ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia

RIGENERAZIONE
PROGETTI E CULTURA

MA SIAMO PRONTI PER LA RIGENERAZIONE?

La rigenerazione urbana dovrebbe rappresentare il settore sul quale incentrare le politiche di trasformazione della città.
Doveroso usare il condizionale perché, se a parole è un tema sul quale tutti concordano, è sul piano concreto che si riscontrano invece molteplici opinioni e pochissimi risultati.
Forse il primo errore che è stato commesso, è stato quello di considerare la rigenerazione urbana un mero settore industriale, con tipologie di intervento più o meno ampie, ma sostenuto solo all'interno del comparto urbanistico-edilizio.
Quasi come se la rigenerazione urbana non servisse al territorio, ma fosse necessaria solo per sostenere il comparto industriale delle costruzioni, che tanto ha dato e potrebbe dare all'economia del Paese, distogliendolo dal continuare a consumare territorio.
In realtà, l'industria delle costruzioni è l'esecutrice finale delle scelte che vengono effettuate da chi governa il territorio.
È proprio nella gestione politica dell'approccio alla rigenerazione che si è, a mio avviso, commesso l'errore più rilevante e che rischia di interrompere un processo assolutamente necessario per il nostro territorio. Di fatto, la rigenerazione è stata emarginata all'aspetto di facciata.

La rigenerazione urbana è invece qualcosa di molto diverso e molto più ampio.
Essa rappresenta un processo generale di rinascita dell'habitat sociale, una rivitalizzazione del territorio che va ben oltre gli aspetti urbanistico edilizi o di infrastrutturazione.
Rigenerare il territorio equivale ad offrire una maggiore sicurezza per i cittadini, a permettere una crescente integrazione e pace sociale, a creare occasioni per rivitalizzare il tessuto sociale ed economico del territorio.
Solo attraverso un approccio non settoriale, ma complessivo e di ampio respiro, sarà possibile arginare quel malessere, quelle insofferenze, quelle sensazioni di abbandono e degrado che, purtroppo, contraddistinguono tante aree del territorio.
Occorre quindi ricercare quelle condizioni generali di percorribilità dei processi rigenerativi affinché essi possano essere sentiti da tutti come occasione di una più ampia rinascita sociale.
Non è quindi solo appostando risorse per "incappottare" gli edifici che la rigenerazione urbana può perseguire il suo obiettivo.
Così come non è sufficiente limitarsi a fornire strumenti legislativi di natura tecnica, se non si spiega la finalità complessiva

della rigenerazione urbana; si rischia solo di produrre nel cittadino un effetto profondamente negativo, che interrompe sul nascere un settore dalle grandi opportunità.
L'esigenza di un approccio più generale al problema deve comprendere anche la necessità di una maturazione ulteriore della classe politica che deve certamente sentire le fondamentali esigenze del territorio ma che poi le deve saper governare e non lasciarsi governare da queste.
Dettare regole chiare e trasparenti, far partecipare il cittadino alle scelte, ascoltare le loro proposte, ma poi fare sintesi bilanciando tutte le esigenze in campo.
Una volta effettuata la scelta, questa però non deve più essere messa in discussione.
Ne va della credibilità del sistema complessivo.
In questo contesto dovrebbe essere fatto un ulteriore salto culturale consistente nel superamento di quel tabù ideologico, presente in molti rappresentanti di quel mondo che dovrebbe dettare le linee di sviluppo dei processi rigenerativi, della necessità della sostenibilità economica degli interventi.
Inoltre ed ancor più delicato, consentire, nell'assoluto rispetto e salvaguardia degli aspetti peculiari del nostro patrimonio identitario, il riutilizzo del patrimonio esistente come avviene da tempo e con successo, in tante, tantissime realtà territoriali.
Infine l'ovvio.
Servono risorse che sostengano i programmi e gli interventi, anche puntuali, destinati alla rigenerazione, serve la dichiarazione di pubblica utilità di tali interventi al fine di salvaguardare l'interesse pubblico rispetto a quello del singolo, servono incentivi e disincentivi fiscali, servono nuove disposizioni e la rimozione di quelle che oggi sono di ostacolo al percorso della rigenerazione, come ad esempio il DM 1444/68 che, pensato per gestire l'espansione delle città, risulta inadeguato per i processi rigenerativi.
Definita la cornice, ai comuni spetterà il ruolo centrale dello sviluppo dei percorsi di rigenerazione, agli imprenditori il compito di continuare a credere in questo settore, ai cittadini di superare la logica del nimby.

