Per chi è Roma?

Spazio Pubblico, 31 ottobre 2026

Report dei tavoli di lavoro

Tavolo 1 – Modello di sviluppo urbano 2
- Relazione introduttiva 2
- Domande poste alla discussione 3
- Discussione e proposte emerse 3
  1. Direzione dello sviluppo e ruolo del pubblico 3
  2. Qualità del lavoro e struttura produttiva 4
  3. Economie di prossimità, economia sociale e cooperazione 5
  4. Patrimonio pubblico, cultura, verde e filiere alimentari 6
  5. Condizioni di vita, fragilità sociali e mobilità 7
  6. Linguaggio, informazione e alleanze 8

Tavolo 2 – Trasformazioni urbanistiche 9
- Relazione introduttiva 9
- Domande poste alla discussione 10
- Discussione e proposte emerse 10
  1. Definizione e tutela dell'interesse pubblico 10
  2. Partecipazione e trasparenza 12
  3. Istituzioni e pressione istituzionale 13
  4. Integrazione tra urbanistica, abitare, mobilità e politiche sociali 13

Tavolo 3 – Questione sociale e ambientale 14
- Relazione Introduttiva 14
- Domande poste alla discussione 15
- Discussione e proposte emerse 15
  1. Quali trasformazioni vogliamo fermare? 15
  2. Quali diritti vogliamo rendere esigibili? 16
  3. Su quale proposta siamo disponibili a lavorare insieme dopo questa giornata? 17

Tavolo 4 – Politiche abitative 18
- Relazione Introduttiva 18
- Domande poste alla discussione 19
- Discussione e proposte emerse 19
  1. Edilizia residenziale pubblica: ampliare, recuperare e tutelare il patrimonio 20
  2. Mercato privato degli affitti: accessibilità, welfare abitativo e presidi territoriali 20
  3. Aumentare l'offerta abitativa: regolamentazione degli affitti brevi e recupero degli immobili vuoti 21
  3. Recupero degli immobili privati vuoti e inutilizzati 22
  4. Edilizia residenziale sociale (ERS): finalità pubblica, accessibilità e trasparenza 22

Sintesi della giornata

La giornata di confronto ha posto al centro una domanda trasversale: quale modello di città vogliamo costruire e nell'interesse di chi? I contributi dei quattro tavoli hanno restituito, da prospettive diverse, un quadro delle modalità con cui le trasformazioni economiche, urbanistiche, ambientali e abitative accentuano le disuguaglianze e subordinano la qualità dell'abitare alla valorizzazione immobiliare e alla rendita. Ne emerge una città nella quale l'attrattività degli investimenti non si traduce in benessere diffuso: il valore prodotto tende a concentrarsi, mentre i costi sociali e ambientali ricadono sui territori e sulle persone che li abitano.

Una prima questione comune riguarda il ruolo del pubblico nel governo delle trasformazioni. È emersa la necessità di contestare il ruolo dell'amministrazione come soggetto chiamato prevalentemente ad attrarre e facilitare gli investimenti privati, restituendole una funzione di indirizzo, regolazione e redistribuzione. Questo significa rafforzare la capacità di pianificazione urbanistica, definire preventivamente la definizione e le modalità con cui si tutela l'interesse pubblico nelle trasformazioni, trattenere una quota elevata del valore prodotto e orientare investimenti e trasformazioni verso bisogni collettivi. Significa anche riconoscere che le politiche abitative, ambientali, sociali non possono essere affrontate separatamente, ma devono concorrere a una strategia unitaria di sviluppo della città che assuma il contrasto alle disuguaglianze, l'attenzione alle vulnerabilità e il benessere collettivo come priorità.

Una seconda questione riguarda la distribuzione delle opportunità e delle condizioni di vita tra i diversi territori e gruppi sociali. La qualità del lavoro, l'accessibilità della casa, la disponibilità di servizi, la tutela della salute e l'accesso a spazi verdi e pubblici sono dimensioni inseparabili dalla giustizia sociale in città. Da questo punto di vista, è emersa la necessità di intervenire con maggiore incisività nell'ampliare l'edilizia residenziale pubblica, nel rendere più accessibile il mercato privato degli affitti, nel recuperare gli immobili pubblici e privati inutilizzati e regolamentare gli usi turistici e non residenziali del patrimonio abitativo. Parallelamente, occorre sostenere economie di prossimità, cooperazione ed economia sociale, riconoscendo il loro contributo alla produzione di lavoro di qualità, allo sviluppo sostenibile, a servizi e benessere diffuso nei quartieri. La transizione ecologica deve diventare parte integrante di questa prospettiva, attraverso la lotta al consumo del suolo, il rafforzamento delle reti ecologiche, la riqualificazione energetica e una mobilità sempre più alternativa all'automobile.

Un terzo elemento trasversale riguarda la capacità delle comunità di partecipare alle decisioni e incidere sulle politiche pubbliche. Le esperienze territoriali hanno evidenziato difficoltà ricorrenti nell'accesso alle informazioni, nell'individuazione degli interlocutori istituzionali e nella possibilità di intervenire sui processi decisionali prima che le scelte siano consolidate. La partecipazione non può limitarsi alla consultazione, ma deve diventare una componente effettiva della programmazione e del governo urbano. In questa direzione, sono state anche avanzate proposte per rafforzare il ruolo dei Municipi, costruire sedi permanenti di confronto, promuovere osservatori civici, condividere competenze tecniche e legali e consolidare le reti tra comitati, associazioni, organizzazioni sociali e realtà produttive.

Dai quattro tavoli emerge quindi una duplice esigenza: costruire un'alternativa al modello di sviluppo dominante e rafforzare la capacità collettiva di promuoverla. Le proposte emerse non si esauriscono nella richiesta di correggere singoli interventi o rispondere alle emergenze, ma indicano la necessità di costruire strumenti, politiche e alleanze capaci di incidere nel tempo sulle traiettorie della città. La sfida è trasformare le esperienze e le vertenze territoriali in una piattaforma condivisa di iniziativa, individuando priorità, interlocutori e obiettivi concreti su cui sviluppare un lavoro comune.

La domanda «Per chi è Roma?» è una domanda sulle responsabilità e sulle scelte politiche: chi produce il valore della città, chi se ne appropria e come possiamo orientarlo verso il benessere collettivo?

Tavolo 1 – Modello di sviluppo urbano

Relazioni introduttive e moderazione: *Riccardo Troisi e Luca Tricarico*

Relazione introduttiva

Parlare del rapporto tra fondi e sviluppo della città significa guardare Roma come una città in transizione, che può andare verso economie capaci di portarla lontano dall'estrazione di valore. La direzione si legge nei fatti. La lente è quella della *growth machine (macchina della crescita)*: una coalizione di interessi tratta la città come motore di valorizzazione immobiliare e la presenta come sviluppo di tutti, non per complotto ma per struttura di incentivi. Chi guadagna dalla città ne definisce anche l'orizzonte, come mostra la nascita di ROMA REgeneration - una Fondazione ETS nata su iniziativa di tre tre società di gestione del risparmio immobiliare che ha coinvolto numerosi operatori del real estate con il patrocinio del Comune di Roma e di Regione Lazio.

La questione politica è allora scegliere quale economia sostenere. Da una parte un'economia estrattiva, che concentra valore, consuma territorio e aumenta le disuguaglianze; dall'altra un'economia generativa e trasformativa, capace di creare lavoro di qualità, rafforzare i servizi, innovare il tessuto produttivo, ridurre l'impatto ambientale e trattenere ricchezza nei quartieri e nelle comunità. La domanda diventa quindi non solo quanto valore produce Roma, ma chi lo produce, chi se ne appropria e quali scelte pubbliche possono orientare verso il benessere collettivo.

In questa prospettiva economia sociale, cooperazione, imprese sociali, economie di prossimità e nuovi mutualismi possono diventare una componente strutturale di una diversa politica economica urbana, non un settore residuale, come sono oggi: welfare per le marginalità, volontariato, contropartita di operazioni decise altrove. Servono tre passaggi: vedere, con una mappa partecipata delle organizzazioni civiche e dei loro bisogni; riconoscere l'economia sociale anche come sviluppo e non solo come politica sociale; programmare, con gli strumenti già esistenti di co-programmazione e co-progettazione (art. 55 del Codice del Terzo settore, sentenza 131/2020 della Corte costituzionale), con il Comune partner e non solo stazione appaltante.

Una politica generativa orienta le risorse pubbliche che già controlla: immobili comunali assegnati in base all'utilità sociale e non al canone di mercato, appalti e servizi di prossimità come leva per imprese sociali e cooperative locali, strumenti finanziari pubblici e mutualistici a orizzonte lungo. I poli civici, nati come infrastruttura di relazione e partecipazione nei municipi, possono diventare il viatico di economie civiche, il luogo in cui una rete di prossimità diventa lavoro, servizio, impresa; per cambiare scala servono spazi stabili, risorse di gestione certe, accompagnamento tecnico e domanda pubblica collegata.

