

costruttori romani

costruttori romani

Tariffa R.O.C. - Poste Italiane S.p.A.
Spedizione in Abbonamento Postale
D.L. 35/2003 (conv. In L. 27/02/2004 n. 46)
art. 1, comma 1, DCB Roma

costruttori
romani

n. 4 aprile 2011 - Mensile dell'ACER - Nuova serie - Anno XXV



Housing sociale, la nuova frontiera dell'abitare



CASSA EDILE DI ROMA E PROVINCIA

DI MUTUALITA' ED ASSISTENZA

La Cassa Edile di Mutualità ed Assistenza di Roma e Provincia è un organismo gestito pariteticamente dai rappresentanti dei datori di lavoro (ACER) e dai sindacati di categoria dei lavoratori edili (Feneal-UIL, Filca-CISL e Fillea-CGIL). Raggruppa oltre **11.000 imprese** di costruzione ed assiste con prestazioni mutualistiche ed assistenziali **60.000 lavoratori** di Roma e provincia ed i loro familiari.

SETTORI DI INTERVENTO

Assistenze ordinarie

- 1) Ferie e gratifica natalizia
- 2) Integrazione all'indennità di malattia
- 3) Integrazione all'indennità d'infortunio o malattia professionale
- 4) Anzianità professionale edile

Assistenze straordinarie

- 1) Eteroprotesi (protesi dentarie, apparecchi ortodontici, cure dentarie)
- 2) Eteroprotesi (protesi ortopediche, supporti acustici, occhiali)
- 3) Riabilitazione e spese extraospedaliere
- 4) Donazione sangue
- 5) Donazione midollo osseo
- 6) Cure termali idropiniche

- 7) Assistenza ai familiari portatori di handicap
- 8) Malattie professionali
- 9) Assistenza per i casi di alcolismo, sieropositività (HIV), tossicodipendenza
- 10) Assistenza allo studio
- 11) Borse di studio
- 12) Premio ai giovani
- 13) Assegno e permesso funerario
- 14) Sussidi casa e sussidi lavoratori stranieri
- 15) Assicurazione infortuni, malattie, interventi chirurgici
- 16) Decesso del lavoratore per cause di malattia
- 17) Soggiorni
- 18) Periodo di maternità

Via Pordenone, 30 - 00182 Roma
Telefono: 06 70.60.41
Web: www.cassaedileroma.it
E-mail: info@cassaedileroma.it



Costruttori Romani
mensile dell'ACER
Associazione Costruttori Edili
di Roma e Provincia

n. 4
aprile 2011
Nuova serie - Anno XXV

Direttore responsabile
Eugenio Batelli

Direttore editoriale
Angelo Provera

Redazione
Fabio Cauli

**Progetto grafico
impaginazione ed editing**
ATON srl

Fotografie
Andrea Jemolo,
Archivio ACER
EIDOS

Stampa
Marchesi Grafiche Editoriali

Direzione, redazione
00161 Roma Via di Villa Patrizi, 11
Tel. 06 440751 Fax 06 44075510
costruttoriromani@acerweb.it

Una copia 2,58 euro
Abbonamento annuo: 20,65 euro

Editrice Gestedil srl
00161 Roma Via di Villa Patrizi, 11

ACER
Direttore generale
Alfredo Pecorella
Vicedirettore generale
Benedetto Campofranco

associato



Housing sociale, la nuova frontiera dell'abitare

**costruttori
romani** costruttori
romani
Mensile dell'ACER

- 4 **Rispondere a un'emergenza**
di Eugenio Batelli
- 8 **Le città di Roma**
a cura di Fabio Cauli
- 10 **Il percorso museale**
- 32 **Un viaggio nella capitale policentrica**
di Piero Ostilio Rossi
- 34 **Fotografando le "città altre" di Roma**
di Andrea Jemolo
- 35 **Tra le nicchie dell'Ara Pacis**
di Pippo Ciorra e Donata Tchou
- 37 **Il lungo viaggio delle periferie**
di Dino Gasperini
- 39 **Il panorama di una Roma ortogonale**
di Margherita Guccione
- 42 **Housing sociale, progetti per rinnovare**
di Lucio Passarelli
- 44 **Il Piano Casa verso l'edilizia sociale**
Intervista a Luciano Ciocchetti, vicepresidente
e assessore alle Politiche del Territorio
e dell'Urbanistica della Regione Lazio
di Anna Maria Greco
- 47 **Una scommessa da vincere**
Intervista a Marco Corsini, assessore
all'urbanistica di Roma Capitale
di Anna Maria Greco
- 50 **Servono procedure più snelle**
di Emiliano Cerasi
- 53 **Un nuovo modello di edilizia sociale**
di Nicolò Rebecchini
- 54 **Innanzitutto, conoscere il problema**
di Elisabetta Maggini
- 57 **L'edilizia residenziale nel Lazio**
di Anna Maria Evangelisti
- 60 **Il lento cammino dell'economia romana**
di Luca Carrano

ACERNEWS

- 63 **Decreto sviluppo: le novità
per il settore privato**
di Pierluigi Cipollone
- 64 **Dal decreto legge sviluppo
significative novità in
materia di appalti**
di Gianluca Celata
- 66 **Errare humanum est,
perseverare diabolicum!**
di Giancarlo Goretti



L'editoriale



Rispondere a un'emergenza

Nonostante le buone intenzioni delle PA, abbiamo a che fare con interventi che non vedranno il cantiere prima di 5 o 6 anni. Quello che occorre è uno sforzo di portata nazionale, per superare la politica dei veti

di **Eugenio Batelli** Presidente ACER

■ L'emergenza abitativa rappresenta probabilmente uno dei nodi cruciali della nostra città. La possibilità di accedere ad alloggi adeguati alle proprie esigenze costituisce infatti un'esigenza primaria di ogni cittadino. L'impossibilità di soddisfarla introduce elementi di forte precarietà nelle condizioni di vita di chi è costretto a subire questa situazione.

Il senso di appartenenza ad una collettività e l'inclusione sociale transitano inevitabilmente per la disponibilità di un luogo "casa", nel quale riconoscersi e nel quale incentrare il proprio vivere quotidiano.

Al contrario, la mancanza di un alloggio appropriato incrementa la sensazione di precarietà di chi deve subirla e inserisce nel corpo sociale elementi di insoddisfazione e instabilità.

Le istituzioni di ogni livello non possono non farsi carico di tale situazione e individuare soluzioni di rapida

attuabilità, le uniche idonee a fronteggiare emergenze che, se trascurate, rischiano di trasformarsi in patologie sociali incurabili.

