La « mappa delle proprietà » predisposta dal Comune, uno strumento per risanare gli antichi rioni

A chi appartiene il centro storico

La proposta di un consorzio per restaurare i palazzi - « Scomparsi » 5 mila appartamenti in dieci anni - Occorrono quattrocento case parcheggio

Centro storico, questo sconosciuto. Per assurdo che possa apparire fino a qualche mese fa se ne sapeva assai poco, quasi nulla. Per esempio. Da chi e per cosa sono utilizzati i palazzi? Chi ne è proprietario? E in che stato sono gli edifici? Sulle mappe del Comune c'era solo un inestricabile intreccio di linee fittissime: nient'altro che la ubicazione delle costruzioni, le strade, le piazze. Quasi niente di più che carte stradali, insomma.

Ora però le anonime sagome degli antichi edifici iniziano ad avere un volto e una fisionomia ben precisa, vengono riempite di dati. Palazzo per palazzo - attraverso l'indagine capillare disposta dall'assessorato al centro storico ormai giunta quasi al suo termine - le carte dell'ufficio del piano regolatore adesso informano sulla proprietà, sulla destinazione, e utilizzazione, sullo stato di « degrado » dei locali sul loro valore, e sulla loro data di « nascita ».

Finanziamenti

L'inchiesta — eseguita con la stretta collaborazione delle circoscrizioni I e XVII — non è certo fine a se stessa. E' invece il primo passo necessario per intervenire, e non in modo frammentario. S. inizia a conoscere ora l'entità del patrimonio comunale, e quella massiccia degli enti pubblici e religiosi. I primi dati dicono, ad esempio, che nei vecchi rioni al Comune appartengono 719 appartamenti (1956 vani), 2582 locali adibiti a scuola, e 1950 a uffici. E oltre a questi ci sono i complessi di Tor di Nona, di San Paolino a Regola e di via dei Cappellari. Il Pio istituto possiede invece 1189 vani destinati ad alloggi, e 127 locali per negozi e magazzini; le Opere pie hanno infine 1994 vani, e 20mila metri quadrati utilizzati come esercizi commerciali. Ma ce ne sono ancora altri di edifici, di proprietà di altri enti i cui dati, già raccolti, non sono ancora stati elaborati, ma solo « visualizzati » nella mappa — che pubblichiamo qui a fianco — disegnata dai tecnici della facoltà di architettura e di ingegneria, dell'ufficio speciale per il nuovo PRG e della commissione per lo studio del centro storico.

Che la proprietà pubblica e religiosa fosse diffusa nel centro storico si sapeva da tempo. Ma ora si sa quant'è e dove. L'impressione diventa certezza. E da questa nasce, ad esempio, una proposta — che è ancora allo stato di ipotesi — per restaurare un simile patrimonio: quella di costituire un consorzio gestito dall'IACP, fra Comune e Regione, in cui confluiscano anche le proprietà dell'ECA, delle Opere Pie, degli enti assistenziali ed ospedalieri. « *In questo modo, fra l'altro* — spiega l'assessore Vittoria Glio Calzolari — *potremmo finalmente accedere ai finanziamenti statali per intervenire sul costruito, per restaurare, cioè quel che va in pezzi. Lo Stato infatti non ha previsto nessun intervento sui centri storici. Ci devono pensare i Comuni, ma si sa in condizioni quali sono le condizioni delle casse degli enti locali. Noi abbiamo elaborato due ordinanze e inoltre ora il decreto. Strumenti mette in forse anche questo, perché spese "non obbligatorie"* ».

Il vuoto legislativo, il risanamento considerato come un'opera « non obbligatoria » dice molto sul passo che deve ancora compiere quella « cultura del centro storico » che si è andata definendo negli ultimi scorsi anni e non par certo che il prossimo piano quinquennale per l'edilizia provvederà « l'intervento sul costruito ». Ed è indicativo che le amministrazioni quale le prime che si siano fatte carico di risanare e restituire le proprietà private nei vecchi rioni, abbiano dovuto agire fra le pieghe della legge. Solo adesso il provvedimento sui suoli offre un'arma in più per il « convenzionamento », per far restaurare i locali, cioè direttamente dai proprietari, ma a precise condizioni stabilite dal Comune.

La « mappa delle proprietà » predisposta dall'assessorato, costituisce, a questo scopo, uno strumento indispensabile per predisporre gli interventi. Che non potranno essere certo solo sporadici visto che, sono nel cuore della **città** qualcosa come mille appartamenti di proprietà privata vuoti e abbandonati, quasi tutti in pessimo stato: sono 250 mila metri cubi (ma è solo il primo dato emerso dall'indagine, destinato forse a subire anche un aumento) da restaurare.

