

Il Piano casa del Comune di Roma

Nuove case popolari (ERP) e nuovi appartamenti a basso costo ("housing sociale") per giovani coppie, famiglie disagiate, studenti, lavoratori fuori sede. Dopo il via libera della Giunta capitolina a novembre 2009, il Consiglio Comunale ha approvato il piano casa per la Capitale, aumentando il numero degli alloggi popolari (edilizia residenziale pubblica) da 3.000 a 6.000. In tutto, dunque, 26.750 case da costruire, più 9.000 che costituiscono il "residuo" delle previsioni di Piano Regolatore.

Primo punto saliente del piano, i sistemi e i metodi per realizzare nuovi alloggi: acquisizione di appartamenti da destinare all'edilizia residenziale pubblica, aumento di densità di aree già edificabili, modifica di destinazioni d'uso (di zone o fabbricati non residenziali) per ricavare case, reperimento di nuove aree edificabili ("ambiti di riserva").

Il piano entra poi nel dettaglio di procedure e numeri, sia per le case popolari che per l'housing sociale:

Per le case ERP:

167 alloggi dall'acquisto di immobili relativi all'avviso pubblico del 20 maggio 2009 (procedure già espletate, la Giunta deve approvare l'acquisizione).

300 alloggi con il nuovo avviso pubblico per l'acquisizione di immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica, di recente costruzione o ristrutturazione.

142 alloggi con il "bando anziani" del 2007 (procedure in via di perfezionamento).

350 alloggi dalle convenzioni tra Comune e operatori privati, a completamento del I stralcio del bando cambi destinazioni d'uso del 2002.

150 alloggi derivanti dalle convenzioni tra Comune e operatori privati (completamento II stralcio bando cambi destinazioni d'uso 2002).

108 alloggi con l'acquisizione di aree al Quadraro mediante cessione bonaria (cessione già concordata. Bando pronto, gara d'appalto prevista fra tre mesi circa).

31 alloggi di bio-edilizia nel piano di zona Lunghezina II - Municipio VIII (bando di gara per progettazione esecutiva e lavori già pubblicato in Gazzetta Ufficiale).

80 alloggi di edilizia sovvenzionata, da bando per assegnazione comparto F del comprensorio SDO di Pietralata.

286 alloggi derivanti dall'aumento di densità edificabile dei piani di zona, individuati con delibera 65 del 2006 (quota edilizia sovvenzionata), prima fase.

92 alloggi derivanti dall'aumento di densità edificabile dei piani di zona, individuati con delibera 65 del 2006 (quota edilizia sovvenzionata), seconda fase.

200 alloggi (stima previsionale) derivanti dai cambi di destinazione d'uso di zone urbanistiche di Piano Regolatore o di "Piani attuativi" e "Programmi urbanistici" già approvati o in corso di approvazione, attraverso bando di evidenza pubblica.

250 alloggi (stima previsionale) derivanti da cambi di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali, attraverso bando di evidenza pubblica.

850 alloggi (stima previsionale) derivanti dall'attuazione dei nuovi "ambiti di riserva".

Sul totale case ERP previste dal piano, il 5% sarà riservato alle Forze Armate e di Polizia – in base, tra l'altro, al protocollo d'intesa in vigore tra Comune e Comando Militare della Capitale –.

Per l'housing sociale:

2.472 alloggi derivanti dall'aumento di densità edificabile dei piani di zona previsti dalla delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 2006, fino ai limiti di sostenibilità urbanistica; (oltre i 6.300 originariamente previsti).

2.400 alloggi derivanti dall'aumento di densità edificabile dei piani di zona del II PEEP, precedenti alla delibera di Consiglio Comunale n. 65/2006.

1.750 alloggi derivanti dalla modifica delle destinazioni d'uso di zone urbanistiche di PRG.

1.000 alloggi derivanti dalla modifica di destinazione d'uso di fabbricati non residenziali, da effettuarsi mediante bando pubblico.

3.600 alloggi derivanti dalla ricognizione dei Piani o Programmi urbanistici, approvati o in corso di approvazione, che prevedono una quota o la totalità degli alloggi da destinare ad housing sociale (vendita a prezzo convenzionato o locazione a canone concordato o solidale).

2.000 alloggi con il programma di riqualificazione degli immobili agricoli (PRIA), che ha tra i suoi scopi il reperimento di alloggi da dare in affitto.

360 alloggi (previsione minima) con il bando pubblico per l'assegnazione del comparto F del Comprensorio SDO di Pietralata (area prevista per alloggi in housing sociale).

9.000 alloggi (stima previsionale) con i nuovi "ambiti di riserva" (quota edilizia convenzionata).

Questo l'identikit degli alloggi in housing sociale nei diversi casi possibili: vendita a prezzo convenzionato o affitto per almeno 25 anni (canone medio: intorno ai 430 euro al mese per un appartamento di 2 camere, 2 bagni, soggiorno con angolo cottura e accessori), poi possibilità di cessione a prezzo convenzionato oppure affitto per almeno 10 anni, con patto di futura vendita o riscatto (in caso di mancato riscatto, prosecuzione dell'affitto a canone sociale). Oppure: abitazioni collettive in locazione temporanea con gestione di servizi comuni (studentati, residenze socio-sanitarie per anziani e disabili, nuclei mono-parentali a basso reddito ecc.).

Queste, invece, le categorie cui si rivolge l'housing sociale in base al decreto 112/2008 (articolo 11): nuclei familiari a basso reddito (anche mono-parentali o mono-reddito); giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; famiglie sottoposte a sfratto esecutivo; immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno 10 anni sul territorio nazionale o da almeno 5 anni nella medesima regione.

Il piano, infine, prevede iniziative ulteriori per aumentare l'offerta di case: utilizzo per housing sociale di alloggi privati, già realizzati e rimasti invenduti, proponendo incentivi ai costruttori; impulso all'istruttoria dei nuclei edilizi ex-abusivi (cosiddetti "toponimi") per incrementare la superficie utile lorda (SUL) a disposizione del Comune, anche aumentando gli indici edificatori territoriali; valutazione dell'opportunità di realizzare alloggi a costi contenuti ricorrendo a fonti energetiche rinnovabili; individuazione di nuovi "ambiti di riserva a trasformabilità vincolata", in esecuzione del bando approvato con delibera di Giunta n. 315 del 15 ottobre 2008.