Il Governo, la Regione Lazio e Roma Capitale hanno provato a delineare un quadro di interventi, anche articolati, che però rischia di rimanere a livello programmatico, per la difficoltà di dare concretezza alle fasi operative. Bisogna comunque dare atto alle istituzioni di avere correttamente individuato nell'emergenza abitativa una delle assolute priorità di intervento.

In una delibera del marzo 2010 il Comune ha stimato, con una valutazione che oggi deve essere probabilmente rivista in incremento, in 25.700 alloggi il fabbisogno abitativo.

Importante è stato fissare un obiettivo concreto e individuare nelle risorse private lo strumento principale per fronteggiare l'emergenza.



Spinaceto



La mancanza di un alloggio appropriato incrementa la sensazione di precarietà e inserisce nel corpo sociale elementi di insoddisfazione e instabilità





Torrevecchia

Le risorse private hanno peraltro bisogno di certezze per poter essere attivate.

Certezze soprattutto in merito ai tempi e alle procedure da seguire.

Tempi che rischiano di allungarsi e procedure che risultano complesse se teniamo conto che gran parte delle iniziative promosse è in variante alla strumentazione urbanistica.

In poche parole siamo in presenza di interventi che non potranno vedere l'apertura dei cantieri prima di 5/6 anni.

Sinceramente troppi per rispondere efficacemente a emergenze!

Quello che serve è allora un intervento immediato nazionale, di carattere straordinario, che consenta di superare le lungaggini tipiche degli interventi in variante.

La straordinarietà troverebbe ampia giustificazione nell'emergenzialità della situazione che deve essere affrontata.

Serve una volontà forte di superare gli ostacoli, procedurali ed economici, che impediscono l'utilizzazione

di strumenti realmente efficaci.

Penso, ad esempio, agli interventi di demolizione e ricostruzione, rispetto ai quali credo che sia ormai dato acquisito quello della assoluta inadeguatezza di un premio di volumetria fermo al 30%.

Penso, altresì, alla necessità di superare la politica dei veti incrociati che mette in discussione, vanifica, progetti già approvati dopo percorsi istruttori lunghissimi. Gli operatori hanno ripetutamente dimostrato il loro interesse alla partecipazione attiva ai diversi strumenti di intervento che sono stati ipotizzati.

Vanno messi in grado di operare.

Sta alle Istituzioni e alla politica eliminare incertezze e lungaggini che rischiano di vanificare la disponibilità e l'interesse dei privati.

Se ciò non avvenisse i primi a pagarne le conseguenze negative sarebbero i cittadini interessati, l'intera comunità.

Mi auguro che si riuscirà invece a passare finalmente dalla astrazione degli strumenti programmatori alla concretezza della realizzazione delle case di edilizia sociale che tutti attendono. ■



Le istituzioni di ogni livello devono attuare soluzioni per quest'emergenza, che rischia di trasformarsi in una patologia sociale incurabile



La formazione è la prima regola contro gli infortuni

Il Cefme fu fondato nel 1953 per una felice intuizione di Ezio Micaglio presidente dell'Acer, Roberto Palmucci della Fillea, Francesco Altini della Filca, Tullio Repetto della Feneal.

I rappresentanti delle imprese e dei lavoratori decisero di affrontare insieme uno dei problemi che la società italiana aveva di fronte: la preparazione delle maestranze edili da impiegare nei cantieri.

I primi corsi furono serali per le figure classiche del settore: muratori e carpentieri. Erano gli anni dello sviluppo delle città, in cui le mutate tecnologie costruttive insieme alle prime esperienze di utilizzo del cemento armato, costringevano gli operatori del settore ad una operazione di aggiornamento e specializzazione molto rapida.

Verso la fine degli anni '70 l'Ente ritenne opportuno pensare ad una formazione diversa, rivolta soprattutto ai giovani che uscivano dalla scuola dell'obbligo, con corsi di specializzazione biennale, perché in quegli anni il problema da affrontare era preparare nuova forza lavoro per sostituire la generazione degli operai del dopoguerra.

È nel corso degli anni '80 che il Cefme si avvia a diventare quello che oggi tutti conoscono. È in quegli anni infatti che viene acquistata e subito ristrutturata la sede di Pomezia, con l'idea di fondo di farne una sorta di college dedicato al settore dell'edilizia.

La fine degli anni '80 vede l'inserimento dei primi lavoratori extracomunitari nei cantieri edili e anche allora la scuola edile fu in prima linea, con attività formative mirate, contenenti moduli sia professionalizzanti che di alfabetizzazione linguistica e normativa.

Dopo il periodo di crisi degli anni '90 il Cefme ritrova nuovo vigore e rinnovata vitalità.

Non più solo operai, ma tecnici, professionisti, installatori, studenti, liberi professionisti, titolari di impresa: tutto il settore delle costruzioni trova il suo punto di incontro nel Cefme. La storia di oggi è quella di un ente che ha continuato a farsi interprete delle trasformazioni del settore attraverso la realizzazione dei percorsi formativi integrati. Il Cefme negli ultimi anni è cambiato, grazie anche all'impegno del suo Presidente Giuseppe D'Ascenzo, perseguendo l'obiettivo di diventare uno degli strumenti politici ed operativi delle parti sociali, integrato in misura sempre maggiore con il tessuto produttivo.

Per fare ciò il Centro di Formazione è diventato "la scuola" del settore edile. Fare formazione professionale in modo serio non vuol dire soltanto progettare e realizzare corsi. È fondamentale comprendere come il compito del Cefme non si esaurisca con l'erogazione della formazione ma prosegue con la finalizzazione di una occasione di lavoro.

Il Cefme sta oggi diventando un ente erogatore di servizi, in cui la formazione avrà ancora un ruolo predominante, ma collegata sempre più strettamente alle esigenze del mondo delle imprese, in stretto contatto con il mondo della scuola, dell'Università e degli ordini professionali.



