

Prot. CA/73851 del 02/05/2024

Deliberazione n. 16

ESTRATTO DEL VERBALE DELLA SEDUTA DEL CONSIGLIO DEL

MUNICIPIO ROMA I CENTRO

Anno 2024

VERBALE n. 16

Seduta del 2 maggio 2024

L'anno 2024, il giorno di giovedì 2 del mese di maggio, alle ore 10.30, in videoconferenza su piattaforma Teams predisposta da Roma Capitale, previa trasmissione degli avvisi, per le ore 10.30 dello stesso giorno per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori ed indicati nei medesimi avvisi, il Consiglio del Municipio in seduta pubblica così composto:

Lorenza Bonaccorsi, Federico Auer, Giorgio Benigni, Francesca Calamusa, Giulia Callini, Niccolò Camponi, Maurizia Cicconi, Sofia De Dominicis, Federica Festa, Daniela Gallo, Sergio Grazioli, Ludovica Jaus, Giuseppe Lobefaro, Lorenzo Minio Paluello, Alessandro Monciotti, Nathalie Naim, Antonella Pollicita, Livio Ricciardelli, Lorenzo Maria Santonocito, Renato Sartini, Antonio Serra, Luigi Servilio, Daniela Spinaci, Stefano Tozzi, Marco Velocchia.

Presidenza: Livio Ricciardelli

Assiste: Cristina De Dominicis

Eseguito l'appello, il Presidente dichiara che sono presenti i seguenti 18 Consiglieri: Lorenza Bonaccorsi, Federico Auer, Giorgio Benigni, Giulia Callini, Niccolò Camponi, Sofia De Dominicis, Federica Festa, Daniela Gallo, Sergio Grazioli, Lorenzo Minio Paluello, Alessandro Monciotti, Livio Ricciardelli, Lorenzo Maria Santonocito, Antonio Serra, Luigi Servilio, Daniela Spinaci, Stefano Tozzi, Marco Velocchia.

Risultano quindi assenti i seguenti 7 consiglieri: Francesca Calamusa, Maurizia Cicconi, Ludovica Jaus, Giuseppe Lobefaro, Nathalie Naim, Antonella Pollicita, Renato Sartini.

Alle ore 10.43 entra il cons.re Renato Sartini.

Alle ore 11.00 entra la cons.ra Antonella Pollicita.

Alle ore 11.03 entra la cons.ra Francesca Calamusa.

Alle ore 11.11 entra la cons.ra Ludovica Jaus.

Alle ore 11.30 entra la cons.ra Nathalie Naim.

(OMISSIS)

Espressione di parere relativo alla proposta di deliberazione Prot. n. RC/15320/2023 recante: “Adozione, ai sensi dell’art. 10 della Legge n. 1150/42 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008”. (Dec. G.C. n. 53 del 13 giugno 2022).

PREMESSO

che il Segretariato Generale – Direzione supporto Giunta ed Assemblea Capitolina -Direzione Generale-Direzione Giunta ed Assemblea Capitolina - Servizio Assistenza Assemblea Capitolina, prot. RC-15879 del 14/06/2023 ha trasmesso la proposta di cui all’oggetto, per l’espressione del relativo parere, da parte di questo Municipio, ai sensi dell’art. 6 del Regolamento per il Decentramento Amministrativo;

che per il presente provvedimento non è necessario acquisire i pareri tecnico amministrativo e di regolarità contabile, ex art. 49 del T.U.E.L.;

che il citato art. 6 prevede, al punto 9, che i pareri debbano essere espressi dal Consiglio Municipale con apposita deliberazione, acquisito il parere delle competenti Commissioni Consiliari del Municipio;

CONSIDERATO

che, in data 2 MAGGIO 2024, la Commissione “Lavori pubblici, Mobilità, Mobilità sostenibile, Ambiente e tutela della biodiversità, Rigenerazione urbana, Contrasto all’abusivismo edilizio, Rapporti con le Municipalizzate” ha espresso parere FAVOREVOLE.

VISTI

Visto il TUEL – Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm. ii.;

Visto lo Statuto di Roma Capitale, approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 8 in data 7 marzo 2013;

Visto il Regolamento del Decentramento Amministrativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 dell'8 febbraio 1999 e ss.mm.ii.;

Visto il Regolamento del Consiglio Comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 25 luglio 2002 e ss.mm.ii.;

per i motivi espressi in narrativa.

IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO

D E L I B E R A

di esprimere parere FAVOREVOLE relativo alla proposta di deliberazione Prot. n. RC/15320/2023 recante: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/42 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008". (Dec. G.C. n. 53 del 13 giugno 2022) con le seguenti osservazioni:

Per quanto riguarda il Municipio I e in particolare il sito Unesco è opportuno ribadire la fragilità del territorio. Se il municipio I conta circa 167.000 residenti, tuttavia tra pendolari e turisti si arriva a oltre 220.000 presenze che pernottano, e a quasi 1.8 milioni di persone che vi trascorrono la giornata, utilizzando tutti i beni e servizi che il territorio, l'amministrazione mette a disposizione (mezzi pubblici, rifiuti, strade, marciapiedi ecc).

La grande attrattività della nostra città, patrimonio dell'Umanità, porta pertanto a un affollamento del sito Unesco, e a una richiesta sempre più elevata di posti letto, ristoranti, bar. La situazione negli ultimi anni va sempre più peggiorando per i residenti che lasciano le loro abitazioni perché è molto difficoltoso vivere in luoghi snaturati, non più a misura di residente ma sempre più per turisti.

Le norme tecniche attuative del PRG pur non essendo la soluzione al problema dello spopolamento del centro storico, tuttavia rappresentano un tassello importante in un quadro più generale di regolamenti e normative di competenza del governo nazionale (si attende la normativa nazionale

che disciplini gli affitti brevi e le locazioni turistiche perché non c'è un quadro di riferimento nazionale su questo), ma che anche il Comune di Roma è chiamato a regolamentare attraverso:

1) un piano del commercio adeguato al I municipio che conta il maggior numero di ristoranti e bar rispetto al resto della città (65% del totale della città); 2) redigendo ai sensi della legge regionale n. 8 del 24.05.2022 all'art.4 lettera H un regolamento che contenga criteri specifici in riferimento a determinati ambiti territoriali per lo svolgimento di attività di natura non imprenditoriale di locazione di immobili ad uso residenziale per fini turistici;

Art 4 comma 1 lett. H della Legge regionale n. 8 del 24.05.2022: "Ai fini della salvaguardia ambientale e paesaggistica e del patrimonio storico, artistico, archeologico e monumentale, nonché della sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, della mobilità e della vivibilità necessaria alla fruizione dei luoghi da parte della collettività, Roma Capitale può individuare criteri specifici in riferimento a determinati ambiti territoriali per lo svolgimento di attività di natura non imprenditoriale di locazione di immobili ad uso residenziale per fini turistici, nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione."

Per tale ragione con le nostre osservazioni si invita l'Assemblea Capitolina a adoperarsi per emettere il relativo regolamento entro quattro mesi dalla data di approvazione della delibera oggetto di osservazioni.

In diverse parti della delibera, inoltre, si affidano molti compiti alla sola Giunta, che sarebbe auspicabile fossero affidati all'Assemblea Capitolina previa assunzione di parere da parte del Municipio territorialmente competente.

Si riportano di seguito gli articoli sui quali auspichiamo vengano accolte le nostre osservazioni.

All'articolo 6 comma 1 che riguarda le destinazioni d'uso degli immobili e prevede quelle di "residenziale", "turistico-ricettiva", "produttiva-direzionale", "commerciale, rurale" si richiede di introdurre una distinzione in termini funzionali di destinazione d'uso, atta ad individuare una differenza fra uso "residenziale puro" e "residenziale temporaneo", e quindi si chiede di specificare meglio la lettera a dell'art. 6 in questo modo:

- 1) nella destinazione d'uso "Residenziale puro" ricadrebbero quegli utilizzi effettivamente destinati alla residenzialità del proprietario o del locatario standard, compresi i b&b a carattere saltuario e in cui il proprietario sia effettivamente residente nell'immobile;
- 2) nella destinazione d'uso "Residenziale-temporaneo" potrebbe essere individuata una funzione, per così dire, intermedia, cui far corrispondere quelle locazioni utilizzate a scopo turistico ricettivo;
- 3) nella destinazione d'uso "Residenziale-ricettiva" potrebbe essere individuata una funzione che ricomprenda le locazioni destinate a "case vacanza", "guest-house" o similari.

Tutte le ipotesi sopra riportate dovranno essere valutate tessuto per tessuto nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione.