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia

RIGENERAZIONE
PROGETTI E CULTURA

STORIA DI UNA RIGENERAZIONE (SOLO) ANNUNCIATA

“Nelle città e capitali europee sono in atto da tempo programmi di rigenerazione urbana, finalizzati all’infrastrutturazione e alla digitalizzazione, alla difesa idrogeologica, alla mobilità sostenibile, alla riconversione energetica del patrimonio edilizio nonché alla sua sostituzione.
In Italia questi programmi sono del tutto assenti anche perché nel nostro Paese le politiche di rigenerazione urbana appaiono “gravate da eccessivi pesi di natura procedurale, da conflitti di competenze e di attribuzioni tra diversi livelli di amministrazione e diversi comparti dello Stato”.
È evidente come la rigenerazione non sia attuabile senza una riforma complessiva del corpus legislativo.
Risulta quindi essenziale affrontare il nodo da troppo tempo trascurato e sottovalutato.”
Quanto sopra riportato tra virgolette non è, come potrebbe sembrare, l’estratto di un documento scritto dall’Associazione dei costruttori, bensì, uno stralcio della Relazione Conclusiva della Commissione d’inchiesta sulla sicurezza e il degrado delle città e delle loro periferie approvata dalla Camera dei Deputati.
Che questo stato delle cose venga certificato anche da un organo istituzionale così importante dà ulteriore valore a quello che da tempo, da molto tempo, anche l’ACER ha segnalato nel corso degli anni.
Segnalazioni che non venivano da valutazioni teoriche ma, purtroppo, dalla constatazione effettiva e pratica della realtà, soprattutto in una città, come Roma, dove tutte le criticità evidenziate assumono un carattere esponenziale e dove si scontrano con maggiore enfasi le diverse e variegate posizioni politiche, spesso accentuate se non strumentalizzate per fini non sempre corrispondenti alle esigenze e volontà dei cittadini.
Senza scomodare la divina provvidenza, ma limitandoci al richiamo storico dei corsi e ricorsi storici di vichiana memoria, la storia urbanistica della trasformazione della città di Roma è rappresentativa di questi processi ciclici di messa in discussione e ribaltamento delle scelte effettuate, finalizzate molto spesso più a raccogliere consenso che fondate su effettive esigenze.
Sono passati quasi quarant’anni dall’avvio di una nuova politica urbanistica per un più moderno sviluppo di trasformazione delle città.
Era la fine degli anni ’80 quando il Parlamento, relatori Botta-Ferrarini, discutevano di una legge di riforma della 1150 per adeguarla alle nuove esigenze di riqualificazione del territorio.

Se ne fece poco ed il risultato fu l'articolo 16 della legge 179/92 sui programmi integrati che avrebbe dovuto aprire la strada della riqualificazione, soprattutto delle periferie.
Solo per la cronaca, dieci anni prima, con la legge 457/78, venivano introdotti i piani di recupero e l'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.
In tutti i casi, a Roma, risultati prossimi allo zero. Solo qualche sporadico piano di recupero, ridenominato "piano francobollo" in quanto relativo ad un singolo fabbricato, non già ad un ambito territoriale più ampio.
Sulla scia del dibattito nazionale, si sviluppa anche a livello locale, nella Capitale, un forte dibattito culturale per una razionalizzazione della trasformazione della città.
Più ambiente, più riqualificazione e più attenzione all'espansione della città.
Il dibattito, molto acceso, porta a tre risultati sostanziali.
Si comincia con la variante a verde e servizi del '90, si continua con la Variante di Salvaguardia del '91 e si prosegue con la Variante delle Certezze del '97.
Se con la prima delibera si ripropongono sostanzialmente i vincoli per gli standard di piano regolatore per verde e servizi, è con la Variante di Salvaguardia che si dà una decisa "sforbiciata" alle previsioni edificatorie del piano regolatore del '65.
Vengono tagliati, tra cancellazioni e riduzioni, quasi 40 milioni di metri cubi di aree di trasformazione.