Cefme. Ente paritetico che da oltre 50 anni organizza corsi per le maestranze edili



CENTRO PER LA FORMAZIONE DELLE MAESTRANZE EDILI ED AFFINI DI ROMA E PROVINCIA

Pomezia - Via Monte Cervino, 8 - Tel. 06.91962-1 (15 linee R.A.) - Fax 06.91962209

La mostra

Le città di Roma

Housing e paesaggi urbani dal dopoguerra a oggi

■ La mostra documenta le diverse fasi dello sviluppo di Roma negli ultimi sessant'anni attraverso l'analisi dei tessuti residenziali della sua cintura periferica con l'obiettivo di indagarne i differenti paesaggi mettendoli in relazione con i meccanismi e le procedure che li hanno determinati: strategie urbane, leggi di finanziamento, norme urbanistiche, esigenze produttive. Chiave di lettura privilegiata di questa analisi sono i paesaggi dell'housing, cioè dell'edilizia residenziale a basso costo, interpretati attraverso un'apposita campagna fotografica che riguarda interventi realizzati nei quartieri di iniziativa pubblica da soggetti sia pubblici che privati.

All'interno della nozione di paesaggio è possibile infatti riassumere tutte le condizioni che definiscono i caratteri di un tessuto urbano: dalla sua conformazione fisica, alle relazioni tra organismi edilizi e spazi aperti; dai rapporti con il quadro ambientale, ai modi

d'uso; dagli aspetti figurativi a quelli di natura emozionale e comportamentale.

Distinguere, riconoscere e nominare quindi i caratteri dei paesaggi delle periferie sottraendoli a giudizi generici, sommari ed indistinti. Comprenderne il senso allo scopo di trarre indicazioni per programmi futuri facendo tesoro sia degli errori che delle soluzioni migliori.

La mostra si apre con una sintetica documentazione delle condizioni delle periferie di Roma alla fine della guerra ed è organizzata in dieci sezioni critiche ordinate secondo un criterio prevalentemente cronologico che arriva sino ai giorni nostri. Ogni sezione fotografica è introdotta da un tavolo che contiene schede e video con mappe, foto e materiali d'epoca insieme ad una sequenza di foto scattate dall'elicottero. All'interno del percorso espositivo, un filmato propone un insolito sguardo dall'alto sulle periferie della città. ■



Il percorso museale

Ripercorrere la storia di una metropoli attraverso l'evoluzione delle sue periferie. Ecco il cammino della mostra che, con occhio documentario e artistico, racconta Roma e tutte le sue "città"



1944 Le periferie della città alla fine della guerra

Il fotogramma finale di "Roma città aperta"

Alla fine della Seconda guerra mondiale la questione delle abitazioni si presentava a Roma in termini drammatici: per il deficit abitativo accumulato negli anni del fascismo, per le distruzioni provocate dai 53 bombardamenti cui la città era stata sottoposta tra il 19 luglio 1943 e il 3 giugno 1944 e per l'inurbamento di molte decine di migliaia di persone. Molti abitanti dei paesi del Lazio e dell'Italia centrale si erano rifugiati nella capitale spinti dalla fiducia che la città sarebbe stata risparmiata dai bombardamenti degli Alleati per la presenza del Papa oltre che per il suo patrimonio di monumenti e di opere d'arte. Li animava la speranza che la condizione urbana avrebbe reso possibile trovare un'occupazione che permettesse quel livello minimo di sopravvivenza civile che nelle campagne e nei centri più piccoli sembrava negato dalle miserie e dalle distruzioni della guerra.

Gli effetti dell'inurbamento e dello sfollamento per i bombardamenti si combinarono tra loro favorendo la costruzione di agglomerati di baracche, di insediamenti precari, di ricoveri di fortuna ovunque fosse possibile: sotto le arcate degli acquedotti, nelle grotte (al Campidoglio, alle Terme di Caracalla, a viale Tiziano), nelle scuole, nelle caserme, negli edifici abbandonati, nei grandi complessi edilizi come negli stabilimenti cinematografici di Cinecittà. Fu così che sorsero decine di miserabili borghetti nella prima cintura periferica e talvolta in aree semicentrali della città: in via Prenestina, al Fosso di Sant'Agnese, lungo la linea ferroviaria per Firenze (è significativo che questa zona faccia da sfondo al

Le città di Roma

Housing e paesaggi urbani dal dopoguerra a oggi
Museo dell'Ara Pacis, 6 aprile - 8 maggio 2011

promossa da
Roma Capitale - Assessorato alle Politiche Culturali e Centro Storico
Sovrintendenza ai Beni Culturali
ACER - Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia

coproduzione video
MAXXI, Museo nazionale delle arti del XXI secolo
MAXXI Architettura

fotografia
Andrea Jemolo

cura e coordinamento scientifico
Piero Ostilio Rossi
Francesca Romana Castelli
QART Laboratorio per lo studio di Roma contemporanea
del Dipartimento di Architettura e Progetto, Sapienza Università di Roma

allestimento
Pippo Ciorra con Donata Tchou

ricerche iconografiche ed elaborazione digitale
Roberto Filippetti con Alessandra Di Giacomo

assistenza alla fotografia
Roberto Apa, Roberto Ceccacci, Marco Jemolo

postproduzione e stampa delle fotografie
"Interno grigio" di Daniele Coralli

video
Marco Jemolo
riprese dall'elicottero e montaggio

realizzazione dell'allestimento
CAVIR s.r.l.
EPS s.r.l.

Le fotografie e le riprese dall'elicottero sono state realizzate grazie a:
Roma Capitale - Assessorato all'Urbanistica
Lorenza Bolelli
Consulente Architettura e Urbanistica
Staff Assessore
Reparto Volo della Polizia Municipale di Roma
F.P.M. Renata Petracca, Gianfranco Carfagna, Mauro Cozzi,
Sergio del Monte
I.P.M. Fabrizio Benedetti, Anna Carbonelli, Federico Consonni,
Onofrio Marchetta
Elifriulia
piloti: Christian Holzer, Elena Di Pede, Pietro Pistorio
tecnici: Flavio Vadori, Fabio Ciroi

traduzioni
Francesca Rodriguez, Cheryl Roberts

le vicende del film “Il tetto” di Vittorio De Sica e che in quelle baracche abiti Capannelle ne “I soliti ignoti” di Mario Monicelli) e poi al Mandrione, in via Latina, a viale delle Province, nel Campo Artiglio, nell’area dell’ippodromo del Campo Parioli, solo per citare i più noti. In pochi anni, la piaga degli insediamenti abusivi – dei “villaggi abissini”, come venivano definiti durante il fascismo – si moltiplicò, diffondendosi nelle aree marginali del tessuto urbano.

“Roma è una bocca spalancata di quasi tre milioni di abitanti” scrisse subito dopo la liberazione “Il Corriere di Roma”, il giornale degli Alleati, offrendo un dato non attendibile ma significativo della dimensione del problema. Forse, con un po’ di azzardo, si può fissare tra 1.800.000 e 2.000.000 il numero delle persone che vivevano nella capitale negli ultimi mesi di guerra.