Bloccato l'assalto della speculazione, si tratta dunque di risanare la città — con l'intervento pubblico — per invertire quel processo di ristrutturazione selvaggia che ha avuto effetti devastanti. Eccone alcuni, forse non tutti noti: in dieci anni dal '61 al '71 la popolazione dei rioni è scesa da 370 mila abitanti, a 167 mila, assai meno della metà. Ma di questi solo 64 mila sono residenti originari; gli altri sono tutti « nuovi » inquilini che possono permettersi affitti da capogiro. In realtà, dunque, la speculazione ha costretto ad emigrare nei ghetti della periferia urbana oltre 300 mila persone, che non hanno lasciato solo la casa. Con la loro partenza è andato depesando tutto un tessuto sociale ed economico, ora forse irrimediabilmente lacerato. Un altro dato: gli alloggi non occupati sono passati da 3.596 nel '61 a 7.250 nel '71, mentre quelli occupati sono diminuiti da 59 mila a 51 mila. E' diminuito, come è facile calcolare, il numero complessivo degli appartamenti: le ristrutturazioni interne ne hanno fatto « scomparire » ben 5.000.

Ora si cerca di ricostruire quel tessuto andato distrutto. Si comincia con gli edifici di proprietà comunale: Tor di Nona, 655 mila metri cubi, destinati ad abitazioni, a botteghe artigiane e servizi, per i quali è già pronto il piano di zona e il piano particolareggiato); via dei Cappellari (6 mila metri cubi, occupato abusivamente da 13 famiglie alle quali la I circoscrizione ha proposto di dare un contributo alloggiativo durante il risanamento); San Paolino alla Regola (inserito in un contesto altamente degradato, che va risanato come via dei Cappellari, nell'ambito di un piano di zona o particolareggiato); ex Mattatoio di Testaccio (il complesso di capannoni da destinare prevalentemente ad attività culturali, sportive e artigianali).

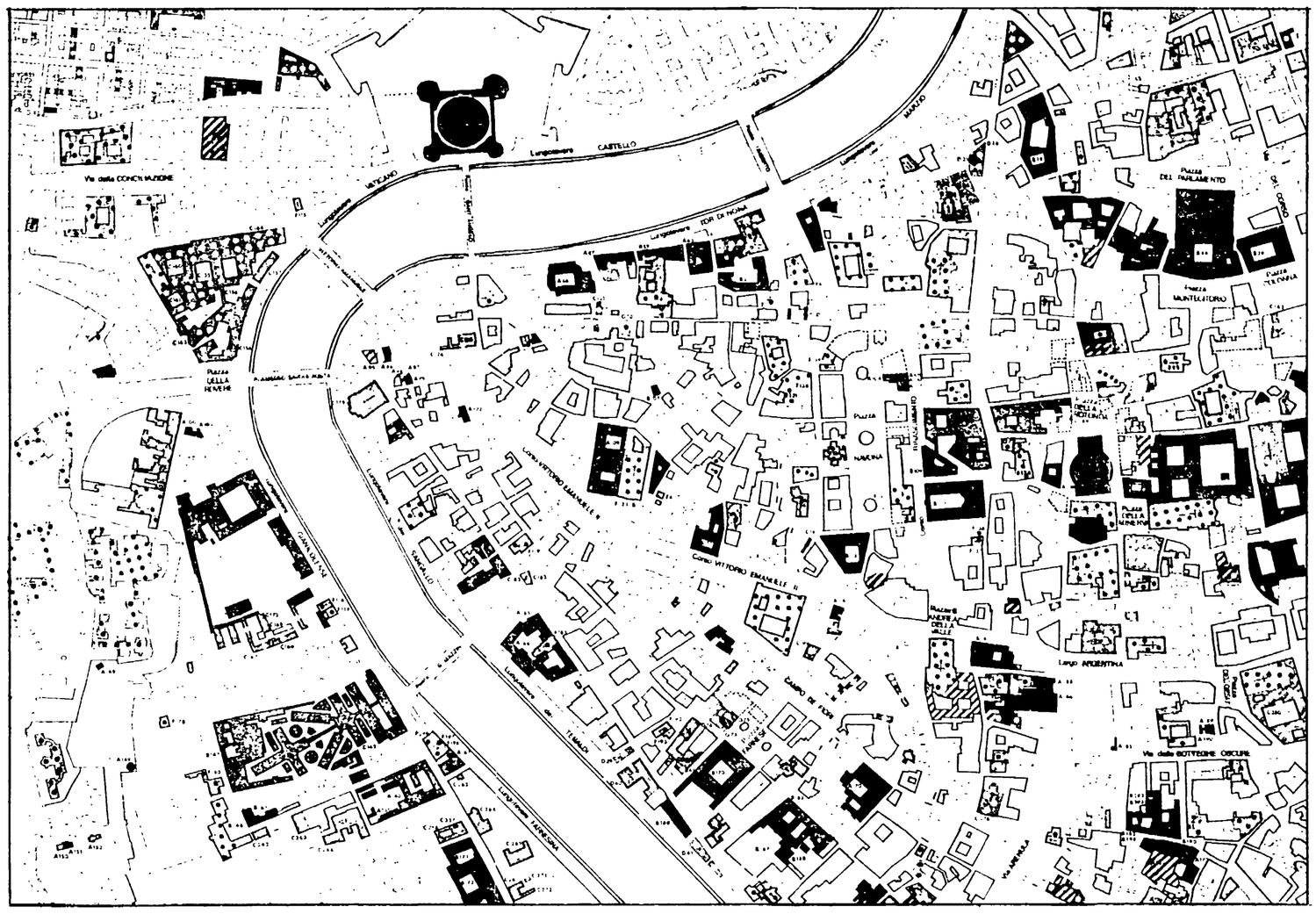
Si tratterà poi per il Comune, di entrare anche in possesso di una serie di importanti palazzi storici e altri grossi complessi, che sono stati offerti all'amministrazione dagli enti proprietari: l'ex convento di via Crispi, l'ex Pretura in via del Governo Vecchio, il palazzo Vivaldi, l'ex Enal di via Capo d'Africa. Tutti deteriorati, difficilmente utilizzabili a fini privati per le loro caratteristiche attuali, hanno bisogno di una salvaguardia pubblica per evitare che cadano nelle mani della speculazione.

