

**COMMISSIONE PARLAMENTARE DI INCHIESTA  
SULLE CONDIZIONI DI SICUREZZA E SULLO STATO DI DEGRADO  
DELLE CITTÀ E DELLE LORO PERIFERIE**

**RESOCONTO STENOGRAFICO**

**AUDIZIONE**

6.

**SEDUTA DI MARTEDÌ 14 FEBBRAIO 2017**

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **ANDREA CAUSIN**

**INDICE**

	PAG.		PAG.
<b>Sulla pubblicità dei lavori:</b>		<b>comandante della compagnia dei Carabinieri di Roma Ostia:</b>	
Causin Andrea, <i>Presidente</i> .....	3	Causin Andrea, <i>Presidente</i> .....	26, 31
<b>Audizione del prefetto Domenico Vulpiani, presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X e della dottoressa Cinzia Esposito, direttore del Municipio Roma X:</b>		Del Giacomo Paolo, <i>comandante della compagnia dei Carabinieri di Roma Ostia</i> .....	27, 30
Causin Andrea, <i>Presidente</i> .....	3, 4, 7, 20, 23, 26	Mannino Claudia (M5S) .....	28
Esposito Cinzia, <i>direttore del Municipio Roma X</i> .....	8, 14, 15, 17, 24	Matarazzo Rossella, <i>responsabile del Commissariato della polizia di Stato Lido di Roma</i> .....	26, 29
Gandolfi Paolo (PD) .....	22	Miccoli Marco (PD) .....	29
Mannino Claudia (M5S) .....	22	Piso Vincenzo (Misto – Usei Idea) .....	29
Miccoli Marco (PD) .....	20	<b>Audizione del dottor Giovanni Tamburino, commissario straordinario di Ater Comune di Roma:</b>	
Piso Vincenzo (Misto – Usei Idea) .....	21	Causin Andrea, <i>Presidente</i>	
Santerini Milena (DeS-CD) .....	23	Mannino Claudia (M5S) .....	38, 39
Vulpiani Domenico, <i>presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X</i> .....	3, 4, 7, 11, 14, 15, 18, 23	Mazzetto Franco, <i>direttore generale di Ater Comune di Roma</i> .....	32, 43
<b>Audizione della dottoressa Rossella Matarazzo, responsabile del Commissariato della Polizia di Stato Lido di Roma – X Municipio e del capitano Paolo Del Giacomo,</b>		Miccoli Marco (PD) .....	40
		Piso Vincenzo (Misto – Usei Idea) Tamburino Giovanni, <i>commissario straordinario di Ater Comune di Roma</i> .....	39

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE  
ANDREA CAUSIN

**La seduta comincia alle 10.25.**

**Sulla pubblicità dei lavori.**

PRESIDENTE. Comunico che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche mediante l'attivazione del sistema audiovisivo a circuito chiuso e la trasmissione diretta sulla *web-tv* della Camera dei deputati e, in seguito, sul canale satellitare della Camera dei deputati.

**Audizione del prefetto Domenico Vulpiani, presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X e della dottoressa Cinzia Esposito, direttore del Municipio Roma X.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Prefetto Domenico Vulpiani, presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X e della dottoressa Cinzia Esposito, direttore del Municipio Roma X.

Sono inoltre presenti: l'architetto Nicola De Bernardini, direttore della direzione tecnica del Municipio Roma X, l'ingegner Francesca de Luca Tuppusti Schinosa, funzionario tecnico della direzione tecnica del Municipio Roma X e il dottor Luca Di Maio, dirigente dell'unità operativa amministrativa del Municipio Roma X, che ringrazio per la loro presenza.

Come convenuto nella riunione dell'Ufficio di presidenza, integrato dai rappresentanti dei gruppi, gli interventi dei deputati componenti la Commissione dovranno essere contenuti entro i cinque minuti.

Preciso che, qualora durante l'esposizione il prefetto o il direttore ritenessero, di fronte ad alcune situazioni, di voler passare in seduta segreta, hanno la facoltà di chiederlo alla Commissione.

Do la parola al prefetto Domenico Vulpiani, presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X e, successivamente, alla dottoressa Cinzia Esposito, direttore del Municipio Roma X, con riserva per me e per i colleghi di rivolgere loro, al termine dei loro interventi, domande e richieste di chiarimento. Immagino che, nel frattempo, avremo la possibilità di dare un supporto visivo alle cose che vengono illustrate.

DOMENICO VULPIANI, *presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X*. Ringrazio per questo invito che ci consente di mettere in luce alcuni aspetti problematici di una delle periferie di Roma più importanti, ma anche sottoposta a provvedimenti commissariali, in quanto il Municipio è stato sciolto per infiltrazioni mafiose.

La Commissione si è insediata nel settembre del 2015, per una durata di 18 mesi, prorogata di ulteriori sei mesi dal Governo nel dicembre scorso. Il lavoro della Commissione scadrà nel settembre 2017, dopodiché si tornerà alle elezioni. Non è possibile che ci siano altre proroghe perché la legge non lo consente.

Il X Municipio ha un territorio molto vasto, di 150 chilometri quadrati. È il terzo Municipio, come ampiezza, di Roma Capitale. Ha una popolazione di 230.000 persone circa durante l'anno, che d'estate si moltiplica perché su Ostia si riversano molti abitanti che hanno le seconde case sul litorale. Il Municipio è composto da dieci quartieri, dei quali Ostia rappresenta il più grande e anche il più importante sotto il

profilo economico, proprio perché è sul litorale. Ostia ha 90.000 abitanti, è una città di fondazione, ha una sua storia ben precisa che nasce nel 1916: quest'anno abbiamo celebrato il centenario del primo piano regolatore di Ostia. La città nasce da un preciso disegno urbanistico che, salvo qualche irrilevante mutazione, ha mantenuto un suo impianto di base. Ostia è stata soltanto un po' ampliata verso l'entroterra, ma mantiene le linee architettoniche: questo ha dimostrato la ricerca storica che ha portato a una mostra, che abbiamo organizzato proprio per celebrare il centenario.

Il problema più grosso è di tipo sociale, perché ci sono organizzazioni di stampo mafioso — così almeno è stato testimoniato dagli ultimi procedimenti penali — che si sono appropriate di alcune zone del litorale e anche dell'entroterra. Sotto il profilo urbanistico, i dieci quartieri sono soprattutto a carattere residenziale. Alcuni hanno obbedito a criteri di urbanizzazione regolari e si sono sviluppati in maniera attenta al rispetto dell'ambiente, come Casal Palocco o altri quartieri simili. La gran parte, oltre Ostia, sono insediamenti o di tipo autonomo, insediamenti abusivi che nel tempo sono stati condonati, o di crescita urbanistica non sproporzionati rispetto al territorio che li poteva contenere. Bisogna precisare in premessa che Ostia e il X Municipio fanno parte di un territorio della bonifica dell'Agro romano, quindi sopravvivono grazie a un sistema di canali di bonifica, di chiuse e di idrovore che tengono su anche l'aeroporto di Fiumicino. Il sistema è stato realizzato più di un secolo fa e tuttora è funzionale, nonostante gli insediamenti. Di questo ci si meraviglia, perché per esempio l'Infernetto, un insediamento notevole, è stato fatto in una zona che era destinata all'esondazione eventuale del Tevere o al libero assorbimento delle acque piovane dal territorio. Nel momento in cui hanno cementificato tutto quel territorio, questo assorbimento, negli eventi meteorologici avversi, non avviene, e si creano problemi di allagamento. La popolazione che vive lì, circa 40.000 persone, ogni volta che c'è un'allerta meteo la notte non dorme — e siamo nella Capitale! —

pronta a uscire di casa se si allagano le cantine. Peraltro, dove dovrebbero essere cantine hanno realizzato delle taverne, poi condonate, dove sostanzialmente vivono, sempre per guadagnare spazi nelle costruzioni. Nel tempo ci sono stati condoni che non hanno ancora terminato l'iter: quindi i problemi non sono soltanto sul litorale ma anche nell'entroterra e riguardano, oltre l'Infernetto, anche altre zone costruite all'inizio in termini di abusivismo, poi hanno risentito di mancate opere di urbanizzazione, di mancati piani fognari. Non esistono impianti per le acque bianche, ma soltanto l'impianto fognario per le acque nere, che sta raccogliendo in questo momento, a mano a mano che vanno avanti le costruzioni, le acque bianche. Il rischio è che prima o poi ceda la conduttura delle fogne, provocando non solo allagamento, ma qualcosa di diverso. Rimanendo sul tema — lo vedremo nel corso dell'esposizione, perché abbiamo delle immagini — molti di questi abusi sono stati fatti anche a ridosso dei canali, quindi impediscono la libera manutenzione dei canali della bonifica che vengono su tutto il territorio. La mia intenzione era di dare, prima di questo inquadramento territoriale, anche un inquadramento degli insediamenti che vi dicevo e di soffermarmi sulle competenze del Municipio. Ostia è un Municipio che ha qualche competenza in più rispetto agli altri Municipi della Capitale, ma di fatto ha comunque competenze limitate. Per il resto, è legato a filo doppio con Roma Capitale e ha autonomie di intervento molto limitate: si limitano alla manutenzione delle scuole, alla manutenzione delle strade, non quelle principali ma quelle del complesso abitativo, alla manutenzione delle aree verdi, un tema molto importante perché Ostia da sola ha più verde di tutti gli altri 14 Municipi.

PRESIDENTE. Sospendiamo per permettere di montare lo schermo.

**La seduta, sospesa alle 10.35, riprende alle 10.45.**

DOMENICO VULPIANI, *presidente della commissione straordinaria del Municipio*

Roma X. Questi sono i dati di cui avevo già parlato: dieci insediamenti nel X Municipio, 280.000 abitanti e 150 chilometri quadrati di superficie. Per grandezza è il terzo Municipio di Roma Capitale, l'unico con sbocco sul mare. L'insediamento di Ostia è un insediamento di fondazione, che risale al 1916. Ha un criterio urbanistico impostato nel 1916 che è stato quasi del tutto rispettato, nel senso che non ha avuto grossi stravolgimenti. Questo è stato dimostrato anche dalla ricerca storica che è stata realizzata in occasione del centenario celebrato l'anno scorso. Avevamo parlato di criticità dell'entroterra e mi sono soffermato sulle competenze del X Municipio. Per il resto e anche per queste competenze siamo legati completamente — non è un Comune, è un Municipio — a Roma Capitale. Quindi, il Municipio ha autonomia soltanto nella gestione della manutenzione: delle scuole, delle strade (non le principali) e delle aree verdi, che sono molto importanti e che non hanno gli altri Municipi.

Poi parleremo di dissesto idrogeologico, degli insediamenti abusivi, faremo alcuni accenni alle attività commerciali, perché sono anche state oggetto di interessi criminali, e alle occupazioni abusive degli stabili comunali. Questa è una delle domande che ci sono state poste nell'invito che ci è stato rivolto.

Abbiamo 105 plessi scolastici. Nel bilancio del 2016 abbiamo avuto 733.000 euro per la manutenzione, che non sono ovviamente sufficienti. Abbiamo una buona gestione delle scuole sotto il profilo del personale insegnante che dipende dal Municipio; abbiamo circa 500 insegnanti che si occupano degli asili nido, delle scuole dell'infanzia, delle scuole materne, insegnanti molto bravi, rispetto ai quali non abbiamo avuto mai segnali di lamentele da parte della popolazione. Però abbiamo un problema di degrado delle scuole, che non riguarda solo il nostro Municipio, ma è comune anche agli altri Municipi. È un problema a carattere nazionale che ben si conosce.

La situazione delle buche ci è stata più volte rimproverata perché non sono state chiuse. C'è un problema di fondo che esiste

da tre anni circa: si è voluto centralizzare la manutenzione delle buche stradali e alcune aziende che avevano vinto le gare nel passato sono poi finite nelle inchieste di « mafia capitale ». È vero che la gente guarda la buca, non quello che c'è dietro. Questo tentativo di riportare alla legalità la gestione delle buche sia da parte dell'ultima giunta Marino, sia da parte del commissario straordinario, sia da parte dell'attuale giunta Raggi, ha fatto sì che ci fossero ritardi nella gestione delle gare relative a questi appalti. Essendo dipendenti sostanzialmente da Roma Capitale, abbiamo cercato in qualche modo di assicurare il massimo che potevamo, però non siamo riusciti nella gestione completa. Speriamo che per l'anno prossimo avremo dei fondi in più, e soprattutto avremo la possibilità di usare aziende sicure. Stiamo provvedendo... È un problema comune, che riguarda tutti, però è mio dovere rappresentare che è un problema che va risolto a monte, con la sostituzione di queste società che hanno gestito in maniera sbagliata nel passato con società pulite. Penso alle certificazioni antimafia. La burocrazia allunga i tempi e crea problemi anche di bilancio, perché se non si impegnano i fondi entro il 31 dicembre, li si perde. Questo mette in difficoltà non solo noi, ma tutti i Municipi. È un problema che va risolto a monte.

A parte Ostia, che è una città di fondazione, abbiamo Ostia Antica, che ha una sua identità. Questi dieci quartieri hanno ognuno una loro identità, come avevo prima accennato, ma alcuni hanno identità storiche ben precise, vengono individuati nel tempo, altri invece fanno parte dello sviluppo della nostra capitale nel dopoguerra e quindi hanno risentito di tutti i difetti che hanno riguardato anche le altre periferie della città. Mi riferisco a una cementificazione eccessiva, a un abusivismo diffuso nel territorio che ha creato insediamenti piuttosto problematici anche sotto il profilo urbanistico. I problemi comunque sono stati affrontati nel tempo dalle autorità amministrative comunali con piani di zona e strumenti urbanistici tuttora *in itinere*. Sul tema si soffermerà la dottoressa Esposito, che è il tecnico della situazione e anche la

memoria storica: attuale direttore del Municipio, la dottoressa fa parte dell'amministrazione capitolina da circa dieci anni; è stata sempre in uffici urbanistici ed essendo architetto è anche un tecnico, quindi riesce a spiegare esattamente com'è la situazione nel punto in cui ci troviamo.

Volevo sottolineare un aspetto che con l'infografica risulta molto immediato. Il X Municipio ha da gestire una riserva naturale, un'area verde enorme, anche molto bella tra l'altro. Alcuni punti dell'area verde sono belle piste ciclabili, naturali, anche molto vivibili sotto certi aspetti. Collegandolo al mare, su questo aspetto abbiamo cercato di impostare un'azione di recupero del litorale connesso anche al verde, facendo un *masterplan*, che stiamo seguendo, di riqualificazione di tutta l'area del X Municipio, in particolare partendo da Ostia ed entrando nell'entroterra. Il *masterplan* prevede anche una collaborazione con Risorse per Roma, una società di proprietà del Comune, con cui abbiamo un contratto che ci aiuta a ricostruire la storia dei vari punti qualificanti dell'area territoriale del X Municipio, per poter fare interventi nel tempo che possono portare a una riqualificazione dell'intera area, sotto il profilo urbanistico, naturalistico e della accessibilità.

Vorrei soffermarmi ancora — ne parleremo più avanti — sulla parte degli insediamenti abusivi. Avevo accennato all'inizio di questo mio intervento che alcune costruzioni, come potete vedere dalle immagini, insistono sui canali e impediscono la libera manutenzione da parte dell'ente deputato, l'ente di consorzio. Su questo siamo intervenuti con forza, perché nonostante fossero stati rilevati nel tempo, nel passato, numerosi fatti di questo tipo, con denunce fatte dalla polizia locale, non hanno avuto mai un seguito amministrativo o penale. Abbiamo ripreso in mano queste pratiche e, nei casi in cui non vi è stata prescrizione dei reati, siamo andati avanti sotto il profilo amministrativo, perché comunque è demanio su cui non si può costruire, non si possono lasciare questi recinti di questo tipo. Abbiamo fatto 27 determinazioni di ingiunzione alla demolizione. Ovviamente

sono le 27 situazioni che hanno resistito, perché quando abbiamo iniziato questo lavoro abbiamo riscontrato anche ravvedimenti operosi notturni, nel senso che di notte sono sparite alcune recinzioni e sono ritornati nei loro confini. Parlo di quei confini che sono un po' mobili e di notte si spostano di nuovo. Basta poco, un effetto deterrente, a volte è sufficiente far vedere anche una certa decisione amministrativa. In altri casi, abbiamo contenziosi giudiziari di fronte al giudice amministrativo, con fasi alterne, a volte a favore dell'amministrazione, a volte a favore del ricorrente. Speriamo di avere più volte ragione.

Questi sono, sull'intero territorio, gli insediamenti abusivi, comprese baraccopoli di vario tipo. Su questi abbiamo iniziato degli interventi, anche piuttosto importanti. Uno l'abbiamo fatto l'anno scorso, a ridosso dell'insediamento di Ostia: era una baraccopoli con casette coibentate all'interno della pineta occupate da cittadini dell'est europeo che andavano e venivano. Li abbiamo dovuto sgomberare anche con un impegno economico. Si tratta comunque di un'attività che seguiamo di concerto con la prefettura di Roma, con le autorità cittadine, col prefetto Basilone, che è particolarmente puntuale su questi aspetti, laddove vuole un intervento che tende al recupero. Ovviamente questi interventi devono essere seguiti da un'occupazione lecita delle aree, altrimenti dopo 48 ore ci ritroviamo di nuovo gli stessi occupanti. Allora, anche per evitare rilievi da parte della Corte dei Conti, perché comunque l'AMA dobbiamo pagarla per portarli via, stiamo cercando formule che consentano un affidamento delle aree a cittadini che ne possano usufruire, che abitano nei pressi di questi insediamenti. Ci sono insediamenti che durano nel tempo, da moltissimi anni, che è anche più difficile sradicare, perché ormai sono insediamenti molto forti. È un'azione che stiamo conducendo con la prefettura, tenendo anche conto degli aspetti sociali. Il degrado sociale deriva anche da un degrado ambientale. Sono due cose che si alimentano a vicenda, e se non si interviene da una parte si ottiene un aumento dall'altro lato: degrado su degrado. Da qual-

che parte bisogna cominciare; bisogna tener conto, sì, degli aspetti sociali, ma fino a un certo punto. Dove ci sono minori, è ovvio che c'è un aspetto che va considerato; se ci sono famiglie, il discorso è diverso da dove ci sono anche dei criminali, come in alcuni casi, che sono soggetti clandestini.

Vengo alle occupazioni abusive degli stabili di proprietà comunale o della regione. Quelli dell'Ater sono della regione, altri sono di proprietà privata, ma gestiti dal comune, come nel caso dell'Armellini, che è la zona più fortemente controllata. Questo insediamento abitativo nasce negli anni '70; è un insediamento di un costruttore privato che ha dato in affitto i palazzi a Roma Capitale, che a sua volta ha subaffittato a famiglie insediatesi fin dagli anni '70. Qui il Municipio può intervenire poco, se non nella manutenzione degli stabili. Abbiamo sollecitato gli enti competenti, però questo è un fatto che riguarda il dipartimento di Roma Capitale, ossia la verifica su chi c'è effettivamente dentro, se effettivamente ci sono i vecchi assegnatari o no. Nel tempo censimenti sono stati svolti dal Comune e ci si sta lavorando. Certo, questa è una zona molto delicata perché è a ridosso del porto e anche dell'Idroscalo, con un aspetto di riqualificazione che non può essere gestito dal Municipio da solo, perché non ha né la forza economica né la forza politica per poterlo fare. Però quelle situazioni vanno in qualche modo risolte, perché, se non le si risolve alla base, il problema non lo si elimina soltanto con interventi di polizia giudiziaria, ma anche con interventi di riqualificazione dell'area. È un grande sforzo che va fatto, di concerto tra tutte le autorità interessate, dallo Stato alla regione a Roma Capitale. Questa è una situazione che dura da tanti anni e va comunque affrontata in maniera anche abbastanza urgente, perché gli stabili si stanno degradando moltissimo.

Vi sono quattro campeggi che insistono sul territorio a ridosso del litorale romano, qualcuno all'interno di Ostia e qualcuno confinante nella parte interna. Su questi campeggi chiedo se si può segretare, Presidente.

PRESIDENTE. Propongo di passare in seduta segreta.

*(Così rimane stabilito. I lavori procedono in seduta segreta, indi riprendono in seduta pubblica).*

DOMENICO VULPIANI, *presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X*. Volevo fare un cenno sul commercio. Abbiamo una serie di pubblici esercizi, alcuni dei quali sospettiamo che siano controllati da organizzazioni criminali. Stiamo facendo verifiche di tipo amministrativo, talora troviamo dei riscontri che vanno in questa direzione, perché in alcuni casi sono stati già rilevati (di recente è stato sequestrato un forno gestito dalla famiglia Fasciani), e stiamo verificando che anche tutte le altre licenze commerciali abbiano assegnatari leciti.

La seconda *slide* che vi mostro evidenzia un calo delle pratiche di SCIA, la Segnalazione certificata di inizio attività, rispetto al nostro arrivo, che in parte è certo dovuto alla crisi. Questo però non è un dato negativo di tipo economico, ma vuol dire che le 342 SCIA presentate non trovavano alcuna obiezione, perché abbiamo ristretto di molto, anche con la rotazione di alcuni dipendenti che all'interno del Municipio gestivano queste pratiche ed erano molto larghi di manica (mettiamola così) nel rilascio di queste autorizzazioni, e attualmente si sono ristretti i controlli, quindi questo certifica che le 342 pratiche segnalate nel 2016 sono state istruite in maniera regolare. Questa è quindi un'azione di ripristino della legalità che tenevo a sottolineare, e questi dati, anche se negativi sotto il profilo economico, sono positivi sotto l'altro profilo. Questa è un'economia sana, mentre dal 2015 al 2016 quella che manca è l'economia che non ha trovato spazio di assenso all'interno degli organi municipali, quindi non si sono proprio presentati.