La scelta sul modello di sviluppo è infine la stessa scelta sulla transizione ecologica. L'economia estrattiva ha un'impronta precisa in consumo di suolo, densificazione e mobilità; l'economia di prossimità, dalle comunità energetiche rinnovabili e solidali al riuso e alla manutenzione del patrimonio, tiene insieme lavoro locale, contrasto alla povertà energetica e minor consumo di suolo.

Domande poste alla discussione

ECONOMIA DA SOSTENERE
Quale economia sosteniamo con patrimonio, appalti e finanza pubblica, e con quali criteri?

POLI CIVICI
Come i poli civici passano da luoghi di relazione a infrastrutture di economia civica?

ECONOMIA SOCIALE
Che spazio e che governance diamo all'economia sociale nella politica economica urbana?

TRANSIZIONE ECOLOGICA E LAVORO
Come teniamo insieme transizione ecologica e lavoro di qualità?

Discussione e proposte emerse

Il confronto ha posto al centro la direzione dell'economia romana e la qualità del lavoro che essa produce. Le persone intervenute hanno descritto una città il cui sviluppo si è spostato verso attività estrattive, immobiliare e turismo in primo luogo, con polarizzazione tra terziario avanzato e lavoro povero, e hanno richiamato la difficoltà del pubblico di orientare queste dinamiche. Le testimonianze portate dal Quarticciolo, dall'Esquilino, da Primavalle, dall'Aurelio, da Trastevere, da San Lorenzo e dal Celio hanno restituito come queste dinamiche si traducano nei quartieri.

Dalla discussione emerge la richiesta di restituire al pubblico una funzione di indirizzo e programmazione, di assumere la qualità del lavoro come criterio delle scelte di sviluppo, di dare un posto strutturale a economie di prossimità, economia sociale e cooperazione e di usare meglio le risorse che la città già possiede. Le questioni sono organizzate di seguito in sei nodi tematici, distinguendo le criticità dalle proposte; le esperienze dei territori sono riportate come testimonianze. Le cifre citate a voce (turismo e PIL, studenti e laureati, primato nella ricerca, spostamento fuori città di banche e funzioni pubbliche) sono riportate come espresse e non sono state verificate.

1. Direzione dello sviluppo e ruolo del pubblico

- **Riconoscere il carattere estrattivo dell'economia cittadina.**
  L'economia della città è stata descritta come sempre più spostata verso attività estrattive, con immobiliare e turismo su tutte. È stato osservato che Roma è in declino nella qualità dello sviluppo, cioè nel rapporto tra crescita e lavoro, e che banche e altre funzioni pubbliche sono state spostate fuori città. Dall'Aurelio è arrivata la lettura di un'economia puntiforme: quartieri funzionali al turismo, quartieri per far cassa, quartieri dormitorio che diventano sacche di povertà, senza diffusione delle risorse investite. È stato chiesto di distinguere ciò che è specifico di Roma dalla tendenza generale, a partire dall'iperliberismo che ha svuotato la qualità del lavoro.
- **Riportare indirizzo e programmazione in capo al pubblico.**
  È stata criticata l'idea, ormai radicata, che il ruolo del pubblico sia accompagnare gli investimenti privati e non più dirigere e programmare. Sono state richiamate le domande su chi domanda, chi dirige, chi progetta e chi regola, e su che cosa un'amministrazione debba esigere anche dai processi di sviluppo estrattivo. È stato riconosciuto che alcuni strumenti non sono più in mano al Comune e che non esiste una politica industriale nazionale; sul

patrimonio pubblico è stato chiesto all'ente locale di smettere di adottare strumenti e prospettive privatistiche.

- **Intervenire sul modello di produzione, non solo sulla distribuzione della ricchezza.** Costruire un'economia alternativa non può limitarsi a redistribuire: il modello di produzione resta problematico anche quando lo si redistribuisce. La proposta è investire sui territori attraverso commercio di prossimità e filiere corte locali. Ovvero, non intervenire solamente dopo attraverso la redistribuzione quando la crescita derivante dall'attuale modello di produzione ha prodotto disuguaglianze sociali e spaziali, ma prima, agendo sul modello di sviluppo urbano. Questo richiede un ruolo più forte della domanda pubblica e del ruolo regolatore dell'amministrazione, nella misura e limiti in cui un'amministrazione locale può farlo.

2. <u>Qualità del lavoro e struttura produttiva</u>

- **Assumere la qualità del lavoro come criterio delle politiche di sviluppo.** La qualità del lavoro è stata indicata come il punto su cui concentrare il confronto, domandandosi quanto l'amministrazione di una capitale debba valutare il lavoro che le sue scelte producono. È stata richiamata la polarizzazione delle aree urbane italiane tra un terziario avanzato e un vasto terziario di bassa qualificazione e produttività, dove si crea il grosso dell'occupazione e dove l'amministrazione locale può fare poco; a Roma il terziario avanzato è stato descritto come piccolo, in diminuzione e a rischio di lasciare la città. Sono stati proposti piani occupazionali, non limitati a intercettare misure di sgravio o sussidio, economie di luogo per uno sviluppo utile e un lavoro buono, a partire dall'identificare che cosa sia lavoro buono, terreno su cui anche le amministrazioni locali possono lavorare.

- **Ripensare le politiche attive del lavoro e costruire domanda di lavoro.** Politiche attive e occupabilità sono state definite superate: non c'è solo un problema di *mismatch* (disallineamento) di competenze, ma di costruire domanda di lavoro. È stata condivisa la frustrazione verso politiche che diventano strumenti di mera sopravvivenza, spesso di semplice tamponamento, difficilmente di riqualificazione; è stata sottolineata la condizione di chi perde il lavoro a una certa età, con una disperazione più alta rispetto ai giovani, e la presenza di persone disoccupate che frequentano corsi per prendere la disoccupazione. È stato proposto di mappare i bisogni territoriali, sociali, culturali, ambientali e produttivi che le persone che abitano nei quartieri percepiscono come insoddisfatti. Può essere legato all'assistenza, alla cura, all'offerta culturale, a un particolare ambito produttivo che ha una presenza in un quartiere e che ha delle potenzialità inespresse o è debole rispetto alla richiesta che c'è in un territorio. Il riferimento è l'economia di prossimità, cioè di quelle attività economiche fortemente radicate in un quartiere che hanno come mercato di riferimento quello locale, strumento per raccogliere i bisogni non solo come problemi ma come opportunità. Un'alternativa concreta, il censimento delle capacità, è stata proposta dal Quarticciolo (nodo 3).

- **Chiarire se e come puntare sui settori ad alto valore aggiunto.** Roma ha un bacino di grandi imprese private, molte delle quali a guida pubblica, del terziario avanzato. Che rilevanza hanno nel modello di sviluppo urbano? Cosa significa, per un'amministrazione locale, investire in quei settori? Attrarre investimenti è ancora un obiettivo, come progettare con i fondi di competitività e come rapportarsi alle grandi catene globali del valore? Sono questi i temi emersi. Nella discussione sono stati richiamati i punti di forza della città: il polo di ricerca più grande d'Italia, aeronautica, informatica, produzione

audiovisiva e cinematografica, e l'università come vettore di lavoro (300.000 studenti e 40.000 laureati l'anno), alla quale potrebbe essere aggiunta una componente di direzione pubblica rispetto allo sviluppo del territorio. È stato chiesto di abbinare l'economia di prossimità a settori "centrali" dello sviluppo urbano: connettere lo sviluppo di attività economiche di prossimità, come quelle descritte sopra, alla crescita dei settori terziari a più alto valore aggiunto che a Roma ci sono, anche se sottodimensionati rispetto al passato o le potenzialità. Ad esempio, le connessioni con la ricerca, l' università, la produzione audiovisiva, le telecomunicazioni e alcune imprese private a guida pubblica.