Come si presentava il paesaggio urbano delle periferie nel giugno del 1944, quando le truppe del generale Clark fecero il loro ingresso nella Capitale?

La città consolidata – quella che corrispondeva all’idea di Roma nella mappa mentale dei suoi abitanti – aveva dei confini abbastanza precisi che avevano come capisaldi, a nord, ponte Milvio e la Città-giardino Aniene; ad est piazza Bologna, Portonaccio con il Cimitero del Verano, lo Scalo San Lorenzo, Casal Bertone e il Pigneto.

Nel quadrante meridionale, la città si concludeva lungo il vallo ferroviario che veniva scavalcato solo in corrispondenza della via Appia – a Ponte Lungo e all’Alberone – e della via Ostiense fino a raggiungere la Garbatella ma lasciando sullo sfondo l’imponente sagoma della Basilica di San Paolo.

Ad ovest, oltre il fiume, il quartiere industriale della Riva Portuense, i grandi ospedali lungo la circonvallazione Gianicolense e i quartieri costruiti sulle colline di Monteverde. Poi, al di là di Villa Doria Pamphili e del Gianicolo, la Città del Vaticano e i quartieri Prati e Delle Vittorie di cui piazzale Clodio e la circonvallazione costituivano i margini.

Al di là di questi confini, immerso nei paesaggi agricoli dell’Agro Romano, un insieme slegato di insediamenti che solo nei quadranti est e nord est – tra Tiburtina e Casilina – tendevano a definire limitate porzioni di sistema urbano. Il cuore di questi agglomerati era costituito dalle borgate, i nuclei abitati realizzati durante il fascismo dalla mano pubblica (Governatorato e Istituto per le Case Popolari) tutt’intorno alla città e a considerevole distanza da essa (secondo lo stesso modello radiocentrico che aveva guidato la redazione del Piano Regolatore del 1931) come risposta al disagio abitativo dei ceti popolari e alla necessità di delocalizzare gli abitanti espulsi dal centro antico in seguito agli sventramenti e alle demolizioni attuate tra la metà degli anni Venti e la fine degli anni Trenta.

1939

Le borgate erano costituite da insediamenti molto diversi tra loro che erano accomunati dall’essere un altrove rispetto alla città e nei quali gli abitanti vivevano un duro sradicamento dal tessuto sociale cittadino. Primavalle, il Trullo, il Tufello, il Quarticciolo, Santa Maria del Soccorso e Torre Gaia erano quartieri progettati secondo un disegno urbano compiuto e con alcune attrezzature di servizio, avevano case alte di norma quattro piani, costruite con materiali non troppo scadenti secondo lo schema prevalente della “casa in linea” (con un corpo scala che serve due o tre alloggi per piano) e gli alloggi erano di dimensioni contenute ma dotati di servizi igienici.

Val Melaina era invece un grande isolato urbano a corte costruito in mezzo alla campagna sul modello delle case a blocco realizzate dall’Incis qualche anno prima intorno a piazza Verano: alto sette-otto piani, aveva l’aspetto di una cittadella e forse anche per questo, oltre che per il fatto che, durante l’occupazione tedesca, fascisti e nazisti non riuscirono mai a porlo sotto il loro controllo, era noto come “Stalingrado”.



1939: Primavalle, il Trullo, il Tufello, il Quarticciolo, Santa Maria del Soccorso e Torre Gaia erano quartieri progettati secondo un disegno urbano compiuto



All’opposto, le borgate “rapidissime” (Prenestina, Gordiani, Tor Marancia e la stessa San Basilio) disegnavano uno squallido paesaggio di degrado suburbano. Erano realizzate con vere e proprie baracche in muratura a uno o due piani, prive di servizi igienici, di strade asfaltate e dei servizi più elementari. San Basilio e Tor Marancia saranno demolite e ricostruite nei primi anni Cinquanta, mentre Prenestina e Gordiani (dove nel 1961 Pier Paolo Pasolini ambienterà la scena del sogno di “Accattone”) continueranno per molti anni ancora a rappresentare una vergogna per tutta la città e di esse avrà modo di interessarsi, nel 1953, anche la Commissione parlamentare sulla miseria in Italia.

Accanto alla Borgata Prenestina si svilupperà nel dopoguerra un esteso insediamento di case abusive, in gran parte occupato da immigrati provenienti dall’Italia meridionale; le ultime case della Borgata Gordiani saranno abbattute solo nel 1980.

Nel film “L’onorevole Angelina” di Luigi Zampa (1947) ci sono lunghe sequenze che ricostruiscono il disagio di vivere in quel genere di insediamenti. Un abile montaggio che unisce Gordiani, Santa Maria del Soccorso, Pietralata e materiale di repertorio (un’inondazione del Tevere) ricomponne le immagini di un livello di vita così degradante da riuscire per noi difficile collocarlo in un passato da cui ci separano solo poco più di sessant’anni.



A proposito della Borgata Gordiani

“Le case non hanno acqua e gabinetti: questi ultimi e le fontane (che debbono servire anche come lavatoi) sono sparsi nella zona e debbono servire un determinato numero di abitazioni. (...) Le costruzioni, fabbricate con la massima fretta e economia, sono deteriorate dall'uso e dal tempo; i tetti non riescono ad impedire che l'acqua filtri nei locali sottostanti, generando un'umidità funesta, accresciuta dall'acqua che affiora dal pavimento, data la mancanza dei vespai, che trasuda dai muri e rende tutto madido: gli oggetti domestici, le lenzuola dei letti. (...) Ogni tanto, nelle vie laterali si innalzano casotti in cemento a base quadrata, di pochi metri di lato: sono i 25 gabinetti a disposizione di una popolazione di più di 5.000 persone, su ciascun lato presentano aperture prive del tutto di porte o chiuse da ripari di lamiera: la sporcizia di questi locali è indescrivibile”.

dalla Relazione della Commissione parlamentare sulla miseria in Italia, 1953



A proposito del Tiburtino

“Era la prima volta che Tommaso vedeva l'Ina Case finito: quando lui era andato a bottega era tutto un mucchio di cantieri, che ormai la gente cominciava a guardare con ironia, perché fin da allora si capiva quello che doveva uscirne fuori. Adesso era lì, tutto bello pronto, con intorno una specie di muretto di cinta sui praticelli ch'erano rimasti quelli che erano, pieni di zozzeria. Le strade nuove nuove entravano in curva in mezzo alle case, rosa, rosse, gialle, tutte sbilenche esse pure, con mucchi di balconi e abbaini, e sfilate di parapetti. Arrivando con l'autobus, a vederlo quel quartiere pareva davvero Gerusalemme, con quella massa di fiancate, una sopra l'altra, schierate sui prati, contro le vecchie cave, e prese in pieno dalla luce del sole. Tommaso scese alla Fiorentini, tornò un po' su, e imboccò la prima strada che entrava dentro il quartiere. Guardò la tabella: si chiamava via Luigi Cesana”.

