorrenza. Per noi aprire strutture di altissimo livello deve servire anche a contrastare il fenomeno delle case vacanze e dell'abusivismo. Oggi per aprire strutture importanti si danno i permessi in deroga, riteniamo che invece questi tipi di struttura si dovrebbero poter aprire secondo norma.

- per quanto riguarda il tema dei piani terra e degli accorpamenti: a nostro avviso questo provvedimento può favorire il recupero di alcuni spazi abbandonati, allo stesso tempo sappiamo che potrebbe ampliare il problema delle somministrazioni. E questo ovviamente sarebbe un problema, qualcosa che non vogliamo. Su questo stiamo ragionando per capire se tornare indietro o modificare le possibilità.

Stiamo ampliando le tutele di immobili, aggiungendo circa 250 immobili tra I e II municipio inserendoli in Carta della qualità così che non possano essere trasformati.

- grande equivoco dei b&b, a nostro avviso e dei sindaci del PD è risolvibile solo con intervento legislativo e normativo. Dobbiamo attaccare il governo! Attualmente B&B, casa vacanza o affittacamere con semplice scia può farlo chiunque e secondo noi non va bene ma non possiamo intervenire. Il tema è fare una legge! Una legge grazie al PD è stata fatta per Venezia ma non per tutte le città. Anche l'idea che i Comuni possano limitare il proliferare di queste attività non è così veritiera perché si sono avute tantissime sentenze su libertà di usufruire della proprietà privata. Tema delicato, serve legge che contemperì l'interesse privato e pubblico. Ci deve essere rotazione, si può limitare il numero di giorni (ma anche questo il TAR si è espresso negativamente). Noi non liberalizziamo nulla, il tema è cosa chiediamo in una norma nazionale. C'è poi la differenza tra chi affitta per integrazione al reddito e chi lo fa come impresa. La città non può essere casa vacanza diffusa e massiva. Noi dovremmo prendere una posizione come Venezia! Bisogna lavorare anche con campagna di carattere nazionale!

Il tema del commercio merita un approfondimento. Quello che non può fare l'urbanistica forse potrebbe farlo il commercio. Su OSP, su minimarket, su dimensione dei negozi ci sono riflessioni da fare (limite ora a 250mq), questo può avere senso in alcuni quartieri e non in altri. Via del Corso ha immobili vuoti perché non si possono destinare ad altro uso. Questa delle NTA è una bozza e può anche essere completamente stralciata mentre il regolamento del commercio entro il 31 dicembre va votato o andrà prorogato quello attuale. Ci sono tanti centri storici e questo non ce lo dobbiamo dimenticare, richiedono ognuno una flessibilità differente.

A seguito dell'intervento dell'Assessore Velocchia si apre il dibattito, prendono la parola: Daniela Spinaci, Augusto Scacco, Rita Brizi, Paola Rosati, Filippo Anfosso, Francisco, Francesco, Guido Hermanin, Adriana Argentini, Adriana Martino.

SPINACI: Chiedo che ci sia coordinamento con Assessorato al Commercio soprattutto per quanto riguarda le implicazioni e interazioni con il regolamento commercio che si sta scrivendo. Limitazione 100mq come si sposa ad accorpamento C2? Dateci modo politicamente di difendere e spiegare l'idea. Inoltre, ci deve essere il coraggio di dire che la Città Unesco debba avere deroghe rispetto al resto della città.

SCACCO: Chiedo ai Consiglieri municipali presenti quale parere pensano di voler dare. Il

livello di esposizione cambia anche a seconda della forma. Quando parliamo di Zona Unesco/Zona omogenea/Zona A parliamo di Municipio I dentro le mura aureliane. Legge su rigenerazione urbana non si applica in zona A, quindi riguarda Prati/Delle vittorie ma non il Centro storico. Roma ha troppi city users, sicuramente benvenuti perché portano lavoro ma portano anche tante questioni negative come movida, pressione antropica pazzesca, problema di ordine pubblico. La norma che prevede l'accorpamento è una norma drammatica soprattutto per le connessioni con commercio (che come vediamo con esempi tipo Tonnarello è già debordata). L' accorpamento di palazzi medievali e barocchi mette anche in discussione la stabilità dei palazzi. La proposta di delibera in gran parte propone adeguamenti e semplificazioni ma occhio perché facilitando la creazione degli alberghi non limitiamo le case vacanze. Gli alberghi si devono fare da altre parti.