- **Sostenere i settori in crisi e le specializzazioni che si stanno perdendo.**
  Dal Quarticciolo è arrivata la lettura di una città che cresce quantitativamente mentre perde lavoro operaio e specializzazioni produttive: restano nicchie, come difesa e sicurezza, che producono poco lavoro, e un comparto farmaceutico collocato soprattutto fuori Roma, nell'area pontina. È stato segnalato che i settori chiave della città sono in crisi, l'audiovisivo in particolare, anche per la mancanza di politiche di sostegno negli ultimi anni, con la domanda di come farle con poche risorse. Si è proposto di puntare sui settori della domanda interna, a partire dai servizi pubblici, perché rispondono ai bisogni e generano benessere economico.
- **Misurarsi con il turismo e con la desertificazione commerciale dei quartieri.**
  Il turismo è stato indicato come il settore che condiziona di più la città. È stato ricordato che produce il 13% del PIL mentre molti lavoratori del settore hanno stipendi sotto i limiti di sopravvivenza, e ci si è chiesti se esista un turismo sostenibile o se si debba rinunciare all'idea. Dal Celio è stato portato l'esempio di un quartiere desertificato da funzioni come i depositi bagagli e da San Lorenzo la richiesta che le politiche di quartiere salvaguardino il micro-commercio. Il franchising commerciale è stato indicato come fenomeno da arginare, perché impoverisce i quartieri; da Trastevere è stata segnalata l'esigenza di contrastare le attività economiche parassite e ad alto impatto sullo spazio pubblico.
- **Presidiare diritti, appalti e legalità del lavoro.**
  È stato chiesto di fare un punto su appalti e sicurezza del lavoro. È stata posta la domanda se esistano grandi aziende che mettano il lavoro al centro, quando i lavoratori perdono diritti e le multinazionali fanno miliardi di fatturato. Il lavoro in nero è stato indicato come tema importante perché altera la competizione in città. Dal Quarticciolo e dall'Aurelio è stato richiamato il ruolo delle economie criminali, che riempiono il vuoto lasciato dall'economia reale: il confronto tra il lavoro delle mafie e il lavoro legale ben retribuito è stato definito un tema grande e impattante.

3. <u>Economie di prossimità, economia sociale e cooperazione</u>

- **Sostenere economie di prossimità e imprese radicate nei territori.**
  È stata posta la questione di come costruire un livello di impresa non necessariamente legato alle grandi dimensioni, ma alle economie locali, oltre al lavoro dipendente. Sono stati richiamati progetti in grado di coinvolgere le comunità e di investire là dove impresa e lavoro affrontano problemi sociali: servizi alla persona ed economie fondamentali. È stato ribadito il ruolo di commercio di prossimità e filiere corte come campo di investimento sui territori.
- **Dare all'economia sociale un ruolo strutturale, senza ridurla a supplenza del welfare.**
  È stato sostenuto che l'economia sociale può svolgere un ruolo importante purché non assuma una funzione assistenziale e sostitutiva di un welfare che deve restare universale.

Gli strumenti dell'amministrazione condivisa sono stati indicati come i più adatti all'economia di prossimità, perché lavorano su coesione, reti e relazioni. La co-progettazione e la co-programmazione a Tor Bella Monaca sono state richiamate come sperimentazione che ha funzionato bene.

- **Valorizzare il lavoro di cura.**
  Il lavoro di cura è stato indicato più volte come ambito su cui investire. È stato riconosciuto che normalmente è lavoro povero, ma che rispetto all'innovazione tecnologica non è sostituibile dalle tecnologie. È stato descritto come un ambito del terzo settore che andrebbe sostenuto e usato come leva.

- **Agganciare le reti e accompagnare l'avvio delle attività.**
  Sono stati indicati due livelli: agganciare le reti di rappresentanza d'impresa e di cooperazione (Legacoop, CNA, Confartigianato) e, per mettere in moto le attività, garantire accompagnamento e capacity building.

- **Ridurre la distanza tra politiche pubbliche e territori.**
  È stata avanzata la proposta di «hackerare le politiche pubbliche», cercando di agganciare politiche anche apparentemente lontane per riportarle sul territorio, e di chiedere all'amministrazione di ridurre la distanza tra territori e politiche. È stato indicato un approccio multiscalare, con attori che operano a livelli molto diversi, nel quale il tema delle economie può far lavorare insieme ente locale, comparto produttivo, lavoratori e filiere. Dall'Aurelio è stato osservato che il ruolo delle fondazioni è importante ma che non possono essere le uniche fonti di sostegno alle attività di empowerment nei quartieri; è stata richiamata l'esigenza di interrogarsi sui problemi organizzativi per uscire dai grandi problemi sistemici.

- **Partire dalle esperienze dei territori: il caso del Quarticciolo.**
  Dal Polo Civico Quarticciolo sono state portate quattro esperienze. Un censimento delle capacità, per ribaltare la logica delle politiche attive e capire quali capacità possano trovare nuova valorizzazione in imprenditorialità e progettualità di sviluppo (laboratori artigiani, birrifici, ristorazione), ragionando sui fattori di vantaggio localizzativo e mettendo in relazione i 10 lotti con la scala più ampia. Un'iniziativa nell'industria culturale, che recupera materiali di allestimenti e scenografie con fablab e falegnameria. Le comunità energetiche rinnovabili, intese come transizione ecologica che diventa opportunità e strumento contro la povertà energetica. La cooperativa di comunità del Quarticciolo.

4. <u>Patrimonio pubblico, cultura, verde e filiere alimentari</u>

- **Mettere il patrimonio pubblico al servizio di lavoro qualificato e di spazi civici.**
  È stato segnalato che il patrimonio pubblico è spesso lasciato all'abbandono, in particolare molte strutture culturali. È stato indicato come un ambito alla portata del Comune, che può investire e valorizzare: non solo ricreare teatri, ma generare lavoro qualificato e spazi per l'associazionismo, una rete di locali diffusi in tutta la città dove co-progettare e riunirsi. La richiesta è riportare il governo della città e dell'uso del patrimonio nella programmazione e nella scelta politica.

- **Riconoscere il lavoro culturale come lavoro di sviluppo.**
  Sono state richiamate la valorizzazione del lavoro culturale e la costruzione di incontri e relazioni utili alla progettazione culturale. È stata sottolineata la necessità di lavorare sulla riforma della produzione di benessere in campo culturale, perché spesso produce risultati

immateriali che non per questo sono irrilevanti in termini di sviluppo. Il Living Lab Casa Good Dramma è stato portato come prototipo di incontri, creatività e possibilità di collaborazione.

- **Fare del verde e delle infrastrutture verdi un campo di microimprenditorialità.**
  È stato osservato che Roma ha moltissimo verde, non sfruttato abbastanza. Le infrastrutture verdi, come le ciclovie, sono state indicate come opportunità di sviluppo di microattività imprenditoriali, in una logica di qualità del lavoro con tutela ambientale, con l'esempio di una cooperativa di gestione del verde.

- **Valorizzare i terreni pubblici, l'agricoltura urbana e i mercati rionali.**
  Il Consiglio del Cibo è stato indicato come esperienza molto interessante per gli esiti di sviluppo intorno al cibo, dalla produzione al consumo; la questione aperta è che questi esiti durino nel tempo. Sui terreni pubblici è stato segnalato che c'è ancora molto da lavorare sull'agricoltura urbana, potenziale sottovalutato in termini di filiera corta. È stata richiamata anche l'esigenza di valorizzare i mercati rionali.

5. <u>Condizioni di vita, fragilità sociali e mobilità</u>

- **Ricostruire un contratto sociale a partire dalle fragilità.**
  Da Primavalle è stato descritto un disagio generale gravissimo, con povertà di dimensioni enormi: accanto al pacco alimentare serve lo sportello sociale, molti utenti lavorano ma ricorrono comunque al pacco alimentare, alcune persone vivono in garage senza luce e senza acqua. La sfiducia è tale che ricostruire un contratto sociale diventa fondamentale, e su questo il pubblico deve tenere in mano il timone. È stato richiamato che l'espressione medievale «l'aria della città rende liberi» non è più veritiera: la vita in città è diventata una lotta per la sopravvivenza, dai trasporti alla sanità. È stato proposto di costruire un minimo di welfare urbano, ricordando che la disuguaglianza è un problema specifico della città.

- **Affrontare insieme casa e lavoro, soprattutto nelle periferie.**
  È stato osservato che il tema della casa e quello del lavoro hanno la stessa importanza, nelle periferie in generale e al Quarticciolo in particolare. Per i lavoratori migranti e fuorisede la vita è stata descritta come insostenibile: redditi bassi combinati con il tema della casa portano a pensare che le città dovrebbero essere decongestionate. Tra le sperimentazioni indicate c'è il cohousing intergenerazionale, come soluzione al problema della casa.

- **Sostenere il lavoro delle persone migranti e la sua regolarità.**
  Dallo sportello di Fondazione Pangea per le donne migranti è stato riferito che si ritrovano le stesse criticità già richiamate, di lavoro povero e di mismatch tra domanda e offerta. Il progetto «Giovani donne: che impresa!» sostiene sperimentazioni di imprenditoria sociale per donne migranti. I lavori offerti ai migranti sono stati descritti come sempre sporchi, degradanti e pericolosi: c'è un tema di stabilità economica e di regolarità sui territori. È stato segnalato che anche la burocrazia ha un costo enorme per le persone fragili. È in apertura uno sportello alla Sapienza per rispondere alle emergenze e per l'orientamento al lavoro, in prospettiva di recupero dalla fuga dei cervelli, non solo italiani ma anche stranieri.