La stessa cosa vale per le occupazioni di suolo pubblico, che hanno avuto una disciplina diversa, più controllata. Questo tuttavia non impedisce soprattutto nel periodo estivo una forte presenza di soggetti commerciali abusivi che vanno sulle spiagge, e su quelli la lotta è molto difficile. Que-

st'anno abbiamo inaugurato un sistema diverso, perché le forze dell'ordine hanno una capacità limitata e il territorio è vastissimo, tanto più che è difficile far girare una volante sulle spiagge o mandare il vigile urbano tutto bardato, e sono 18 chilometri di litorale! Abbiamo quindi affidato il compito di vigilare all'Associazione nazionale volontari dell'Arma dei carabinieri, un insieme di persone in pensione dell'Arma dei carabinieri e di volontari, abbiamo fatto una convenzione con un piccolo rimborso spese e abbiamo fatto vigilare tutte le spiagge dagli associati giovani e meno giovani, che hanno fatto un'opera di segnalazione veramente efficace perché sono riusciti a segnalare tutti i casi di abusivismo commerciale alle forze dell'ordine che sono intervenute alla fonte, quando entravano sulle spiagge, e seguendo è stato possibile risalire al luogo da cui partivano. Abbiamo quindi eliminato molto del commercio abusivo lungo il litorale, rendendolo più pulito. Vendevano di tutto, anche cibi avariati: abbiamo trovato di tutto, dai costumi ai giochi per bambini non certificati. C'era un'organizzazione di soggetti di origine extracomunitaria che vendevano di tutto e di più.

Piazza Capelvenere: abbiamo un compendio che fino a qualche giorno fa era utilizzato dagli uffici tecnici del Municipio che adesso sono stati trasferiti in una parte di edificio ristrutturato ad Ostia: questa zona va recuperata perché ci sono occupazioni abusive, che però sono state tollerate nel tempo, anche di associazioni che è difficile muovere; stiamo cercando di regolarizzare la posizione di queste associazioni che stanno lì da trent'anni e tentano di regolarizzarsi. La regolarizzazione implica però il pagamento di tutti gli arretrati di affitto ed è difficile perché, facendo un conto, spesso sono cifre molto elevate che queste associazioni non possono sostenere, e stiamo cercando di trovare una soluzione di compromesso o di mettere a bando. Purtroppo a volte le norme sono delle strettoie ma stiamo studiando come risolvere.

Sul territorio abbiamo edifici molto importanti sotto il profilo storico. Uno di questi, forse il più importante, è l'ex Colo-

nia Vittorio Emanuele, un edificio di una bellezza incredibile che è stato lasciato degradare nel tempo, ma che sta risorgendo e all'interno del quale abbiamo realtà molto importanti. Vi è infatti la biblioteca Elsa Morante di proprietà comunale che funziona benissimo ed è molto frequentata soprattutto da giovani, perché è ben gestita, e dimostra una vivacità del territorio che non ci si aspetterebbe e invece c'è. C'è anche un ostello molto bello, però accanto all'ostello c'è un'ala interamente occupata da soggetti criminali che dovremmo sgombrare, siamo in attesa di concordare con la prefettura come sgombrarli. Anche lì vale lo stesso discorso che, se li sgomberi e li rilasci, dopo due giorni tornano, quindi dobbiamo trovare il modo di togliergli di lì e iniziare subito l'occupazione lecita da parte del proprietario, che è Roma Capitale, per fare i lavori di ristrutturazione che seguono altri già avviati. È stato sgomberato il Centro culturale islamico sia per condizioni igieniche sia per ragioni di sicurezza dello stabile. Anche la Caritas e la Comunità di Sant'Egidio sono lì con assegnazioni fatte nel tempo, però hanno bisogno di nuovi spazi dove collocarsi perché fanno un'opera molto importante sotto il profilo sociale che non ci sentiamo di interrompere senza dare loro un'alternativa.

Lascerei adesso la parola al direttore del Municipio che, essendo un tecnico, riuscirà a spiegare molto meglio di me quali sono le situazioni urbanistiche e gli strumenti urbanistici che vengono impiegati in tutto il territorio per risolvere alcune questioni, anche se — devo premettere — la competenza non è del Municipio, ma noi comunque seguiamo lo sviluppo di questi piani di zona e dei vari strumenti urbanistici.

CINZIA ESPOSITO, *direttore del Municipio Roma X*. Come spiegava il prefetto, il territorio del X Municipio è stato interessato da moltissime strumentazioni urbanistiche partendo da quelle più storiche, i piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP). Abbiamo preparato un *excursus* a volo d'uccello su tutte le strumentazioni viste secondo la normativa del nuovo Piano regolatore adottato nel 2003 e

approvato nel 2008, per rappresentare lo sviluppo del territorio che in alcune zone come Lido di Ostia ha conservato una sua natura, una sua conformazione del Piano regolatore originario del 1916, quindi di cento anni fa, mentre in tutte le altre zone in cui il territorio era prettamente agricolo il sistema idrografico è stato progettato e realizzato con l'effetto perseguito in agricoltura di sfruttare le piogge per chiudere le varie chiuse e far allagare i territori per irrigarli. Questo impianto irriguo è rimasto invariato negli anni, ha cercato di inseguire lo sviluppo urbanistico edilizio, perché il territorio del X Municipio è stato interessato da numerose realizzazioni spontanee (vengono così definite) che sono lottizzazioni vere e proprie che sorgevano anche durante la notte, in difformità dall'urbanistica e da tutte le opere di urbanizzazione che possono servire a realtà cittadine dove si vanno ad insediare considerevoli quantità di abitanti, quindi strade, condotte fognarie, rete idrica, caditoie, illuminazione, marciapiedi.

Il Municipio, come vedrete con questo prosieguo di strumentazioni urbanistiche attuative denominate secondo le norme tecniche del Piano regolatore vigente, fondamentalmente è stato molto segnato anche dall'inurbamento disordinato, e il Piano regolatore ha cercato di mettere ordine anche con particolari normative, finalizzate al versamento di oneri oppure di opere a scomputo, per riuscire a far realizzare anche opere di urbanizzazione più in là della zona perimetrata.

La città storica è quella del Lido, quindi la parte più centrale che è un ambito di valorizzazione. Come vedete, in tutta la parte in basso, a sud, e anche verso il centro, quindi via Cristoforo Colombo andando verso l'EUR, è ancora molto verde come Municipio, come diceva il prefetto, ed è una grandissima area protetta dalla Riserva naturale statale del litorale, quindi abbiamo vincoli sovraordinati addirittura alla regione per i quali abbiamo l'inedificabilità quasi assoluta per certe zone. Questa tavola dimostra, per quanto riguarda sempre l'aspetto della città da ristrutturare, che sono stati previsti nel Piano re-

golatore questi programmi integrati prevalentemente residenziali. A differenza dalla *slide* successiva che è per attività, qui ci sono 8 « Print » residenziali e dall'altra parte ce ne sono 2 prettamente per attività. Come vedete, sono distribuiti variamente anche rispetto alla *slide* successiva, riferita ai nuclei di edilizia abusiva da recuperare e ai toponimi, perché si è cercato di armonizzare tutte queste diverse tipologie di strumentazioni urbanistiche attuative diversamente denominate con il raggiungimento di realizzazioni di opere di urbanizzazione, perché diversamente intere parti di città non avrebbero comunicato fra loro. Ancora oggi c'è moltissima difficoltà perché considerate che di tutta questa strumentazione urbanistica attuativa almeno il 60 per cento non è ancora stato completato; alcuni non sono ancora partiti per difficoltà oggettive dei proprietari, per mettere d'accordo i soggetti attuatori, e il fatto che non si sia ancora giunti a un completamento totale di tutte queste strumentazioni porta il territorio a rischiare ancora esondazioni in alcune zone perché, mancando le opere di urbanizzazione o anche soltanto gli impianti di sollevamento o la manutenzione dei canali e dei fossi, il rischio idrogeologico è in agguato ogni volta che c'è una copiosa attività alluvionale.

L'aspetto importante sul quale ci potremmo soffermare sono i toponimi e più avanti abbiamo anche le Zone O, che sono le due definizioni di strumentazione urbanistica attuativa che principalmente connotano l'edilizia spontanea: è una specie di condono tombale, quindi un riconoscimento nel piano regolatore di queste realtà per dar loro un segno anche di dignità e perché probabilmente molte di queste realtà sono nate da un bisogno vero di un'emergenza abitativa, però sicuramente questa emergenza abitativa nei decenni ha fatto sì che tutto l'entroterra venisse a creare un inurbamento che si disequilibra rispetto al nucleo storico del Lido di Ostia. Abbiamo anche ambiti di trasformazione ordinaria prevalentemente residenziali, ce ne sono tre e si inseriscono sempre nel contesto territoriale, e tenete presente che non si parla qui di aree totalmente inedi-

ificate in queste strumentazioni, sono strumentazioni introdotte anche per completare, unire e mettere in rete tutti i fabbricati già costruiti. Abbiamo gli ambiti di trasformazione ordinaria integrati, ve li abbiamo messi singolarmente come tematismi delle norme tecniche del piano regolatore perché avevamo pensato di introdurla tutti contemporaneamente, però sicuramente l'impatto non sarebbe stato compreso con la finalità con la quale il piano regolatore ha inserito dentro di sé tutti questi piani attuativi.

Abbiamo poi una compensazione anche noi a Ostia che viene dall'E1 Monti della caccia, anche qui è una PPD Castel Fusano Infernetto sud; poi abbiamo due piani di lottizzazione, Canale della lingua e Malafede, dieci piani di zona che, come spiegava il prefetto, piani particolareggiati che sono stati pensati con il primo e il secondo PEEP con la manovra di completamento. Come vedete dalla campitura di colore, il primo PEEP è quello rosso, quello più corposo che è quasi del tutto realizzato. Come opere di urbanizzazione il Municipio sui Piani di zona non sconta quello che c'è su altre realtà territoriali di Roma, abbiamo anche noi una manovra del secondo PEEP — stiamo parlando di strumentazione urbanistica che non è di competenza del Municipio, noi ne veniamo a conoscenza perché il dipartimento pianificazione lo trasmette in copia al Municipio che deve esprimere il proprio parere e di conseguenza lo incameriamo anche noi, perché poi sono tutte aree (opere pubbliche, scuole, servizi, strade, verde) che ricadono in manutenzione al Municipio appena ultimate, quindi con verbali di consegna e atti di collaudo. Va da sé che dobbiamo essere interessati e coinvolti proprio perché dobbiamo programmare una manutenzione, la più precisa possibile o quantomeno fattiva per dare servizi ai cittadini. I piani di zona del secondo PEEP sono quantomeno minori in percentuale e quelli della manovra di completamento del secondo PEEP sono quasi irrilevanti in confronto al resto, però, siccome si parla di dimensioni elevate perché la scala che state vedendo è molto piccola, si tratta di grossi quartieri.

In tema di riqualificazione urbana abbiamo un PRU (programma di recupero urbano), un articolo 2 ad Ostia Ponente, che è in fase di attuazione, ci si sta organizzando con il Dipartimento che sarebbe pronto all'avvio di tutta la parte dell'area verde, stanno facendo ancora delle verifiche connesse all'esonazione del Tevere con l'Autorità di bacino. Come vedete, gli interventi pubblici di questo articolo 2 sono considerevoli. Questo è uno strumento urbanistico, vedete come incide anche in punti diversi della città che non devono essere per forza perimetrati insieme all'intervento specifico, poi abbiamo Acilia Dragona, che ha un articolo 11 e quindi anche questi PRU fanno molta difficoltà a decollare, perché è un unico strumento urbanistico chiamato PRU, però poi i soggetti attuatori devono realizzare le rispettive opere di urbanizzazione, opere pubbliche veramente considerevoli (quasi una cinquantina) che vengono realizzate in fasi diverse o talvolta nemmeno vengono realizzate per mancanza di soldi. Questo ci viene comunicato perché come territorio dobbiamo dare una risposta ai cittadini che aspettano la strada, l'area verde o la struttura pubblica. Noi la chiediamo a nostra volta al Dipartimento e ci viene risposto che mancano i fondi, perché questi strumenti sono molto antichi, diversi hanno più di vent'anni, per cui probabilmente potrebbero fare un grande lavoro di ricucitura per opere che potrebbero veramente alleviare molte situazioni contingenti.

Abbiamo tra gli ambiti di pianificazione particolareggiata e definita altre zone sorte in modo spontaneo, le famose Zone O, che, come vedete, sono diverse, in quanto abbiamo un ATO solo, abbiamo una sola centralità urbana metropolitana, mentre negli altri casi abbiamo diverse puntualizzazioni di questi strumenti urbanistici attuativi, e anche questi sono stati accolti nel piano regolatore che li ha fatti propri e quindi oggi con le strumentazioni che abbiamo fatto vedere si sta cercando di inserirli nel modo più coerente possibile con le realtà territoriali. Abbiamo varianti di recupero urbanistico integrato con l'ERP, un nucleo di edilizia abusiva Stagni di Ostia,

anche questo strumento molto delicato e monitorato, perché i cittadini sono molto attenti a questa tipologia di problematiche e tende spesso a segnalarci tutto ciò che appare pericoloso o migliorabile, e noi cerchiamo di tenere nella maggior considerazione possibile queste segnalazioni.

Abbiamo un altro APPD, un Ambito a pianificazione particolareggiata e definita, l'accordo di programma del Porto di Roma, che è stato realizzato nel 2000, attuato negli anni successivi, come spiegherà nel dettaglio il prefetto. Si tratta di una realtà territoriale nuova, che è il porto turistico di Roma.

Anche il nostro territorio gode della possibilità di avere una centralità urbana e metropolitana da pianificare, che però non è mai partita perché è un'area molto estesa e si trova a lambire il Canale dei pescatori, realtà molto delicata perché, come vi accennavo, abbiamo reti di viabilità antiche, storiche, che non sono a calibro del Codice della strada, non sono in grado di accogliere altri inurbamenti così pesanti. Andrebbe fatto un nuovo impianto, però nel farlo si rischia di interferire anche con l'edificato esistente, sono operazioni non di facile realizzazione e anche di cambio di alcuni regimi come quelli idraulici o dipendenze, per cui non saranno di facile realizzazione.

Lascio la parola al prefetto per il prosieguo.

DOMENICO VULPIANI, *presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X*. La *slide* mostra un edificio storico di Ostia. Si tratta di una scuola ex GIL, quindi nata dopo il ventennio. Questo edificio fino a una decina d'anni fa ospitava la scuola elementare di Ostia, che è stata chiusa per un asserito cedimento strutturale di una parte dell'edificio. Per arrivare all'insediamento della Commissione straordinaria per la gestione del X Municipio c'è stata la decisione del prefetto di Roma, che nasceva dai rilievi fatti da una Commissione d'accesso, la cosiddetta Commissione Magno dal nome del prefetto che la presiedeva, la quale aveva evidenziato una particolare situazione critica: la polizia locale di Ostia infatti veniva e viene tuttora

ospitata in un edificio privato di circa 1.500 metri quadri con una spesa di 1.200.000 euro all'anno, spesa ritenuta fuori mercato per tenere uffici di polizia locale. Una delle richieste che ci è stata fatta quando ci siamo insediati è stata quella di trovarne un'altra collocazione. Nello stesso tempo un'altra richiesta è stata sollecitata alla Commissione, ossia di trovare una sede per l'insediamento del giudice di pace, ripristinato con legge tre anni fa per il territorio del X Municipio e di Ostia in particolare. Abbiamo visto questo edificio, ne abbiamo parlato con il presidente della regione Zingaretti e il presidente ha detto che poteva darci l'edificio secondo le normative, a patto però che trovassimo i fondi per la ristrutturazione. Nel frattempo abbiamo anche fatto fare una prima valutazione dalla società Risorse per Roma, un progetto di massima per sapere quanto costasse mutare la destinazione e ristrutturare questo edificio, ed è stata calcolata una somma di circa 13 milioni di euro. Nel luglio scorso, Roma Capitale ha partecipato anche con questa nostra iniziativa al bando relativo al programma straordinario d'intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie. Il progetto è stato approvato dalla Presidenza del Consiglio e il mese scorso abbiamo ottenuto un finanziamento di oltre 13 milioni di euro per la ristrutturazione. Ora stiamo procedendo ai passi successivi sperando di poter avviare la gara per l'assegnazione dei lavori prima che la Commissione termini il suo mandato. Questa operazione è molto importante intanto perché coinvolge tutti i vertici dello Stato, non solo come Roma Capitale ma anche come Stato che ha provveduto al finanziamento, come regione che ha provveduto a trovare dei locali adatti, come Municipio che gestirà la manutenzione, ma è anche un'operazione che si inserisce in quella riqualificazione di territori e di edifici degradati. Anche la posizione di questo edificio, a ridosso della zona più controllata dalla criminalità organizzata, proprio ai confini, nel centro di Ostia, rende questa operazione molto importante anche sotto il profilo dell'immagine per il ripristino della legalità in questa zona, con l'effetto deter-

rente di macchine della polizia locale che vanno e vengono da un edificio proprio nella zona più delicata, e anche la presenza del giudice di pace, che è significativa sotto l'aspetto della sicurezza della città.

Vorrei passare adesso ad esaminare le criticità del litorale. Anche qui sarà un'illustrazione a doppia voce con la dottoressa Esposito. Per la parte che non riesco a seguire, perché troppo tecnica, passerò la parola alla dottoressa Esposito, che è la regista di tutte le operazioni che prevedono questo tentativo di risistemazione.

Elenco le criticità del litorale per gli assenti che non possono leggere la *slide*. La prima è l'Idroscalo, che è a ridosso del porto ed è tristemente famoso per la morte di Pasolini, poi il Canale dei pescatori, che ha una sua criticità logistica di insabbiamento continuo, le concessioni demaniali marittime per uso turistico ricreativo, che riguardano gli stabilimenti di Ostia, il famoso Lungo muro, la successione di stabilimenti senza soluzione di continuità che, anche sotto il profilo dell'immagine, crea molti problemi che stiamo cercando di risolvere in vari modi, le spiagge libere.

Le spiagge libere sono molto importanti perché sono di tre tipi: alcune libere a ridosso dell'abitato, alcune libere che invece riguardano la tenuta di Castelporziano, parte della quale è stata ceduta in uso dalla Presidenza della Repubblica, Presidenza Saragat, e la tenuta di Capocotta che è una riserva naturale che segue. In questo litorale lungo 18 chilometri ci sono stati degli abusi, che vanno dalle superfetazioni dei box che dovevano gestire punti di ristoro e che sono diventati ristoranti di 800 metri quadri nelle spiagge di Castelporziano o di Capocotta, agli stabilimenti che si sono gestiti lo spazio tra il mare e il litorale in maniera impropria, sino al porto turistico nato come una buona iniziativa anche se di tipo privato, ma era gestito in malo modo dal gestore che è stato arrestato. Il porto è tuttora sotto sequestro amministrativo e in gestione controllata perché provento di beni mafiosi e di operazioni finanziarie poco chiare, che testimoniano la penetrazione di organizzazioni mafiose in alcune attività del litorale. Ve-

dremo quali sono i punti che sono già stati scoperti dall'autorità giudiziaria e che tuttora sono gestiti dall'ente preposto alla gestione dei beni sequestrati o confiscati alle organizzazioni mafiose.

L'Idroscalo è un problema a ridosso del porto e del quartiere Armellini, ha 655 residenti in 280 abitazioni, laddove abitazioni è un eufemismo per baracche o poco più, servite da un'unica conduttura elettrica abusiva, dove si allacciano tutti. Vivono lì da trenta o quaranta anni, qualcuno ci è nato e cresciuto, come il gestore del bar sull'Idroscalo che quindi chiede perché mai debba andarsene. Il problema non è però il gestore del bar, che posso anche capire: il problema è che la Capitale d'Italia non può avere alla foce del Tevere un insediamento di questo tipo, che, al di là del fatto di essere abusivo, è una baraccopoli, quindi andrebbe eliminata. Poiché alcuni abitanti vivono lì da sempre, è un problema che non può essere risolto con un semplice sgombero, ma tutta la zona va inquadrata sotto un aspetto di riqualificazione, prevedendo soluzioni per queste persone che abitano lì che sono nostri concittadini, problema che ovviamente né la Commissione straordinaria, né chi mi seguirà potrà risolvere da solo: il Municipio è l'ultimo attore ma noi ci facciamo portavoce degli abitanti, con i quali abbiamo parlato più volte per trovare una soluzione. È ovvio che qualcuno vuole rimanere, però una soluzione va trovata in un ambito più ampio di riqualificazione intera della zona.

Il Canale dei pescatori è uno dei canali di servizio della bonifica e quindi andrebbe dragato tutto perché nel tempo, anche per il normale passare, si è ridotto come portata e quindi non spinge sufficientemente sulla foce e ogni volta che c'è una mareggiata vince il mare (vince quasi sempre sui fiumi, figuriamoci su un canale!) nel senso che intasa la foce. Alle spalle della foce c'è una darsena con delle barche e una comunità di pescatori che è nata lì e abita quella zona, il villaggio dei pescatori fu edificato in tre mesi durante il ventennio, ha una sua storia e anche una sua bellezza. Le opere fatte successivamente hanno mantenuto una sua fisionomia molto particolare. Come

Commissione ci siamo trovati di fronte al problema del dragaggio immediato, perché i pescatori dovevano uscire ma anche i diportisti con piccole barche da 5-6 metri, anche perché c'è un ponte attraverso cui i più grandi non passerebbero. L'aspetto negativo che abbiamo subito trovato è che negli anni passati il dragaggio è stato effettuato in vari modi, sono stati spesi molti soldi anche magari in buona fede. Addirittura era stata acquistata una draga per 7-800.000 euro che poi è stata abbandonata perché nessuno la sapeva usare, scelta sbagliata, e quando siamo arrivati il dragaggio veniva effettuato con una specie di aspiratore con un contratto che valeva circa 180.000 euro, ma la pompa per aspirare aveva un diametro di 20 centimetri, poco più del Folletto che usiamo noi a casa anche se lì erano milioni di metri cubi a dover essere tirati fuori! Seguendo anche le indicazioni di gente del posto che chiedeva se non si potesse usare una ruspa e vedendo che la sabbia che era sulla foce era quella del mare ed era pulita, abbiamo fatto dei contratti a prezzi notevolmente inferiori ma soprattutto con tempi certi, perché un dragaggio va preventivato e non può essere fatto con criteri di somma urgenza, sono trent'anni che il canale sta lì! Le assegnazioni precedenti invece, per evitare gare, lo facevano intasare e poi lo facevano con somma urgenza, fatto anche male con grosso esborso di denaro. Abbiamo seguito questa operazione cercando di ridurre i costi, e la tabella vi dimostra quello che abbiamo speso utilizzando mezzi meccanici con tutte le autorizzazioni degli enti regionali preposti al controllo delle sabbie. Le sabbie erano pulite: dopo la certificazione che lo fossero, le abbiamo trasportate in alcune spiagge libere di proprietà del comune, che avevano subito una naturale erosione, in particolare una a ridosso del porto ridotta a pochi metri, quindi abbiamo ottenuto un ripascimento quasi gratis, in quanto abbiamo dovuto pagare solo per i camion che la trasportassero di notte (questo è un modo di gestire, se ne può individuare anche un altro più economico). È un atto di manutenzione ordinaria che verrà comunque nel tempo, però per la

manutenzione straordinaria abbiamo anche interessato la regione, ottenendo un contributo di circa 180.000 euro (il resto viene messo da Roma Capitale) per rifare le banchine della foce, magari allungandone una, però da quanto mi dicono gli esperti le correnti creavano depressione a sud del canale, quindi verso Levante, come si vede dalla pianta dall'alto. A ridosso di questo canale, nella parte più erosa, c'è uno stabilimento che nasce come punto per barche a vela, perché lì c'è divieto stretto di balneazione, ed era diventato uno stabilimento con ristorante, ombrelloni, che abbiamo perseguito amministrativamente. Del ripascimento abbiamo parlato, 31.000 metri cubi di sabbia, e adesso ce ne sono altrettanti perché abbiamo rifatto il dragaggio e dobbiamo rifare questa operazione, aspettiamo che vengano esaminate le sabbie per vedere se siano utilizzabili.