Ma le esigenze manifestate dai cittadini, allora fortemente rappresentate dalle forze politiche di sinistra, non placano gli animi.
C'è bisogno di maggiore tutela del territorio ma anche maggiore certezza su dove poter operare.
E' il periodo in cui le forze di centro sinistra, con il Sindaco Rutelli, si affermano nella città portando avanti un grande dibattito cittadino - all'interno di una conferenza cittadina sulle politiche urbanistiche – sul futuro della città. E' in questo periodo che sentita la grande spinta dei cittadini si cavalca la via della riqualificazione della città, la via della tutela delle aree di importante valenza ambientale, la strada della certezza della trasformazione della città.
Il punto di incontro delle tante esigenze è la Variante delle Certezze del '97 che avrebbe dovuto costituire il riferimento per il futuro della città.
Riferimento sul quale, assieme ai paralleli provvedimenti sulla riqualificazione urbana, si è impostato ed approvato l'attuale Piano Regolatore della città.
Riqualificazione urbana, termine oggi non più in voga e superato da quello della rigenerazione urbana.
Speriamo, con risultati migliori. Si perché l'onda della riqualificazione fortemente voluta dagli inizi degli anni '90 non ha prodotto grandi risultati.
Eppure ci si credeva, ci si è investito.

A Roma si pianificava il recupero con i programmi di riqualificazione urbana e poi con i più strutturati programmi di recupero urbano (articoli 11 della legge 493/93).
Undici ambiti della città in cui si sarebbero dovuti portare servizi e infrastrutture mancanti, dove chi operava avrebbe dovuto pagare un onere straordinario oltre a quelli ordinari proprio per il perseguimento dell'obiettivo.
Dove Regione e Comune avevano messo risorse che progressivamente hanno distolto e dove le procedure per la loro definizione hanno travolto gli operatori con risultati finali poco brillanti in termini operativi.
Ma soprattutto si sono tradite le aspettative della città.
D'altro canto, se si impiegano ben più di dieci anni solo per approvare i programmi, è facile pronosticare un fallimento.
I PRU, questo l'acronimo dei Programmi di Recupero Urbano, sono stati infatti previsti da una legge del 1993, individuati sul territorio nel 1995, messi a bando nel 1998, adottati nel 2001 ed approvati tra il 2004 ed il 2006. Quanto alle attuazioni, neanche il 50% delle previsioni.
Sul finire degli anni Novanta ci prova anche la Comunità Europea col programma Urban. Ma anche questa iniziativa, nonostante le potenzialità, resta, purtroppo, solo episodica.
Il penultimo atto della storia urbanistica vocata, in teoria, alla riqualificazione della città, si ha con il nuovo piano regolatore di Roma.
È, infatti, lo strumento di pianificazione generale che affida al recupero ed alla riqualificazione i fondamenti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie della città.
È, comunque, anche il piano regolatore del verde e dell'ambiente e, in tale contesto, della chiusura della manovra compensativa avviata con la Variante delle Certezze.
Il nuovo piano individua una Città Storica quattro volte più estesa di quella del precedente piano regolatore, ricomprendendo in essa anche quartieri distanti dal cuore cittadino come l'EUR, Città Giardino, la Garbatella ed Ostia.
Lo strumento di pianificazione generale configura un'ampia Città Consolidata che ricomprende, in larga parte, il territorio trasformato dai piani esecutivi dei piani regolatori del 1931 e 1965.
Per queste due città, dove viene sostanzialmente preclusa ogni possibile nuova edificazione, si definiscono norme specifiche per il riuso dell'esistente. Sono disposizioni di estremo dettaglio che vanno ad individuare categorie di intervento ulteriori rispetto a quelle previste dal legislatore nazionale con il DPR 380/2001.
Si prevedono strumenti gestionali, come la Carta della Qualità, che avrebbero dovuto accompagnare verso il miglior utilizzo una certa parte del patrimonio edilizio esistente.
Forse per l'estremo e puntiglioso dettaglio delle disposizioni, forse per la presunzione di voler assicurare una regia pubblica