Pier Paolo Pasolini, *Una vita violenta* (1959)

1949-1956 La ricostruzione

Il primo settennio Ina-Casa

Quattro anni dopo la fine della guerra, nel 1949, prese l'avvio con la legge Fanfani (Ministro del Lavoro del quarto governo De Gasperi), il “Piano per l'incremento dell'occupazione operaia” (più noto come “Piano Ina-Casa”) che definì il quadro finanziario e procedurale nel quale fu avviato il processo di ricostruzione e di riequilibrio del patrimonio edilizio del nostro Paese.

Il Piano operò nell'arco di due settenni (1949-1956 e 1957-1963) e consentì la realizzazione di 355.000 alloggi per quasi 2 milioni di persone, distribuiti in tutto il territorio nazionale, con una certa prevalenza delle regioni settentrionali. Per assolvere alla duplice funzione di costruire case e di incrementare l'occupazio-

zione, il settore edilizio dovette assorbire manodopera non specializzata e spesso di provenienza contadina; la conseguenza fu l'esclusione di ogni innovazione tecnologica, la rinuncia alla prefabbricazione e all'industrializzazione dei componenti edilizi, l'impie-



go di materiali locali e l'utilizzazione di tecniche artigianali tradizionali.

Nel primo settennio a Roma furono realizzati sei interventi localizzati al Valco San Paolo, al Tuscolano, al Tiburtino e ad Ostia Lido, cioè lungo quelle che allora

A sinistra Valco San Paolo.
Sotto, Tuscolano III



erano le due direttrici principali di sviluppo della città: a sud verso il mare e ad est verso i Colli Albani.

Rispetto alle borgate di alcuni anni prima, il paesaggio urbano cambiò profondamente anche se il modello di riferimento rimase quello dello sviluppo per nuclei satellite, cioè per interventi autonomi sia dal punto di vista formale che funzionale e per questo caratterizzati da un disegno compiuto. Ai corpi edilizi allineati e geometricamente assemblati del Trullo, di Primavalle, del Quarticciolo o del Tiburtino III, si sostituì una più complessa combinazione di tipi edilizi differenti e planimetricamente articolati: case in linea, case a torre e case a schiera, organizzate intorno ad un sistema gerarchico di spazi collettivi che di norma facevano capo ad una piazza interna con i servizi, i negozi e il mercato: “la pluralità nell'unità”, la definì Saverio Muratori. Erano veri e propri progetti di micropaesaggi urbani disegnati per costruire sequenze spaziali continuamente variate e produrre una complessità “come se” fosse il risultato di una stratificazione avvenuta nel tempo.

1950-1955 La ricostruzione

Gli interventi del Comune e dell'Unrra-Casas

Mentre il primo settennio dell'Ina-Casa si avviava a conclusione, l'Istituto Case Popolari provvide alla demolizione e alla ricostruzione di due delle borgate che aveva realizzato negli anni precedenti: San Basilio (la "borgata semirurale" di case con orto costruita negli anni Trenta) e Pietralata; quest'ultima era già stata ristrutturata una prima volta intorno al 1937 con la demolizione di una "borgata rapidissima" di baracche realizzata qualche anno prima.

Le due borgate restavano ancora molto distanti dalla città ma la qualità delle abitazioni migliorò sensibilmente e fu proprio accanto alla nuova San Basilio che nel 1951 si decise di realizzare un'Unità residenziale finanziata dall'Unrra-Casas (United Nations Relief and Rehabilitation Administration - Comitato Amministrativo Soccorso ai Senzatetto) con fondi di provenienza

americana, che introdusse nella lontana periferia nord-est della città un nucleo di case con tetto e giardino di chiara matrice suburbana. Le abitazioni furono destinate ai profughi e agli ospiti del dormitorio dove erano ancora ricoverati gli abitanti del quartiere di San Lorenzo rimasti senza casa dopo il bombardamento del 19 luglio 1943.

Grazie alla concessione di un contributo straordinario del Governo per far fronte alla grave situazione determinata dall'afflusso di sfollati, sinistrati e profughi durante e dopo la guerra, negli stessi anni – tra il 1952 e il 1955 – il Comune di Roma realizzò lungo via Prenestina, all'altezza della Stazione omonima, il quartiere di Villa Gordiani. Data la situazione di emergenza furono utilizzati, con poche varianti, gli stessi progetti che Mario De Renzi e Saverio Muratori avevano studiato per il Tuscolano e per il Valco San Paolo. L'intervento di maggiori dimensioni fu realizzato intorno a viale della Venezia Giulia, mentre altri due gruppi di edifici furono costruiti lungo il margine settentrionale del quartiere di Centocelle.

In via Rovigno d'Istria, accanto al nucleo principale, l'Istituto Case Popolari costruì, negli anni successivi, il complesso di Villa Lancellotti.

A sinistra e sotto Unità residenziale Unrra-Casas di San Basilio.
In basso, Villa Gordiani



A sinistra e sopra, Torre Spaccata

1956-1963 Gli anni del boom economico

Il secondo settennio Ina-Casa

Nel 1957, in un articolo pubblicato su "Casabella" e significativamente intitolato "Il paese dei barocchi", Ludovico Quaroni analizzò in termini autocritici il progetto del quartiere Tiburtino: "Il 'paese dei barocchi' non è il risultato d'una cultura solidificata, d'una tradizione viva: è il risultato di uno stato d'animo (...) nella spinta verso la 'città', ci si è fermati al 'paese'. Nel voler dare un linguaggio italiano alle esperienze ed agli insegnamenti dell'urbanistica svedese, siamo arrivati a farli parlare addirittura in romanesco". Intendeva così sottolineare un eccesso di populismo e di vernacolare nel disegno del quartiere e, forse, in tutta l'esperienza del primo settennio dell'Ina-Casa.