Sul litorale c'è una situazione molto diversificata in riferimento al punto dei 18 chilometri di spiaggia. Se parliamo degli stabilimenti ci sono una sessantina di concessioni demaniali marittime, alcune con atti formali, altre con licenze o concessioni, in ogni caso di fatto hanno la concessione ed esercitano un'attività di quel tipo, dovendo rispettare sia le regole della concessione, sia le regole generali e il versamento dei canoni: non tutti le hanno rispettate. Anche per l'edificazione del Lungo muro, ognuno per il tratto di sua competenza esulava molto da quanto era stato concesso all'origine, e questo è uno degli aspetti più importanti della contrapposizione tra l'autorità e loro.

Il quadro normativo e amministrativo su cui ci si muove: una legge regionale del 2015 ha previsto un regolamento, approvato nel 2016, in cui noi abbiamo suggerito alcune disposizioni che sono in parte state accolte dalla regione. Allo stato, la nuova disciplina del litorale marittimo della Regione Lazio dovrà essere poi sviluppata nei particolari dai piani di utilizzazione dell'arenile di ogni singolo comune che si affaccia sul mar Tirreno nella parte laziale, e noi suggeriremo all'assemblea capitolina gli interventi che dovranno essere disposti sul litorale sotto il profilo regolamentare come

piano di autorizzazione. Per quanto riguarda la durata delle concessioni c'è stato un intervento legislativo nella legge di stabilità, che nelle more del riordino della materia del demanio marittimo ha congelato tutte le concessioni, nel senso che possono continuare la loro attività finché non vengano regolati diversamente in relazione alla direttiva Bolkestein. Il Governo Gentiloni qualche giorno fa ha emanato un disegno di legge delega da approvare entro sei mesi, che delega il Governo a emanare il decreto legislativo per la disciplina del demanio marittimo. Questa è la attuale situazione normativa di fondo, un punto di situazione che mi sembrava giusto fare per vedere come ci si deve muovere. Nel piano di utilizzazione dell'arenile abbiamo incaricato Risorse per Roma della progettazione, tenendo conto anche dell'evoluzione storica del litorale. Ci sono cose che sono storicamente valide e altre che non lo sono, altre che sono abusi e altre che non lo sono, anche perché è vero che sul demanio marittimo alcuni abusi sono imprescrittibili, però alcune cose ormai sono lì e sono la rotonda e il pontile di Ostia: noi abbiamo dato la nostra linea demaniale perché è stato chiesto ad ogni comune di comunicare alla regione quale fosse la linea demaniale vera rispetto a quella che era stata all'origine; abbiamo visto a volte che la linea demaniale era stata superata dalle costruzioni, come nel caso di Ostia, quindi abbiamo tracciato una linea credibile perché non possiamo rimuovere la strada, laddove erano opere pubbliche abbiamo dovuto lasciarle. Il pontile di Ostia usciva fuori dalla linea demaniale, ma è un'opera pubblica, quindi non possiamo tornare indietro nel tempo, e anche nella sua validità come monumento storico.

Dovremo rivedere molti degli aspetti gestiti dagli stabilimenti, laddove siamo intervenuti e abbiamo costituito un gruppo di lavoro composto da tutti gli enti che abbiano competenza sull'area occupata dagli stabilimenti marittimi, che hanno fatto dei sopralluoghi, hanno acquisito tutte le documentazioni di Capitaneria di porto per la parte dell'Agenzia del demanio, degli uffici tecnici del Municipio, della polizia locale

che ha dato un contributo per gli aspetti dei sequestri. Al termine di questa ricognizione abbiamo proceduto amministrativamente nei confronti di ogni singolo stabilimento, per verificare quanto fosse lecito che loro tenessero almeno sotto il profilo amministrativo e quanto invece dovesse essere rimosso o abbattuto, o, se non avessero rispettato del tutto le regole imposte, arrivare a degli avvisi di procedimenti per la decadenza della concessione, perché è vero che la Bolkestein è stata sospesa in attesa di decisioni, ma è stata sospesa per gli stabilimenti gestiti secondo le regole, non per quelli che non hanno rispettato le regole, come il versamento dei canoni.

CINZIA ESPOSITO, *direttore del Municipio Roma X*. Solo come puntualizzazione: questo *masterplan* che è in fase di studio con il Municipio in collaborazione con l'attività di supporto della società di Risorse per Roma è un piano ricognitivo dello stato dell'arte, non è in variante al Piano regolatore, è proprio un lavoro ricognitivo di ciò che c'è e dell'inserirlo nella conformità urbanistica, quindi conferma che le norme del Piano regolatore attuali consentono lo 0,05 metro quadro su metro quadro. Quindi non stiamo portando alcuna variante, stiamo confermando quello che il Piano regolatore dice, facendo una ricognizione di tutti questi aspetti per cui, in virtù di questo regolamento, il piano di utilizzazione degli arenili insieme allo strumento *masterplan* che è il piano urbanistico degli arenili, insieme saranno la nuova guida che dovrà essere poi seguita dai vari stabilimenti balneari, spiagge libere, in ossequio al regolamento regionale approvato ad agosto dell'anno scorso. Non deve risultare una disamina in variante al Piano regolatore, ma a conferma di quello che oggi il Piano regolatore dice, cercando di inserire tutti questi contesti.

DOMENICO VULPIANI, *presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X*. Il PUA di fatto ricalcherà il regolamento regionale soprattutto per quanto riguarda la libera visuale del mare, uno gli obiettivi principali è questa delimitazione

che dovrebbe essere eliminata; l'accesso all'arenile è un altro aspetto, perché è vero che vanno eliminati ringhiere, Lungo muro e la continuità, però in alcuni punti il muro è dettato da esigenze di evitare l'insabbiamento nella strada che corre accanto, solo che da 90 centimetri le ringhiere non hanno ragion d'essere perché non fermano né la sabbia, né il vento, quindi le cabine e le siepi vanno rimosse, perché impediscono effettivamente la visuale del mare. C'è una battaglia forte su questo tema tra noi organi amministrativi e i gestori di questi stabilimenti; noi abbiamo invitato più volte a rispettare le regole e se non adempiono abbiamo provveduto a instaurare dei procedimenti amministrativi e di tipo giudiziario e abbiamo previsto anche un fondo per le demolizioni coatte, che faremo al termine di questi procedimenti amministrativi, che ci danno la possibilità di abbattere. Abbiamo un primo segnale di ravvedimento operoso in uno stabilimento che ha presentato (è all'esame di una Conferenza di servizi) la riprogettazione della sua parte di Lungomuro in termini più aperti, più ampi, che riguarda anche una parte molto importante perché è uno stabilimento a ridosso del pontile di Ostia, sul lato destro guardando il mare, quindi sarebbe molto importante se da solo questo stabilimento rimettesse a posto una cosa attualmente inguardabile, che potrebbe diventare invece un esempio positivo di concorso di interessi privati con le esigenze pubbliche. Nel piano di utilizzazione degli arenili abbiamo rivisto vari fronti, uno riguarda l'inizio partendo dal porto e sono cinque spiagge libere, sulle quali lascerei la parola alla dottoressa Esposito.

CINZIA ESPOSITO, *direttore del Municipio Roma X*. Si è partiti con uno studio delle attuali recinzioni: come accennava il prefetto, le tipologie di recinzioni che conaturano i 18 chilometri di litorale di Roma sono molto diversificate e variegata, e per poter predisporre un regolamento, quindi un piano di utilizzazione, era necessario partire da una verifica puntuale di ognuna di queste recinzioni, per poi ricondurla a una medesima tipologia. Il litorale si sviluppa ancora principalmente con queste

recinzioni delimitate da una ringhiera orizzontale metallica e pilastri in travertino, ci sono diversi tratti ancora con la recinzione « storica », quella che è completamente trasparente anche sulla parte bassa, però si diversifica da quella con il muretto proprio perché il dislivello tra la strada e la spiaggia è diverso. Quando il livello è quasi il medesimo, come nella foto centrale, vedete che, se il marciapiede dall'altra parte ha la sabbia allo stesso livello, è fondamentale mettere un muro pieno, ovviamente non alto, che però protegga l'infrastruttura viaria, diversamente le altre tipologie di recinzioni visibili in alto a sinistra sono quelle storiche, fatte in travertino e completamente trasparenti. Questo perché il dislivello in alcuni punti è 4 metri, in alcuni 3, in altri 2 e va a digradare, quando da ponente si scende verso sud il livello sale in quota fino a arrivare in centro al Lido di Ostia, che è quasi di pari livello con l'insediamento stradale e via via si può andare dalla rotonda della Colombo verso sinistra, dove continua a esistere quella tipologia di recinzione, però al di là non c'è subito la sabbia, ma ci sono parcheggi o pavimentazioni che hanno trasformato l'arenile che per definizione è sabbia, ma viene pavimentato. Ecco perché in alcune realtà quel tipo di recinzione, ancorché abbia in quota strada e in quota sabbia lo stesso livello, continua a essere trasparente, in quanto dall'altra parte è stato pavimentato. Il problema è la fuoriuscita, perché trasportata da venti o eventi atmosferici di burrasca, dei quali abbiamo diverse segnalazioni con fonogrammi della Protezione civile, la sabbia finisce subito sulla strada e non può essere rimessa sul sito, ma deve essere smaltita in discarica, quindi diventa un rifiuto speciale, con tutto un passaggio di procedure per evitare danni ambientali, perché altrimenti si rischia la denuncia ambientale per inquinamento.

DOMENICO VULPIANI, *presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X*. Approfittando di un bando emanato dalla regione, abbiamo partecipato con un lotto di questo piano di riqualificazione a una gara della regione Lazio, che prevedeva un finanziamento di 8 milioni di

euro per tutto il litorale laziale. Abbiamo partecipato con un progetto che riguarda circa 2 chilometri del lungomare Paolo Toscanelli, situato proprio nella parte centrale di Ostia, a ridosso dell'abitato, per creare un percorso attrezzato, che non è solo una pista ciclabile e un percorso pedonale più ampio rispetto a quello attuale, dove attualmente non c'è la pista ciclabile, ma è anche un percorso attrezzato sotto il profilo della sicurezza, con telecamere, *wireless* per la gestione delle comunicazioni, per fare qualcosa di più rispetto a quello che era stato fatto in altri punti del litorale, prevedendo la ricarica delle autovetture elettriche e le famose rastrelliere. In realtà, non c'è tanta gente che va in giro per Ostia in bicicletta, ma presumibilmente perché il problema è che le biciclette parcheggiate non durano molto. Ho letto che questo fenomeno riguarda tutta Italia, in quanto sembra che la bicicletta sia uno dei beni più rubati nel nostro Paese, perché è difficile da gestire. Abbiamo presentato questo progetto e qualche giorno fa abbiamo avuto la buona notizia che si è classificato quarto su trenta progetti, quindi siamo rientrati pienamente nel finanziamento. Ci sono tempi stretti per la realizzazione, ma abbiamo già il progetto, si tratta soltanto di fare la gara, anche qui una gara europea che richiede tempo, però la *deadline* che ci ha dato la regione è settembre 2017, e speriamo di farcela perché è molto importante, sarebbe un altro bel segnale di riqualificazione. Mi sembra la sede più opportuna per sottolineare un aspetto che non riguarda soltanto la sicurezza, ma la riqualificazione di una bella realtà, perché Ostia è una bella realtà che abbiamo e che con una buona manutenzione ordinaria e straordinaria potrebbe risplendere come in passato.

Abbiamo già parlato di questo tavolo congiunto tecnico e del lavoro svolto, qui vi abbiamo riassunto in una *slide* la situazione amministrativa delle varie concessioni. Ho evitato di elencarli tutti, ma in questa *slide* c'è una riga che riguarda ogni stabilimento, un punto preciso del litorale gestito dagli stabilimenti. Per due stabilimenti siamo arrivati a contenziosi sempre

più accaniti, perché per due motivi diversi la concessione è decaduta e dobbiamo rientrarne in possesso. Con uno, il « Med », che è a ridosso del Canale dei pescatori, speriamo che il contenzioso sia finito a nostro favore, perché l'ultima sentenza di alcuni giorni fa ci ha dato ragione e quindi devono andar via, ma è un contenzioso che dura da parecchi mesi. Anche per « La casetta », stabilimento famoso nel tempo a Roma, dove abbiamo trovato otto appartamenti abusivi (non cabine abusive, ma appartamenti abusivi), cioè una realizzazione urbana sulla spiaggia, siamo arrivati quasi alla fine, ha avuto un decreto di sospensione del nostro provvedimento di sgombero, su cui si pronuncerà il Consiglio di Stato ad aprile. Speriamo di avere ragione e di poter sgomberare, non perché ci piaccia farlo, ma perché è inaccettabile che vengano fatti otto appartamenti abusivi su una frazione di spiaggia e vengano gestiti anche con pubblicità sulla stampa, troviamo offensivo per l'intelligenza delle persone che una situazione di questo tipo venga tollerata. Noi non vogliamo arrivare con le ruspe, ma vogliamo arrivare con la legge all'eliminazione di certi guadagni spropositati su cose fatte illegalmente. Se fosse stato legittimamente accettato, avrebbero potuto utilizzarlo come volevano. Invece, non hanno rispettato le regole, quindi devono andare a casa perché si tratta di un bene dello Stato. È demanio marittimo, non una proprietà privata.

A seguire c'è lo stato degli altri stabilimenti. Può darsi che l'inchiesta di tipo amministrativo che stiamo portando avanti, per alcuni si concluda senza nessun provvedimento perché hanno rispettato tutte le regole, che sono sostanzialmente tre: rispetto delle prescrizioni delle concessioni e del versamento dei canoni, che non tutti hanno rispettato, e che consistono rispettivamente in canoni di occupazione abusiva e demaniale, che spetta allo Stato, e che di fatto durante la nostra presenza è raddoppiato. Infatti prima del nostro arrivo il valore potenziale turistico di Ostia era tenuto artatamente al livello B, visto che non venivano rispettati i criteri tecnici per la sua attribuzione. Più volte la regione aveva

richiamato il comune, in particolare il municipio, affinché si attenesse ai criteri tecnici. Noi li abbiamo rispettati, per cui la valutazione, che era 49-50 su 100, è diventata 51 e qualcosa. Di conseguenza, il potenziale B è diventato A, con il raddoppio dei canoni. Considerare Ostia di valore B, con un aeroporto internazionale a tre minuti, a ridosso di Ostia antica e della capitale d'Italia, una delle città più belle, con due riserve naturali, tra cui quella del Presidente della Repubblica era un'offesa all'intelligenza. Chi la considerava di potenziale B lo faceva soltanto per fare un favore agli stabilimenti, affinché le loro spese fossero ridotte. A ogni modo, entro febbraio pubblicheremo quanto dovranno dare per il 2016.

Nei procedimenti penali che sono culminati nel sequestro di alcuni beni da parte dell'autorità giudiziaria è stato testimoniato che la mafia era arrivata anche ad alcune attività balneari, a cominciare dal porto. Di questo, però, parlerò dopo. Ora passiamo alle spiagge libere.

Abbiamo sei spiagge libere che sono tornate in possesso del Municipio perché sono scadute le convenzioni che erano state stipulate. Una è stata restituita l'anno scorso, a ridosso dell'inizio della stagione, da parte del gestore perché riteneva che c'erano degli abusi edilizi, anche se era di proprietà del comune. Questo ha fatto scattare anche in noi la determinazione a verificare se c'erano o meno degli abusi edilizi sulle spiagge libere, dove c'erano chioschi e piccole costruzioni in legno. Abbiamo verificato che non tutto era a norma perché c'erano state effettivamente costruzioni fatte in modo anomalo, con licenze rilasciate da direttori del municipio e uffici tecnici precedenti alla nostra gestione che non consentono di ritenere quei chioschi e quelle strutture a norma di legge. Stiamo valutando, insieme a Risorse per Roma, di abbattere tutto per tagliare la testa al toro, presentando un modello di come dovrebbe essere un chiosco, da riprodurre nei tratti di spiaggia in cui è necessario. Non è detto infatti che sia necessario ovunque, se ci deve essere spiaggia libera. Nelle more di questa attività, se inizia la stagione balne-

are, noi come municipio garantiremo sia la pulizia delle spiagge sia i servizi di bagnino sia l'assistenza normale. Si tratta infatti di una spiaggia libera, ma vedremo di far partire le autorizzazioni per la gestione dei servizi da parte delle associazioni che li svolgevano. Infatti, non le riteniamo assolutamente responsabili, dal momento che gestivano in convenzione un bene del comune, anche se era fatto in modo irregolare. Insomma, stiamo trovando una soluzione, anche per evitare che ci siano persone che quest'estate non lavorino, il che sarebbe sbagliato. Comunque, le due cose devono andare in parallelo. È visibile come il fenomeno dell'erosione derivato dalla costruzione del porto abbia interessato le spiagge a ridosso, quindi si è ridotta la presenza dei bagnanti su quel tratto di spiaggia. Noi abbiamo iniziato il ripascimento con la sabbia che togliamo dal Canale dei pescatori, che riutilizziamo, evitando di buttarla. Queste sono le altre tre spiagge che scadono nel 2017, quindi stiamo valutando cosa fare.

Castelporziano, dove c'è la tenuta presidenziale, è in gestione al comune di Roma. Qui c'erano delle superfetazioni abusive, ovvero dei chioschi che erano stati dati in gestione con una convenzione. C'erano i famosi « cancelli », ora abbattuti in parte per autodemolizione e in parte per demolizioni coatte che sono state fatte nel tempo. L'ultimo si è autodemolito a settembre di quest'anno, dopo la stagione, quindi è ritornato alle dimensioni originarie. Questi dovranno comunque seguire un *iter* amministrativo che stiamo valutando, per la gestione dell'arenile e dei servizi, quindi faremo delle gare.

Capocotta, invece, è un'oasi. Anche lì abbiamo fatto ridurre il chiosco per riportarlo all'originale. Si sono autodemoliti questa estate. I vecchi gestori hanno gestito una parte dei servizi. Adesso abbiamo avuto una sentenza che in parte ci dà torto, come ci spiega la dottoressa.

CINZIA ESPOSITO, *direttore del Municipio Roma X*. In realtà, il Consiglio di Stato ha sospeso gli effetti della nostra richiesta di lasciarci liberi i chioschi perché ricadono nella proprietà del comune di Roma,

quindi nel demanio capitolino non in quello marittimo. Leggendo attentamente la sentenza, che è di venerdì scorso, il Consiglio di Stato ha determinato il fatto che questi gestori non arrecano alcun tipo di preoccupazione o pregiudizio se restano all'interno, anzi, al contrario, mantengono la *res publica*, nelle more delle procedure di gara che stiamo espletando. Peraltro, abbiamo fatto dei rilievi e abbiamo ridisegnato esattamente le linee di nostra proprietà, del demanio marittimo dello Stato e della tenuta del Presidente. Adesso ci sarà un livello di grafia progettuale molto più chiaro. In quell'area, come vedete, ci sono cinque chioschi più uno, che è sempre stato riservato alla pratica naturista. Loro, invece, si consideravano sempre sei, anche se nella realtà – ripeto – sono cinque più uno. Noi proporremo, quindi, di nuovo in questa tipologia. Si trovano tutti all'interno della macchia mediterranea a tutela integrale, quindi ricadenti nell'area Natura 2000, con un sito di interesse comunitario (SIC) e una zona di protezione speciale (ZPS). Questo significa che l'edificazione è praticamente a zero. Tuttavia, negli anni la commissione della riserva ha consentito a Roma Capitale di poter costruire quei chioschi che avete visto e che ormai ci sono da diversi decenni. In particolare, sono chioschi di circa 88 metri quadrati, il cui compito principale non è di fare attività balneare, ma di protezione dell'oasi naturista perché la tipologia della vegetazione dell'oasi è molto diversa anche da quella che c'è nell'area attigua di Castelporziano, cioè i quasi cinque chilometri tra la tenuta riservata del Presidente della Repubblica e l'area data in uso ai romani, che ha in gestione il Municipio, ovvero il comune di Roma. Sono tipologie di essenze arboree molto diverse, per cui la commissione statale della riserva naturale del litorale ci impone di avere un comportamento molto più morigerato. Ovviamente, nel progetto che andremo a realizzare, che è identico a quello che Roma Capitale ha fatto sinora, non possiamo prevedere degli ampliamenti. La commissione della riserva ha già disposto che non può essere eseguito alcun tipo di ampliamento, per cui bisogna ricondurre la tipologia d'uso

di questi chioschi sicuramente a un auto-sostentamento con l'attività balneare annessa, nel rispetto del regolamento regionale dell'anno scorso, ma principalmente al rispetto e alla manutenzione di tutte le aree verdi protette. Pertanto, la sentenza, che in un primo momento sembrerebbe darci torto, in realtà ci viene molto incontro. Ieri pomeriggio abbiamo fatto un approfondimento ed effettivamente ci aiuta a fare tutte le procedure di gara perché il CIG (codice identificativo gara) di questo appalto sarà molto alto, quindi sarà europeo e di conseguenza la gara avrà tempi abbastanza lunghi. Siccome l'apertura della stagione balneare è a maggio, è dunque evidente che, come diceva il Consiglio di Stato, lasciare dentro queste persone ci aiuta a mantenere la *res publica*.