ad ogni attività di trasformazione del patrimonio esistente, ancorché di natura solo edilizia, gli interventi prevedibili sul territorio sono stati, fino ad ora, pressoché inesistenti.
Ma il piano regolatore riserva un'altrettanta attenzione anche alla periferia della città, denominandola addirittura Città da Ristrutturare, articolandola, per le sue peculiarità, in due grandi macro aree: quella prevalentemente residenziale e quella prevalentemente per attività.
In questa parte di città vengono ricomprese le ex zone abusive da recuperare, i richiamati Programmi di Recupero Urbano, ma, soprattutto, individuati circa 180 ambiti da assoggettare a programma integrato, mettendo così a regime le precedenti (teoriche) esperienze sperimentali della programmazione complessa.
Sarà stata la complessità delle procedure, sarà stata l'incapacità o impreparazione dell'amministrazione nella gestione delle stesse, sarà stata l'ampiezza dei territori ricompresi negli ambiti, sarà stata l'eccessiva onerosità dei contributi economici straordinari richiesti, ma ad oggi, a 10 anni dall'approvazione del piano regolatore, nessun programma integrato è stato approvato.
Eppure, per alcuni di essi, le procedure sono state avviate nel 2006!
Ultimo atto. La storia più recente.
Prendono sempre più vigore le spinte verso il riuso dell'esistente come contrasto all'espansione delle città.
A livello statale, in attuazione di un obiettivo comunitario sia pure fissato al 2050, si punta ad approvare una norma che possa anticipare subito l'obiettivo del consumo zero e dettare norme per il riutilizzo del patrimonio esistente. Nella sostanza la proposta però si preoccupa, anche maldestramente, solo del primo obiettivo e si dimentica, sostanzialmente, di affrontare seriamente quello della rigenerazione del territorio.
Per varie vicende, forse anche nella consapevolezza che la proposta legislativa non fosse particolarmente risolutiva delle questioni che avrebbe voluto risolvere, il testo si arena in Senato e con la fine della legislatura si dovrà ricominciare daccapo. L'auspicio è che l'eventuale nuova proposta possa intervenire con la dovuta attenzione al perseguimento di entrambi gli obiettivi.
A livello della Regione Lazio, intanto, viene approvata una legge specifica per la rigenerazione urbana, la legge 7 del 2017, che attribuisce un ruolo di primo piano alle amministrazioni locali nelle scelte pianificatorie volte al riuso del patrimonio esistente ed alla riqualificazione e rigenerazione del territorio.
La legge, fornendo strumenti anche innovativi e procedure semplificate, incentiva, inoltre, l'adeguamento degli edifici al rispetto delle normative antisismiche e di contenimento energetico.
A livello romano è proprio in questo periodo che si scatena la protesta contro la sostituzione edilizia. Ancorché si tratti di edi-