- **Ridurre tempi e distanze degli spostamenti.**
  È stato indicato il decentramento come tema importante: Roma ha una superficie enorme e ogni persona spende una quantità di tempo enorme per spostarsi, un elemento da tenere in considerazione quando si parla di qualità della vita e del lavoro, su cui individuare leve di

intervento. Sul tema della mobilità i tempi di percorrenza sono stati definiti insostenibili. La mobilità è stata indicata come tema chiave: l'amministrazione ha lavorato bene ma si può fare di più. Rimettere al centro la persona è stato indicato come la priorità di un modello di sviluppo.

6. Linguaggio, informazione e alleanze

- **Smontare il linguaggio del mercatismo.**
  È stato proposto di collegare il tema dello spazio pubblico a quello dei nuovi modelli di sviluppo e di lavoro. Si è osservato che siamo tutti più bravi a individuare le criticità, per una questione di squilibrio di potere: i fondi hanno una potenza economica e mediatica preponderante. Tra le cose da fare è stata indicata la costruzione di un «dizionarietto» che tenga in fila gli argomenti usati in modo ambiguo, a partire da «rigenerazione urbana». È stato richiamato anche il tema dei linguaggi della cosiddetta sinistra, insieme all'importanza della comunicazione politica, per farsi capire.
- **Informare i cittadini e rendere trasparenti gli interessi in gioco.**
  È stato chiesto di smettere di essere spettatori dell'indirizzo dello sviluppo e di rimettere al centro la partecipazione, che non è una cosa vecchia: chi è al potere ha generato sfiducia perché la situazione permanga. Si è proposto che i cittadini si informino sui fatti e sui dati per capire chi comanda, e che si faccia emergere con chiarezza quanto i soggetti egemoni sostengono la politica, per sapere dove portano le campagne elettorali finanziate da questi sostegni. Tra le forme di associazionismo sono state distinte quella popolare, con cui il potere crea legami clientelari e cooptativi, e quella riflessiva, che propone, rivendica e assume un ruolo attivo; entrambe devono saper interagire con la complessità e con i processi, anche tramite il Centro Servizi Volontariato (CSV).
- **Costruire alleanze con interlocutori inediti.**
  È stato indicato di ricomporre la platea di attori che possono confrontarsi sul tema delle economie, rompendo i tabù dell'attivismo con interlocutori inediti, per esempio le grandi imprese. Da San Lorenzo è stata richiamata la sfida di incanalare le energie e costruire alleanze tra attivismo e comparto produttivo.

Seguito del tavolo

Il tavolo propone di aprire un indirizzo email dedicato per dare seguito agli interventi che non è stato possibile completare e raccogliere ulteriori contributi, e di organizzare un secondo giro di tavolo. Referente, indirizzo e tempi sono da definire.

Tavolo 2 – Trasformazioni urbanistiche

Moderazione: *Giorgio De Ambrogio*
Relazione introduttiva*: Giancarlo Storto*

Relazione introduttiva

A Roma, come altrove, il piano regolatore non è più il riferimento che garantisce un ordinato assetto del territorio e una visione unitaria delle trasformazioni ammissibili. Con l'affermarsi del neoliberismo alla fine degli anni Ottanta, ideologia che ha contaminato anche la cultura riformista, gli operatori immobiliari diventano interlocutori privilegiati delle amministrazioni che si rendono

disponibili a facilitare gli investimenti in edilizia ritenendo che maggiori risorse finanziarie investite possano produrre benefici diffusi per la città. Alterando gli strumenti urbanistici, una volta cogenti, alla previsione dei piani si sovrappongono varianti puntuali (o comunque per ambiti circoscritti) o procedure in deroga quale risultato della contrattazione con i proprietari di immobili che nell'ultimo periodo assumono le vesti di fondi immobiliari o di casse professionali, soggetti in possesso di enormi disponibilità finanziarie. Contemporaneamente, sia a livello comunale, sia ancor più a livello regionale e nazionale, si procede a "semplificazioni" normative, che di fatto allentano o stravolgono le regole a tutela dell'interesse generale. Rispetto ai vantaggi economici percepiti dai privati, in questi processi di trasformazione le ricadute per i residenti sono di entità marginale nonostante una norma del Testo unico dell'edilizia preveda che il plus valore realizzato, per gli interventi concessi tramite variante, debba essere acquisito almeno per la metà dalla parte pubblica (e più in generale occorre aggiornare l'entità degli oneri concessori, attualmente fortemente sottostimati). Non solo: risultando gli investimenti assai più remunerativi nelle zone pregiate e all'interno della città storica, si accentua la divaricazione, già storicamente presente, tra le aree centrali e le sterminate periferie dove risiede la gran parte della popolazione, divaricazione destinata ad accrescere per la mancanza, per quei territori, di politiche di rigenerazione (non formale ma nei contenuti) in grado di riscattare le carenze non solo infrastrutturali e di servizi, ma soprattutto della qualità dell'abitare. Ridurre la frattura, tra centro e periferie, dovrebbe essere al centro dell'attenzione della prossima Amministrazione per (almeno) attenuare le diseguaglianze nell'uso della città. La variante alle Norme Tecniche di Attuazione, definitivamente approvata nel mese di luglio, appare principalmente finalizzata alla semplificazione delle procedure e certamente non è stata l'occasione per individuare modalità, anche sperimentali, che consentano di riservare spazi all'edilizia residenziale sociale. Pianificazione urbanistica e politiche abitative devono convergere verso obiettivi comuni.

Decisivo, per valutare l'operato dell'Amministrazione, è verificare se ogni intervento di una qualche rilevanza proposto dai privati risponda o meno all'interesse pubblico, escludendo una volta per tutte la cosiddetta "moneta urbanistica", che in cambio di qualche utilità secondaria offerta dal privato, consente trasformazioni impattanti e irreversibili del territorio. Fondamentale il coinvolgimento dei residenti che ne potrebbero subire le conseguenze, ma irrinunciabile è chiedersi se gli strumenti attuali e i processi con cui sono sostanziate le scelte di trasformazione risultano adeguati all'interesse pubblico, la cui tutela deve costituire un obiettivo non negoziabile.

Domande poste alla discussione

INTERESSE PUBBLICO
Come interpretiamo e definiamo la nozione di interesse pubblico?

TRASPARENZA E PARTECIPAZIONE
Come possiamo cambiare i processi di presa di decisione pubblica nella relazione contrattuale tra pubblico e privato?

CATTURA DEL VALORE
In che modo il valore prodotto dalle trasformazioni può essere trattenuto e redistribuito a favore della città?

Discussione e proposte emerse

Il confronto ha posto al centro la (in)capacità delle istituzioni pubbliche di governare e orientare le trasformazioni di Roma verso il miglioramento della qualità della vita, la tutela del diritto all'abitare e la salvaguardia delle risorse territoriali. Le persone intervenute e le vertenze richiamate hanno restituito una difficoltà diffusa dei cittadini a incidere sulle decisioni urbanistiche, accedere alle informazioni e individuare interlocutori istituzionali disponibili al confronto. Dalla discussione

emerge la richiesta di ricostruire una capacità pubblica di pianificazione attraverso strumenti cogenti e definiti ex ante, di ribilanciare – là dove necessaria – la negoziazione con il privato verso forme di cattura e redistribuzione del valore in senso pubblicistico e di applicare strumenti effettivi di partecipazione. Le questioni sollevate sono organizzate di seguito in quattro nodi tematici, distinguendo le criticità rappresentate dalle proposte avanzate. Le vicende territoriali sono riportate come testimonianze emerse nel confronto.

1. **Definizione e tutela dell'interesse pubblico**

- **Rendere esplicita la definizione di interesse pubblico nelle trasformazioni urbanistiche.** Una questione trasversale riguarda la perdita di chiarezza intorno alla nozione di interesse pubblico. È stata criticata la possibilità che questa venga utilizzata come giustificazione generica delle operazioni, fino a legittimare procedure in deroga e cambi di destinazione d'uso senza rendere riconoscibili i benefici collettivi che le motivano. È emersa quindi l'esigenza che l'interesse pubblico non sia valutato in termini generici come 'valore' complessivo prodotto per la città, ma alla luce degli impatti da un lato e dei benefici dall'altro che si determinano nei quartieri dove atterrano le trasformazioni. Legare il concetto di interesse pubblico a obiettivi verificabili (accessibilità della casa, disponibilità di servizi, tutela del verde, qualità degli spazi urbani e possibilità per gli abitanti di continuare a vivere nei propri quartieri) è necessario ma non sufficiente.

- **Assumere il contenimento del consumo di suolo come criterio della rigenerazione.** Diversi interventi hanno indicato nell'arresto del consumo di suolo un riferimento essenziale per valutare le trasformazioni. È stata contestata una concezione della rigenerazione che consente nuove edificazioni e perdita di superfici verdi senza tangibili miglioramenti nella qualità della vita urbana. La priorità è inquadrare più chiaramente la nozione di rigenerazione urbana integrando criteri più stringenti rispetto al consumo di suolo, considerando il consumo di suolo zero al netto dei diritti edificatori già concessi, intervenendo sul patrimonio esistente e valutando gli effetti delle singole operazioni.