Oggi tendiamo a guardare con minore severità a quella stagione che resta un generoso tentativo di coniugare un'idea di architettura e di città che fosse in grado di recepire – dopo la parentesi del fascismo – una nuova dimensione collettiva e solidale della vita associata.

E fu proprio questa dimensione, trasferita con realismo nel tema urbano dell'unità di vicinato – cioè di un gruppo articolato di case raccolto intorno ad uno spazio semipubblico – ad essere assunta come unità compositiva di base del quartiere e a caratterizzare gli interventi del secondo settennio dell'Ina-Casa. Essi furono localizzati ancora una volta nei quadranti orientale e meridionale della città: a Ponte Mammolo, sulla riva destra dell'Aniene; a Torre Spaccata, lungo la via Casilina; a Casal Bernocchi, nei pressi di Acilia e a Colle di Mezzo, lungo via di Vigna Murata.

L'impianto di Torre Spaccata – l'intervento di maggiori dimensioni – è costruito come un insieme di



1956-1963: l'impianto di Torre Spaccata è costruito come un insieme di unità di vicinato raccolte intorno al centro civico e religioso



unità di vicinato raccolte intorno al centro civico e religioso. È formato da gruppi di case di altezza variabile tra i tre e i sette piani, disposte secondo linee spezzate, che configurano un paesaggio continuamente



articolato: una versione urbana e più densa del modello della città-giardino nel quale edifici e spazi aperti si combinano tra loro in un sistema urbano equilibrato e misurato.



In questa pagina, Colle di Mezzo.
Nella pagina a fronte, il Villaggio Olimpico



1958-1965 I Giochi Olimpici del 1960

I quartieri Incis per gli impiegati dello Stato

I Giochi Olimpici del 1960 furono un evento internazionale di grande successo e costituirono per Roma uno straordinario ritorno d'immagine. Di quell'immagine i nuovi impianti e le nuove attrezzature sportive furono parte integrante: lo Stadio Olimpico, il Villaggio Olimpico, lo Stadio del Nuoto, il Palazzetto dello

Sport e lo Stadio Flaminio nel quadrante nord della città, così come il Palazzo dello Sport, il Velodromo, il nuovo lago, la Piscina delle Rose e il complesso delle Tre Fontane nel settore meridionale contribuirono a conferire a Roma una nuova identità, forse circoscritta, ma sicuramente moderna. Grazie ai Giochi, l'EUR assunse definitivamente il carattere e la fisionomia di un Centro Direzionale di livello metropolitano consolidando il suo ruolo di polo di riferimento per lo sviluppo della città verso sud.

La realizzazione del Villaggio Olimpico nell'ansa che il Tevere disegna all'altezza della collina di Villa Glori fu affidata all'Incis, l'Istituto delle Case degli Impiegati dello Stato, che, a Olimpiadi concluse, avrebbe prov-



veduto a trasformarlo in un quartiere residenziale per 6.500 abitanti. A redigere il progetto furono chiamati alcuni tra i migliori architetti che operavano a Roma in quegli anni che applicarono con coerenza alcuni dei principi ispiratori dell'urbanistica del Movimento Moderno – e in particolare della Ville Radieuse di Le Corbusier – con l'idea di rispettare l'ambiente naturale e di trasformare gli spazi aperti nell'elemento più importante dell'impianto urbano; non solo gli edifici – che non superano i cinque piani di altezza – sono disposti in maniera da lasciare libera la visuale verso Villa Glori e verso le sponde del Tevere, ma i prati, gli alberi, i cespugli sono il vero tessuto connettivo fra le case e tutti gli edifici sono sollevati su pilotis proprio per offrire una continuità di visuali al livello del terreno. Sul versante opposto della città, la rapida trasformazione dell'EUR in Centro Direzionale, con il conseguente trasferimento di uffici e Ministeri, pose l'esigenza di co-

struire edifici residenziali nelle vicinanze dei nuovi posti di lavoro e l'Incis fu chiamato a realizzare un quartiere per 7.500 abitanti (in realtà ne fu costruita solo la metà) in un'area lungo la via del Mare, a circa un chilometro dall'EUR, all'altezza del nuovo ippodromo di Tor di Valle.

Per redigere il progetto fu ricostituito, almeno in parte, il gruppo che aveva dato buona prova nel Villaggio Olimpico del quale il nuovo quartiere ripropone i caratteri principali: prevalenza di case a 4-5 piani su pilotis, uso degli spazi verdi come tessuto connettivo, unificazione dei materiali di rivestimento (cortina di mattoni) e delle soluzioni architettoniche. Solo l'andamento planimetrico degli edifici, costruito su tracciati sinuosi e poligonali aperte, appare guidato dalla volontà di determinare visuali più complesse con spazi avvolgenti e continuamente variabili.



Sopra, Villaggio Olimpico.
A sinistra e sotto, Decima



1964-1984 La Legge 167

Il primo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

Nell'aprile del 1962, mentre anche il secondo settennio Ina-Casa si avviava a conclusione, entrò in vigore la Legge 167 che aveva lo scopo di favorire l'acquisizione da parte dei Comuni di aree da destinare all'edilizia a basso costo. Offriva agli Enti locali uno strumento per calmierare il mercato delle aree e per indirizzare lo sviluppo edilizio delle città e per questo prevedeva che i Comuni con una popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che fossero capoluoghi di provincia redigessero un Piano delle aree riservate all'housing sociale: il PEEP,

cioè il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

Il primo PEEP di Roma fu adottato dal Consiglio Comunale il 26 febbraio 1964 e nella sua stesura finale comprendeva 70 Piani di Zona per complessivi 674.000 abitanti. A partire dal 1977 però, con una serie di successive integrazioni, al Piano furono aggiunte altre 37 aree per circa 44.000 abitanti. Nei vent'anni della sua validità, il PEEP ha portato all'effettiva realizzazione di una settantina di quartieri per complessivi 380.000 abitanti (una città poco più piccola di Bologna) rispetto ai 718.000 previsti.

Pur nelle notevoli differenze d'impianto e di conformazione, il paesaggio urbano dei "quartieri 167" è prevalentemente costruito su due elementi strettamente correlati tra loro: l'autostrada urbana e l'edificio isolato, rispetto ai quali lo spazio aperto svolge il ruolo di elemento di connessione. Sono brani di città costruiti quindi non su tessuti continui, come era-



A sinistra, Spinaceto.
Sopra, Tor de' Cenci.
Sotto, Vigne Nuove





In alto, Torrevecchia. Sopra, Serpentara.
A sinistra, Val Melaina. Sotto, Nuovo Castel Giubileo



no ancora i quartieri precedenti malgrado la sconnessione tra il fronte dell'edificio e la strada, ma per elementi discontinui di forma variabile e perentoria, spesso di notevoli dimensioni. In questi progetti l'unità dell'insieme – la sua figura conclusa – è ricostituita al livello del disegno a grande scala, il solo nel quale le singole parti mostrino di appartenere ad un tutto, ma nella percezione pedonale al livello del suolo la città tende a dilatarsi sino ad apparire priva di forma.