Servizi

Ma non ci si fermerà — si auspicamento permettendo — qui. Con l'intervento diretto del Comune, con le convenzioni e le cooperative e di consorzi, sarà necessario mettere in moto un meccanismo di restauro che possa allargarsi, estendersi, raggiungere tutti i palazzi, fatiscenti, abitati o no. Serve dunque un piano parcheggi, dove le famiglie possano essere ospitate mentre vengono risanate le loro abitazioni. Tor di Nona ne fornirà 40, ma ne servono almeno 300-400 all'anno, ovviamente temporaneamente da proprietari, o anche acquisite direttamente dal Comune.

Gli obiettivi della gara sono comunque più ambiziosi. Per ridare « respiro » al centro storico, per restituirgli una sua funzione vitale nell'armonia con la città, non basta rimettere a nuovo le case. Non basta nemmeno, anche se è necessario, predisporre il ritorno degli artigiani. Occorre distruggere quella tendenza centrifuga, che ha fatto affogare i vecchi rioni in un mare di uffici pubblici e locali di servizi assolutamente sproporzionati alle esigenze del quartiere (50 uffici — e solo un esempio — con 30.000 abitanti, di cui residenti solo 5.000). Insomma il cuore della città può anche — anzi, deve — essere liberato di alcune di quelle che una formalizzazione asettica definisce « *attività di servizio, terziarie e direzionali* ». E' anche, se non soprattutto al loro rimovimento che ha mirato, in questi anni, la speculazione nei vecchi rioni.

gr. b.



A Comune
B Stato
C Altri enti pubblici o parapubblici
D Stati esteri (escl. Vaticano)
E Università
F Enti e istituti religiosi
G Vaticano
Privati
Vincolo monumentale
Vincolo ambientale

Poche offerte, prezzi proibitivi e espedienti dei proprietari sul mercato degli alloggi

«Si affitta», ma solo a chi ha già casa

La pretesa che l'inquilino dichiari di non abitare stabilmente nell'appartamento per poterlo poi far sloggiare a piacimento - Spesso vengono richieste anche 12 mensilità tutte insieme - Per due camere ad Acilia si arriva a 170.000 lire

A cercare una casa in affitto c'è da farsi prendere dallo sconforto. Andare in giro per la città con gli occhi puntati ai cartelli colorati non dà quasi nessun frutto: gli annunci, sono pochissimi, ovunque e quasi sempre su cartoncino figura la parola « vendesi ». I pochi avvisi affissi ai portoni che annunciano il tanto desiderato « affittasi » si contano sulla punta delle dita e, per di più, scompaiono prestissimo. Dirottare le ricerche sulle pagine di piccola pubblicità dei quotidiani non dà frutti migliori.

