

Ok finale a 27 nuovi piani di zona: in campo 350 imprese e coop - Investimenti per 1,5 miliardi

A Roma sbloccati 9.100 alloggi

Ma il debito del Lazio pesa sui fondi regionali - Due progetti bloccati dai vincoli

DI A. ARONA E G. DEL RE

L'operazione di social housing approvata in via definitiva dal Consiglio comunale di Roma consente la realizzazione di 9.100 alloggi di edilizia convenzionata (circa il 45% per la locazione e il 55% per la vendita), per un investimento stimabile in 1,5 miliardi di euro.

Si tratta della lunga vicenda del bando 2004 della Regione Lazio per l'assegnazione di finanziamenti agli operatori dell'edilizia sociale, a cui sono seguite le varianti al Prg del Comune di Roma per ampliare lo scaduto Piano di zona ex 167 (PdZ).

Il Consiglio comunale ha finalmente approvato nei giorni scorsi le ultime delibere per sbloccare i 27 nuovi piani di zona, e cioè le controdeduzioni alle osservazioni ai PdZ in variante. Tuttavia sono ancora molte le incognite prima di arrivare all'apertura dei cantieri: i piani approvati dovevano essere 29, ma due - pari al 7% circa degli alloggi previsti - sono fermi per i vincoli della Soprintendenza; i fondi regionali sarebbero a rischio, temono gli operatori, a causa della crisi delle finanze regionali; vanno infine completate le procedure di esproprio e il Comune deve trovare le risorse.

IL BANDO REGIONALE

Risale alla Giunta di Francesco Storace: pubblicato nel 2004, arrivò nel 2005 a selezionare, per il Comune

di Roma, 276 operatori (77 imprese di costruzione, 115 cooperative, 84 cooperative di dipendenti delle forze armate), per un numero di alloggi di 5.765, tutti in locazione agevolata salvo quelli delle forze armate, in proprietà. All'epoca della Giunta Marrazzo gli aiuti regionali, che dovevano essere a fondo perduto, furono trasformati in prestiti agevolati al tasso dell'uno per cento. «Si parlò - spiegano all'Isveur, società operativa dell'Acer, l'Ance Roma, che segue le imprese private - di 100mila euro di prestito per ogni alloggio». Nella lista dei 77 ci sono quasi tutti i medi e grandi costruttori romani: Buzzetti, Carosi, Di Veroli, Antonelli, Ghella, Lamaro, Sette, Rebecchini, Gherardi, Drisaldi.

LE AREE NEI PDZ

Il Comune di Roma si accorse in ritardo di non avere aree per "ospitare" i 5.765 alloggi Erp finanziati dalla Regione, in quanto l'allora vigente secondo piano di zona sarebbe scaduto nel 2007. Tra il 2006 e il 2007 furono allora individuate le aree e poi approvati 32 nuovi piani di zona (con relative varianti al Prg per rendere edificabili le aree), poi ridottisi a 29 per non attuabilità di quattro di essi.

Ma nell'ottobre 2008 arriva la sentenza della Corte costituzionale che obbliga a pagare gli indennizzi a prezzo pieno di mercato, e non al 50 per cento. La nuova Giunta Alemanno nell'agosto 2008 lancia l'idea di offrire ai proprietari, al posto

dell'indenizzo monetario, diritti edificatori per fare edilizia convenzionata per la vendita. L'operazione riesce (l'80% dei proprietari accetta) e si aggiungono così altri 3.335 alloggi.

Serve allora una variante a tutti i 29 piani di zona, per "densificarli". Le varianti sono adottate e approvate tra la fine del 2009 e il febbraio 2011. Le cubature, aggiunte per ospitare questi oltre tremila alloggi in più, sono state reperite aumentando un piano negli edifici ed eliminando parte del non residenziale previsto.

GLI INVESTIMENTI

L'Isveur stima che il costo medio per alloggio sia di 150mila euro, e dunque l'investimento totale previsto per i 9.100 alloggi (5.765 da bando regionale e 3.335 dallo "scambio" indennità-cubature) sarebbe di circa 1.365 milioni di euro, a cui si aggiungono opere di urbanizzazioni stimabili in 145 milioni di euro.