- **Rafforzare la capacità pubblica nella negoziazione con gli operatori privati.** Il confronto ha evidenziato la necessità di rendere più chiaro il rapporto tra vantaggi riconosciuti agli operatori e benefici restituiti alla città. Oneri urbanistici, convenzioni, obblighi relativi ai servizi e strumenti di cattura del valore sono stati richiamati come componenti di una "cassetta degli attrezzi" da utilizzare con maggiore efficacia. La questione riguarda sia l'entità delle risorse recuperate sia la loro destinazione: occorre comprendere quali bisogni soddisfino, in quali territori e con quali garanzie di attuazione.

- **Recuperare il rapporto tra pianificazione generale e singole trasformazioni**. È stata espressa preoccupazione per un governo del territorio costruito attraverso operazioni separate, varianti e deroghe, delle quali risulta difficile cogliere la coerenza complessiva. Da qui la richiesta di riprendere un lavoro forte di pianificazione, capace di definire priorità e condizioni prima della negoziazione sui singoli progetti. Il rapporto tra piano e variante è stato individuato come un punto decisivo per evitare che la strategia urbana derivi dalla somma delle iniziative immobiliari.

- **Garantire servizi effettivamente accessibili e legati ai bisogni dei territori.** La previsione di servizi all'interno di un intervento non è stata considerata sufficiente, di per sé, a dimostrarne l'utilità collettiva. È emersa l'esigenza di chiarire destinatari, condizioni di accesso, costi e durata degli impegni assunti. Il convenzionamento e la territorializzazione

dei servizi dovrebbero permettere di verificare se le dotazioni rispondano alle necessità degli abitanti e contribuiscano a ridurre gli squilibri tra quartieri.

- **Valutare le trasformazioni attraverso i loro effetti sull'abitare.**
  Le testimonianze hanno evidenziato il rischio che le operazioni immobiliari aggravino la precarietà abitativa. La vicenda di via dei Giornalisti ha richiamato problemi di permanenza degli inquilini, sostenibilità dei canoni e mancato rinnovo dei contratti. Il comitato attivo sulla vertenza dell'ex deposito AMA alla Montagnola ha sollevato interrogativi sulla relazione tra nuova offerta residenziale di fascia alta e bisogni del quartiere. È emersa quindi la richiesta di integrare la valutazione urbanistica con quella delle conseguenze sugli abitanti presenti e sull'accessibilità futura degli alloggi.

- **Applicare gli strumenti esistenti e discutere forme alternative di gestione immobiliare.**
  Accanto alla richiesta di nuovi indirizzi, è stata sottolineata la necessità di far rispettare norme e obblighi già previsti, richiamando la legge 167 e il ruolo degli standard urbanistici (applicabili anche all'edilizia sociale) così come quello del diritto di superficie. È stata inoltre avanzata l'ipotesi di strumenti immobiliari sostenuti dal settore della cooperazione e dal no profit, con destinazioni sociali differenti da quelle delle operazioni orientate alla rendita. Una proposta da approfondire sotto il profilo della governance, della sostenibilità e delle garanzie sulla permanenza delle finalità collettive quella riguardante il contributo di cittadini e risparmio collettivo (proprietà indivisa, community land trust, ecc).

2. Partecipazione e trasparenza

- **Consentire ai cittadini di incidere prima che le decisioni siano definite.**
  La partecipazione è stata descritta in più interventi come assente, tardiva o strumentale. Le testimonianze hanno restituito la percezione di essere coinvolti quando le scelte fondamentali sono già state compiute e i margini di modifica risultano ridotti. La richiesta è costruire processi nei quali gli abitanti possano contribuire alla definizione dei problemi, discutere alternative e ricevere risposte motivate alle osservazioni presentate. In tal senso la proposta è di verificare l'applicazione del regolamento sulla partecipazione urbanistica (2005) che rappresenta riferimento da rileggere e confrontare con le pratiche attuali. L'obiettivo è ricostruire quali opportunità di informazione e coinvolgimento siano già previste, dove risultino disattese e quali correttivi siano necessari per renderle effettive.

- **Superare l'isolamento e la solitudine di comitati e vertenze territoriali.**
  È emersa con forza una sensazione di solitudine: ogni territorio affronta problemi complessi con risorse limitate, spesso senza collegamenti stabili con altre esperienze. La proposta è costruire reti territoriali municipali e raccordarle alla scala cittadina, condividendo informazioni, competenze tecniche e capacità di mobilitazione. La solidarietà tra vertenze è stata indicata come condizione per riconoscere i meccanismi comuni dietro vicende apparentemente separate.

- **Evitare che il ricorso al TAR diventi il principale canale di interlocuzione.**
  Il ricorso alla giustizia amministrativa è stato rappresentato come una tutela necessaria in alcune situazioni, ma anche come il segnale di un fallimento del confronto politico e amministrativo. Costi, competenze richieste e tempi dei procedimenti producono disparità tra territori. È stata proposta la condivisione di competenze legali e tecniche, anche in materia di valutazioni ambientali, affiancandola alla ricostruzione di sedi nelle quali affrontare i conflitti prima del contenzioso.

- **Rivendicare il diritto di informazione e accesso ad atti, dati, studi e mappature.**
  La trasparenza è stata indicata come condizione concreta della partecipazione. Sono state sollecitate la pubblicazione e la facile reperibilità delle basi conoscitive utilizzate dall'amministrazione, con particolare riferimento alle mappature dei servizi e agli studi sull'abitare e sugli affitti brevi. Il diritto di accesso agli atti è stato posto al centro della possibilità di comprendere e valutare le trasformazioni.

- **Costruire una conferenza urbanistica civica cittadina con continuità nel tempo.**
  È stata proposta una sede stabile di confronto tra cittadini, vertenze, realtà sociali e di ricerca territoriale. Riprendendo l'esperienza del comitato ex mercati generali liberi, si è proposta una conferenza urbanistica permanente che potrebbe collegare le vertenze, elaborare proposte comuni e seguire l'evoluzione delle decisioni. La continuità è un elemento essenziale: l'obiettivo è mantenere aperto un confronto a scala cittadina oltre i singoli appuntamenti e le emergenze locali.

3. Istituzioni e pressione istituzionale

- **Individuare gli interlocutori e rendere leggibili le responsabilità.**
  Una domanda ricorrente ha riguardato chi sia realmente in grado di rispondere alle vertenze. Nelle operazioni che coinvolgono amministrazioni, enti proprietari, fondi e società di gestione, responsabilità e poteri decisionali possono risultare difficili da ricostruire. È emersa l'esigenza di chiarire chi possieda gli immobili, chi decida gli interventi e quali soggetti possano modificarne condizioni e obiettivi.

- **Rafforzare il ruolo dell'Assemblea capitolina.**
  È stata sollevata la questione dell'equilibrio tra iniziativa del sindaco e della giunta e funzioni di indirizzo, discussione e controllo del consiglio comunale. La richiesta è ampliare lo spazio del confronto pubblico sulle trasformazioni, rendendo più riconoscibili le responsabilità politiche e le ragioni delle decisioni.

- **Rivedere il ruolo dei Municipi e valorizzarne la funzione di raccordo.**
  I Municipi sono stati descritti come istituzioni vicine ai cittadini ma dotate di strumenti limitati in materia urbanistica. È emersa una duplice proposta: discutere un rafforzamento delle loro competenze e utilizzare pienamente la funzione di cerniera con l'amministrazione centrale. Le reti territoriali municipali potrebbero contribuire a organizzare la domanda locale e a seguirne il percorso istituzionale.

- **Fare pressione su Roma Capitale** affinché venga problematizzato il ruolo di CDP, Invimit e gli altri soggetti di diritto pubblico o di proprietà pubblica coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche e nell'alienazione di patrimonio pubblico .
  La discussione ha evidenziato che una parte delle questioni supera la sfera di intervento comunale. È stata proposta un'iniziativa nei confronti dei soggetti pubblici attivi nella gestione e valorizzazione immobiliare, per interrogarne gli indirizzi rispetto alle finalità collettive. Il nodo riguarda la coerenza tra natura pubblica, strategie patrimoniali ed effetti prodotti sull'accessibilità della casa e sulle condizioni degli abitanti.

4. Integrazione tra urbanistica, abitare, mobilità e politiche sociali

- **Chiarire finalità e condizioni di accesso all'ERS / housing sociale.**
  Sono state espresse incertezze sulla capacità degli interventi qualificati come housing sociale di rispondere ai bisogni abitativi. La richiesta emersa è valutare concretamente i

destinatari, le modalità di selezione di questi ultimi, evitando che siano selezionati da costruttori o dai proprietari. Un ulteriore necessità è la verifica di costi e condizioni di accesso, anche in relazione all'edilizia libera a cui si accompagnano, evitando che la qualificazione dell'intervento sostituisca la valutazione della sua effettiva utilità sociale.