DOMENICO VULPIANI, *presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X*. Ringrazio la dottoressa Esposito per la precisazione perché avevo capito diversamente. Il dato tecnico va sempre interpretato.

Un'altra questione molto critica riguarda il complesso « Maresole », che è un insediamento abitativo che nasce come concessione negli anni Sessanta, dove sono stati realizzati 86 *cottage*. Come vedete dalla fotografia centrale, quella specie di *boomerang* sono diversi *cottage* di circa 50 metri quadrati, con abitazione e giardinetto. Sembrano piccoli, ma occupano una grande estensione. Alla fine, più isolate, ci sono le ville che sono state realizzate su questo tratto di arenile in uno spazio che sembra esiguo, ma che in realtà è notevole, anche in termini di spiaggia dedicata. Qui, dopo un'analisi anche storica di ricostruzione delle documentazioni che abbiamo ritrovato o anche fornite dagli stessi interessati che sono uniti da un consorzio, riteniamo – poi può darsi che ci diano torto – che il condono edilizio che hanno asseritamente presentato non sia ricevibile perché si tratta comunque di opere eseguite sul demanio marittimo, anche se all'inizio nascevano come concessione balneare. Peraltro, sono scadute nel 2010 e non c'è stato nessun atto formale di rinnovo. Noi riteniamo, innanzitutto, di imporre un'indennità di occupa-

zione abusiva del sito per un totale di 352.000 euro. Poi abbiamo cominciato ad avviare le 86 note di sgombero. Finiremo, dunque, con 86 giudizi amministrativi. È una situazione che ci lascia molto perplessi perché si è incancrenita nel tempo, essendo stata consentita. Del resto, non possiamo non seguire una strada di ripristino della legalità, dunque siamo costretti a dare loro lo sgombero nel rispetto delle norme, almeno per come le interpretiamo noi. Dopodiché, se verranno interpretate diversamente, ci adegueremo.

Sto concludendo. Mi scuso per la lunghezza, ma l'argomento è enorme. Torno all'attività con cui è stata accertata l'infiltrazione della criminalità organizzata.

Qualche mese fa la Guardia di finanza ha sequestrato, per ordine della magistratura, il porto turistico di Ostia e alcune quote di una società che gestisce lo stabilimento balneare « Plinius ». In passato, alcune altre strutture erano state ritenute infiltrate da organizzazioni mafiose al termine di indagini conseguenti. Per alcune c'è dunque un'amministrazione straordinaria affidata dalla magistratura ad amministratori con cui siamo in contatto. Per altre abbiamo avuto il dubbio — soprattutto per il chiosco « Faber Beach » — che ci fosse stato un errore da parte del giudice civile, che aveva attribuito il subentro a una società che non poteva subentrare nell'acquisto di una concessione di cui è titolare sempre Roma Capitale. Pertanto, abbiamo eccepito questo punto e siamo in attesa di decisione giudiziaria. Per lo stabilimento balneare « Village » abbiamo verificato che non ci fossero particolari abusi. Da un anno è in gestione a una società a cui è stato affidato dal giudice competente. Noi collaboriamo con i gestori. Era uno stabilimento sequestrato ai Fasciani, una nota associazione mafiosa che gestisce alcune attività a Ostia.

Sul porto turistico stiamo collaborando con le autorità amministrativa per verificare che tutte le opere siano conformi alle norme e anche per ripristinare la parte che è stata eventualmente costruita in modo illecito. C'è dunque collaborazione tra gli uffici. Il « Plinius » è stato sequestrato a

Mauro Balini, che era il proprietario del porto. È uno stabilimento storico di Ostia, ma siccome era gestito in maniera non corretta, è stato rilevato dall'autorità giudiziaria, con cui stiamo anche in questo caso collaborando. « Hakuna matata » è un chiosco bar, con una concessione franco-bollo. Come vedete, sotto quell'esagono, siccome la spiaggia è molto in basso, avevano costruito un ristorante abusivo sotto i nostri occhi: ovviamente, lo abbiamo fatto chiudere e sequestrato perché non si può fare un ristorante sotto un chiosco. Anche questa è una situazione che stiamo controllando e monitorando per cercare di ripristinare la legalità. Riguardo al chiosco « Faber Beach », abbiamo scoperto che trent'anni fa era stato affidato a un istituto nautico di Roma per fare corsi di vela, e che però era stato « esonerato » con sistemi mafiosi e criminali. Noi li abbiamo ricontattati e siamo riaffidando loro il bene perché lo avevano in concessione.

Ho due ultime *slide* e ho finito. La prima è significativa del fatto che continuano gli episodi criminali che testimoniano la presenza di organizzazioni criminali tuttora vive e vegete. Non sono episodi di per sé stessi gravissimi, ma sono di tipo gravissimo. Abbiamo avuto una sparatoria vicino al porto turistico, un incendio doloso in una pizzeria, l'accoltellamento di due soggetti appartenenti a clan mafiosi, l'incendio di un'edicola in una zona loro, l'incendio di un bar in piazza dei Ravennati perché c'erano due telecamere che un privato aveva messo per vigilare sul locale, ma gli hanno bruciato tutto il bar. Questo testimonia che la nostra presenza ha frenato le attività criminali, ma non le ha eliminate. Credo che stiano aspettando la nostra scadenza per ricominciare. La nostra presenza ha un effetto deterrente anche nel tenere certi appetiti e infiltrazioni criminali lontani dal Municipio. Speriamo che la politica riesca a tenere la barra dritta, consentendoci di riappropriarci, come è stato, di quel territorio. Il livello criminale è un fatto che riguarda non solo noi, ma tutta la comunità. Invece, sul piano amministrativo abbiamo pendenti 300 ricorsi l'anno relativi alla nostra attività, di cui 100

solo per l'arenile. Il contenzioso è molto forte. A volte vinciamo, altre perdiamo. Secondo la dottoressa vinciamo di più. Speriamo dunque che alla fine di tante battaglie, vinceremo la guerra.

**PRESIDENTE.** La ringrazio, prefetto. Vorrei solo sottolineare — poi non interverrò più — che lei ci ha fatto un quadro delle pesanti illegalità e irregolarità che ha trovato, sul quale sicuramente va fatta una riflessione. Probabilmente, questo fenomeno è comune a diverse località balneari perché vi girano molti denari, quindi c'è un interesse della malavita organizzata. Questo, peraltro, vale non soltanto al sud e nel centro Italia, ma anche in alcuni comuni del nord, quindi non sono meravigliato: tuttavia, questo quadro di illegalità e di abusivismo è veramente inquietante.

Do ora la parola ai colleghi che desiderino intervenire.

**MARCO MICCOLI.** Ringrazio il prefetto per l'illustrazione precisa, che dà un'idea chiara di quello che ha trovato e che in parte sapevamo, e per essere entrato nello specifico di alcune problematiche utili alla Commissione. Parto da un macro-tema, ovvero da una domanda generale. Vorrei capire se anche lei, prefetto, ha avuto una stessa nostra sensazione perché è vero che i problemi che sono stati ritrovati sono molto gravi, ma è anche vero che esiste una sproporzione, a mio modo di vedere, rispetto alle potenzialità e alla bellezza di quel territorio.

Per esempio, le spiagge di Castelporziano e Capocotta sono uno dei pochi casi di spiaggia mediterranea di quella grandezza. Credo siano l'unico esempio di quella dimensione; forse abbiamo qualcosa di simile in Toscana o in Sardegna. Insomma, è un posto straordinario. La vicenda del porto, poi, è paradossale. Quello è il porto di Roma, a ridosso della capitale, quindi dovrebbe essere appetibile, un luogo dell'eccellenza nazionale e anche un motore di sviluppo per la città e per il territorio. La pineta è un altro bellissimo esempio di natura mediterranea, anch'essa particolare per dimensione, peraltro collocata vicina a

una grande città come Roma, quindi una risorsa incredibile. Poi, c'è il mare, il tradizionale borghetto dei pescatori, dove si svolge una bellissima festa, con gli spaghetti con le telline, molto famosi tra i romani. Ci sono le secche di Tor Paterno, che sono una delle bellezze naturali marine più rare. Insomma, c'è una grande potenzialità anche rispetto a una visione che c'era stata, qualche tempo fa, su come sfruttare queste bellezze. C'era l'idea della festa del cinema da fare a Ostia per valorizzare il territorio, con una sorta di Cannes italiana. Poi c'è stata anche la vicenda, purtroppo non finita bene, dei mondiali di nuoto in relazione allo sfruttamento di quelle strutture. C'è — ripeto — una grande potenzialità. Tuttavia, di fronte ai problemi, seppur gravi, ho come l'impressione — non so se le ha fatto lo stesso effetto in questi mesi — che questa dimensione non sia mai stata sposata dalla politica e dallo Stato in generale. È come se questa grande potenzialità non fosse stata di stimolo alla soluzione dei problemi che sono gravi, ma non irrisolvibili. Peraltro, nei mesi in cui c'è stato il commissariamento — lei lo ha detto in chiusura — si è avuta la sensazione che si possono rimuovere. Infatti, non siamo di fronte a una possibile sconfitta, come era apparso qualche tempo fa, quando da Roma avevamo la percezione che fosse impossibile risolvere i problemi del litorale romano e di quel pezzo di territorio. Ora, è vero che l'infiltrazione mafiosa è il primo problema. Lei ha chiuso su questo aspetto, che in effetti è preoccupante, però è anche vero che c'è stato un allentamento, probabilmente perché la criminalità organizzata, quando sa che un'amministrazione non è penetrabile, ridimensiona le sue attività di interconnessione. Parlo, però, anche di problemi che non sono solo relativi all'infiltrazione mafiosa, quindi alla criminalità, ma anche allo stato urbanistico dell'entroterra. Per certi versi, vi sono criticità più gravi da risolvere rispetto a quelle di Ostia. Penso, inoltre, all'interconnessione con Roma e ai problemi del trasporto, con l'inaccettabile situazione della Roma-Lido. A seguire, c'è l'abusivismo, con tutte le cose che avete detto. Ecco, vorrei sapere se lei in

questi mesi ha avuto una percezione che io ho, ovvero che rispetto a quelle potenzialità l'azione di contrasto a questi fenomeni (non dico solo da parte del Municipio, che ovviamente ha avuto delle responsabilità a livello amministrativo di cui poi la magistratura chiarirà le dimensioni) riguarda un tema importante del nostro Paese, che non è stato mai affrontato come tale da tutte le istituzioni, dal comune di Roma, dalla regione, dal governo e ovviamente dalle amministrazioni che si sono succedute, non di quelle attuali. Glielo chiedo perché noi avremo il compito di stilare un documento, con proposte e delle, assieme al presidente della Commissione, quindi vorrei capire se la mia percezione è corretta, ovvero se, rispetto a questa grande potenzialità, non c'è mai stata una ferma convinzione di aggredire quei problemi, che pure si possono sconfiggere, nella maniera dovuta. Quello è un luogo straordinario e un volano di sviluppo per il territorio romano e per la Capitale.

Mi chiedo come mai sono bastati pochi mesi di commissariamento per cambiare la prospettiva. Ovviamente, è una questione che va guardata non solo dal punto di vista del Municipio perché le responsabilità e i poteri di un Municipio sono solo quelli che conosciamo. Tra l'altro, c'è anche la vicenda del decentramento non attuato – la dottoressa può capire ancora meglio quello di cui sto parlando – che abbiamo in parte abortito specialmente nella riforma di Roma Capitale e dell'area metropolitana, dove non abbiamo colto quanto, invece, il decentramento e l'autonomia su alcune questioni potessero concedere al Municipio una più efficace lotta anche contro quei problemi, primo fra tutti l'abusivismo. Vorrei sapere se lei, prefetto, aveva colto questa mia stessa percezione. Questo è il senso della domanda.

VINCENZO PISO. Innanzitutto, vi ringrazio della vostra relazione che è stata veramente particolareggiata, una radiografia del municipio che ho trovato molto interessante. Detto questo, entrando con i piedi nel piatto, come si suol dire, registro che, al di là di alcune specificità di questo municipio che sono state ampiamente ri-

cordate (un'area verde enorme, il mare e le caratteristiche che rendono questo municipio particolare), i problemi che incontriamo sono in grandissima parte quelli che troviamo, purtroppo, in tutti i municipi di Roma e delle grandi città italiane. Su questo vorrei, da parte sua, ulteriori specifiche perché non intravedo – con questo non voglio sminuire ciò che lei ci ha poc'anzi illustrato – cose particolari. Infatti, quando si parla di infiltrazioni mafiose, se dovessimo vedere tutto quello che succede con l'apertura e la chiusura di alcuni locali nella nostra città, ne scopriremmo delle belle. Sto parlando in maniera molto chiara e netta. Peraltro, lei ha ricordato, giustamente, quali sono i limiti di un municipio da un punto di vista amministrativo, per cui c'è anche la capacità di intervenire su alcune questioni che sono gestite a livello centrale. Anche in relazione a questo, non riesco a capire alcune procedure che sono entrate in essere nel corso del tempo.

Volendo parlare in maniera molto chiara e netta, come ho detto all'inizio di questo mio intervento, mi ha colpito la relazione fatta in questa sede dal Capo della polizia Gabrielli, il quale, intervenendo sullo stato delle periferie, sulla sicurezza e sul degrado nelle città italiane, quando ha parlato di Roma, non ha fatto nessun cenno a Ostia. Ecco, credo che Ostia abbia sicuramente delle problematicità, che lei ha ripetuto diverse volte, ma anche che – come penso volesse dire anche il collega Miccoli – alcune vicende potrebbero essere sanate con un'amministrazione oculata, che abbia il coraggio di intervenire su questioni che hanno sedimentato, purtroppo, per decenni e che hanno provocato questa situazione. Con tutta la buona volontà – sarà un limite mio – non riesco a intravedere elementi che differenziano in maniera così marcata questo territorio dal resto della nostra città e, come dicevo prima, di tutte le grandi aree metropolitane italiane. Vorrei quindi avere elementi per individuare la specificità di Ostia rispetto al resto del contesto romano.

Ho poi tre domande. Non voglio rubare troppo tempo perché mi piacerebbe avere la possibilità di interloquire su un'even-

tuale sua risposta. Innanzitutto, per quanto riguarda la polizia locale di Ostia, mi sembra di capire che il capo della polizia ancora non sia stato nominato. Mi dice che c'è. Perfetto.

Inoltre, lei faceva cenno a un finanziamento di 13 milioni di euro per l'ex GIL. Fa riferimento ai 18 milioni che avrebbe preso? È sicuro che arriveranno su questo progetto? Perfetto.

Un ultimo punto riguarda le aree verdi. Ho due domande. Per la gestione di queste aree verdi erano interessate le cooperative di Buzzi? Seconda domanda: visto quello che è accaduto a Roma a ridosso del 2000 nell'area più pregiata, quella di Castelporziano, che fu colpita da un grande incendio, è stato predisposto un monitoraggio satellitare o qualcosa del genere per evitare il ripetersi di questi fenomeni?

PAOLO GANDOLFI. Non faccio nessuna domanda. Vorrei solo ringraziarvi, farvi i complimenti ed esprimere il mio pieno sostegno alla vostra attività perché mi sembra stiate agendo molto bene.

CLAUDIA MANNINO. In premessa, se non si riuscissero ad avere le risposte alle varie domande o se comunque ne volessimo fare delle altre, chiedo alla presidenza di avviare un'interlocuzione anche in termini di ricevimento delle informazioni.

Abbiamo voluto noi, in questa Commissione, un'audizione sulla realtà di Ostia perché abbiamo riscontrato anomalo un commissariamento di un Municipio che non conta pochi abitanti, ma quasi 200.000 persone che in estate raggiungono cifre molto più alte. Vi ringrazio quindi della ricchezza delle informazioni. All'inizio è stata detta una cosa che ho difficoltà ad accettare, quella dell'abusivismo di necessità, ovvero che c'era qualcuno che ne aveva effettivamente bisogno. Ora, alla luce delle migrazioni relative al periodo estivo, vorrei chiedere a quelli che sono attualmente gli amministratori di questo Municipio cosa stanno facendo in termini di controllo e di esecuzione delle ordinanze di demolizione, laddove siano state emesse.

Vorrei sapere, inoltre, se stanno utilizzando una legge regionale, che ci veniva

ricordata anche dal prefetto Gabrielli, che permette una sorta di concordato per l'affidamento di beni del comune a soggetti che subiscono la demolizione del proprio immobile a seguito di un'ordinanza di demolizione. C'è, infatti, questa sorta di riassegnazione di beni demaniali, comunali o della regione. Non so se ci sono in quel territorio e se è fattibile, quindi vi chiedo se avete intrapreso un percorso in questo senso.

Sempre sul tema dell'abusivismo, con lo « sblocca Italia » è stata introdotta una novella che prevede sanzioni per chi non esegue in prima persona le demolizioni oggetto di ordinanza ed eventualmente – capisco che è una nota dolente, visti gli interlocutori – anche il procedimento disciplinare nel momento in cui sono gli amministratori locali che non sollecitano l'effettiva esecuzione delle demolizioni. Chiedo quindi se nell'ambito di un rinforzo della presenza amministrativa in questo territorio – ci ha parlato dell'ex Ostello e delle strutture che vogliono rafforzare la presenza della legalità – si è pensato a un ufficio per il monitoraggio delle varie forme di abusivismo che si possono manifestare in una realtà come Ostia. Mi riferisco all'abusivismo sia edilizio sia commerciale.

Un'ultima domanda riguarda l'utilizzo dell'arenile o del demanio marittimo (di regione in regione lo chiamano in maniera diversa). Personalmente, non sono d'accordo sulla giustificazione dei muri perché la sabbia sporca la strada. Ci sono studi, ricerche ed esperimenti positivi che mostrano che il problema non è la sabbia, ma la strada, in cui, in realtà, si dovrebbe naturalmente posizionare il ripascimento delle spiagge. Ci sono esperimenti positivi di ingegneria naturalistica che prevedono tecniche anche abbastanza economiche per fronteggiare questa esigenza. Sinceramente, al muro di cemento preferisco quello di legno, che è effimero e ha un minor impatto ambientale. Ci sono pertanto considerazioni da fare dal punto di vista progettuale ed esecutivo in un piano di utilizzo dell'arenile, non so se voi o chi sta redigendo il *masterplan* le state facendo. Soprattutto, mi sono segnata il termine « ricognitivo ». Questo *masterplan* ha, infatti,

un carattere ricognitivo, ma — non voglio sembrare critica — in generale questi piani dovrebbero dare anche una visione di come vogliamo far diventare questi luoghi. Interpreto « ricognitivo » come una verifica delle eventuali situazioni abusive, degli scarichi abusivi, degli ampliamenti inopportuni, delle occupazioni e così via. Tuttavia, serve anche un programma di quello che vogliamo far diventare quella zona. Per esempio, le percentuali di spiaggia libera che ci sono vanno bene? Sono state standardizzate le modalità di accesso? Banalmente, anche se può sembrare di minore importanza, è previsto l'accesso per i disabili? Ecco, ci sono molte considerazioni che rendono un bene un bene comune.

Faccio solo un'ultima considerazione, che non è emersa dalla vostra relazione. Mi riferisco al problema della viabilità. Per quel che ho capito, non essendo romana, c'è un forte problema di viabilità per entrare e uscire da Ostia. Ecco, vorrei sapere se, nella vostra gestione del territorio, si sta facendo una valutazione di questo tipo. Credo infatti che i problemi di abusivismo che non permettono l'accesso alla manutenzione dei canali siano gli stessi che non permettono l'ottimizzazione delle infrastrutture. Allora, anche su questo, va bene avere la fotografia della situazione reale, ma o decidiamo di tenercela così oppure dobbiamo decidere di agire in qualche maniera.

MILENA SANTERINI. Vorrei soltanto associarmi al ringraziamento dei colleghi per la relazione molto organica e completa. Mi è sembrata molto equilibrata perché non rivolta né a un garantismo assoluto, né a uno scandalismo, ovvero alla ricerca dell'illegalità a tutti i costi. Infatti, quando siamo a caccia di mostri, dei problemi risente, di fatto, tutta la cittadinanza. Vorrei un chiarimento sul PUA, ovvero sul piano di utilizzo degli arenili, che non abbiamo. Vi chiedo se potete darci indicazioni e se potete lasciarne una copia, perché a quanto mi risulta ne esiste uno regionale e uno comunale o relativo ai municipi. Qual è il rapporto tra i due e quali sono i tempi di realizzazione dell'uno e dell'altro?

PRESIDENTE. Abbiamo un problema di tempi, avendo altre tre audizioni, quindi do la parola al prefetto Vulpiani per una breve replica.

DOMENICO VULPIANI, *presidente della commissione straordinaria del Municipio Roma X*. Do la mia parte di risposte, ma poi passo la parola al tecnico per le precisazioni, perché sarà sicuramente più rapida di me.

La prima questione è di tipo politico. Mi riferisco alla domanda posta dall'onorevole Miccoli all'inizio. Io sono un prefetto, quindi come tale obbedisco, prima di fare valutazioni politiche. Posso fare le mie valutazioni sulla base dell'esperienza che ho avuto lì, a prescindere da chi le deve realizzare. Con i miei colleghi sostituiamo le competenze del presidente del Municipio. Siamo in tre e sostituiamo gli organi di indirizzo politico. Posso quindi dire che se si segue il buonsenso e ci si mette a risolvere i problemi a mano a mano che si presentano, nel tempo, rimboccandosi le maniche, si lavora bene. Ovviamente, per noi è stato più facile, avendo unanimità quasi su tutto, perché non potevamo stare a litigare tra noi tre, tutti provenienti dal Ministero dell'interno: i miei due colleghi sono peraltro molto esperti. Io sono romano; sono stato il capo della Digos di Roma. Ho fatto tutta la mia carriera di poliziotto a Roma. Conosco bene la città. Sotto il profilo delle periferie, devo dire che Ostia non è la più degradata. In particolare, a livello ambientale non ci sarebbe neanche bisogno di grandi investimenti. Si tratta di seguire quelli che prima la dottoressa ha snocciolato, cioè i piani di zona e i PUA, che hanno una loro logica. Sono una programmazione fatta bene. Se si vanno a spulciare c'è scritto quello che bisognerebbe fare, ma avanzano a fatica perché hanno bisogno di finanziamenti che vanno pescati nella borsa comune di Roma. Tuttavia, se si segue quel programma, il territorio dovrebbe automaticamente assumere una conformazione più accettabile, soprattutto a Ostia, che — ripeto — ha meno problemi rispetto alla periferia. Abbiamo il Lungomuro, ma non abbiamo il Corviale che devia il Ponentino. Il Lungomuro — come diceva l'onorevole Mannino — non si

fa in cemento, ma in legno. A questo ci stiamo pensando, ma non sono sceso nei particolari. Insomma, è più facile da affrontare. La scelta di fondo, però, è sempre di tipo politico e va seguita. Mi sono sostituito a un amministratore locale in un Municipio importante, di 239.000 abitanti, quindi ho cercato di sentire la gente e di considerare quello che era stato già fatto. Il nostro *masterplan* riguarda soprattutto il litorale per avere una bussola grazie a cui orientarci. Del resto, prendere atto che esiste una certa situazione è facile, ma poi la cura va somministrata senza ammazzare del tutto il paziente.