fici per i quali non sussiste alcun vincolo da parte della Sovrintendenza e siano stati acquisiti tutti i necessari titoli abilitativi, il solo fatto di essere fabbricati edificati da qualche decina di anni e di trovarsi in quartieri "pregiati" della città, ha determinato la messa in discussione non solo gli stessi interventi di rigenerazione, ma l'intero impianto della legge stessa.
La rigenerazione regolamentata dalla legge regionale, è certamente anche quella degli interventi diretti, ma è, soprattutto, quella degli ambiti, attraverso cui potrebbe essere possibile intervenire per un riassetto complessivo di specifiche porzioni territoriali, in special modo quelle della periferia, non solo sotto il profilo urbanistico edilizio, ma, come più volte rappresentato, per perseguire l'obiettivo più ampio di una crescita sociale e culturale del territorio in cui si interviene.
I comuni sono chiamati ad attivarsi per la promozione di tali interventi, coinvolgendo anche soggetti privati, a cui, comunque, la legge, lascia possibilità di proposta.
La legge regionale è intervenuta soprattutto sui tempi di definizione delle iniziative, proponendo procedure più snelle e veloci. Speriamo che i comuni ne sappiano approfittare.
La conclusione che si può trarre da questa sintetica analisi di trenta anni di storia sulla "teoria pratica" della rigenerazione è molto semplice. Sembra proprio che non la si vuole.
E allora viene da chiedersi, se si dice no anche ai processi rigenerativi, quali saranno le prospettive per le nostre città?
Con quale ottica si cercherà di dare delle soluzioni ad una visione di città più moderna ed al passo con i tempi?
Continueremo ad invidiare quei tanti luoghi di tante città importanti, dove gli interventi si fanno veramente senza spendere tante parole.

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia

RIGENERAZIONE
PROGETTI E CULTURA

AMBITO DI RIGENERAZIONE
BASTOGI

La proposta prevede la riqualificazione dell'ambito territoriale di Bastogi ubicato nella periferia ovest della città di Roma vicino alle vie Boccea e Torrevecchia. Tutta l'area di intervento è di proprietà pubblica.
L'intervento si propone, attraverso la sostituzione edilizia del complesso Bastogi, di ridisegnare l'assetto urbano del luogo al fine di creare un contesto dove siano presenti servizi, luoghi di aggregazione e verde per un deciso miglioramento delle condizioni di vita dei residenti.
La proposta prevede una sostituzione progressiva dei fabbricati esistenti per ridurre al minimo i disagi per i cittadini, la realizzazione di un complesso tutto di housing sociale (circa 500 alloggi).
La rigenerazione dell'ambito avverrà senza costi economici per l'Amministrazione a valle di un confronto concorrenziale.
L'ipotesi di intervento proposta dall'ACER è stata analizzata sotto il profilo della sostenibilità economica e prevede un investimento complessivo, tra opere pubbliche, servizi ed edifici, di circa 70 milioni di Euro, con occupazione per 1.000 addetti.