Al termine di questo articolo si chiede di inserire una frase che contenga quanto segue “le strutture ricettive di cui all’art. 6 lett a) – punti 1-2-3 sopra indicati in residenziale puro, residenziale temporaneo e residenziale-ricettiva - in conformità al comma 17 dell’art.25 dovranno essere disciplinate con separato provvedimento di carattere regolamentare, amministrativo ed urbanistico, che disciplinerà i criteri e le modalità cui dette attività dovranno adeguarsi, da emanarsi a cura dell’Assemblea Capitolina entro mesi 4 dall’entrata in vigore delle presenti Norme Tecniche di Attuazione”.

Oltre che ad altre esperienze in corso in Europa, la proposta si ispira alla delibera fiorentina varata nello scorso mese di ottobre che, in base all’adozione della variante urbanistica dell’uso per “residenza temporanea” comprensiva delle locazioni turistiche brevi e delle strutture ricettive extralberghiere, ha contestualmente introdotto “il divieto di utilizzare come residenza temporanea gli alloggi posti nel sito Unesco”. Alla luce di ciò la presente proposta si discosta da quella fiorentina perché si limiterebbe a creare le premesse per una successiva regolamentazione del fenomeno da adottarsi da parte dell’Assemblea capitolina; nel successivo Regolamento capitolino, infatti, sulle locazioni brevi ad uso turistico, le destinazioni d’uso sopra accennate da introdursi all’interno della macro-categoria “Residenziale” dovrebbero andare ad intersecarsi con i diversi gradi di saturazione presenti nei tessuti urbanistici in cui la città di Roma è suddivisa, definendo una mappa ponderata e articolata dei divieti, dei limiti e delle opportunità definibili per strutture turistiche extralberghiere nei vari territori.

Per quanto riguarda gli “incentivi per rinnovo edilizio” di cui all’art. 21, e il nuovo articolo 21 bis “edifici abbandonati e degradati”, si evidenzia quanto segue. Prevedere all’interno del PRG interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per la città consolidata, va nella direzione già avviata a livello regionale e presumibilmente prossimamente nazionale, a completamento della strategia per la riduzione del consumo di suolo: il PRG non può non prevedere al proprio interno la rigenerazione, che punta a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante. Favorire una migliore qualità ambientale e urbana, agevolare l’offerta di edilizia in affitto a prezzi accessibili, rafforzare i servizi in un’ottica di prossimità, spingere con maggiore decisione sulla valorizzazione dello spazio pubblico e sugli interventi di riqualificazione e rigenerazione dell’esistente, invece che su quelli di costruzione ex novo, devono essere gli obiettivi da perseguire. Questo potrebbe accrescere l’offerta di abitazioni a prezzi accessibili, soprattutto per riuscire ad incrociare la domanda di giovani, studenti, famiglie di neoformazione e anziani in difficoltà. Essendo i suddetti articoli utili alla rigenerazione della città, si ritiene tuttavia necessario prevedere una maggiore tutela della applicazione degli stessi alla città storica. A nostro avviso la maggiore tutela può essere assicurata soltanto nel caso in cui

ogni punto della delibera che coinvolge la città storica sia affidato non solo alla Giunta, ma anche all'Assemblea Capitolina, previa assunzione di parere da parte del Municipio territorialmente competente. Diversamente si ritiene che nella città storica gli articoli in commento non debbano trovare applicazione.

L'articolo 25, comma 6 della proposta di variante ammette la legittimità di accorpamenti fra unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizia adiacenti solo al piano terra.

Gli accorpamenti al piano terra costituirebbero in effetti un presupposto per l'ulteriore crescita delle attività di ristorazione, somministrazione e similari. A tal proposito si rileva come tale previsione si ponga in palese contrasto con quanto recentemente approvato dall'Aula Giulio Cesare con la DAC 109/2023 che ha introdotto un limite dimensionale per l'apertura di laboratori artigianali e il trasferimento di laboratori artigianali e negozi di vicinato alimentari. Il suddetto limite sembra aver posto un argine al proliferare di tale categoria commerciale dal momento che al 22.4.2024 sono state presentate in I Municipio solo 7 richieste di nuove aperture di laboratori alimentari di cui 2 conformi e 5 rigettate, nessun trasferimento di laboratori alimentari e solo 4 trasferimenti di vicinato alimentare di cui 1 conforme e 3 rigettati. Per tale ragione il Municipio I Roma Centro è contrario a tale ipotesi. Si chiede quindi di vietare la possibilità di accorpare a piano terra unità immobiliari appartenenti a unità edilizie contigue, lasciando la possibilità solo all'eccezione e non alla regola, e solo in caso di progetti di interesse pubblico con atto di convenzione pubblico-privato ed uso dello strumento della deroga. Quindi, in linea con quanto sopra, occorre non modificare il limite di 250 mq per gli immobili con destinazione d'uso commerciale.