Dopo colonne e colonne corredate da foto e disegni, di case di lusso a pochi soldi, tutte ovviamente da acquistare, si arriva finalmente alle offerte d'affitto. Ma anche qui, sia nel numero, sia per il rapporto tra la prima voce (quella di « lusso ») e quella seconda e numero di 10 a 1. Ma le sorprese più spiacevoli, si provano nel leggere questi annunci: « AAA Cassa sozzorra e cameretta 190 mila » o « Trilocale, meno a metà prezzo 130 mila ». Le modalità, le *garconnere*, i mini appartamenti solo per studenti, o referenziatissimi (e sono sempre di più) sono proposti da agenzie molto più che fantasiose (« Bilocale per studenti, mq 6 circa, dotato di cucina, bagno, ascensore, 40 mila »). Le richieste, poi, sono spesso assurde: « Cerco casa, disposto a pagare, di più, per l'affitto, 150 mila ». Ecco perché dopo 12 mila copie che si vendono ogni anno, solo una diecina trovano la propria residenza a Roma. I più si rassegnano a una coabitazione forzata con i genitori sono costretti ad andarsene da casa per cercare un alloggio anche lontano, e spesso fuori dal comune. A Fiano, ad esempio, il 40 per cento dei residenti è costituito da ex romani.

Ma anche quando si riesce a trovare un contratto proposto insieme all'alto importo, si riporta una cifra basata sulla scrittura privata. Ecco perché, per ottenere la casa, si deve pagare, in nero, una cifra che, in media, è di 3 mila lire al mese. Per due camere ad Acilia si arriva a 170 mila lire al mese. I due vani di via Cappellari, che sono stati sgomberati, che non avevano acqua e luce, che non avevano neppure il nome di abitazione, sono stati sempre lasciati vuoti, nonostante le proteste dei vicini.

Non è rado poi, trovarsi di fronte a richieste ambigue. Le agenzie, per esempio, chiedono il pagamento di 3 mila lire solo per la visita dell'appartamento. Che in mezzo ai tanti affitti che vengono proposti, sia nascosto qualche trucco?

A grande richiesta di una casa si scoprono cose più strane, più incredibili, se anche demoralizzanti. Il fatto per esempio, senza firmare le contratti, intercettati di nuovo dalla stampa. La Boccia — una società di proprietà del costruttore Bonifaci — richiede all'atto della stipula che l'inquilino già possieda un alloggio e che comunque abbia stabilito la residenza. Caltagirone, idem, e che l'affitto sia pagato annualmente, con una spesa che supera ed molto, i due milioni. Altri, invece, tentano di imporre, per proprietà che ne avrebbero bisogno. Fatti come questi riportavano non disopportabili ad esempio per le 50 mila famiglie che attendono una casa popolare dopo aver fatto domanda all'IACP. Cifre inavvicinabili anche per le migliaia di persone che vivono in case fatiscenti, o inadeguate a contenere tutti i famigliari.

Mentre i canoni continuano a salire diventa sempre più ampio e preoccupante il fenomeno, quello degli sfratti. Il '76 si è chiuso con la cifra, mai raggiunta prima di ben 27 mila case tra quelle già disdettate e quelle rimaste pendenti. Il '77 si annuncia peggiore: i dati che sono in mano al Sunia (il sindacato degli inquilini) confermano una tendenza ancora molto più accentuata che in passato e si prevede che entro il mese di dicembre gli sfratti supereranno la soglia dei 30 mila.

La maggioranza delle richieste di questi giorni viene da parte proprietaria, che impone lo sfratto di necessità. La pratica quasi opportunistica oggi seguita dai padroni di casa, serve quasi sempre per sbarazzarsi di inquilini « particolari » (i più, dei poveri, di chi vive da anni, non pagando il canone, in un alloggio di 30 mila lire al mese, più alto rispetto ai canoni di mercato, o di chi ha ottenuto la casa con sfratto e non ha mai pagato).

« Siamo per una revisione — dice Francesco Benzoni — del Sunia — e siamo per una legge equa e certa. Purtroppo siamo ancora lontani dal blocco e la legge è ancora in alto mare con la necessità di andare ad una nuova proroga ».