BRIZI: Posizione di 23 associazioni di cittadini. Legge B&B va fatta a livello nazionale, non responsabilità del Comune e questo dobbiamo ricordarlo. Il PD deve proporre norme sue! La visione del PD deve essere visibile, poi ci bocceranno. Come noi immaginiamo la città determina caratteri identitari della città stessa. Non è indifferente se facciamo grandi alberghi in Centro, il governo del territorio deve essere mirato! E' preferibile andare in deroga. La norma che prevede apertura ad alberghi con più di 60 posti è un errore. I grandi alberghi in Centro non ci si mettono a meno che non si vada in deroga! Per quanto riguarda l'accorpamento, pensiamo alla delibera Alemanni e al limite ostativo a 100 mq per laboratori, così si darebbero molte più concessioni perché non saremmo più in grado di controllare il territorio.

ROSATI: Il cambio delle NTA è un fatto rilevante che modifica tanto la città, ci si aspettava maggiore coinvolgimento dei cittadini. Il 3 novembre 2023 ci sarà un evento "Roma ricerca Roma" che si interrogherà su a che punto sia la città, ci sarà anche Walter Tocci. La consapevolezza sta crescendo all'interno dell'opinione pubblica. Vorrei indicare che Piano regolatore ha già al suo interno il grande strumento dei "tessuti", all'interno di quelli ci si muove con una certa flessibilità. Già adesso il Comma 17 dell'art 25 determina che il Comune possa limitare i cambiamenti di destinazione d'uso. Si possono anche incentivare delle attività > noi dobbiamo incentivare la residenza! Per esempio inserendo il parametro del tempo, dando la possibilità di affittare solo per un numero limitato di giorni. Si può e dovrebbe anche pensare ai vuoti urbani (molti anche dentro la città storica) che si potrebbero indicare per il recupero e ridefinizione, come successo con il piano recupero degli anni 80 (ponte di nona). Va immaginato un concorso pubblico per questi spazi.

ANFOSSO: I residenti hanno l'impressione che qualcuno li voglia espellere dalle proprie case. Presenza di suonatori, presenza selvaggia di tavolini rendono impossibile vivere. Dovete fare norme semplici per cui i controlli siano semplici. Gli attori che sfruttano la città per il proprio tornaconto economico hanno una potenza economica straordinaria, i proprietari degli stabili aumentano l'affitto anche per provare a mandarli via eppure questi hanno la disponibilità di continuare a pagare. I vigili devono intervenire, chi può rimane, chi non può no. Ci sono poi dei limiti anche nelle tutele, ci vuole quasi un anno per avere l'autorizzazione a ristrutturare un palazzo per i buchi dei colombi, grazia alla Sovrintendenza. Come cittadini del Centro non abbiamo più diritto di altri ma il territorio che abitiamo è più visibile di altri, per questo anche in una dimensione internazionale c'è bisogno che venga trattato in modo diverso.

FRANCISCO: Gli interventi su alberghi e sbuchettamento sono gli aspetti più importanti. Nel mio palazzo su 8 unità immobiliari, 5 sono B&B. Se passa questa proposta io sostanzialmente non vivrò più in una casa ma in un albergo. Le semplificazioni vanno sempre verso eliminazione di vincoli. Vorrei sapere perché nella revisione delle NTA la dicitura "se compatibili con le finalità dei singoli tessuti" è stata eliminata.

Io sono in completo disaccordo con l'impostazione dell'Assessore Veloccia, diamo carta bianca invece di fare le norme (che non siamo in grado di applicare a quanto sembra). Inoltre secondo gli art 21 e 21 bis, la rigenerazione si applica a tutte le aree e a tutti gli edifici. Quindi non c'è nessun vincolo.

VELOCCIA: Noi dobbiamo ridurre la possibilità per singolo funzionario di usare interpretabilità della norma per autorizzare o meno gli interventi. Nel merito degli artt. 21 e 21bis c'è la legge regionale che impedisce la rigenerazione dentro Mura Aureliane.

FRANCESCO: Per prima cosa dobbiamo ricordare che Roma ha sia Soprintendenza statale che Sovrintendenza comunale. Case vacanze e B&B sono cose diverse, ci sono già leggi regionali, anche se aspettiamo legge di Stato già dovremmo applicare le norme che abbiamo. L'inquadramento generale sulla proprietà deve essere fatto dallo Stato.

Oggi ⅔ dei B&B e case vacanze sono abusivi, basta controllare sul sito del Comune quali sono le strutture non abusive (12 mila) ma in totale ne abbiamo più del doppio (25 mila).

HERMANIN: Sono d'accordo con la relazione dell'Assessore. Convincente nelle risposte date a chi è intervenuto. Questo è uno scambio che deve servire a chiarirsi. Non sono d'accordo sul "rione Tonnarello" citato prima, se siamo d'accordo che è già questione chiusa andiamo a casa. Se abbiamo certe preoccupazioni ci si deve rivolgere a anti droga, anti mafia, guardia di finanza. Il punto non sono le NTA. Negli anni 80 c'era un Segretario di Testaccio che diceva "no alla trasteverizzazione del centro storico". Unione di piani terra di immobili diversi per me non è negativa. Certo se il quadro è quello di tonnarello non c'è niente da fare mentre artigiani seri che hanno bisogno di ampliare potrebbero risollevere la qualità del rione. Fissare magari dei termini. Diamoci una regolata sul regolamento del commercio.