- **Collegare sviluppo urbano e mobilità collettiva.**
  È stata criticata la distanza tra localizzazione delle trasformazioni e disponibilità di collegamenti adeguati. Il tema dell'espansione verso l'esterno è stato messo in relazione con la dipendenza dall'automobile e con l'accessibilità dei servizi. Tra le proposte figura il riutilizzo e potenziamento delle ferrovie in chiave urbana, con caratteristiche di servizio metropolitano, orientando le scelte insediative insieme a quelle sulla mobilità.

- **Ricondurre il recupero degli immobili vuoti ai bisogni sociali.**
  Il richiamo a edifici mantenuti in abbandono, tra cui una situazione segnalata in viale Jenner, ha posto il problema degli strumenti per favorirne il riuso. È emersa l'esigenza di mettere in relazione il patrimonio inutilizzato con la domanda di abitazioni e servizi, approfondendo le possibilità di intervento sul patrimonio inutilizzato / i vuoti urbani.

- **Discutere gli effetti territoriali delle autorizzazioni e delle attività economiche.**
  Il tema delle licenze è stato esteso oltre gli affitti brevi alle attività commerciali e agli altri usi che trasformano i quartieri. La domanda riguarda l'equilibrio tra spazi destinati al consumo e alla rendita, abitazioni e servizi di prossimità. È stata proposta una lettura congiunta degli strumenti urbanistici e autorizzativi, per valutare come concorrano a modificare le condizioni di vita nei territori.

Tavolo 3 – Questione sociale e ambientale

Moderazione: *Ludovica Marsella*
Relazione introduttiva*: Sara Vegni e Alessandro Coltré*

Relazione Introduttiva

La crisi climatica ed ecologica incide sempre più direttamente sulla qualità dell'abitare e della vita quotidiana. Le ondate di calore rendono evidente come la distribuzione diseguale di verde, ombra, spazi pubblici vivibili e abitazioni efficienti esponga gli abitanti a rischi diversi, aggravando le disuguaglianze economiche, sociali e territoriali.
In che modo le politiche di mitigazione e adattamento possono superare un approccio emergenziale e settoriale, diventando criteri strutturali per il governo della città? Come rendere la città più vivibile e proteggere dai rischi ambientali le persone e i quartieri più vulnerabili? Come ampliare e distribuire in modo più equo il verde, l'ombra, i rifugi climatici e gli spazi d'acqua pubblici? Come migliorare il comfort e l'efficienza energetica delle abitazioni, a partire da quelle pubbliche e da quelle dei nuclei a basso reddito? Come ripensare lo spazio pubblico, la mobilità e la prossimità dei servizi alla luce delle esigenze di mitigazione e adattamento? Come evitare che gli interventi di riqualificazione ambientale producano dinamiche di espulsione delle fasce più fragili? E infine, come promuovere queste iniziative senza ulteriore consumo di suolo?

Domande poste alla discussione

TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO
Quali trasformazioni vogliamo fermare?
QUESTIONE SOCIALE E AMBIENTE

Quali diritti vogliamo rendere esigibili?
AMBITI DI PROPOSTA
Su quale proposta siamo disponibili a lavorare insieme dopo questa giornata?

Discussione e proposte emerse

La discussione ha posto al centro il rapporto tra crisi climatica, giustizia ambientale e governo delle trasformazioni urbane, evidenziando come il deterioramento degli ecosistemi e l'esposizione ai rischi ambientali incidono in modo diseguale sulla qualità della vita e sui diritti delle persone. Le vertenze territoriali richiamate hanno restituito un quadro di pressioni diffuse sul territorio, legate al consumo di suolo, alla valorizzazione immobiliare, alla realizzazione di grandi infrastrutture e alla frammentazione degli ecosistemi, insieme a una persistente difficoltà delle comunità di incidere sulle decisioni che riguardano i propri territori.

Dalla discussione emerge la necessità di superare un approccio emergenziale e settoriale alle politiche ambientali, riconoscendo la tutela degli ecosistemi e l'adattamento climatico come criteri strutturali del governo della città. In questa direzione, sono state avanzate proposte per rafforzare la tutela del suolo e delle reti ecologiche, rendere effettivi i diritti alla salute, alla mobilità e a un ambiente sano, promuovere forme stabili di monitoraggio e coordinamento civico e costruire una piattaforma comune di iniziativa politica e normativa. Le questioni emerse sono organizzate di seguito in tre ambiti di discussione, distinguendo le trasformazioni da contrastare, i diritti da rendere esigibili e le proposte su cui sviluppare un lavoro condiviso.

1. **Quali trasformazioni vogliamo fermare?**

- **Il consumo di suolo e l'espansione edilizia guidati dalla rendita.**
  Le vertenze ciate su via Teulada, Parco Tripoli, Torre Spaccata, ex Mercati Generali, Cecchignola, Tor Pagnotta, Bufalotta e Pietralata mostrano una questione comune: le trasformazioni continuano a essere orientate dalla valorizzazione immobiliare, mentre bisogni sociali e funzioni ecologiche restano subordinati. Occorre fermare le trasformazioni incompatibili con la tutela ambientale, valutandone anche gli effetti cumulativi.
- **L'inceneritore è un modello di gestione dei rifiuti che indebolisce le alternative.**
  L'opposizione all'impianto deve diventare una battaglia dell'intera città. Va rilanciata una proposta fondata su prevenzione, riduzione, raccolta differenziata, recupero di materia, isole ecologiche e centri del riuso, coinvolgendo attivamente la cittadinanza.
- **Le grandi infrastrutture che trasferiscono gli impatti sui territori.**
  Porto crocieristico ed espansione aeroportuale di Fiumicino, Roma–Latina e altre grandi opere richiedono una lettura metropolitana e regionale. È ingiusto lasciare queste battaglie alle sole comunità direttamente interessate: gli impatti delle scelte della Capitale riguardano una responsabilità collettiva.
- **La frammentazione degli ecosistemi.**
  La tutela deve riguardare le connessioni tra aree naturali, suoli, vegetazione, fiumi e habitat. Un parco attrezzato non esaurisce il valore della natura urbana. Serve contrastare gli interventi che interrompono le reti ecologiche o ne impoveriscono le funzioni.
- **La sottrazione dello spazio urbano e naturale.**
  Parcheggi, occupazioni commerciali e pressione sulle alberature riducono vivibilità e accessibilità. Lungo i fiumi la fruizione deve rispettare habitat e altre specie.

- **La dipendenza dall'automobile e dalla logistica su gomma.**
  Occorre ridurre traffico e occupazione dello spazio stradale, favorendo trasporto pubblico, ferrovia, ciclabilità e camminabilità.
- **Le decisioni imposte senza informazione e partecipazione effettive.**
  La questione ambientale è anche democratica: le comunità devono poter conoscere, discutere e modificare le scelte prima che siano consolidate, comprese quelle localizzate fuori Roma ma funzionali alla città.

2. **Quali diritti vogliamo rendere esigibili?**

- **Il diritto alla città.**
  Poter abitare, muoversi, accedere ai servizi e vivere spazi pubblici sani e accoglienti. Le trasformazioni devono rispondere ai bisogni di chi vive i territori e distribuire equamente benefici e costi.
- **Il diritto alla salute e alla protezione climatica**.
  Aria pulita, acqua, ombra, luoghi freschi, abitazioni adeguate e servizi accessibili devono essere garantiti, dando priorità ai quartieri più vulnerabili e ai territori già sovraccaricati.
- **Il diritto alla trasparenza e all'informazione.**
  È una condizione centrale per tutti gli altri diritti: accesso tempestivo e comprensibile a progetti, perizie, autorizzazioni, dati ambientali, finanziamenti e motivazioni delle decisioni. La partecipazione richiede risposte pubbliche e motivate alle osservazioni.
- **Il diritto a partecipare alla cura e al governo del verde.**
  Chiedere la piena attuazione del Regolamento del verde, anche attraverso gli strumenti previsti per informazione, trasparenza e partecipazione, comprese le consulte cittadina e municipali.
- **Il diritto a un verde vicino e a reti ecologiche funzionanti.**
  Verificare quantità, qualità, distribuzione e accessibilità del verde nei quartieri, insieme alla continuità degli habitat. Tutelare alberi e suoli significa conservarne le funzioni ecologiche, oltre alla possibilità di fruirne.
- **I diritti della natura e delle altre specie.**
  Fiumi, prati, sponde e riserve sono ecosistemi abitati. La loro protezione deve incidere sulle decisioni anche quando richiede limiti agli usi umani.
- **Il diritto alla camminabilità e alla mobilità accessibile.**
  Poter attraversare la città a piedi in sicurezza, con continuità dei percorsi, ombra e accessibilità; poter contare su trasporto pubblico e collegamenti ciclabili adeguati.
- **Il diritto a un'energia pulita e accessibile.**
  Ridurre povertà energetica e dipendenze attraverso riqualificazione degli edifici, produzione rinnovabile e strumenti collettivi di accesso all'energia.
- **Il diritto alla tutela giuridica.**
  La difesa dei beni comuni non può dipendere soltanto dalle risorse economiche dei singoli comitati.