Un altro aspetto che vorrei toccare — poi passerò la parola alla dottoressa — è anche di tipo sociale. Infatti, all'inizio ho dimenticato di dire che le famiglie mafiose di Ostia sono ben individuate e hanno un comportamento che si assimila ai comportamenti mafiosi. Proprio perché ben individuate, si sa bene dove operano, quindi Polizia e Carabinieri stanno operando bene. Ultimamente, la polizia ha arrestato un suo dirigente del commissariato di Ostia, quindi sta facendo un lavoro di pulizia. Va anche detto, però, che la gran parte degli abitanti di Ostia sono di altissimo spessore, anche sotto il profilo sportivo. Non so se sapete che i campioni italiani di scacchi *under 18* sono di un'associazione di Ostia, che da tre anni si è affacciata nel campo scacchistico nazionale. Questi ragazzi, tutti di Ostia, sono diventati campioni italiani in tre diverse categorie. A Ostia lo sport è molto diffuso, lo fanno tutti. Ci sono tanti impianti sportivi, fatti anche per la Guardia di finanza e per le Fiamme gialle. Insomma, c'è una sensibilità molto forte della popolazione. Ovviamente, la popolazione è intimidita dai comportamenti prepotenti che vengono realizzati da soggetti di questo tipo. Questo è un problema di polizia, ma anche di resistenza sociale che deve essere affrontata insieme, da tutti i componenti della collettività di quella parte della città, a prescindere dall'appartenenza politica. Se si tiene la barra dritta, si evita di incorrere nel favoritismo e non se ne fa soltanto una questione di parrocchia, si può risolvere il problema. La gente perbene

è molta di più. È il 99 per cento, quindi è quell'un per cento che dobbiamo eliminare, sotto il profilo sia penale, con i provvedimenti di polizia o di sicurezza, sia sociale per dare la forza alla gente di resistere a questi comportamenti. Mi taccio sotto il profilo esperienziale e passo la parola alla dottoressa, visto che abbiamo annotato le questioni tecniche che ci hanno posto.

CINZIA ESPOSITO, *direttore del Municipio Roma X*. Per fare un breve riassunto, il piano di utilizzazione degli arenili è un regolamento che disciplina l'apertura e i distacchi dei varchi e la loro dimensione. I varchi devono essere a norma, per cui non basta un varco di 1,5 metri, ma deve essere garantito uno spazio che nel nostro *masterplan*, quindi PUA municipale, stiamo prevedendo non sotto i 2,5 metri perché deve poter transitare anche un'ambulanza per arrivare il più possibile vicino all'arenile per portare eventualmente soccorso. Inoltre, riguardo alla recinzione o diaframma, quando si dice « opaco » o « trasparente », noi diciamo in muratura perché era visivamente lì, ma in realtà si sta studiando che sia fatta in materiale ecocompatibile ed ecosostenibile, anche se necessita di maggiore manutenzioni. Quello, però, è un discorso che verrà normato nel regolamento, ovvero nel piano di utilizzazione degli arenili in relazione agli aspetti manutentivi afferenti ai soggetti detentori delle concessioni demaniali marittime. Per evitare confusione, va fatta una distinzione tra il PUA come piano di utilizzazione degli arenili e il PUA come piano urbanistico degli arenili. Nella fattispecie uno ha potenzialità pianificatorie, l'altro, invece, regolamentari.

Quello regolamentare è afferente al Municipio, quindi è quello che stiamo facendo sotto la voce « *masterplan* aspetto ricognitivo ». Tuttavia, il *masterplan* non è di tutto il municipio perché il Municipio X non può pianificare, a livello regolamentare di Roma Capitale, l'attività pianificatoria in capo ai dipartimenti, nel caso specifico al Dipartimento urbanistica. A ogni modo, con questa commissione straordinaria, abbiamo svolto una ricognizione di ciò che c'è, ma non nell'entroterra. In sostanza, abbiamo

semplicemente fatto un combinato disposto di strumentazioni urbanistiche per vedere l'impatto che negli ultimi 30-40 anni esse hanno avuto sul territorio, ma solo come lettura, non all'interno del *masterplan*. Il nostro *masterplan* resta, dunque, sull'arenile perché è l'aspetto principale che ci è stato chiesto di esaminare, ma non ha capacità pianificatoria. Infatti, non è invariante, né in eccesso, né in difetto, ma è una presa d'atto della capacità edificatoria del piano regolatore, che è dello 0,05 metro quadro su metro quadro. Questo significa che una quota parte di quelle attività che sono state edificate andrà in decadenza, se in abuso edilizio, quindi in eccesso di volumetria, rispetto a quello che consente la superficie territoriale di realizzare. Quindi, è un automatismo al contrario.

Il nostro PUA è ancora in fase di redazione; quello regionale non è ancora stato fatto. La regione sta facendo un piano di utilizzazione degli arenili che varrà per tutti i territori regionali frontisti di litorali. Nella fattispecie, però, ogni municipio e ogni comune ha la propria competenza a redigerlo, quindi noi stiamo facendo la parte nostra, proprio perché abbiamo una Commissione straordinaria antimafia che ha acceso un *focus* sugli aspetti demaniali marittimi.

Per quanto concerne, invece, gli aspetti connessi all'abusivismo, abbiamo l'ufficio di disciplina edilizia. Da una piccola attività ricognitiva che abbiamo fatto, questo ufficio ha emesso circa 115 determinazioni dirigenziali di ingiunzione alla demolizione nel 2015 e 83 nel 2016. Questo è stato anche connesso al fatto che, facendo contestualmente un'attività riorganizzativa del municipio, ovvero del personale e delle strutture, con tutte le rotazioni che abbiamo dovuto attuare abbiamo avuto delle difficoltà a riavere il personale da reintegrare in alcuni uffici. Di conseguenza, ci sono stati piccoli rallentamenti, anche in relazione all'aspetto organizzativo delle strutture, che abbiamo dovuto pagare anche noi come municipio. Tuttavia, l'ufficio di disciplina edilizia c'è, funziona e lo abbiamo anche potenziato. Stiamo peraltro cercando di prestare maggiore attenzione a

tutte le attività. Stiamo facendo un forte lavoro con la polizia locale, con il X Gruppo mare, in merito alle azioni connesse all'abusivismo edilizio nell'entroterra e sul litorale, conformemente alle segnalazioni che ci vengono fatte anche dai cittadini. Tendiamo a essere molto presenti. Per esempio, l'estate scorsa, come preannunciava il prefetto, mediante le *chat*, insieme al comandante della polizia locale, eravamo estremamente tempestivi. Appena avveniva la segnalazione da parte dei cittadini tramite le *chat* intervenivamo in tempo reale, con i carabinieri, per colpire l'abusivismo commerciale. Non si rendevano nemmeno conto di essere usciti con il carretto che già c'erano carabinieri o polizia. Devo dire che è stato fatto uno sforzo per vedere se un'attività repressiva di questo tipo potesse indurre a smettere di praticarla, per cui i bagnanti potessero passare il loro tempo in spiaggia senza essere assediati da questi soggetti.

Per quanto riguarda il problema della viabilità, possiamo semplicemente segnalarlo a livello dipartimentale perché anche questo è un aspetto che cura il Dipartimento mobilità. L'onorevole Mannino accennava al fatto che purtroppo i regolamenti di Roma Capitale ci danno dei poteri, ovvero decentrano. Con la delibera n. 18 del 2011, il Municipio X, ex XIII, ha avuto molte attività decentrate, però dipendiamo a doppia maglia, come diceva il prefetto. Pertanto, per certe cose siamo autonomi di proporre, mentre per altre siamo fermi perché, giustamente, per sovraordinazione e sottoordinazione, non possiamo fare altro se non, appunto, proporre.

Per quanto riguarda le aree verdi abbiamo avuto anche noi dei problemi con Buzzi perché alla « 29 giugno » è stato dato un affidamento di una spiaggia, ovvero di una parte dell'arenile di Castelporziano. Da quando è arrivata la Commissione abbiamo introdotto una modalità diversa di gestire i servizi di Castelporziano, che non è come le 8 spiagge libere a ponente o come Capocotta, ma coinvolge aspetti molto diversi. Nella fattispecie, la « 29 giugno » ha avuto da gestire una parte del lotto dell'arenile di Castelporziano per un paio di anni. Inoltre,

gli è stata affidata una somma urgenza per l'abbattimento e le potature della Colombo. Nonostante gli operai abbiano lavorato bene, perché sono stati seguiti da agronomi, le problematiche connesse alla tipologia di affidamento delle gare sono altre.

**PRESIDENTE.** Siccome la Commissione – lo ricordo ogni volta, quindi mi scuso con i colleghi – ha un filo diretto aperto con altri soggetti cui interloquiamo, qualora ci fossero ulteriori elementi che vorrete segnalarci, noi siamo a disposizione.

Ringrazio, quindi, il prefetto Vulpiani, l'architetto Esposito e i loro collaboratori e dichiaro conclusa l'audizione.

**Audizione della dottoressa Rossella Matarazzo, responsabile del Commissariato della Polizia di Stato Lido di Roma – X Municipio, e del capitano Paolo Del Giacomo, comandante della compagnia dei Carabinieri di Roma Ostia.**

**PRESIDENTE.** L'ordine del giorno reca l'audizione della dottoressa Rossella Matarazzo, responsabile del commissariato della Polizia di Stato Lido di Roma – X Municipio, che ringrazio per aver accolto l'invito della Commissione, e del capitano Paolo Del Giacomo, comandante della compagnia dei Carabinieri di Roma Ostia.

Come convenuto nella riunione dell'Ufficio di presidenza, integrato dai rappresentanti dei gruppi, gli interventi dei deputati componenti la Commissione dovranno essere contenuti entro i cinque minuti.

Do la parola alla dottoressa Matarazzo e successivamente al capitano Paolo Del Giacomo, con riserva per me e per i colleghi di rivolgere loro, al termine dei loro interventi, domande e richieste di chiarimento.

**ROSSELLA MATARAZZO, responsabile del Commissariato della Polizia di Stato Lido di Roma – X Municipio.** Innanzitutto grazie per l'invito. Sarò molto sintetica, perché immagino che abbiate già avuto una chiara rappresentazione della realtà lidense.

In questo momento ci stiamo occupando semplicemente di occupazioni abusive di singoli proprietari e, interveniamo laddove è richiesto dai proprietari privati. Abbiamo zone di degrado che vi saranno già state raccontate: mi riferisco soprattutto all'idroscalo e alla parte di ponente di Ostia, in particolare a piazza Gasparri e alle zone limitrofe. Ostia, come ben sapete, ha 250.000 abitanti e 150 metri quadri di estensione: è una città metropolitana medio-piccola a tutti gli effetti. È distante dal Campidoglio e questa distanza rende la piccola cittadina molto indipendente. C'è anche una criminalità al pari di qualsiasi altra città. I reati più diffusi sono i reati predatori, con particolare riferimento a furti e rapine. Abbiamo valutato i dati per dare l'indicazione di quello che succede a Ostia. Dal 2015 al 2016 abbiamo avuto un calo dei reati e un aumento del 30 per cento degli arresti e del 4 per cento dei denunciati. Un particolare riferimento può essere fatto allo spaccio di sostanze stupefacenti: rispetto all'anno scorso abbiamo sequestrato 20 chili di droga in più. Stiamo lavorando moltissimo anche sulla criminalità sommersa, cercando di far emergere la vicinanza e soprattutto le denunce dei cittadini, attraverso una serie di incontri. Abbiamo incontrato circa 70 comitati di quartiere e a ognuno abbiamo chiesto qual era la loro percezione dei reati che maggiormente sentono come incidenti sulla loro sicurezza. Questo è un percorso che stiamo avviando.

Per quanto riguarda l'abusivismo edilizio, verso marzo dell'anno scorso abbiamo fatto un'esperienza che ripeteremo: abbiamo istituito una *task force* con i Carabinieri, la Guardia di finanza e la polizia locale. Ognuno per la parte di propria competenza si è occupato di controlli agli stabilimenti e a tutto il litorale lidense. Sugli abusi noi abbiamo fatto moltissime operazioni insieme alla polizia locale. Ricordo in particolare il sequestro dell'*Hakuna matata*, ma ce ne sono molti altri. Riavvieremo questa attività a breve. A tutta questa attività va aggiunta un'intensificazione del controllo del territorio, con l'aumento delle persone e dei veicoli control-

lati. Inoltre, abbiamo la volontà di avviare contatti nei prossimi giorni con una serie di piccoli proprietari di quelle strade che abbiamo visto essere occupate dalle attività commerciali, perché ci sono zone che non hanno più neanche l'aspetto di una strada commerciale, ma sono diventate tutte abitazioni.

PAOLO DEL GIACOMO, *comandante della compagnia dei Carabinieri di Roma Ostia*. Immagino che la commissione straordinaria vi abbia già rappresentato come il territorio di Ostia e più in generale il territorio del X Municipio si presenti come particolarmente variegato, composto da varie realtà che presentano notevoli differenze. Si va da aree a forte caratterizzazione residenziale, che raccolgono anche una borghesia medio-alta, come quella di Casal Palocco o l'area più vicina dell'Infernetto, che non gode degli stessi servizi e della stessa urbanizzazione, ma che pure raccoglie un ceto sociale non dissimile da quello di Casal Palocco, alle aree di Ostia e di Acilia, che sicuramente contengono nel loro seno zone molto più popolari. Una realtà particolarmente maculata, che presenta problemi molto differenti gli uni dagli altri.

Il riferimento che faceva la collega ai comitati di quartiere è molto importante perché ciascuno di questi comitati è talvolta portatore di istanze proprie, molto differenti da quelle degli altri che agiscono nell'ambito del X Municipio.

Un fenomeno principe che abbiamo avuto modo di constatare nell'ambito del X Municipio con particolare riferimento all'area di Ostia è quello delle occupazioni abusive sia di immobili pubblici sia di immobili privati, dal quale derivano una serie di reati che potremmo definire reati-satellite. Questa abusiva occupazione è areale: faccio riferimento, per esempio, a problematiche che ormai affondano le loro radici molto indietro nel tempo in particolar modo nell'area dell'Idroscalo di Ostia, che nasceva come un'area di servizi costruita durante il ventennio fascista e che poi, a causa di successive occupazioni, si è trasformata in un'area per molti versi sottoposta a un vero e proprio controllo pub-

blico, se non sotto il profilo della pubblica sicurezza, quantomeno sotto il profilo dell'anagrafe, dell'urbanistica e delle pubbliche utenze.

Abbiamo l'occupazione di edifici pubblici anche di particolare pregio e valore. Faccio riferimento al complesso Vittorio Emanuele, un'ex colonia marina donata dalla famiglia reale con una destinazione a esclusivo uso pubblico nel momento in cui i beni dei Savoia vennero espropriati all'indomani della proclamazione della Repubblica, ma che di fatto è sempre rimasta priva di una destinazione effettiva. Un'ala di questo complesso risulta occupata da circa un centinaio di sbandati, in particolar modo soggetti stranieri, anche extracomunitari, e nei suoi pressi si consumano una serie di reati. Questo ha un significativo disvalore per quanto riguarda l'area del litorale, perché si tratterebbe di un'area che potrebbe trovare e trova sotto molti profili una diversa valorizzazione, soprattutto se bonificata da questo tipo di fenomeni che incidono profondamente sul degrado del litorale stesso.

L'area di Ostia nuova, che è l'area compresa tra l'Idroscalo, quindi tra la foce del Tevere, e la via del mare, ha una urbanizzazione popolare edificatasi a partire dagli anni 1970 e nel tempo è stata l'epicentro di fenomeni di occupazione sistematica di alloggi di edilizia popolare, che peraltro sono stati anche al centro di attività di indagine. L'ultima indagine, a cura del nucleo investigativo del gruppo di Ostia, denominata «Suburbe», si è conclusa con l'applicazione di ordinanze di custodia cautelare in carcere per alcuni indagati nell'aprile del 2016. Nell'ambito di questa attività, come è stato reso noto dagli organi di stampa, è emerso in particolar modo che alcuni appartenenti alla famiglia Spada, una famiglia di etnia rom insediata a partire dagli anni 1960 sul litorale, con una serie di interessi in attività criminali varie come gli stupefacenti, ma a cui sono stati contestati anche reati estorsivi e reati contro il patrimonio, avevano condizionato l'occupazione abusiva di questi immobili. È emerso che il condizionamento che potevano esercitare gli appartenenti alla famiglia Spada

aveva messo addirittura in grado di poter indirizzare su taluni soggetti piuttosto che su altri l'occupazione abusiva dell'immobile.

Poc'anzi facevo riferimento ai reati satellite. I reati satellite che derivano da questo tipo di fenomeno possono sembrare in apparenza banali se considerati singolarmente, ma se considerati a livello di macrofenomeno hanno un impatto interessante. Ad esempio, abbiamo rilevato con numerosi controlli nell'area dell'Idroscalo, ma anche nelle abitazioni abusivamente occupate nell'area di Ostia nuova, che tutte le pubbliche utenze sono captate furtivamente. Tutti questi alloggi popolari, quindi, oltre a essere abusivamente occupati, sono molto spesso abusivamente allacciati, con furti di energia elettrica e di acqua che si riverberano ovviamente su quella quota di energia che non viene contabilizzata e che, di conseguenza, talvolta viene poi contabilizzata in quella percentuale di perdita di rete che va a discapito degli altri cittadini. Ciò ha comportato anche talune controversie tra le autorità garanti dei vari mercati delle energie e le singole ditte fornitrici. Inoltre, alcuni di questi insediamenti abusivi — in questo caso non parlo di Ostia, ma soprattutto di Acilia — si caratterizzano per diventare punti di riunione talvolta di extracomunitari e spesso di soggetti di etnia rom, che si riverberano negativamente sui reati contro il patrimonio nelle aree viciniori. Faccio riferimento ad alcune occupazioni abusive di aree del litorale romano, in prossimità della foce del Tevere, alla fine di via Ottaviani in Acilia o alla fine di via Fattiboni, dove abbiamo insediamenti rispettivamente di una quarantina e di una ventina di cittadini di etnia rom, che nelle aree più prossime danno luogo a una serie di reati contro il patrimonio. Questi reati destano allarme sociale anche nei comitati di quartiere, che si fanno portatori di giuste istanze di sicurezza in questo senso.

Un altro problema agganciato, come reato satellite, alla questione delle occupazioni abusive e che abbiamo già riscontrato in qualche caso è che gli ultimi piani di queste palazzine popolari nella zona di Ostia nuova sono talvolta adibiti a piazze di

spaccio, protette da una rete di sentinelle nelle vie circostanti. La conformazione urbanistica consente di apprestare da parte di chi spaccia particolari tutele per prevenire le attività delle forze dell'ordine. Queste mansarde sono rinforzate con cancellate o con porte blindate, che danno il tempo a chi vi è dentro di sbarazzarsi dello stupefacente prima che le forze dell'ordine possano intervenire per perquisire l'immobile. Questi immobili sono sostanzialmente delle verande degli ultimi piani delle palazzine che si trovano nella zona di Ostia nuova che nel tempo sono state impropriamente mansardate e che sono diventate dei veri e propri luoghi di spaccio, dai quali si ha la possibilità di osservare dall'alto i movimenti di chi si trova nelle vie e nelle piazze circostanti e anche di prevenire l'operato delle forze dell'ordine.

Di fronte al fenomeno dell'occupazione abusiva, pervenire a un esatto censimento degli occupanti legittimi o abusivi dei vari immobili potrebbe avere sicuramente positive ricadute in termini di sicurezza e di percezione di sicurezza nell'area di Ostia.

In altre aree si assiste a uno sviluppo urbanistico e demografico importante. Non dimentichiamo che l'area che va dal raccordo verso il mare è l'unica ancora aperta a uno sviluppo urbanistico di un certo rilievo, per cui si vanno sviluppando alcune aree. Riporto l'esempio dell'area di Torrino Mezzocammino. Sebbene esorbiti dal X Municipio e rientri nel IX, ne parlo perché rientra nella competenza della mia compagnia. È un consorzio in via di espansione, i cui comitati di quartiere richiedono a gran voce l'istituzione di nuovi presidi di forze dell'ordine. Lo stesso discorso si fa per l'area dell'Infernetto, i cui comitati di quartiere talvolta si fanno anch'essi portatori di questo tipo di istanze.

CLAUDIA MANNINO. Ringrazio gli auditi per la relazione. Ho solo due domande che valgono per tutte e due le categorie. In riferimento all'organico a vostra disposizione, vorrei sapere se lo reputate carente o quante unità eventualmente necessita integrare. L'altra domanda riguarda l'aspetto sociale. Vorrei sapere se in questo periodo di commissariamento del Municipio avete

riscontrato una maggiore reattività da parte di quella che potremmo definire la « cittadina buona » in termini di maggiore partecipazione alle vostre attività, oppure se state avviando attività di sollecito alla legalità e di segnalazione alle forze dell'ordine locali. Questo scongiurerebbe quello che ha detto poco fa il commissario, che abbiamo audito prima di voi: è come se la malavita organizzata stesse aspettando che finisca il commissariamento per poi ritornare alle sue ordinarie attività.

VINCENZO PISO. Ho una domanda rispetto a quello che ci avete detto. In un passaggio avete affermato che in fondo a Ostia abbiamo un tasso di criminalità uguale a quello di altre città. Peraltro, in alcuni passaggi più specifici avete fatto un discorso relativo alla droga che penso abbia ricordato a tutti i componenti della Commissione quello che abbiamo visto a San Basilio, ovvero caseggiati che diventano luoghi dove la droga viene spacciata con tanto di sentinelle.