L'uso di tipi residenziali di altezza considerevole – in gran parte case a torre e case in linea di sette-otto piani – portano a distanziare notevolmente gli edifici tra

loro, aumentando l'impressione di muoversi all'interno di un sistema discreto di forme rispetto al quale i tracciati stradali – con sezioni notevolmente maggiori di quanto non fossero prima per assorbire flussi di traffico più intensi – sono spesso disegnati in maniera autonoma rispetto alla disposizione planimetrica degli edifici; questi perdono quindi il ruolo di quinte per assumere quella di capisaldi urbani, traguardi visivi pensati per essere percepiti alla velocità dell'automobile più che a quello del pedone. Sono gli anni in cui il progresso della motorizzazione privata di massa sembra non conoscere limiti e tutta la città viene progettata in questa prospettiva.



1969: Il Comune localizza gli interventi di edilizia residenziale pubblica in tre Piani di Zona: a Vigne Nuove, a Corviale e al Laurentino



1971-1982 Dopo il Sessantotto

La grande dimensione e l'integrazione tra residenza e servizi

La realizzazione dei primi quartieri 167 mostrò con grande evidenza la difficoltà di coordinare le procedure e i flussi di finanziamento che consentissero di costruire insieme agli edifici residenziali anche le attrezzature di servizio.

Fu anche per questo che nel 1969 – siamo subito dopo il Sessantotto e nell'anno dell'autunno caldo che pose la questione della casa al centro delle rivendicazioni sindacali per una migliore qualità della vita – la Gescal (Gestione per le Case dei Lavoratori) che dal 1963 ave-



A sinistra, Laurentino.
Sotto, Vigne Nuove



va sostituito l'Ina-Casa, varò un programma di finanziamenti per la realizzazione a Roma di interventi di edilizia residenziale pubblica di grandi dimensioni nei quali fosse prevista, in via sperimentale, la possibilità di costruire contemporaneamente le abitazioni, le attrezzature e i servizi di uso pubblico.

L'Amministrazione comunale decise di localizzare questi interventi in tre Piani di Zona situati in quadranti diversi della città: a Vigne Nuove, a Corviale e al Laurentino che, con i suoi 32.000 abitanti, era uno degli insediamenti di maggiori dimensioni tra quelli previsti dal primo PEEP. I tre quartieri furono quindi l'occasione per sperimentare un nuovo tema urbano: quello degli interventi unitari di grande dimensione e dell'integrazione tra residenza e servizi. È qui la radice della struttura ad "insule" del Laurentino con gli edifici-ponte destinati a negozi, servizi residenziali e uffici pubblici e privati, della spina delle attrezzature collettive di Vigne Nuove, strettamente integrata agli edifici residenziali, e

dell'incredibile utopia urbana di Corviale, tentativo generoso quanto vano di realizzare un edificio-città capace di stimolare e arricchire gli scambi e le relazioni sociali attraverso un ampio sistema di servizi e di attrezzature concentrati in un unico manufatto lungo poco meno di un chilometro e capace di ospitare 6.000 persone. Prese così corpo l'idea di una città nella quale alla dispersione della periferia si contrapponessero interventi in grado di porsi come poli urbani dotati di una forte caratterizzazione formale e che si proponessero come "condensatori sociali" in grado di attivare relazioni e offrire opportunità. Su questa linea può essere collocata anche la grande corte urbana dell'intervento Iacp di Tor Sapienza, lungo la via Collatina, che a differenza di molti progetti di quegli anni che si pongono come elementi autonomi ed irripetibili, è basato sulla ricerca di una "unità di misura", un elemento componibile per la formazione di tessuti omogenei e riconoscibili anche nelle zone di nuova espansione della città.



Sopra, Corviale.
Sotto, Tor Sapienza



1982-1988 Una riflessione critica sui "quartieri 167"

Ritornare alla strada

I criteri che sono alla base dell'impianto dei "quartieri 167" non sono una peculiarità italiana, ma fanno capo a temi che attraversarono in quegli anni un po' tutta la cultura architettonica e urbana europea – dalla Gran Bretagna, alla Francia, all'Olanda – e furono proprio gli inglesi a segnalare nella maniera più compiuta il problema dello Sloop (Space Left Over After Planning – lo spazio lasciato al di fuori della pianificazione), che caratterizzò quella stagione del disegno urbano. La "terra di nessuno" costituita dagli spazi aperti tra gli edifici – che non si sa bene a chi attribuire in termini di uso e di gestione – si trasforma spesso in luogo di abbandono e di degrado e rappresenta tuttora una questione non risolta nella configurazione dei quartieri più recenti delle nostre città.

Il Quartaccio è un quartiere di poco più di 2.000 abitanti che si sviluppa lungo via Andersen, nei pressi di via di Torvecchia. Fu realizzato sul finire degli anni Ottanta in attuazione di una delle varianti integrative del PEEP del 1964 in un'area caratterizzata da un pianoro di forma allungata, delimitato da due piccole valli ricoperte di vegetazione lungo le quali scorrono due fossi, secondo una morfologia tipica dell'Agro romano nel quadrante occidentale della città. L'insediamento occupa la sommità di questo pianoro con case a tre e quattro piani, assumendone la configurazione e quindi l'andamento a forma di fuso, caratteristico di molti paesi italiani.

Realizzato dal Comune di Roma in attuazione della Legge 94 del 1982 (una legge varata per far fronte all'emergenza abitativa), il Quartaccio è strutturato lungo un sistema di strade tracciate sul crinale che determina la giacitura degli edifici che a loro volta delimita-



Quartaccio

no con le loro facciate il margine e le quinte delle strade. È l'esito di una riflessione critica e di un ripensamento rispetto agli impianti urbani generalmente adottati nei quartieri d'iniziativa pubblica del primo PEEP nei quali la rete stradale assume un tracciato indipendente dal disegno del tessuto residenziale. Il proposito – come ha scritto Pietro Barucci, il coordinatore del progetto – è quello di "tornare al tema della strada, intesa non più come infrastruttura di servizio, ma come il principale luogo di qualificazione, di decoro, di aggregazione sociale della città. E la strada deve essere piena di rumore, di traffico e di negozi, altrimenti non è città".