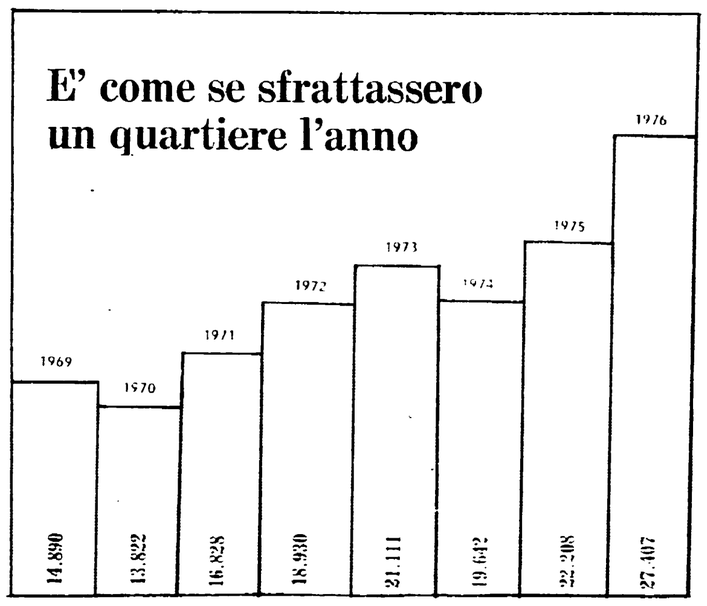
r. r.

Il demanio vuole cacciare 40 inquilini di via del Quirinale

« Non siete più dipendenti del Quirinale, quindi, da queste case ve ne dovete andare ». Con una lettera fredda e sbrigativa il demanio dello Stato ha annunciato a 40 inquilini del palazzo di via del Quirinale 28, che entro trenta giorni devono sgomberare gli alloggi in cui abitano da tanti anni. Motivo, come abbiamo detto, è il fatto che i concessionari degli appartamenti, come il resto del personale di servizio del Quirinale, non sono più dipendenti del Quirinale.

Per la maggior parte si tratta di famiglie di ex dipendenti, che hanno ottenuto la concessione di alloggi, alla metà degli anni '50, quando il palazzo del Quirinale, sede del Presidente della Repubblica, era ancora in corso di ristrutturazione. « Anche per questo motivo — commenta uno di loro — l'ordine del demanio ci sembra illegittimo. Molti inquilini di questi locali sono in pensione da più di dieci anni. Per tutti abbiamo sempre pagato il canone, e nessuno ci ha mai contestato nulla. Ci sembra di essere trattati come delle merci ».

E' come se sfrattassero un quartiere l'anno



Nel grafico riportiamo il numero degli sfratti dal '69 al '76: la tendenza all'aumento risulta negli ultimi tempi assai accentuata.

CON L'EQUO CANONE PAGHEREMMO QUESTE CIFRE

Zona	Anno di costruzione	Superficie in mq.	Stato di Conservazione	Fitto attuale (in lire)	Fitto in base al d.d.l. (in lire)	Differenza in percentuale
LAURENTINO	1972	80,30	NORMALE	162.700	73.280	-- 106
LAURENTINO	1972	143,10	NORMALE	208.000	134.156	— 55,5
GARBATELLA	1954	87,00	NORMALE	43.000	69.060	- 60,6
PRENESTINO	1966	81,00	SCADENTE	38.000	45.500	- 19,5
CENTOCELLE	1961	40,00	SCADENTE	23.300	16.200	-- 43,8
CENTOCELLE	1961	86,50	NORMALE	45.000	76.230	- 70,6
PRENESTINO	1968	100,00	NORMALE	44.100	76.070	- 72,5
TRASTEVERE	1900	45,00	SCADENTE	25.000	18.430	— 35,6
TRASTEVERE	1900	80,50	SCADENTISSIMO	80.000	32.965	-- 142,7
TRASTEVERE	1900	100,00	SCADENTE	15.500	40 950	- 164,0
TRASTEVERE	1900	55	SCADENTE	150.000	22.525	-- 660,2

La tabella illustra alcuni esempi di come dovrebbero cambiare i fitti in base al disegno di legge sull'equo canone presentato dal governo. Al progetto ancora in discussione, sono stati presentati numerosi emendamenti per migliorarlo sostanzialmente. I dati qui riprodotti sono stati elaborati dal SUNIA