Per ciò che concerne le occupazioni abusive, chi conosce Roma sa perfettamente che sull'indirizzo a dove occupare abbiamo avuto anche dipartimenti che si sono mossi e si muovono in questa direzione. Pertanto, sinceramente, con tutta la buona volontà, non riesco a intravedere chissà quale eccezionalità. Detto questo, vorrei capire se invece in questa condizione di Municipio commissariato abbiamo elementi che possano suffragare una specificità di Ostia rispetto alla realtà urbana romana, che ci facciano pensare che effettivamente lì, perlomeno *in nuce*, ci sia la possibilità di avere a che fare con contro-poteri criminali di un certo peso.

MARCO MICCOLI. Vorrei un approfondimento sulla vicenda dei comportamenti mafiosi di alcune famiglie, che mi pare siano dislocate in alcune zone di Ostia. Il vicecomandante ha citato l'Idroscalo, piazza Gasparri, la zona più periferica di Acilia. Vorrei capire alcune cose. In primo luogo, come valutate la forza di queste famiglie rispetto a un quadro di criminalità organizzata che abbiamo visto in altre regioni,

dal punto di vista numerico, della potenza economica che sviluppano, dell'organizzazione, della ramificazione in tutto il territorio nazionale, dell'intreccio con alcune filiere dell'economia nazionale? Mi riferisco alla mafia caratteristica, quella che proviene da alcune grandi regioni del Meridione. Come collocate questa mafia che sta a Ostia? Quanto preoccupa? Che dimensione può avere? Rispetto a questa dinamica, come veniva ricordato dal collega, siamo in un periodo di commissariamento. Prima c'è stata l'inchiesta di « Mafia Capitale » e prima ancora ci sono state inchieste e processi che hanno messo alla sbarra alcune di queste famiglie, anche a seguito di episodi delittuosi che si sono verificati. L'impressione che si ha è che, seppure in una dimensione che ovviamente non è quella nazionale a cui siamo abituati — poi sarete voi a dirmelo — queste organizzazioni stiano cercando di avere altri interlocutori, sia nel campo politico sia in quello imprenditoriale, per le note vicende che le hanno messo in difficoltà.

Vi chiedo se su questi aspetti ci potete dare delle indicazioni. La percezione che abbiamo, che riguarda una parte del territorio di Roma, ma anche altre come San Basilio e Tor Bella Monaca, è che si tratti di infiltrazioni mafiose radicate, con un aspetto territoriale molto forte, legate allo spaccio in quella zona e alle attività di gestione delle occupazioni. Vorrei sapere se questo aspetto tipico della criminalità organizzata a Roma, che si insedia, rimane e difende quei quartieri... Gli episodi di criminalità a cui abbiamo assistito, come le sparatorie a Ostia e gli accoltellamenti, sembrano proprio inerenti alla protezione di un territorio, anche piccolo, a interessi che sono, non quelli di una mafia nazionale, ma quelli di una mafia molto territoriale.

Vorrei sapere qualcosa in più rispetto a questo tema e se le cose che ho detto rispondono al vero.

ROSSELLA MATARAZZO, *responsabile del Commissariato della Polizia di Stato Lido di Roma - X Municipio*. Sono dirigente del commissariato di Ostia da un anno. Il personale è pari a 122 operatori. È

chiaro che risentiamo della carenza generale dell'organico anche a livello nazionale.

Per quanto riguarda la reattività rispetto al commissariamento, devo dire che, in base all'esperienza di quest'anno, trovo una grande voglia di partecipazione da parte dei cittadini. Anche noi stiamo facendo un lavoro importante proprio sul principio di legalità, cercando di essere quanto più disponibili, aperti e accoglienti possibile per qualsiasi situazione. Posso dirle che in questo anno vedo effettivamente una grande voglia di partecipazione.

Per quanto riguarda invece le infiltrazioni di cui parlavamo, vorrei ricordare che il commissariamento ha avuto luogo perché l'amministrazione era infiltrata e quindi era assolutamente necessario in quel momento. Credo di poter condividere con il comandante Del Giacomo che in questa fase la nostra è un'attività di massima attenzione, perché ci sono precedenti che non possiamo assolutamente sottovalutare. La cosa che posso dire è che in questo momento c'è una grande attenzione da parte degli organi investigativi, della procura e anche della commissione.

Per ciò che concerne il livello di pervicacia di cui lei mi chiedeva, lo monitoriamo giorno per giorno, nel senso che ci sono state indagini importanti che hanno innalzato il livello di attenzione, che in questo momento è massimo. Ovviamente è tutto in evoluzione e non abbiamo la pretesa di avere il quadro assolutamente chiaro, però è certo che con le forze che abbiamo in campo, con le attività investigative, con l'attenzione da parte della procura e la sinergia con le altre forze di polizia, abbiamo la situazione sicuramente monitorata.

PAOLO DEL GIACOMO, *comandante della compagnia dei Carabinieri di Roma Ostia*. In riferimento alla domanda sugli organici, considerate che la mia compagnia, oltre a comprendere il territorio del X Municipio e parte del IX, con Vitinia e Torrino Mezzocammino, si estende anche sull'altro lato del Tevere, quindi nel comune di Fiumicino, con le frazioni di Fregene e Maccarese, la stazione di Ponte Galeria, le località di Massimina, Casal Lum-

broso e Piana del Sole. A fronte di un organico previsto di 209 unità, in questo momento ne sono presenti 181, quindi con una carenza del 13 per cento circa e con la previsione di arrivare nell'arco del prossimo mese a circa un meno 16 per cento rispetto all'organico. Teniamo presente che sul X Municipio dei 180 militari presenti ne operano in realtà solo 123, cioè quelli che operano sulle stazioni di Acilia, Casal Palocco, Ostia, Ostia antica e Vitinia, con uno scostamento del 14 per cento in difetto tra la forza effettiva e l'organico previsto. È da tenere presente inoltre che in questo organico ci sono anche reparti che non svolgono servizio di controllo del territorio, come il nucleo notifiche contravvenzioni, che dipende da me, ma che di fatto si occupa della gestione della convenzione tra l'Arma dei Carabinieri e le Poste per la notifica delle contravvenzioni. L'organico è ancora disegnato sulla demografia degli anni 1960-1970, quando tra Ostia, le varie borgate e il raccordo esisteva il verde e non un'unica cintura urbana peraltro in espansione, quindi sicuramente potrebbe meritare una riflessione. Inoltre, dei due ufficiali in organico previsti al momento sono presente solo io, perché il comandante di NORM (nucleo operativo e radiomobile), il tenente che sarebbe previsto come responsabile dei servizi di polizia giudiziaria, ha cambiato incarico a novembre scorso e non è stato ancora sostituito.

Il rapporto con la popolazione civile è buono. Ritengo che Ostia abbia una grossa fetta sana di popolazione civile, che purtroppo ha subito, anche in termini psicologici, le vicende relative al commissariamento e lo ha sofferto, anche perché, come in tante altre regioni d'Italia che si sono viste riconoscere fenomeni mafiosi, si è sentita coinvolta. C'è una particolare sensibilità che personalmente ho registrato in tutte le categorie degli esercenti, compresi quelli che, come i balneari, sono stati più esposti a determinati rilievi. Tali rilievi erano sicuramente giustificati, perché ogniqualvolta sono stati mossi loro rilievi si è visto che sotto il profilo amministrativo o contabile in effetti non erano in regola, quindi, indipendentemente dalle considerazioni di

carattere penale o amministrativo, c'erano sicuramente taluni aspetti che andavano regolarizzati e ripensati anche alla luce della direttiva Bolkestein.

Il problema che si percepisce da parte della popolazione è il troppo facile accostamento che talvolta c'è stato tra mafia e popolazione locale. La popolazione dice questo a chiare lettere quando c'è un'interlocuzione. Non bisogna pensare che tutta la popolazione di Ostia sia necessariamente inquinata da fenomeni di criminalità comune e organizzata.

Per quanto riguarda la situazione della pubblica amministrazione, alcune indagini, anche nostre – faccio riferimento all'indagine convenzionalmente denominata « Sapore di sale » – hanno lasciato emergere fenomeni di contiguità e fenomeni di inquinamento mafioso o para-mafioso dell'amministrazione. In quale misura? Noi abbiamo visto, per esempio, che c'è stata una contiguità tra l'ex direttore dell'ufficio tecnico del X Municipio, Papalini Aldo, peraltro recentemente condannato, personale della Guardia costiera dell'epoca, appartenenti alla famiglia Spada e un esponente della minoranza municipale dell'epoca. Effettivamente le indagini hanno registrato taluni di questi fenomeni di contiguità, puntando i riflettori su dinamiche che sicuramente vanno tenute sotto osservazione. Dal 2011 in poi le indagini che sono state coordinate dalla procura di Roma hanno aperto a mano a mano un sipario sempre più largo sulle attività criminali di Ostia. Io comando la compagnia da un anno e mezzo, ma ovviamente mi sono potuto documentare all'atto di prendere il comando sulle attività svolte dall'Arma e dalle altre forze di polizia. Emergono una serie di problematiche che afferiscono anche a fenomeni di criminalità organizzata. Mi riferisco in particolare all'indagine « Nuova alba » della squadra mobile della questura di Roma, che ha interessato la famiglia Fasciani, una componente criminale autoctona, e all'attività che menzionavo prima, l'operazione *Suburbe* del nucleo investigativo di Ostia, che ha interessato un'altra famiglia autoctona, quella degli Spada. Ricordo inoltre l'attività

chiusa nel gennaio 2016 dallo SCO e dal GICO della Guardia di finanza, denominata *Imitation game*, che riguardava in particolare modo il controllo del gioco d'azzardo e delle sale *slot* da parte di un certo Luigi Tancredi, che era in contatto con esponenti della camorra. È emersa peraltro la residenza di taluni esponenti di criminalità organizzata nell'ambito del territorio del X Municipio. Faccio riferimento, per esempio, tra i vari indagati delle operazioni di questi ultimi anni, ai Guarnera di Acilia e agli Iovine del Casertano, uno dei quali ha sofferto anche un periodo di detenzione domiciliare in Vitinia. Faccio riferimento a D'Agati Francesco, che è stato coinvolto nell'attività di indagine « Nuova alba » e che era anch'egli residente a Ostia e ora ad Ardea. Ci sono una serie di personaggi appartenenti a diverse forme di criminalità organizzata che nel tempo sono stati o sono residenti sull'area del litorale. Questo dato già di per sé può lasciar pensare a eventuali elementi di contiguità.

Per rispondere all'ultima domanda che ci era stata posta, il fenomeno pervasivo della criminalità organizzata va contestualizzato. Per quello che mi riguarda personalmente, avendo retto in precedenza il comando della compagnia di Monreale, nella periferia suburbana di Palermo, ovviamente faccio un confronto diverso tra quel tipo di controllo del territorio e il controllo del territorio che possiamo trovare sul litorale, che però sicuramente, se comparato con gli altri quartieri di Roma, può certamente risultare di maggiore interesse e, di conseguenza, di maggiore allarme.

PRESIDENTE. Ringrazio i nostri ospiti e dichiaro conclusa l'audizione.

**Audizione del dottor Giovanni Tamburino, commissario straordinario di Ater Comune di Roma.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del dottor Giovanni Tamburino, commissario straordinario dell'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale (Ater) del comune di Roma, che abbiamo già

avuto modo di incontrare durante il nostro sopralluogo a San Basilio.

È altresì presente l'architetto Franco Mazzetto, direttore generale di Ater, che ringrazio per la sua presenza.

Come convenuto nella riunione dell'Ufficio di presidenza, integrato dai rappresentanti dei gruppi, gli interventi dei deputati componenti la Commissione dovranno essere contenuti entro i cinque minuti.

Abbiamo preventivamente mandato al dottor Tamburino delle domande abbastanza dettagliate e specifiche, perché quello delle occupazioni abusive e della situazione del patrimonio degli Ater è un tema ricorrente anche in altre città.

Do la parola al dottor Tamburino, con riserva per me e per i colleghi di rivolgergli, al termine del suo intervento, domande e richieste di chiarimento.

**GIOVANNI TAMBURINO**, *commissario straordinario di Ater Comune di Roma*. Buon giorno, presidente, e grazie ancora per la convocazione. Ribadisco l'apprezzamento per l'interesse che il Parlamento e la Commissione rivolgono a questo tema molto cruciale e molto difficile. Le domande che ho ricevuto sono sette. In relazione alle prime tre, che hanno carattere maggiormente tecnico, ho pensato, col consenso del presidente, di affidare al direttore generale l'indicazione dei dati che possono essere maggiormente utili. Devo dire anche che facciamo riserva di mandare una documentazione più completa, perché per ragioni di brevità adesso cercheremo di essere massimamente sintetici. Mi riserverei di intervenire sulle domande successive, specialmente sulla settima, che riguarda gli aspetti relativi alle occupazioni illegali dei nostri immobili.

**FRANCO MAZZETTO**, *direttore generale di Ater Comune di Roma*. Grazie a tutti. Non ho con me le domande, quindi spero di rispondere adeguatamente, di essere abbastanza sintetico e di dare un quadro iniziale di quello che è Ater, non tanto come azienda, ma come contenuto e qualità degli alloggi che abbiamo.

Ater ha una storia lunga: prima si chiamava IACP (Istituto autonomo per le case

popolari) e prima ancora ICP (Istituto case popolari). Esistiamo dal 1903 e abbiamo una serie di alloggi che furono realizzati in quegli anni. Questa è una cosa importante da raccontare: dei 48.000 alloggi di proprietà che ha oggi Ater a Roma, una buona quantità sono stati realizzati negli anni 1920, una buona quantità sono stati realizzati negli anni 1930 e 1940 e una buona quantità — poi vi dirò quanti — sono stati realizzati negli anni 1960, 1970 e 1980. Dagli anni 1990 non si realizzano più alloggi nuovi, o quantomeno non in una quantità importante. C'è ovviamente una fase di recupero, riqualificazione e manutenzione che stiamo svolgendo.

Ater ha 48.000 alloggi di proprietà, che sono all'interno di 4.000 edifici in 1.550 lotti. Questi nostri alloggi hanno quindi una distribuzione molto capillare, che grosso modo comprende tutta la realtà romana. Sono concentrati essenzialmente nel quadrante est di Roma, seguendo quello che è stato lo sviluppo della città. Via via che negli anni la città si sviluppava, Ater costruiva. Oggi si chiama Ater, ma prima era lo IACP e una serie di altri soggetti ed enti che poi sono confluiti in Ater, per esempio GESCAL (Gestione case per i lavoratori), i cui beni oggi sono gestiti da Ater, e l'INCIS (Istituto nazionale per le case degli impiegati statali). Sono stati realizzati beni che oggi noi gestiamo.

Molti non sanno che questi beni sono in quartieri particolari: Parioli ha case dell'Ater, il quartiere Trieste ha ancora molte case dell'Ater, parti del centro storico di Roma contengono molte delle case di Ater. C'è quindi una forte differenza tra gli alloggi che abbiamo in aree centrali e gli alloggi classici che uno si immagina siano quelli di proprietà dell'Ater. Mi riferisco, per esempio, a tutti i famosi quartieri delle torri: Tor Bella Monaca, Torre Maura, Tor Sapienza, San Basilio, Corviale. Queste sono le cose che ha Ater, però Ater possiede anche altro patrimonio che continua a gestire all'interno del centro storico.

Cito alcuni numeri. Nel quadrante est, che è quello in cui c'è forse maggior necessità di un intervento forte da parte della nostra società, abbiamo il 45 per cento del

nostro patrimonio. La Commissione è nazionale, non di Roma, però, per capirci, nei municipi III, IV, V e VI è collocato tra il 45 e il 50 per cento del nostro patrimonio. Il 30 per cento del nostro patrimonio è stato costruito ante 1945, tra il 1945 e 1969 abbiamo un altro 42 per cento di patrimonio e dopo il 1969 circa il 28-30 per cento. Come dicevo prima abbiamo molto patrimonio vetusto, con tutte le problematiche connesse. Ho visto che una delle richieste della Commissione era: « come sono costruiti? » Ho detto questo perché è abbastanza evidente che il patrimonio preguerra è un patrimonio quasi sempre in muratura. Abbiamo poi delle case in muratura e cemento armato. Quello che in questo momento ci dà particolare problematicità e richiede attenzione è il patrimonio realizzato negli anni 1960 e 1970, periodo in cui andava molto di moda la prefabbricazione. Abbiamo una serie di edifici realizzati utilizzando in modo forte la prefabbricazione, che è un grande vantaggio, perché riduce i tempi e i costi, però da un punto di vista manutentivo crea una serie importante di difficoltà. Il caso classico sono i bagni, che venivano presi, portati e montati direttamente all'interno degli edifici. Se a casa nostra si rompe un sanitario cambiare il tubo è abbastanza facile, mentre se si rompe un sanitario all'interno di una struttura prefabbricata questo comporta delle difficoltà maggiori.

Vengo ora alle attività di recupero di questo patrimonio. Sono direttore generale di Ater da un anno e un mese. Appena arrivati in Ater, abbiamo avviato subito un'analisi vuota per pieno per capire quali potevano essere gli investimenti per noi necessari per poter, non mettere a sistema, ma fare un primo intervento nell'ambito della manutenzione straordinaria. Sulla base di un elenco di progetti e di opere, abbiamo calcolato la necessità di circa 109 milioni. Questa è la cifra che pensiamo serva immediatamente ad Ater per dare un sollievo. L'abbiamo preparato, l'abbiamo studiato e lo abbiamo mandato in regione e al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Sulla base di questo programma e di questa valenza dal punto di vista economico, stiamo

anche avviando una serie di attività al nostro interno.

Penso che sappiate che la vendita del nostro patrimonio è finalizzata, nel senso che quando vendiamo del patrimonio dobbiamo utilizzare i soldi che ne ricaviamo essenzialmente su tre linee d'azione: la manutenzione straordinaria, l'acquisto di nuovi alloggi e la realizzazione di nuovi alloggi. Abbiamo fatto un piano con cui, anche sulla base del programma che avevamo stilato all'inizio dell'anno passato, stiamo cercando di finalizzare i proventi della vendita nella manutenzione straordinaria.

Sulla base del programma sull'emergenza abitativa definito nel marzo scorso dalla regione Lazio, la legge che inquadra la problematica, abbiamo indicato in 759 gli alloggi che siamo in grado di realizzare nell'arco di due o tre anni. Di questi 760 alloggi, 206 sono finanziati e 553 ancora no. Di quelli finanziati, 113 sono praticamente in appalto, nel senso che abbiamo concluso le progettazioni, e ne stiamo realizzando alcuni.

Apro una parentesi su una particolare problematica. Nella nota che vi manderemo ve ne indicheremo l'entità precisa: abbiamo alcuni interventi finanziati con i progetti pronti, con cui potremmo partire immediatamente, ma che nel corso degli anni gl'immobili sono stati occupati. Abbiamo casi addirittura emblematici. Uno è Quarticciolo, che è uno dei nostri quartieri mediamente vetusti, in cui negli anni scorsi abbiamo liberato un edificio. Abbiamo i soldi per poterlo sistemare e per poter realizzare qualche alloggio in più, però è stato occupato e quindi non riusciamo in questo momento a intervenire. Su questo c'è un rapporto continuo con l'amministrazione comunale. Non ho fatto una premessa abbastanza ovvia: Ater Roma è un'Ater della regione Lazio, ma si occupa solamente degli alloggi all'interno del comune di Roma, quindi col comune di Roma abbiamo un rapporto diretto, quotidiano, di interscambio informativo, ma anche di collaborazione molto forte.

L'altro dato importante da riferire è che all'interno dei 48.000 alloggi di nostra pro-

prietà risiedono dai 150.000 ai 170.000 abitanti iscritti all'anagrafe del comune di Roma: all'interno del comune di Roma in questo momento rappresentiamo quindi un pezzo importante dei cittadini che vi abitano.

Sulla tematica del recupero abbiamo spinto molto affinché la regione Lazio ci potesse dare un aiuto con una norma che riteniamo importante: la norma sull'auto-recupero. Forse sapete che abbiamo grossi problemi di carattere economico: abbiamo un debito pregresso di oltre 500 milioni nei confronti del comune di Roma per Ici non corrisposta a partire dagli anni 1980 fino ai primi anni 2000. In questo momento la nostra azienda ha avuto dei pignoramenti molto consistenti nei conti correnti, di oltre 300 milioni: abbiamo quindi forti difficoltà economiche. Ciò però prescinde dalla possibilità di utilizzare i proventi delle vendite degli alloggi per la manutenzione, sono due tematiche che vanno in parallelo. Abbiamo spinto molto all'interno della regione Lazio affinché nel collegato alla finanziaria di quest'estate fosse inserito il tema dell'autorecupero. Dare la possibilità ai cittadini che abitano nelle nostre case di intervenire direttamente con la manutenzione ordinaria e all'interno dei condomini anche con la manutenzione straordinaria negli immobili consente sicuramente di accelerare i tempi e di migliorare il patrimonio. Oltre al debito, abbiamo un credito molto consistente accumulato negli anni, di parecchie centinaia di milioni, e che deriva al 100 per cento dai nostri inquilini. Oltre a un programma che abbiamo avviato per trovare un modo di recuperare questa morosità e di mettere in regola chi in questi anni non lo è stato, pensiamo che anche l'autorecupero possa in qualche modo aiutarci in questo senso.

C'è un altro spunto normativo che stiamo guardando con attenzione, quello legato al baratto amministrativo previsto all'articolo 109 del decreto legislativo n. 50 contenente nuove norme sui lavori pubblici. È sicuramente una cosa diversa, che coinvolge pezzi di cittadinanza più ampia del singolo abitante e del singolo cittadino che sta nei nostri alloggi: pensiamo di poterlo utiliz-

zare per quanto per la manutenzione delle parti esterne dei nostri edifici. Prima non l'ho detto, perché vivendo a Roma è abbastanza evidente per me: l'idea del piano regolatore romano degli anni '60, che pensava di arrivare a una città di 5 milioni di abitanti, ha comportato che i nostri quartieri sono delle isole, quasi sempre poco servite specie dalla mobilità. Abbiamo molte aree verdi: non c'è mancanza di verde nei nostri quartieri, ma sicuramente c'è una mancanza di collegamenti col resto della città e di servizi. Pensiamo di poter trasformare questa presenza di verde in un punto di forza per migliorare la qualità e che l'utilizzo della norma sul baratto amministrativo, coinvolgendo direttamente in modo organizzato chi abita in questi quartieri possa essere un punto importante.