L'articolo 25, comma 15 prevede che "nei tessuti da T1 a T5 e nel tessuto T6 ricadente nel Municipio I, il cambio di destinazione d'uso da funzioni singole ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", ivi compreso "affittacamere", case per vacanze, a condizione che tali usi nell'unità edilizia occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL".

Le conseguenze negative di simili modifiche sarebbero dupli:

1. il passaggio del cambiamento di destinazione d'uso da funzioni singole ad altre funzioni sembrerebbe voler acconsentire alla possibilità di nuove attività commerciali, di somministrazione, ma anche turistico-ricettive in ambito extralberghiero, con conseguenze facilmente immaginabili sul sovraccarico (anche in termini di carico urbanistico effettivo), l'ipersfruttamento e la crescente invivibilità dei luoghi;

2. con la modifica che vorrebbe consentire la conversione da residenziali ad alberghieri degli immobili che abbiano il 70% della struttura adibito ad attività di tipo ricettivo extralberghiero sembra che l'intenzione sia di voler facilitare la "transizione" delle strutture ricettive extralberghiere in strutture alberghiere, probabilmente nella convinzione di una maggiore regolarità e controllabilità fiscale e gestionale di queste ultime rispetto alle prime. Completamente sottovalutata però la spinta verso l'ulteriore spopolamento e snaturamento del tessuto urbano (in cui la residenzialità perderebbe posizioni anche sotto il profilo formale). Sul piano di realtà, si tratta di un'ipotesi che vedrebbe i residenti "sopravvissuti" negli edifici trasformati in alberghi intrappolati in luoghi probabilmente modificati (receptions, hall, etc.) dunque sempre meno adatti a una condizione residenziale, che ovviamente verrebbe presto rifuggita accelerando il già galoppante spopolamento del Centro storico romano.

Per le ragioni sopra esposte nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitazioni singole ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; non deve essere ammesso negli altri piani.

Per quanto riguarda l'art.105 "Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile", la nuova la proposta rimuove i commi 4 e 5 i quali prevedono il Piano territoriale di localizzazione e delocalizzazione degli impianti di telefonia mobile e tecnologie assimilabili, previsto dalla Legge n 36/2001, che deve essere redatto in conformità dei criteri dettati dalla legge nazionale e dalla Legge Regione Lazio n. 19/2022 nonché dei siti sensibili individuati di concerto con i Municipi. Il Piano è invece essenziale per l'applicazione del Regolamento comunale e delle misure di salvaguardia della salute umana e del paesaggio. Si propone quindi di ripristinare il comma 4 e 5 come sopra adeguati alla normativa vigente.

Procedutosi alla votazione il Presidente, ne riconosce la validità e ne proclama l'esito che è il seguente:

23 PRESENTI

13 VOTI FAVOREVOLI: Cons.re e cons.ri Lorenza Bonaccorsi, Federico Auer, Giorgio Benigni, Francesca Calamusa, Giulia Callini, Sergio Grazioli, Ludovica Jaus, Alessandro Monciotti, Antonella Pollicita, Livio Ricciardelli, Renato Sartini, Antonio Serra, Daniela Spinaci.

ROMA



Municipio Roma I Centro
Direzione Apicale
Servizio di Supporto alla Struttura Municipale
Ufficio di Supporto Amministrativo agli Organi Politici Municipali

6 VOTI CONTRARI: Cons.re e cons.ri Federica Festa, Daniela Gallo, Lorenzo Maria Santonocito, Luigi Servilio, Stefano Tozzi, Marco Veloccia

4 ASTENSIONI: Cons.re e cons.ri Niccolò Camponi, Sofia De Dominicis, Lorenzo Minio Paluello, Nathalie Naim.

Il Consiglio esprime quindi parere FAVOREVOLE alla deliberazione che assume il n. 16 del 2024.

Il Presidente del Consiglio

F.to Livio Ricciardelli

La Segretaria

F.to Cristina De Dominicis

La delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio di Roma Capitale dal 03 maggio 2024 al 17 maggio 2024.