3. **Su quale proposta siamo disponibili a lavorare insieme dopo questa giornata?**

- **Costruire una rete stabile e un coordinamento tra le realtà territoriali.**
  È la condizione per dare seguito alle proposte: condividere informazioni, sostenere reciprocamente le mobilitazioni e assumere come comuni battaglie oggi frammentate. Il parco lineare di Roma Est, ad esempio, deve poter diventare una battaglia dell'intera città.

Servono reti collaborative almeno a livello locale, collegate su scala cittadina e metropolitana.

- **Avviare un Osservatorio civico permanente sul ripristino della natura e la giustizia climatica.**
  Mettere insieme dati istituzionali, monitoraggio partecipato e conoscenze dei territori. Seguire consumo di suolo, verde, fiumi, progetti, compensazioni e bilanci.
- **Lavorare sulle reti ecologiche e socio-ecologiche**.
  Aggiornare e rafforzare la rete ecologica, riconoscendo anche le relazioni tra ecosistemi, pratiche di cura e comunità. Portare questa visione nel PRG, nelle NTA e nella programmazione dei servizi. Tra le proposte concrete emerse: Sistema vegetazionale orientale, come progetto per la tutela e la connessione ecologica dell'area est di Roma; Parco lineare di Roma Est, da sostenere attraverso una mobilitazione condivisa; Parco dei Fori, rilanciando la connessione dal Campidoglio all'Appia attraverso Fori, Colosseo e Caracalla.
- **Costruire una proposta normativa climatica ed ecologica.**
  Definire il percorso per intervenire su PRG, NTA e RETE ECOLOGICA, rafforzare la tutela dei suoli e rendere vincolanti gli obiettivi ambientali. Affiancare a questo lavoro la piena applicazione delle norme esistenti e la trasparenza sulle compensazioni urbanistiche.
- **Rilanciare la solarizzazione della città sostenendo le comunità energetiche.**
  Riportare nell'agenda pubblica una strategia riconoscibile per il fotovoltaico sugli edifici, con obiettivi, risorse e modalità di coinvolgimento della cittadinanza. Collegarla alla riqualificazione energetica e alla protezione dal caldo.
- **Presentare richieste comuni sul Piano Caldo.**
  Unire interventi immediati e trasformazioni strutturali: accesso al fresco, alberature, depavimentazione, edifici adeguati e servizi. Chiedere finanziamenti, responsabilità, tempi e risultati verificabili per territorio. Scadenza consultazioni il 30 novembre.
- **Rilanciare l'alternativa all'inceneritore.**
  Recuperare e aggiornare le proposte esistenti accompagnata da informazione e coinvolgimento pubblico.
- **Condividere strumenti di difesa legale.**
  Mettere in comune documenti, sentenze e competenze; valutare una rete di supporto e una cassa comune per azioni di interesse collettivo.
- **Integrare mobilità, camminabilità e logistica.**
  Costruire richieste coordinate su trasporto su ferro, ciclabilità, percorsi pedonali e alberature stradali. Promuovere la ciclologistica per l'ultimo miglio, chiedendo alle grandi compagnie di organizzare le consegne con biciclette e cargo bike dove praticabile.

Tavolo 4 – Politiche abitative

Moderazione: *Sara Fiordaliso*
Relazione introduttiva*: Enrico Puccini*

Relazione Introduttiva

La questione abitativa a Roma non è un'emergenza ma una crisi strutturale destinata ad aggravarsi. Il rinnovato interesse degli ultimi anni per le politiche dell'abitare si scontra tuttavia con

gli effetti di oltre trent'anni di abbandono e di scelte sbagliate, che in molti casi continuano a essere riproposte. L'azione del Comune, condizionata anche da vincoli normativi e finanziari posti a diversi livelli di governo, finisce così per assumere un carattere prevalentemente emergenziale, limitandosi a "rattoppare" le manifestazioni più acute della crisi.
Come è possibile fare la differenza e rispondere in maniera strutturale alle enormi sfide che affronta la città in materia abitativa? Quali nuovi investimenti, innovazioni e strategie sono possibili per ampliare e migliorare sostanzialmente l'offerta di casa pubblica, e impedire definitivamente ulteriori dismissioni? Come imporre ai privati vincoli di destinazione ad edilizia sociale che rispondano adeguatamente alle esigenze dei nuclei a medio-basso reddito? Come rendere lo strumento del canone concordato più efficace in tal senso? Come limitare e disincentivare la conversione di immobili ad usi turistici così come ad altri utilizzi non residenziali? Come intervenire sul fenomeno degli immobili vuoti, sia privati che pubblici? Come contrastare in termini sia regolativi che politici la rendita, la speculazione, lo strapotere dei fondi immobiliari, e impedire ulteriore gentrificazione ed espulsioni? Quali pressioni può esercitare su questi temi un Comune come Roma nei confronti dei livelli di governo superiori?

Domande poste alla discussione

1. Edilizia residenziale pubblica: Come rafforzare e ampliare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, garantendone l'accessibilità, la manutenzione e una gestione efficace?

2. Mercato privato degli affitti: Come intervenire sul mercato privato per garantire canoni sostenibili e maggiore tutela per gli inquilini?

3. Regolamentazione degli affitti brevi: Quali strumenti adottare per regolamentare gli affitti brevi e contrastarne gli effetti sulla disponibilità di abitazioni e sulla vivibilità dei quartieri?

4. Abitazioni inutilizzate e vuote: Come rimettere a disposizione del mercato residenziale e dell'edilizia sociale il patrimonio abitativo inutilizzato?

5. Sfratti ed emergenza abitativa: Come superare la gestione emergenziale degli sfratti e costruire strumenti strutturali di prevenzione e contrasto alla precarietà abitativa?

6. Social housing / Edilizia residenziale sociale: Quale ruolo può svolgere il social housing nelle politiche abitative pubbliche e con quali garanzie di accessibilità economica, stabilità e interesse collettivo?

Discussione e proposte emerse

La discussione si è sviluppata nella consapevolezza che la crisi abitativa romana ha radici strutturali e che molte delle leve necessarie per affrontarla dipendono da scelte normative e finanziarie di livello regionale, nazionale ed europeo, inevitabilmente richiamate nel confronto. L'obiettivo del Tavolo è stato tuttavia quello di approfondire e problematizzare le questioni poste nel documento introduttivo, facendo emergere proposte concrete di intervento da rivolgere prioritariamente all'Amministrazione capitolina e, per gli ambiti di competenza, alla Regione Lazio.

Il confronto ha tenuto conto delle misure già previste dal Piano Straordinario per l'Abitare di Roma Capitale, approvato dall'attuale Amministrazione e in corso di attuazione, distinguendo gli interventi già avviati, quelli ancora da realizzare e le ulteriori azioni ritenute necessarie. Le proposte emerse intendono quindi contribuire a rafforzare, accelerare e integrare le politiche esistenti, nella prospettiva di superare una gestione prevalentemente emergenziale della questione abitativa.

1. Edilizia residenziale pubblica: ampliare, recuperare e tutelare il patrimonio

A fronte di circa 16.000 persone in attesa di un alloggio ERP a Roma, è stata ribadita la necessità di un investimento strutturale nell'edilizia residenziale pubblica. A tal fine Roma Capitale dovrebbe promuovere energeticamente, a livello nazionale, una revisione della disciplina relativa agli enti gestori e la previsione di finanziamenti adeguati, stabili e duraturi.

A livello capitolino e regionale, sono state individuate le seguenti priorità:

- **Investire nella manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio ERP**, sia degli immobili già assegnati, per garantire condizioni abitative dignitose, sia di quelli attualmente inutilizzabili, per aumentarne la disponibilità ai fini di nuove assegnazioni.
- Rendere **più rapide ed efficienti le procedure di assegnazione**, riducendo i tempi che intercorrono tra la disponibilità degli alloggi e il loro effettivo utilizzo.
- **Acquistare nuovi immobili per incrementare stabilmente il patrimonio di edilizia residenziale pubblica.**
- **Fermare le dismissioni e i piani di vendita del patrimonio ERP,** anche attraverso un intervento della Regione Lazio, evitando ulteriori riduzioni dello stock pubblico.
- **Coinvolgere la Regione sulle responsabilità relative all'ATER.**
  È stata indicata la necessità di rivolgere richieste anche al livello regionale, distinguendo le competenze dei diversi enti. Le questioni dell'edilizia pubblica richiedono un raccordo tra politiche comunali, gestione del patrimonio e responsabilità regionali.