ARGENTINI: La preoccupazione è che il punto di vista che prevarrà sarà quello dell'Assessore al Turismo Onorato. Questa visione sta strabordando anche sull'urbanistica perché tutta una serie di regole e paletti viene rimossa, il piano urbanistico riguarda l'idea di città. Il coinvolgimento di Boeri e il gruppo di lavoro che sta mettendo insieme come sta lavorando con questa impostazione? Come si pensa di coordinare un gruppo di lavoro con visione di città? Perché alcune cose che per ora verrebbero discusse dal Consiglio comunale si propone di farle invece passare in giunta? Lo trovo poco trasparente

MARTINO: Felice di incontrare l'Assessore, la cui relazione mi convince. Dando meno possibilità di aprire alberghi abbiamo avuto più B&B, dare permessi per alberghi per me è positivo.

VELOCCIA: Grazie perché aprire confronto su posizioni differenti fa capire dove andare. Voglio chiedervi di restare nel merito delle questioni, altrimenti non inquadrano i temi. La città storica riduce i confini ai tessuti. Oggi le persone non vengono a vivere in Centro perché i costi sono troppo alti. Voi non siete privilegiati ma dobbiamo far tornare le persone.

Pensiamo di fermare il vento con le mani. Non bisognava dismettere il patrimonio pubblico del Centro, se si vogliono favorire i residenti. I giovani non ci possono stare. Anche chi se lo può permettere trova il Centro difficilmente vivibile, per le OSP, la carenza di parcheggi, gli scarsi controlli. Favorire gli artigiani non vuol dire vietare di accorpare ma mettere in condizione gli artigiani di lavorare e restare al Centro. L'attuale Piano regolatore pensava che limitare alberghi avrebbe favorito la residenzialità, invece la gente si è venduta casa e ha fatto B&B. Volevano limitare la concorrenza e adesso si trovano case vacanze di lusso che sono anche favorite perché non pagano le stesse tasse. Noi dobbiamo capire e razionalizzare le questioni, darci degli obiettivi, il piano regolatore non può limitare il minimarket, se insistiamo su questo facciamo una discussione ideologica che non ci fa arrivare a dama. Il tema è il commercio! Non dobbiamo mistificare, se anche accorpo non posso fare negozi di 500 metri quadri. La dimensione dei negozi è definita dal regolamento del commercio. Frazionamento ha positività e criticità. Se fraziono creo maggiore residenzialità ma se è in edifici monumentali c'è criticità (qui però abbiamo Sovrintendenza e Soprintendenza a vigilare). Capisco le paure per le criticità di vivibilità.. Se ci fossero controlli, metà dei B&B non ci sarebbero. Non c'è nessuna possibilità di esproprio come qualcuno diceva. Rispetto all'accusa di poca trasparenza se i provvedimenti passano in giunta, intanto specifico che l'organo della giunta è completamente trasparente, semmai si può dire meno partecipato. Ad ogni modo andare in Consiglio per alcuni interventi di aggiornamento della Carta della qualità ha comportato che sono 15 anni che l'aggiornamento non si fa. Non sono stati inseriti immobili da tutelare e non sono stralciati immobili assurdi, tutti quelli pubblici sono dentro senza distinzione di pregio. Per questo si va in giunta, non c'è poca trasparenza o volontà di eliminare il controllo dell'assemblea. Il tema della semplificazione è questo.

Noi ci stiamo confrontando con altri Sindaci e altri rappresentanti delle città. La necessità di aggiornare e semplificare il piano regolatore è una necessità che non riguarda solo Roma, sempre incentivando e non disincentivando la qualità!

Io sono felice del confronto che ci dà una mano a migliorare queste norme, ma ripeto non vediamo ovunque le ombre del liberismo. Se così fosse avremmo stravolto il piano regolatore, avremmo aumentato le cubature, ridotto la Città storica. Questo non è stato fatto perché noi crediamo che il PRG attuale ha grandi elementi di tutela che vanno mantenuti, mentre si deve intervenire su quello che non ha funzionato. Stiamo provando a dare più chiarezza e eliminare interpretabilità delle norme. Il ruolo di Boeri è quello di provare a portare un contributo. Dobbiamo crescere ma anche mantenere delle direttrici: Milano ha avuto un enorme sviluppo ma a Milano oggi non puoi comprarti casa. Grande sviluppo può portare a grandi contraddizioni. Questa squadra proverà a confrontarsi con la città per dare una visione da grande capitale, confrontandosi con grandi capitali europee.

Non essendoci altri interventi l'incontro viene sciolto alle ore 20.00.