Nella riunione di ieri

Accordo nella maggioranza sul nuovo assetto urbanistico

Entra ora in una fase ulteriore il dibattito sulla revisione del PRG

Pieno accordo tra i partiti che compongono la maggioranza capitolina sulle linee direttrici che guideranno la revisione del piano regolatore. Ieri pomeriggio i rappresentanti di PCI, PSI, PSDI e PRI si sono riuniti, un altro incontro come si ricorderà si era svolto mercoledì scorso per discutere le diverse relazioni presentate dagli assessori competenti sui problemi urbanistici del centro storico, dell'edilizia e delle borgate. Dal dibattito, che ha toccato numerose questioni, è uscita confermata una sostanziale identità di vedute sulle indicazioni per dare alla città un nuovo assetto urbanistico. Ora i partiti della maggioranza elaboreranno, anche sulla base delle numerose osservazioni scaturite dal dibattito, la stesura definitiva delle relazioni che a partire dai prossimi giorni saranno al centro della discussione e del confronto tra tutte le forze politiche democratiche, le circoscrizioni, le organizzazioni culturali e cittadine.

Si apre insomma una fase di discussione serrata per raggiungere più ampie intese tra i partiti democratici. Il convegno indetto dall'amministrazione comunale per la fine del mese sui problemi urbanistici sarà un primo importante momento di classificazione e di verifica. Quindi tutta la questione passerà alla discussione del consiglio comunale. Da questo dibattito scaturiranno anche importanti delibere operative come, per fare alcuni esempi, i piani per Tor di Nona e per il Testaccio, il programma per la « 167 ».

Il nuovo progetto riguarda tutti i punti della politica urbanistica, dalla edilizia abitativa, alle borgate, dalla direzionalità alle aree per gli insediamenti produttivi, dal centro storico al rapporto tra città e territorio e tra città e regione. Queste linee direttrici si possono riassumere in una serie di punti. Vediamoli più da vicino.

Il problema della casa viene affrontato attraverso una precisa programmazione basata sul calcolo dei bisogni reali di alloggi. In pratica il progetto di revisione del piano prevede la edificazione di 230 mila vani nei prossimi tre anni. Lo strumento di questa pianificazione saranno appunto i piani triennali introdotti con la nuova legge sui suoli. Di queste stanze il 60 per cento saranno realizzate con l'edilizia economica e popolare, viene quindi confermato il programma di massima dell'IACP per 130 mila vani mentre il 40 per cento verrà lasciato ad edilizia convenzionata ed edilizia privata.

Un altro aspetto della questione casa è rappresentato dalle borgate. I nuclei spontanei, una volta perimetrati, saranno inclusi nel piano regolatore e sanati. Per quei lotti che non hanno ancora costruito vi sarà la possibilità di edificare ma a precise condizioni. Il nuovo abusivismo invece verrà combattuto con estremo rigore.

Un capitolo a parte merita il centro storico e più in generale il patrimonio edilizio esistente. Qui si punta, per l'immediato, alla realizzazione dei piani già redatti per Tor di Nona e per la zona dell'ex Mattatoio. Ma il programma indica un più ampio ventaglio di vecchi quartieri che vanno recuperati e risanati, eliminando la minaccia della speculazione e lo insediamento di attività terziarie e direzionali.

Altro tema rilevante è quello del verde. Le spinte dovute dai cittadini dei parchi è rappresentata dalla grande estensione, dell'Appia Antica, di Centocelle e di Capannelle e vi sono aggiunte molte aree speciali e grandi ed ordinarie dei cittadini e delle circoscrizioni nella fase della consultazione sulla variante del PRG.

Particolare rilievo poi si intende dare a quella parte di città che, con la rendita, all'origine, ed altre ad altre cause, si sono sviluppate senza piani particolareggiati. Per la direzionalità invece il progetto individua le zone di Pietralata, Torre Spaccata e Tiburtino. Qui dovrebbero sorgere gli edifici che ospitano le nuove attività economiche ed amministrative per un totale previsto di sette milioni di metri cubi. Sono motivazioni che vengono da anni, da partiti, e da gruppi politici, sindacali ed associazioni.

Come si vede, il lavoro svolto dalla città esce fuori da questo progetto e ben diverso da quello contenuto nel vecchio piano regolatore generale che peraltro non ha mai trovato una reale applicazione nei lunghi anni in cui speculazione edilizia e rendita fondiaria hanno fatto il bello e il cattivo tempo. Quella che si disegna è una Roma diversa, più umana, non una megalopoli, priva di un'efficace base produttiva, che tendeva a svuotare tutto il resto del territorio regionale ma una città che ritrova un equilibrato rapporto con tutto il Lazio.