Si tratta, in larga parte, di obiettivi già contenuti nel Piano Straordinario per l'Abitare e parzialmente in corso di attuazione, rispetto ai quali è necessario garantire continuità degli investimenti, accelerazione degli interventi e monitoraggio dei risultati.

2. Mercato privato degli affitti: accessibilità, welfare abitativo e presidi territoriali

La crescente inaccessibilità del mercato privato degli affitti richiede interventi su più livelli. Sul piano nazionale, è stata evidenziata la necessità di rivedere l'attuale disciplina delle locazioni, a partire dal canone concordato, che nella sua configurazione attuale non costituisce uno strumento sufficientemente efficace di contenimento dei prezzi, spesso sostanzialmente determinati dalle dinamiche di mercato. Inoltre, l'attuale disciplina delle locazioni presenta notevoli problematicità in particolare nel caso delle locazioni ad uso transitorio. È stata inoltre richiamata la necessità di rifinanziare adeguatamente e stabilmente il Fondo per la morosità incolpevole e il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, nonché la preoccupazione per gli effetti del cosiddetto *DDL Rilascio*, che rischia di aggravare ulteriormente le condizioni di precarietà abitativa.

A livello locale, sono emerse le seguenti proposte:

- **Finanziare stabilmente le misure previste dalla deliberazione capitolina n. 185/2025 sul welfare abitativo, garantendone la concreta accessibilità e continuità**.
- **Avviare un monitoraggio dell'applicazione della deliberazione in tutti i Municipi romani**, alla luce delle difformità territoriali e delle mancate applicazioni riscontrate. Si propone inoltre l'emanazione di una nota applicativa di Roma Capitale rivolta a tutti i Municipi, per uniformare le procedure, chiarire gli obblighi e contrastare interpretazioni restrittive o prassi difformi.
- **Istituire un'Agenzia Sociale per l'Abitare in ogni Municipio**, superando l'attuale articolazione territoriale dell'ASAC, (Agenzia Sociale per l'Abitare Capitolina) che prevede quattro quadranti per l'intera città. Le Agenzie dovrebbero costituire presidi abitativi di prossimità, facilmente accessibili alla cittadinanza, capaci di conoscere e monitorare il territorio e i bisogni abitativi, adattare gli interventi alle specificità locali e facilitare

l'accesso alle misure di competenza municipale, comprese quelle previste nella già citata deliberazione n. 185/2025.

- **Dotare il sistema capitolino delle Agenzie Sociali per l'Abitare di un fondo di garanzia adeguatamente finanziato,** accompagnato dalla possibilità di sperimentare strumenti innovativi di intermediazione e accompagnamento alla locazione. L'obiettivo è favorire l'accesso al mercato privato anche di persone e nuclei che, pur disponendo di risorse sufficienti a sostenere un affitto, ne vengono esclusi per ragioni discriminatorie o per la propria condizione sociale e lavorativa: persone con background migratorio, donne, studenti, lavoratori precari e altre categorie penalizzate dal mercato.
- **Rafforzare la capacità delle Agenzie di mobilitare il patrimonio abitativo privato inutilizzato,** attraverso garanzie per i proprietari, strumenti di intermediazione e incentivi alla locazione residenziale a canoni accessibili.

3. Aumentare l'offerta abitativa: regolamentazione degli affitti brevi e recupero degli immobili vuoti

L'offerta di abitazioni in locazione residenziale a Roma è estremamente limitata rispetto a una domanda crescente, alimentata anche da bisogni che non trovano risposta negli altri segmenti del sistema abitativo: nuclei in attesa di un alloggio ERP, studenti esclusi dall'offerta di residenze universitarie, persone e famiglie impossibilitate ad accedere alla proprietà.

A comprimere ulteriormente l'offerta concorrono la crescita degli immobili destinati alle locazioni turistiche brevi e la presenza di un significativo patrimonio abitativo inutilizzato.

Su questi aspetti sono state individuate due priorità di intervento.

- **Regolamentazione degli affitti brevi**

L'Amministrazione capitolina si è impegnata ad adottare entro la consiliatura un regolamento degli affitti brevi e ha istituito un Tavolo interassessorile incaricato della sua elaborazione. Ad oggi, tuttavia, non è stata resa pubblica alcuna bozza di regolamento.

Si chiede pertanto di approvare entro la attuale consiliatura un regolamento realmente efficace, fondato su:

- Un regime autorizzativo comunale per l'esercizio delle attività di locazione turistica breve.
- L'individuazione di aree sature o a rischio di saturazione e l'introduzione di limiti alle nuove attività, in relazione alla pressione turistica e alla disponibilità di abitazioni residenziali.
- Un sistema effettivo di monitoraggio, controlli e sanzioni.
- Un ambito di applicazione esteso all'intera città consolidata, evitando di circoscrivere l'intervento al solo centro storico e prevenendo lo spostamento dei fenomeni di pressione turistica verso altri quartieri.

4. Recupero degli immobili privati vuoti e inutilizzati

Si propone di avviare una mappatura del patrimonio abitativo privato inutilizzato, accompagnata da un'analisi delle ragioni che ne determinano il mancato utilizzo: condizioni degli immobili, difficoltà economiche, aspettative speculative, timori dei proprietari o altri ostacoli alla locazione.

Su questa base, Roma Capitale dovrebbe individuare strumenti differenziati per favorire il ritorno degli immobili all'uso residenziale, anche attraverso il sistema delle Agenzie Sociali per l'Abitare, incentivi e disincentivi fiscali, garanzie pubbliche e ulteriori strumenti regolativi.

In questa prospettiva, è stato proposto di approfondire anche esperienze sviluppate in altre città, tra cui l'iniziativa “Vuoti a rendere” di Torino, per valutarne l'eventuale adattabilità al contesto romano.

5. Edilizia residenziale sociale (ERS): finalità pubblica, accessibilità e trasparenza

Il Tavolo ha sottolineato la necessità di distinguere chiaramente le funzioni dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) e dell'edilizia residenziale sociale (ERS), che rispondono a bisogni e fasce di popolazione differenti.

Lo sviluppo dell'ERS non deve in alcun modo tradursi in un definanziamento dell'ERP, né rappresentare una soluzione sostitutiva rispetto all'obbligo pubblico di garantire abitazioni alle fasce più vulnerabili. Entrambi gli strumenti necessitano di politiche e finanziamenti specifici e adeguati.

È stata inoltre evidenziata la necessità di evitare che il social housing diventi uno strumento di valorizzazione speculativa del patrimonio immobiliare, perdendo la propria funzione sociale.

In particolare, sono emerse le seguenti indicazioni:

- **Garantire una gestione orientata all'interesse pubblico**, affidata a soggetti competenti, tenuti ad agire con imparzialità, trasparenza e secondo criteri pubblici e verificabili.
- **Definire chiaramente i destinatari degli interventi,** con particolare riferimento alla cosiddetta *fascia grigia*, costituita da persone e nuclei che non accedono all'ERP ma non riescono a sostenere i costi del mercato privato.
- **Prevedere criteri di accesso e assegnazione trasparenti, appropriati e verificabili,** coerenti con le finalità sociali degli interventi.
- **Individuazione dei destinatari non deve essere effettuata dal privato realizzatore e/o proprietario, ma dal pubblico.**
- **Garantire canoni effettivamente accessibili**, parametrati alle condizioni economiche dei destinatari e non semplicemente allineati ai valori di mercato.
- **Rendere pubblico e sottoporre a confronto il regolamento comunale sull'ERS** attualmente in discussione, coinvolgendo organizzazioni sociali, soggetti competenti e cittadinanza nella definizione dei criteri e delle garanzie.
- **Rendere permanente la destinazione a ERS,** che dovrebbe consistere in immobili in locazione, non in compravendita e che si deve raccordare alla pianificazione urbanistica, coinvolgendo soggetti dedicati e no profit

È stata infine richiamata la necessità di utilizzare pienamente gli strumenti normativi e regolativi già disponibili a livello nazionale e regionale per assicurare la destinazione sociale degli interventi, la permanenza dei vincoli di interesse pubblico e la sostenibilità economica degli alloggi nel tempo, anche quando gli interventi coinvolgono operatori privati.

L'obiettivo deve essere quello di garantire che l'ERS rappresenti un effettivo ampliamento dell'offerta abitativa accessibile, e non un'ulteriore occasione di rendita immobiliare.

Questo è solo l'inizio del percorso Per Chi è Roma!
Condivideremo alla città una serie di proposte emerse da questa giornata, per presentare ai responsabili dell'agenda politica azioni che renderebbero Roma una città migliore a misura di chi la vive e dove il benessere è collettivo.