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

RIGENERAZIONE
PROGETTI E CULTURA

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

RIGENERAZIONE
PROGETTI E CULTURA

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia

RIGENERAZIONE
PROGETTI E CULTURA

AMBITO DI RIGENERAZIONE
TOR SAPIENZA

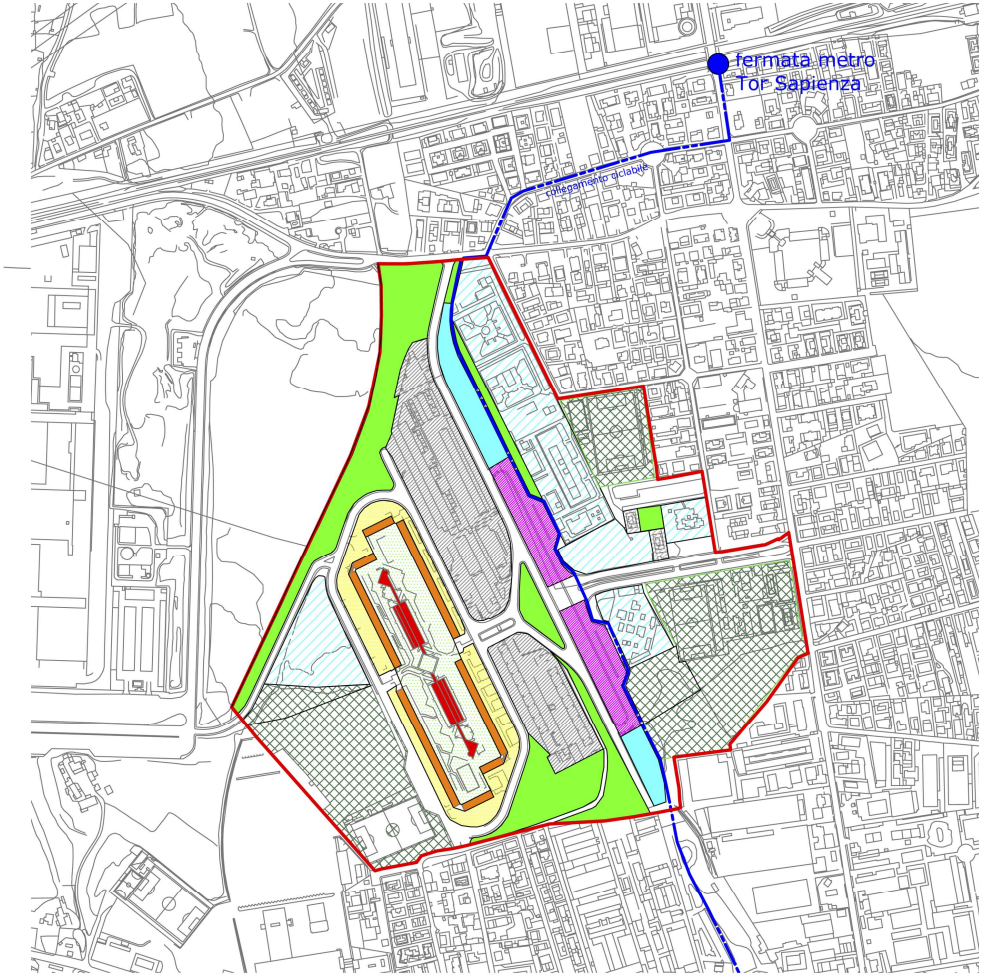
La proposta prevede la riqualificazione dell'ambito territoriale di Tor Sapienza ubicato nella semiperiferia est della città di Roma tra le vie Collatina e Prenestina. Tutta l'area di intervento è di proprietà pubblica.
L'intervento si propone, utilizzando tra l'altro le agevolazioni, una manutenzione ed efficientamento energetico dei fabbricati residenziali esistenti e la sostituzione edilizia di quelli non residenziali posti al centro ed oggi utilizzati impropriamente, con un trasferimento e ricostruzione degli stessi in altre aree pubbliche limitrofe con destinazione residenziale, creando così spazi di aggregazione sociale e di verde a servizio dei residenti.
La rigenerazione dell'ambito avverrà senza costi economici per l'Amministrazione a valle di un confronto concorrenziale.
L'ipotesi di intervento proposto dall'ACER è stata analizzata anche sotto il profilo della sostenibilità economica e prevede un investimento complessivo di circa 15 milioni di Euro con occupazione per 200 addetti.

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

RIGENERAZIONE
PROGETTI E CULTURA

ANCE ROMA
ACER
Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia

RIGENERAZIONE
PROGETTI E CULTURA

LEGENDA

- demolizione edifici non residenziali ATER (SUL 6.000 mq)
- riqualificazione edifici ATER
- ACE - rilocalizzazione volumetrie demolite + incremento del 35% (SUL mq 8.100)
- nuovo parco interno al complesso immobiliare (mq 28.000)
- nuovo servizio pubblico di livello locale
- adeguamento servizi pubblici
- rigenerazione spazi pubblici
- verde sportivo esistente
- viabilità ciclabile di collegamento con la stazione metro Tor Sapienza
- verde pubblico esistente
- volumetrie non interessate dagli interventi