IL NODO DEI FONDI

Il primo nodo riguarda le risorse pubbliche. La Regione Lazio è alle prese con un debito pregresso record (l'ultima stima è di 25 miliardi di euro) e gli operatori (le 276 imprese assegnatarie) temono che le risorse del 2004 non ci siano più. L'assessore regionale alla Casa, Teodoro Buontempo assicura però di sì. L'opposizione capitolina guidata dal consigliere comunale Umberto Marroni (Pd), invece, sostiene che «avendo visionato il Bilancio regiona-

le, non ci risulta di aver visto il finanziamento in nessun capitolo».

Non è comunque escluso che, in caso di taglio dei finanziamenti regionali, le imprese siano disposte ad andare avanti lo stesso. Avrebbero infatti aree a costo calmierato (all'Isveur calcolano 60 euro/mc contro i 250 euro/mc di costo medio di mercato) e diritti edificatori, due elementi che potrebbero essere sufficienti, almeno in molti casi, a far reggere l'investimento (con obbligo di affitto o vendita a prezzi calmierati) anche senza altri aiuti pubblici.

IL NODO VINCOLI

Dei 29 piani di zona individuati a Roma, due rischiano di saltare (e non sono stati approvati) perché compresi in un'area sottoposta (nel 2010) a vincolo dalla Soprintendenza: che fine faranno i 665 alloggi che dovevano essere costruiti in quei

due piani? Il Comune spera ancora di convincere la Soprintendenza a revocare il vincolo, e in caso negativo la strada sarà quella di individuare nuovi piani di zona. Per non bloccare l'assegnazione alle imprese anche sui 27 PdZ approvati, però, dovrà essere studiato un sistema per "tagliare" pro quota i diritti edificatori a tutti i 276 operatori coinvolti.

IL NODO ESPROPRI

L'assessore comunale all'Urbanistica Marco Corsi-



mi assicura che a breve il Campidoglio procederà alla formalizzazione delle procedure di esproprio con i vari proprietari e, successivamente, all'assegnazione delle aree alle varie imprese e cooperative vincitrici del bando regionale (una delibera comunale fissa il termine di 90 giorni per la presentazione delle richieste di assegnazione, a far data dalla pubblicazione sul sito del Comune dell'elenco dei Pdz e delle cubature disponibili). Ma mentre dal Comune di Roma Marroni sostiene che «per procedere all'assegnazione delle aree servono i finanziamenti regionali», dalla Regione Lazio Buontempo sollecita il Campidoglio a «rendere prima note le assegnazioni». Un'altra incertezza sulle 167 riguarda la questione dell'Iva sugli espropri. I proprietari che hanno accettato di cedere le aree al Campidoglio in cambio di diritti edificatori al momento sono circa l'80%, secondo quanto fa sapere Corsini. Su queste «transazioni», sarà necessario pagare l'Iva. Ancora non

è chiaro di quali percentuali dovranno farsi carico il Comune e il privato. Ma secondo i calcoli del **presidente della commissione capitolina Urbanistica, Marco Di Cosimo**, il Campidoglio dovrà sborsare 24 milioni di euro, ai quali si aggiungono altre risorse (stimate dall'Isveur in 40-50 milioni di euro) che il Comune dovrà pagare per gli espropri monetari, ovvero per l'acquisto cash di quelle aree che i proprietari (il 20% di loro, stando all'assessore Corsini) non vorranno vendere in cambio di diritti edificatori. Tutte risorse che, secondo Marroni, «al momento non sono in bilancio».

GLI ALTRI COMUNI

Il bando pubblicato dalla Regione nel 2004 prevedeva finanziamenti anche per 2.400 alloggi nel resto del Lazio. Tuttavia – spiega l'assessore regionale Teodoro Buontempo – la maggior parte dei Comuni non ci ha ancora indicato le aree. A questo punto: o ci indicano le aree o dirottiamo i finanziamenti su altro». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL BANDO DELLA REGIONE ERA DEL 2004, POI LE VARIANTI AL PRG

I 29 nuovi piani di zona previsti a Roma per l'edilizia residenziale pubblica, 27 approvati e 2 bloccati