Tra le domande che ci erano state poste ce n'era una molto specifica, legata agli oneri concessori. Non paghiamo oneri concessori, siamo esenti per l'interesse pubblico che rappresentiamo. Non è stato scontato, nel senso che per l'ultimo intervento che abbiamo fatto e che stiamo ancora realizzando, a via Bembo, una zona verso Primavalle, abbiamo dovuto discutere a lungo con l'amministrazione comunale per ribadire queste cose. Alla fine, anche a valle di una interpretazione legale della stessa amministrazione, la questione è stata chiarita, quindi non siamo soggetti al pagamento di oneri concessori: abbiamo analizzato la tematica anche di recente con l'amministrazione comunale.

È evidente che intervenire sui nostri quartieri oggi offre una serie di opportunità, una delle quali, anche a fronte delle previsioni del piano precedente, è sicuramente la densificazione. Abbiamo anche una serie di metri cubi realizzabili congelati: pensiamo sia possibile avviare in alcune realtà la densificazione dei nostri quartieri, realizzando nuovi alloggi, anche all'interno degli stessi manufatti. Abbiamo progetti che intervengono sui piani terra dei nostri edifici, e in alcuni casi sull'ultimo piano. Abbiamo soffitte molto ampie. La normativa sull'edilizia residenziale pubblica prevede che ogni alloggio abbia una soffitta e molte volte questi spazi erano

anche più grandi di quello che la normativa prevedeva, quindi anche in quel caso pensiamo di poter intervenire.

Abbiamo un problema significativo, di cui parlerà sicuramente il commissario, che deriva dalla tipologia dei nostri utenti, che oggi non è più quella di prima: le famiglie sono molto piccole e gli appartamenti sono molto grandi. Spesso il comune, che assegna gli alloggi, ha difficoltà ad assegnare alloggi a famiglie piccole, perché non esistono alloggi di quel tipo: abbiamo così predisposto un piano in cui si immagina di suddividere gli alloggi in alcuni quartieri. Fare questo non è facile, perché dobbiamo trovare sistemazioni provvisorie per chi abita in questi alloggi, ma è un'opportunità: senza intervenire occupando nuovo suolo, senza intervenire con nuove costruzioni, possiamo comunque densificare e aumentare il numero di alloggi disponibili.

Abbiamo vari programmi su alcune realtà specifiche. Una che sicuramente tutti voi conoscete è quella di Corviale. Accennerò solo a una breve informazione, perché è significativa di un tipo di approccio congiunto che trova noi, le amministrazioni comunali (non solo adesso, ma da una decina d'anni), ma anche le forze dell'ordine e la prefettura coerenti rispetto a un obiettivo e tutti attorno allo stesso tavolo. A Corviale abbiamo il cosiddetto quarto piano, immaginato inizialmente per servizi, che poi in realtà è stato occupato quasi fin da subito da gente che a mio avviso per una buona parte ha bisogno di casa. Forse c'è anche qualche malandrino, qualcuno che invece di una casa non aveva bisogno, ma l'ha occupato ugualmente. Il problema è stato posto ed è stato analizzato. Attraverso una variante di piano e un accordo tra i vari soggetti, abbiamo immaginato di spostare i servizi al piano terra e di trasformare questo piano realizzando nuovi alloggi. Abbiamo un programma di 103 nuovi alloggi avviato in questo periodo. I lavori dovrebbero cominciare al più tardi a fine estate. La cosa sicuramente interessante è il rapporto che noi abbiamo avviato — quando dico « noi » in questo caso mi riferisco all'amministrazione, alla regione e

alle istituzioni in senso lato — per riuscire a capire chi stava dentro il quarto piano e chi ha diritto tra quelli che ci stanno dentro, e il fatto che tutti coloro che stanno dentro, essendo occupanti abusivi, non possono far parte delle liste di assegnatari, i famosi 9.000 della lista in mano al comune di Roma: c'era la necessità di fare una lista ad hoc, trovando il modo per risolvere il problema almeno di una parte di coloro che abitavano il quarto piano. È un progetto importante e complesso, non tanto dal punto di vista tecnico, perché si tratta in fondo di realizzare alloggi in una realtà esistente, ma dal punto di vista della modalità con cui ciò deve attuarsi e deve avvenire. Su Corviale la regione ha messo a disposizione 14 milioni per questa e per altre attività, quindi sono fondi non nostri: credo sia un'esperienza interessante nel suo sviluppo e nel suo prosieguo.

Concluderei abbastanza velocemente. Casomai in seguito tornerò su alcuni argomenti. Abbiamo aree e diritti edificatori rimasti da una serie di trasformazioni di vecchi piani di zona, essenzialmente sulla base del nuovo piano regolatore del 2008. Sono aree considerevoli: quasi 300 ettari di terreni. Su questi, in alcuni casi, abbiamo anche dei contenziosi con l'amministrazione comunale, perché sono aree cedute, attualmente utilizzate come parchi, che però l'amministrazione non ci ha mai pagato. Una buona quantità di questi 300 ettari si colloca all'interno di questa categoria, circa 100 ettari. Un'altra quarantina di ettari è invece affittata e purtroppo quasi 120 ettari sono occupati abusivamente: è evidente che, nel momento in cui Ater non dico abbandona, ma getta l'attenzione da altre parti, avviene questo. È una quantità importante e stiamo cercando di ragionare su come avviare la risoluzione di questa problematica.

L'altro tema molto più pregnante, quanto meno in questo periodo legandolo a quello della possibilità di dare una risposta all'emergenza abitativa, è quello delle volumetrie rimaste, che quindi esistono. Sono volumetrie assegnate dal piano regolatore con il meccanismo della perequazione, quindi di nostra proprietà, ma che non hanno in

questo momento una definizione esatta dell'atterraggio. Parliamo di circa 740.000 metri cubi, generati essenzialmente a Casal Giudeo, Cinquina, a nord-est di Roma, Laurentino 38, connessi alla demolizione dei ponti, che forse vi immaginavate e che collegavano, e collegano ancora — alcuni sono rimasti — alcuni edifici. Si tratta di circa 740.000 metri cubi, ovvero, parlando di metri quadri di SUL, a circa 250.000, e cioè vuoto per pieno 2.800-2.900 alloggi realizzabili. Su questo problema c'è da tempo un ragionamento aperto con l'amministrazione comunale. Dal nostro punto di vista, ma credo sicuramente anche da quello dell'amministrazione comunale, si tratta di una risorsa possibile per dare una soluzione alla problematica della mancanza fisica di nuovi alloggi: stiamo ragionando e lavorando su questo.

Concluderei con una brevissima indicazione, che forse sarebbe stato meglio affrontare all'inizio, sul peso economico di Ater, che dovrebbe ricevere dai propri inquilini circa 120 milioni l'anno: se fossimo una S.p.A., sarebbe il nostro fatturato annuale. Su questo pesa una morosità storica e in qualche modo continua tra il 40 e il 50 per cento, molto alta. Si colloca essenzialmente sulla quota oneri accessori, riscaldamento, acqua, cioè abbiamo moltissimi inquilini che magari pagano l'affitto, ma non la pulizia del verde o altro. Su quella quota abbiamo una morosità del 60 per cento. Alla fine, il 40-50 è dato da questo. Abbiamo, come dicevo prima, un debito pregresso molto alto, che deriva dal mancato pagamento dell'Ici, di oltre 510 milioni. Abbiamo anche un mancato pagamento di una quota di Imu di altri 30 milioni. Abbiamo avviato un piano straordinario di cessione dei nostri immobili non strumentali, non ERP, quindi locali. Abbiamo, infatti, circa 3.200-3.400 locali commerciali. Abbiamo predisposto un piano, approvato quest'estate, per la vendita di circa 1.200 locali commerciali, per un valore stimato di 320 milioni. Insieme ad altro, dovrebbe aiutarci a definire una modalità per risolvere il debito.

GIOVANNI TAMBURINO, *commissario straordinario di Ater Comune di Roma*. Come

commissario, ho compiti di indirizzo, di vigilanza e di controllo, non compiti tecnici e amministrativi, affidati al direttore generale, sulla base dello statuto dell'azienda e della legge istitutiva del 2002. Per questo penso che sia stata opportuna e necessaria questa panoramica molto ampia del direttore generale, che credo abbia risposto almeno in grande misura all'interesse della Commissione rappresentato nelle domande che ci sono state rivolte.

Credo che l'interesse sia anche quello di vedere l'Ater di Roma come un esempio importante delle aziende che la Commissione sul piano nazionale avrà modo di incontrare o forse in parte ha già incontrato. Certamente però vi sono aspetti di Ater di Roma particolari, che non troviamo in altre aziende analoghe.

Pur essendo soltanto poco più di un anno che mi è stato affidato quest'incarico, ho anche avuto la possibilità di entrare, appunto in quanto commissario di Ater, dentro Federcasa, un'associazione volontaria privata che collega tra loro la gran parte o la quasi totalità delle Ater italiane. Questo mi ha dato modo di constatare che ci sono differenze molto sensibili, ad esempio, per quanto riguarda la morosità, che avete sentito a quale livello arrivi a Roma, e le occupazioni. Ci sono regioni e zone d'Italia in cui le occupazioni sono un fenomeno quasi inesistente o ridottissimo. Allo stesso modo, la morosità che da noi a Roma arriva forse oltre il 40 per cento, altrove non arriva al 10 per cento, non arriva alle due cifre. Questo è indicativo e ho ritenuto come commissario di affrontare prima di tutto questo problema, che è di rispetto delle regole, di legalità interna all'azienda e rispetto alle regole esterne. C'è anche infatti un problema interno all'azienda, che naturalmente deve cercare di funzionare nel modo migliore e di applicare le norme in modo da non creare fenomeni di disparità. C'è poi la necessità di aggredire i fenomeni di illegalità esterna.

Per quanto riguarda la morosità, fin dall'inizio all'interno di Ater è stata creata un'articolazione apposita, in pieno accordo col direttore generale, che abbiamo chiamato « Regolarizzati », proprio per il recu-

pero della morosità, ma più in generale per cercare di creare un rapporto nuovo e diverso, migliore, tra l'Ater e i suoi inquilini, i suoi utenti. Mi sembra che quest'articolazione, che lavora da circa un anno, stia già dando buoni risultati, che fanno ben sperare. C'è un afflusso quotidiano e continuo di persone che hanno colto questo spirito nuovo e diverso che Ater vorrebbe imprimere nei rapporti con i suoi utenti. Do molta importanza al fatto che si crei uno spirito di intesa e di collaborazione. Credo che qualunque norma, anche la migliore, se non « atterra » in un contesto favorevole, se non trova un'adesione, un'accettazione, rimanga sterile, non produca buoni risultati. Credo quindi che sia molto importante la creazione di un clima di dialogo e di relazione con gli utenti. Per questo, abbiamo anche iniziato, sempre o quasi sempre con il direttore generale, degli incontri nei quartieri con gli inquilini o con loro rappresentanze spontanee. Questo ci ha fatto toccare con mano i gravi problemi che ci sono, soprattutto di manutenzione, come è stato già detto, di un patrimonio immobiliare vastissimo, che innanzitutto a volte ha una vetustà tale da rendere necessario il ricorso a manutenzioni anche straordinarie, altre ha anche caratteristiche genetiche per cui i risultati costruttivi non sono stati certamente dei migliori. Consegneremo al presidente della Commissione le linee guida, così come — li abbiamo qui — i bilanci sociali che Ater adotta ogni due anni circa. Nei bilanci veri e propri vedremo che l'importanza maggiore, l'indicazione più rilevante viene data alla manutenzione, cioè all'impiego delle risorse per la manutenzione. Peraltro, come pure è stato detto, le risorse dell'azienda subiscono il peso di un debito molto rilevante che si è accumulato nel passato, che oggi rischia di impedire una programmazione e una progettazione seria ed efficace. È stato anche ricordato che ci sono state, nel recente passato, delle azioni esecutive, con il pignoramento dei conti di Ater. Sia pure per un periodo per fortuna abbastanza breve, questo ha bloccato completamente le possibilità operative. Come è stato ricordato, stiamo cercando una solu-

zione, che non sarà facile, a questo pesantissimo debito, che non abbiamo ancora raggiunto.

Voglio ricordare un altro aspetto, sempre per sottolineare — mi sembra che sia la sede giusta — l'importanza delle norme. Ater si trova a essere un ente strumentale della regione, con una normativa al 90 per cento regionale, ma agisce per il comune di Roma, quindi si trova in una situazione alquanto complessa. Quando, ad esempio, recuperiamo gli alloggi, li mettiamo a disposizione del comune, ma è poi il comune che li assegna. Ci può essere e c'è uno iato tra questi due tempi a volte anche notevole, di mesi, qualche volta anche oltre, difficile da comprendere. In altri contesti, questa distanza non esiste. Nel momento in cui l'alloggio viene recuperato, è già pronto l'inquilino che andrà a occuparlo: questo avviene nel giro di qualche giorno al massimo. Da noi non è così e questo facilita grandemente il fenomeno dell'occupazione abusiva. Questo è l'altro aspetto in cui quella che chiamiamo un'illegalità, o quanto meno un'irregolarità, differenzia alquanto quella romana dalle situazioni di analoghe aziende italiane. Abbiamo un numero di occupanti valutato in circa 6.000. È rilevante se pensiamo al numero complessivo degli alloggi, che è stato ricordato, di circa 48.000. Siamo al 15 per cento. Vero è che ancora non siamo in grado di differenziare, all'interno di questi 6.000 — lo faremo, ho dato disposizione perché lo si faccia al più presto — occupazioni intese come invasione dell'edificio, dell'alloggio, da occupazioni perché il titolare legittimo dell'alloggio ha perso il titolo in quanto il suo reddito è cresciuto oltre il limite, o perché ha acquisito un'altra abitazione, per morosità o per altre ragioni. È importante fare una distinzione tra queste diverse categorie di occupanti. Rimane il fatto che, mettendo tutti insieme in un unico calderone, come non si dovrebbe fare, anche se da un certo punto di vista un elemento comune c'è tra tutti, arriviamo appunto a questo numero impressionante di 6.000 alloggi occupati abusivamente.

Diciamo anche, per tornare alle relazioni con il comune, che anche nelle pre-

cedenti amministrazioni Ater ha richiesto lo sgombero di oltre mille unità immobiliari a partire, nei casi più remoti, dall'anno 2008 e poi via via. Ci sono cioè richieste di Ater di sgombero di alloggi rivolte al comune, che poi decreta la decadenza dall'alloggio, e quindi gli interventi successivi, che datano addirittura sei, sette, otto anni fa. Abbiamo preso contatti fin da subito con il comune di Roma per cercare di superare queste criticità e arrivare a quel protocollo di intesa poi richiesto e auspicato dalla regione nell'agosto scorso, ma ancora non realizzato. Conosciamo le vicende del comune di Roma. I primi contatti sono avvenuti con il commissario straordinario Tronca e sono poi continuati con l'attuale amministrazione, di cui peraltro sappiamo anche quali difficoltà e quali problematiche sta attraversando. Su questo direi che c'è ancora un'insufficienza, o meglio uno spazio che potrà essere occupato e praticato molto utilmente sia per la riduzione dei tempi sia per i criteri di recupero degli alloggi.

Relativamente a questo, e mi avvio alla conclusione, ci sarebbe da pensare a una normativa nuova, del tipo di un testo unico, come ci fu nel 1938, in altri contesti beninteso (era molto più semplice, oggi il contesto è diverso). Ritengo che sarebbe forse accettabile una normativa di principio, che ponga alcune regole, alcuni paletti, alcuni elementi minimi per disciplinare in modo coerente e unitario la materia. Oggi, è veramente difficile. Credetemi, in un anno, lo sforzo fatto per approfondire, per capire bene dal punto di vista giuridico questa materia, l'ho trovato più complesso che non lo studio di molti altri settori del diritto. Questo rende un po' più difficile la nostra attività. Quella che considero peraltro ancora più rilevante è proprio la relazione con l'utente, che ha bisogno di regole molto chiare, molto semplici e il più possibile efficaci, cioè tali che si veda che sono regole che sono e possono essere rispettate.

Se mi si consente un ricordo personale, ricordo la riforma del 1975 nel campo penitenziario, che ha prodotto dei buoni risultati. È una riforma che ancora oggi ha una sua validità. Il settore penitenziario

che ho conosciuto prima del 1975 era in ebollizione, c'erano rivolte continue, c'era una situazione carceraria oggi nemmeno immaginabile. Bene, indubbiamente, non dico solo quella, né dico che sia perfetta, ma quella legge ha ottenuto buoni risultati. Anche oggi si ottengono buoni risultati con le norme apposite. Nel collegato alla finanziaria del 2016, il 10 agosto 2016, la regione ha adottato una norma per la pubblicità delle morosità delle associazioni, chiedendo semplicemente che trimestralmente venga pubblicato l'elenco delle associazioni morose con l'indicazione delle somme di morosità. Lo abbiamo fatto e, già a pochi mesi di distanza, direi che c'è stato un risultato che si misura nell'ordine del 20 per cento della morosità, cioè quasi 2 milioni recuperati. È bastata una norma, che potrebbe sembrare anche di per sé semplice, se non banale, di pubblicità della morosità delle associazioni: questo è soltanto un esempio.

Vorrei anche richiamare un aspetto che può essere segno che si orienta verso elementi positivi, e cioè un dato che fa riferimento agli alloggi recuperati negli ultimi anni. Dal 2009 al 2016, si passa da un recupero di 99 alloggi nell'anno 2011, al recupero di 340 alloggi nell'anno 2016, quindi con un fattore di oltre tre volte il recupero.

CLAUDIA MANNINO. Si tratta di recupero da occupazione abusiva?

GIOVANNI TAMBURINO, *commissario straordinario di Ater Comune di Roma*. A mio parere, nel suo trend di crescita notevole, questo dato indica certamente una lotta migliore e più efficace all'abusivismo, quindi il recupero di alloggi abusivamente occupati – va dato atto che anche il comune di Roma ha incrementato negli ultimi tempi questa reazione – ma anche, ed è la parte maggiore, una restituzione spontanea. Una cosa molto chiara: quanto più funziona l'efficacia nell'intervento, tanto più cresce l'atteggiamento di spontanea adesione alle regole. Ripeto che siamo ancora a numeri modesti rispetto a quel 6.000 che dicevo all'inizio, ma c'è una tendenza ab-

bastanza chiara negli anni: ogni anno c'è un aumento, un incremento di questo recupero, nella misura maggiore riferibile alle restituzioni spontanee da parte di chi non ha più i requisiti per stare nell'ambito della normativa ERP. Poniamo che questo dato si moltiplicasse per tre, e quindi arrivassimo a un migliaio di restituzioni, meglio, di recuperi l'anno, anche il dato delle 9.000 domande e oltre di persone che attendono nelle graduatorie di Roma Capitale potrebbe non essere più così spaventoso: comunque, si potrebbe pensare di affrontarlo in un periodo abbastanza congruo.

Quanto al fenomeno delle occupazioni abusive, vi è un profilo, anche se lo ritengo per fortuna tuttora molto marginale, che può essere riferito a una criminalità, cioè al fatto che l'occupazione non avviene da chi ha bisogno momentaneo o è in una situazione di disperazione ed entra in un alloggio perché non sa dove altro andare. Talvolta, abbiamo riscontrato un fenomeno remunerativo di gestione e di traffico di questi alloggi, che avviene in sostanza dietro denaro, dietro compenso. Al riguardo sono stato audito nel novembre scorso da una commissione regionale del Lazio che si occupa di criminalità organizzata nel territorio regionale. Non avendo niente più da dire di questo, consegnerei al presidente della Commissione un verbale contenente quello che ho dichiarato nella sede di quell'audizione.

VINCENZO PISO. Se forniste i dati in forma cartacea alla Commissione, sarebbe veramente utile visionarli. Innanzitutto, a quanto ammonta il debito di Ater? Qual è il vostro disavanzo annuo? Avete una specie di MOL al netto di quello che incassate ogni anno? Avete mai fatto un censimento degli effettivi aventi diritto? Avete un'idea di quante persone potrebbero oggi stare all'interno degli alloggi Ater senza avere alcun diritto? Ancora, avete una stima sulla necessità immobiliare di massima che ci potrebbe essere in una città come Roma?

CLAUDIA MANNINO. La ringraziamo per i dati, che anche io sono interessata a leggere in forma cartacea.

Mi associo alla richiesta di sapere con che modalità effettuate le verifiche sui requisiti e ogni quanto tempo. In questa Commissione sono stati sentiti diversi auditi che lamentavano di soggetti che dopo poco tempo, dopo due o tre anni, non hanno effettivamente i requisiti per avere un immobile di quel tipo. Vi chiedo anche — va bene anche una risposta successiva — se immaginate un sistema di controllo dei requisiti, cioè se deve essere a campione o è possibile anche iniziare a pensare, grazie alla pubblicità, alla trasparenza e alla digitalizzazione, a meccanismi molto più veloci, visto che ci lamentavamo della lentezza delle procedure, anche relativamente ad altre responsabilità.

Un'altra domanda che vorrei farvi è su quello che avete definito « diritto edificatorio », che a me fa tanta paura. Ho capito che avete dei terreni, su cui vantate il diritto di costruire per destinazione urbanistica un certo numero di alloggi. Ho appreso anche che per vostro statuto avete la possibilità di non pagare all'amministrazione gli oneri concessori. Non so se la mia domanda risulterà provocatoria, ma ve la faccio. Qui abbiamo audito dei soggetti che ci venivano a raccontare delle attività edificatorie da parte dei privati. Racconto qui quello che ci è stato detto, magari mi sbaglio. Il privato, realizzando edilizia economica e popolare, acquisisce finanziamenti da parte della regione. Contemporaneamente, dimostra al comune di avere una certa disponibilità economica, anche col supporto delle banche, e ha la possibilità di iniziare a vendere o a dare in affitto, per un certo periodo di tempo, gli alloggi che realizzerà. Inizia quindi a vendere e a incassare. Questo privato, come ci è stato qui segnalato, spesso non ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quindi incassa e gli rimane anche una disponibilità economica. Visto che come organismo pubblico avete terreni a disposizione — e non come si fa con le varianti di piano regolatore costruendo spesso in zona agricola — ma con la possibilità di un risparmio rispetto ai privati, non pagando gli oneri concessori, vi chiedo qual è il meccanismo che non ha fatto utilizzare lo

strumento dell'ex IACP, oggi Ater, per la realizzazione dell'edilizia economica e popolare a Roma? Quali sono state le principali difficoltà? Dicevate che negli anni Novanta, ad esempio, non si è sostanzialmente costruito nulla di importante, mentre a Roma in quel periodo si è fatto davvero tanto.

Per quanto riguarda i debiti nei confronti del comune di Roma, non so se nella vostra discussione risulti fattibile, anche dal punto di vista giuridico, una sorta di compensazione. Mi pare di capire che avete un debito di circa 530 milioni nei confronti dell'amministrazione e un credito — non avete detto di che cifra — da parte degli inquilini.

Un'altra domanda riguarda le manutenzioni. Voi parlate di 48.000 alloggi, se non ho capito male la cifra: questo numero è al netto della svendita di parte del vostro patrimonio o è il dato originario? Nel caso in cui siamo in quella situazione di vendita di alcuni alloggi, le manutenzioni degli spazi comuni che difficoltà presentano, se ne presentano?

MARCO MICCOLI. Con tutto il rispetto per i dati che ci invierete e che altri colleghi hanno chiesto, sto allo spirito della Commissione, alla funzione che dovremmo svolgere in virtù dei nostri lavori.

Voi avete una missione ciclopica. Devo fare anche, se posso, i complimenti per questa fase di gestione commissariale, che vedo sta tentando di muovere cose che da anni si tenta di muovere con scarsi risultati. Questo è un plauso che mi sento di fare. Ovviamente, viviamo la dimensione di Roma, con un'emergenza abitativa drammatica e di dimensioni che non hanno riscontro con altre parti, se non forse con Napoli e, in qualche caso, con Palermo, ma non mi pare che il resto d'Italia possa vivere per dimensioni le stesse difficoltà di Roma. In tutto questo, l'Ater può e deve svolgere un ruolo. Non cito i dati, mi interessa la parte a cui avete accennato relativa al fatto che riguarda il nostro compito. La manutenzione dell'attuale quadro normativo, e vorrei capire se per voi è la stessa cosa, riguarda sostanzialmente alcuni aspetti. Vedo un problema di *governance* di aziende

come l'Ater. In relazione ai poteri, alla legislazione, alla funzione, credo che per la dimensione di Roma, di quello che gestite, l'attuale *governance* non possa aiutare a risolvere i problemi. C'è anche l'Ater di Latina, che presenta meno problemi di quella di Roma, ma hanno esattamente gli stessi poteri, sono governate esattamente alla stessa maniera. Credo che sia complicato, francamente... cito Latina per dire di una qualsiasi altra azienda.

Vedo anche un problema — potete rispondere anche inviando documentazione — che riguarda la razionalizzazione delle leggi che riguardano l'ERP. L'esempio di Corviale è un caso di razionalizzazione, poi lasciamo stare gli aspetti sociali e altro.

C'è poi il problema di omogeneizzare gli interventi. Cito un esempio per me più calzante.

Con la riforma del *Jobs Act*, abbiamo creato l'Agenzia nazionale per le politiche attive del lavoro, che deve mettere insieme e uniformare gli interventi relativi appunto alle politiche attive, quindi raccogliere e organizzare i centri per l'impiego, mettere insieme l'utilizzo degli ammortizzatori sociali, l'ISFOL, che fa ricerca, insomma una cabina di regia nazionale, che cerca appunto di governare l'insieme del fenomeno. Credo che siano queste le leve con cui possiamo dare una mano rispetto al compito della Commissione, cioè capire come indirizziamo anche il Parlamento all'attività legislativa che può favorire questa cosa. Penso, per esempio, a quella vicenda dell'ottimizzazione, della redistribuzione operata sui nuclei familiari. Ho visto lo studio — non so se dico una sciocchezza — di un ricercatore, che ha scritto un libro di recente, che parla del recupero, con questa metodologia, di circa 2.500 appartamenti solo a Roma. Abbiamo una certa dinamica, che ci ha descritto anche l'ISTAT quando è venuta qui. La zona est, dove particolarmente verte l'Ater, è la più giovane di Roma, i nuclei familiari sono di giovani coppie, spesso senza figli, che però stanno, nell'attuale crisi economica occupazionale che vive la città, in graduatoria, in lista. Il problema di richieste di quella fattispecie di nucleo familiare rispetto alle dimensioni

degli appartamenti Ater produce uno squilibrio, soprattutto nelle zone periferiche, dove abbiamo quel tasso. Come si può immaginare che l'Ater gestisca da sola questa vicenda? Si tratta di una vicenda che riguarda il comune di Roma, gli enti locali, il governo del Paese. Se solo a Roma si recuperano 2.500 appartamenti con quest'ottimizzazione, penso che questo sia un tema da cabina di regia nazionale, con gli aiuti dovuti. In alcuni casi, si potrebbe pensare a delle ristrutturazioni, a ridimensionare in maniera differente quei grandi appartamenti, a intervenire in diverse zone con diverse modalità. Ripeto che c'è la zona est, poi abbiamo i Parioli, Testaccio, quartieri più centrali, il centro di Roma, che sono diversi per tipologia.

Che cosa ci chiedereste relativamente alle tematiche che vi ho posto?

**PRESIDENTE.** Vorrei fare anch'io una riflessione, ma non in qualità di presidente, bensì di deputato commissario. Dico in premessa che la mia non è l'opinione della Commissione.

Vado al di là del plauso per il vostro lavoro. Immagino infatti che abbiate trovato una situazione molto complicata. Conosco un po' la situazione degli Ater avendo avuto modo di farne esperienza in consiglio regionale del Veneto per otto anni, visto che in Veneto erano una competenza della regione, poi suddivisa tra gli Ater provinciali.

Dal mio punto di vista, c'è una crisi del modello, come in qualche modo cercava di dire Miccoli. Siamo di fronte a un patrimonio immobiliare enorme a Roma, ma anche in Italia, che si sta svalutando per obsolescenza, ma anche perché veniamo da ormai dieci anni in cui i prezzi del mercato deteriorano il valore patrimoniale. I crediti, enormi, dal punto di vista bancario si potrebbero definire deteriorati. Chi non ha pagato 500 milioni, non li pagherà più. Il costo di gestione di questo patrimonio immobiliare è importante e senza risorse non si riesce a farvi fronte. C'è un costo struttura. Non ne abbiamo parlato, ma gli Ater hanno anche dei costi struttura, in alcuni casi buoni, in altri notevoli. Dipende dalla storia di quell'Ater, da come è stato organizzato, da quali enti sono stati accorpati.

Inoltre, si opera in un quadro normativo assolutamente inadeguato, anche se si volessero fare azioni di carattere innovativo per il recupero degli immobili occupati, per le cartolarizzazioni degli immobili che magari hanno un certo tipo di valore, se ci fosse la necessità di verificare e rapidamente ottenere la disponibilità di un immobile dove c'è un nucleo familiare che ha superato le soglie di reddito. Tra l'altro, mi piacerebbe capire qual è la soglia di reddito a Roma e se ce n'è una di tipo omogeneo a livello nazionale. Se fosse un fondo privato, di *private equity* immobiliare, con queste condizioni, non quest'anno, non l'anno prossimo, ma nel giro di due anni si dovrebbero portare i libri in tribunale. Credo che nessun servizio pubblico possa essere di qualità per i cittadini nella misura in cui non è un servizio pubblico che, anche dal punto di vista della gestione caratteristica, riesce a stare in piedi. Non dico che debba dare utili, ma deve riuscire a stare in piedi.

Dal punto di vista normativo, della situazione dell'evoluzione del sistema del patrimonio immobiliare, credo che le cose che ci avete detto e le indicazioni che ci date, come quelle che ci danno altri Ater, dovrebbero portare anche la Commissione a svolgere una riflessione su questo strumento, che è importantissimo. È vero che la demografia oggi ci dice che probabilmente il nostro Paese avrà una popolazione nei prossimi vent'anni in sensibile diminuzione, ma è anche vero che i dati sulla povertà indicano che ci sono sempre più nuclei familiari che si trovano in situazioni di indigenza, che quindi hanno bisogno di disporre di un alloggio popolare. È un misto tra due domande specifiche e una riflessione, ma oggi secondo me abbiamo veramente toccato uno dei temi principali. La maggior parte delle periferie viene identificata, nella città, laddove ci sono storicamente immobili di residenza pubblica. Dal punto di vista dell'identità, la periferia viene anche individuata in quei luoghi dove insiste il patrimonio immobiliare anche degli Ater.

**GIOVANNI TAMBURINO**, *commissario straordinario di Ater Comune di Roma*. Ini-

zierei da quest'ultima considerazione sulla crisi del modello presentata dal presidente.

In effetti, dopo poco più di un anno non sono in grado di avere una convinzione abbastanza fondata se questo modello sia o meno in crisi. Certamente, è un modello vecchio e rigido, cioè non riesce ad adeguarsi abbastanza rapidamente alle trasformazioni rapidissime del nostro mondo. Il nostro mondo si è trasformato con rapidità enorme. Pensiamo alla famiglia degli anni Cinquanta e alla famiglia di oggi. Oggi, normalmente ci sono nuclei di due persone o anche di una sola persona. Noi abbiamo molti alloggi che sono stati costruiti con 100 metri quadrati, con cui se ne realizzarebbero forse tre, o comunque sicuramente due. Non c'è una capacità di essere abbastanza rapidi ed elastici per seguire questo tipo di trasformazioni.

In secondo luogo, quanto ai crediti deteriorati richiamati, sulla carta nel bilancio abbiamo 700 milioni di crediti, quindi se si guarda il bilancio, Ater sarebbe addirittura utile, virtuosa. Questa massa è tale che sarebbe in grado di coprire anche quelle imposte che incredibilmente per 10-15 anni non sono state versate. Questo però è un dato teorico. Nel recupero di questi 700 milioni, in buona parte si tratterebbe appunto di crediti deteriorati o addirittura inesigibili.

Quanto al costo della struttura, anche su questo il presidente ha messo il dito nella piaga. Questa struttura ha un organico di oltre 500 persone, e parliamo solo della struttura di Roma Capitale, e di Ater nel Lazio ce ne sono sette. Con questa gestione abbiamo ridotto l'organico a 460: abbiamo fatto una riduzione di organico, abbiamo fatto una riduzione dei dirigenti. L'abbiamo fatta noi e di questo voglio assumermi anche un certo vanto: i dirigenti previsti erano 17, li abbiamo portati a 7. Tutto questo è frutto comunque di una storia più o meno recente o più o meno passata. Certo, ci sono dei dati che, venendo io da un'altra amministrazione, mi hanno lasciato alquanto perplesso per quanto riguarda le dimensioni di un'azienda che alla fine gestisce un patrimonio immobiliare. Tutto questo, ancora una volta,

è frutto di norme. Una legge del 2002 dice esattamente quello che diceva il presidente, che l'Ater deve tendere al pareggio. I canoni però sono definiti con norme e, ancora oggi per l'alloggio il canone attuale minimo della regione Lazio è di 7,75 euro al mese, la traduzione di 15.000 lire degli anni '80. Ora, si comprende bene che non dico che basterebbero delle riforme normative per sistemare tutto, ma certamente con questo stato delle norme la domanda se il modello sia in crisi è legittima — nella situazione così normativizzata.

Consegniamo gli ultimi bilanci alla presidenza, ma sono comunque pubblici e pubblicati nel sito. Tocco un attimo, salvo lasciare la parola al direttore generale, anche le altre domande dell'onorevole Piso. Quest'anno, anche pagando le imposte, il bilancio ci consente un pareggio, anzi un qualche piccolo residuo attivo. Rimane il punto del pagamento pregresso, che potrà essere affrontato con la cartolarizzazione. La nostra ipotesi è una cartolarizzazione di alcuni immobili, ma non di quelli residenziali, bensì di una parte degli immobili non residenziali, i cosiddetti locali commerciali. Se quest'operazione riesce, se troviamo nell'interlocutore la ragionevolezza che pensiamo di trovare, in questo modo potremmo affrontare la definizione agevolata di cui al decreto-legge n. 193/2016, convertito dalla legge n. 225, se ricordo bene: pagare, anziché 500 milioni e oltre, circa 260-270.

C'è anche, e qui mi riferisco all'intervento dell'onorevole Mannino, un problema di compensazione. In effetti, abbiamo crediti anche di un certo rilievo nei confronti del comune, perché solo con il comune possiamo compensare. Si era già a buon punto con l'amministrazione Marino e anche con il commissariamento Tronca, ma non si è arrivati alla fine, per il riconoscimento di questi crediti del comune, che ancora una volta ridurrebbero l'esposizione debitoria di Ater nei confronti del comune stesso.

Degli oneri concessori ha detto il direttore generale, ma non è che questo sia previsto dallo statuto: è stato ricordato che è un risultato che siamo riusciti a conse-

quire attraverso un'interpretazione delle norme che anche su questo punto non ci aiutavano, non erano chiarissime.

Per quanto riguarda il plauso che è stato espresso dall'onorevole Miccoli e dal presidente, siamo molto grati. Certamente, è un compito molto impegnativo, molto difficile. Forse c'è, sì, un problema di *governance* e concordo sicuramente su una razionalizzazione della normativa, attualmente diversa da regione a regione. A volte, le differenze sono anche profonde, notevoli. Spesso, la normativa si assomiglia, ma a volte ci sono differenze anche notevoli. Qui ci sarebbe da chiedersi, come già avevo accennato, se non sia compito del Parlamento nazionale ipotizzare una normativa di principio che fissi alcuni paletti molto precisi perché quest'edilizia pubblica possa sopravvivere, a meno che non si pensi che non ce ne sia più bisogno. L'unica cosa al riguardo che vorrei dire è che, a mio parere, occorrerebbe una netta, precisa distinzione tra l'edilizia residenziale di chi può affrontare i costi e l'edilizia per chi è in condizioni tali per cui l'alternativa è stare sotto il ponte. Questo andrebbe differenziato chiaramente. In questo secondo caso, si può anche non chiedere nulla né a titolo di canone né a titolo di spese dei servizi. Nell'altro caso, invece, a mio parere occorre garantire un equilibrio di bilancio.

**PRESIDENTE.** I 500 sono amministrativi o sono anche tecnici che fanno interventi di manutenzione?

**FRANCO MAZZETTO, direttore generale di Ater Comune di Roma.** Intervengo giusto per integrare alcune cose. Credo che il commissario abbia risposto a tutte le osservazioni.

Abbiamo attualmente 460 dipendenti, di cui circa 120 tecnici: è un dato importante. Vorremmo riuscire, come peraltro previsto sia dalla legge istitutiva dell'Ater sia dal nostro statuto, a fornire servizi quantomeno alle altre Ater. Se è pur vero che alcune cose a Roma in questi anni non si sono fatte, in altre Ater sì. Il ragionamento che stiamo cercando di fare, in sintonia quantomeno con le Ater del Lazio, ma non

solo con quelle, è di mettere a disposizione i nostri tecnici, 120, che non sono pochi.

Sul discorso del personale, è evidente che forse che c'è ancora abbastanza da fare. Abbiamo un rapporto grosso modo di 95-97 alloggi per dipendente. Poi risponderò alla domanda sulle vendite, ma ovviamente cambia in relazione agli alloggi che ci rimangono. Grosso modo il dato è questo. Una situazione particolarmente virtuosa è di 150 alloggi per dipendente, il che comporterebbe una riduzione del nostro personale di circa 80-100 unità, o meglio, come dico sempre, l'aumento della capacità di gestione di altri alloggi. Qui apro un argomento — vedetelo dal mio punto di vista, prettamente tecnico — ossia quello della possibilità che abbiamo offerto al comune di Roma di gestire i loro alloggi. In moltissime delle situazioni di cui parlavamo prima, ci troviamo ad avere, nelle vie, i numeri pari nostri, i numeri dispari del comune di Roma, che ha 27.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica. È evidente che una sintonia maggiore dal punto di vista della gestione, ovvero la possibilità per noi di gestire gli alloggi del comune di Roma, risolverebbe moltissimo anche sotto un profilo economico e ci metterebbe nella categoria delle Ater maggiormente virtuose per numero di dipendenti e quantità di alloggi.

Noi abbiamo un margine: la nostra struttura costa 26 milioni di dipendenti, altri 20 milioni di costi fissi. Abbiamo risultati che ci portano in pareggio, anche con un piccolo utile. Il nostro vero punto chiave è quello legato alla morosità e alla forte difficoltà di recuperare il credito, che — il commissario lo ha detto — ammonta a circa 700 milioni. Anche il programma « Regolarizzati », di cui si parlava prima, perché si riesca a recuperare morosità mettendo nel frattempo in regola chi abita nelle nostre case, sta procedendo a evidenziare una serie di crediti prescritti. Abbiamo un problema enorme di prescrizione: sui locali abbiamo cifre dell'ordine di oltre 100-150 milioni. In questi anni, l'Ater non ha mai chiesto gli affitti ai propri locatari: o li ha chiesti in modo sporadico o non li ha chiesti con forza. Questo è il problema che

abbiamo. Abbiamo stimato che, su 700 milioni di crediti, tra i due terzi e la metà forse sono prescritti, inesigibili o deteriorati, come diceva giustamente il presidente.

I numeri del debito sono quelli che dicevamo prima: 510 milioni con il comune di Roma, più altri 30 milioni, che tengo separati, di Imu, perché su questo c'è un contenzioso aperto. Ritenevamo di non dover pagare, o quanto meno di dover applicare un'aliquota differente: il contenzioso è ancora aperto. Abbiamo un credito a oggi riconosciuto di circa 65-67 milioni: riconosciuto vuol dire che ci sono una delibera di giunta e una serie di accordi pregressi, dal 2008 in poi, che « congelano » la cifra, forse minima. Riteniamo di dover avere dal comune di Roma dell'altro, per esempio degli spazi che il comune utilizza, dei fitti passivi, ma su questo ripeto che c'è non dico una trattativa, ma proprio una collaborazione, un rapporto di ricostruzione fatto e che si sta facendo con il comune di Roma. È evidente che 65 e 510 sono due ordini di grandezza completamente differenti.

Credo che il commissario abbia detto con grande chiarezza che stiamo valutando la possibilità di aderire al concordato Equitalia, diciamolo in questo modo. Questo ci aiuta moltissimo, perché i nostri debiti sono molto vecchi, per cui la quota interessi è non dico il doppio, ma il 40 per cento dell'intero importo. Questo ci consentirebbe di ridurre, quindi di provare a risanarci. È evidente che però l'operazione in qualche modo definisce il pagamento nell'arco di un anno e mezzo. Ripeto che, in una nostra prima stima, sarebbero circa 270-280 milioni, ma pagarli in un anno e mezzo, come immaginate, è abbastanza complicato. Devo dire che anche su questo c'è un dialogo con il comune e con Equitalia. Stiamo ragionando insieme di provare a trovare una soluzione.

Non abbiamo aree edificabili. Quelle di cui parlavo sono quasi tutte trasformate dal piano regolatore in aree verdi, in aree a parco. Abbiamo la disponibilità di metri cubi, ovvero di metri quadrati, scaturiti anzitempo da queste aree. Pensiamo, anche qui credo in sintonia con l'amministrazione comunale, che queste aree possano

essere utilizzate per dare una soluzione al problema abitativo di Roma. Prima, dicevo che abbiamo valutato che sono potenzialmente 2.500-2.800 alloggi. Pensiamo che in buona parte potremmo realizzarli noi, ma anche che in buona parte i diritti possano essere ceduti direttamente all'amministrazione, a compensazione del nostro debito. Spiegandomi ancora meglio, vorremmo che quella cifra di 510 milioni calasse sempre di più, per poi permetterci di essere in grado di pagare. Su questo ripeto che ci sono ragionamenti in corso. Non stiamo parlando a un interlocutore che non ci sente, ma a uno che incontriamo e con il quale ragioniamo.

Perché questi diritti edificatori non sono stati utilizzati in questi anni? È una domanda più politica che tecnica, quindi difficilmente riuscirò a dare una risposta. Per tutti gli anni Novanta, gli anni Duemila, forse si immaginava che la politica della casa, che ha coinvolto per decenni enti e istituti come quello che stiamo governando, potesse passare in secondo piano rispetto a una capacità del privato di dare delle soluzioni. Così sono rimasti in qualche modo congelati.

Come Ater Roma, ma anche come Federcasa, di cui parlava il commissario e che ne è tra l'altro il vicepresidente, e di cui siamo insieme all'Aler di Milano i membri maggiori, pensiamo che ci possa, ci debba essere un futuro per la casa popolare e che questo futuro non possa non passare da forme nuove, quale il *social housing*. Non ci vediamo assolutamente in contraddizione con forme diverse come il *social housing*, che offre per esempio edilizia a 500-600 euro al mese. Ci sono formule diverse e complesse. Pensiamo che anche sul fronte gestione casa l'esperienza del pubblico, come sul fronte dei servizi, possa essere rimessa in gioco.

Un'altra domanda specifica era quella sulla quota reddituale, attualmente di 20.350 euro, una quota definita ogni due anni dalla regione. C'è poi un ulteriore 40 per cento, con una serie di detrazioni, per determinare la quota con cui si esce dall'ERP. Si entra a massimo 20.350 euro, si esce a 24.000-25.000 euro. Sono numeri

definiti ogni due anni dalla regione. Sempre per legge regionale facciamo al massimo entro due anni un censimento a tutti i nostri inquilini, ai quali chiediamo di consegnarci la documentazione per le verifiche. Questo avviene ogni due anni: può avvenire anche quotidianamente, nel senso che qualsiasi inquilino può comunicarci in qualsiasi momento un cambio della propria condizione — perdita del lavoro, chi abita con lui diminuisce reddito o è un inquilino virtuoso che dice che ha guadagnato molto di più. Oltre a queste due situazioni, di norma ciò viene fatto in occasione per esempio della campagna « Regolarizzati », di ogni verifica della morosità pregressa, o in altre situazioni, sempre legate ad alcuni eventi, come nel caso di cambio dell'intestatario di un contratto o

in caso di decesso. In ognuna di queste situazioni facciamo una verifica del reddito: per essere molto chiari anche su questo, il tipo di verifica che facciamo non è l'ISEE, ma un meccanismo definito dalla regione Lazio. Utilizziamo anche qui un criterio definito per legge. Credo che non ci sia nient'altro.

PRESIDENTE. Ringrazio i nostri ospiti. Eventualmente, ci riserviamo anche attraverso voi di sentire Federcasa.

Dichiaro conclusa l'audizione.

**La seduta termina alle 15.15.**

---

*Licenziato per la stampa  
il 4 luglio 2017*

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



\*17STC0023890\*