1985-2007 Dai grandi segni alla ricomposizione di tessuti urbani

Il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

Nella primavera del 1983 l'Amministrazione comunale commissionò al Censis un'indagine su 1.200 famiglie residenti in sei tra i quartieri più significativi realizzati nell'ambito del primo PEEP: Vigne Nuove, Laurentino, Casilino, Tiburtino Sud, Grottaferetta e Spinaceto. Tra gli scopi dell'indagine c'era quello di definire i criteri per la progettazione di un nuovo PEEP poiché quello in vigore sarebbe scaduto nell'agosto del 1984.

Da quella serie di interviste emersero alcuni dati significativi come quelli relativi alla chiara preferenza dei cittadini per i tipi edilizi di altezza medio-bassa, alla capacità di attrazione manifestata dal modello insediativo dei quartieri abusivi e alla mancanza di attrezzature, di servizi collettivi e di parchi e giardini, lamentata dall'82% degli intervistati. Sorprendentemente bassa (8,1%) fu la percentuale di coloro che dichiararono di voler andar via dal quartiere nel quale abitavano: un dato che oscillava tra il 31,4% di Vigne Nuove e il 10% di Spinaceto ("Spinaceto? Pensavo peggio..." avrebbe detto dieci anni dopo Nanni Moretti nel film "Caro Diario"); nessuno, invece, avrebbe voluto lasciare Grottaferetta. Fu anche in base ai risultati di quell'indagine che il secondo PEEP – messo a punto tra il 1983 e il 1985, approvato dalla Regione Lazio nel 1987 e poi aggiornato a varie riprese fino al 2005 – fu costruito secondo criteri diversi da quello del 1964. Fu dimensionato per un totale di 300.000 stanze per altrettanti abitanti (156.000 come residuo del primo PEEP e 144.000 nuove) e le di-



Il PEEP approvato nel 1987 fu dimensionato per un totale di 300.000 stanze per altrettanti abitanti





mensioni dei singoli interventi vennero drasticamente ridotte: non più quartieri con decine di migliaia di abitanti, ma insediamenti di piccole e medie dimensioni, più idonei ad essere progressivamente assorbiti dalla città.

Obiettivo comune a gran parte dei progetti dei quartieri del secondo PEEP è quello di costruire tessuti urbani che tendono a differenziarsi dal disegno per elementi e forme discontinue che caratterizzava i piani precedenti. Le case alte vengono drasticamente ridotte (solo 1/4 del totale): in particolare, quasi scompaiono le case a torre e vengono completamente eliminate le



Non più quartieri, con decine di migliaia di abitanti, ma insediamenti di piccole/medie dimensioni



In alto a sinistra, Torraccia.
Sopra, Fonte Laurentina.
A fianco, Lunghezza

case in linea tra gli 8 e gli 11 piani. Parallelamente venne incrementato in maniera notevole l'uso di tipi edilizi fino a quattro piani, che arrivano a coprire più del 70% delle nuove costruzioni.

Un paesaggio urbano molto diverso, con impianti basati sulla combinazione di due elementi: la strada e la corte, o sull'addizione di edifici residenziali di dimensioni limitate riconducibili al tipo della palazzina. La nuova città tende a costituirsi per isolati di altezza contenuta che, accostandosi, definiscono gli invasi stradali e al loro interno si aprono su spazi semipubblici variamente attrezzati.

1995-2010 La rigenerazione urbana

Demolire per ricostruire

“La casa intorno agli alberi” è un intervento di demolizione e ricostruzione realizzato dall'Istituto Case Popolari, nell'ambito del primo PEEP, nel Piano di Zona del Tiburtino III. La vecchia borgata di Santa Maria del Soccorso costruita a metà degli anni Trenta è quasi interamente demolita negli anni Ottanta. Da una parte, sembra anticipare il tema della rigenerazione urbana che rappresenta una delle novità strategiche del nuovo Piano Regolatore approvato nel 2008 e dall'altra segna la conclusione di un ciclo durato più di cent'anni: quello dell'attiva presenza della mano pubblica nella progettazione e nella costruzione della città che ha conosciuto momenti molto significativi.

A partire dal 2002 infatti – dopo la sua trasformazione in Ater, cioè in Azienda Territoriale, e in seguito all'esaurirsi a livello nazionale dei flussi di finanziamenti

per l'edilizia residenziale pubblica – l'Istituto ha destinato la maggior parte delle sue risorse non più alla costruzione di nuove case, ma alla manutenzione e al recupero del suo ingente patrimonio edilizio che a Roma conta 53.000 alloggi e 3.000 locali commerciali.

L'intervento relativo al primo comparto di attuazione del Programma di Riqualificazione urbana “Giustiniano Imperatore” – nei pressi di via Cristoforo Colombo – è l'esito di un concorso sviluppato a partire dal masterplan dello studio Dürig AG Architekten di Zurigo, vincitore del concorso bandito nel 2004. Tre anni prima, in seguito all'accentuarsi del dissesto statico di un gruppo di edifici era stato infatti necessario provvedere allo sgombero d'urgenza di una cinquantina di famiglie e dare l'avvio ad un programma di riqualificazione del quartiere.

Il masterplan propone la costruzione di un lungo edificio curvilineo che configura una piccola valle attrezzata a parco urbano. L'intervento è pensato per la progressiva sostituzione dei fabbricati degradati con la necessità, tuttavia, di salvaguardare gli abitanti originari e di ricollocarli nei nuovi edifici residenziali. L'Amministrazione comunale ha predisposto a tal fine un pro-



A sinistra e sotto, intervento Iacp
“La casa intorno agli alberi” al Tiburtino III



gramma con forti elementi d'innovazione dal punto di vista amministrativo e gestionale. La parte realizzata rappresenta quindi solo un primo frammento dell'intervento complessivo e la sua costruzione è pensata per essere proseguita secondo il Piano originario. L'intervento si compone di due parti distinte: la prima è costituita da due edifici residenziali – un edificio a pettine e un frammento dell'edificio curvilineo – mentre la seconda comprende il sistema degli spazi aperti e la piastra basamentale degli edifici residenziali al di sotto della quale è inserita una piscina pubblica interrata, cuore di un sistema di servizi pubblici e privati.

La rigenerazione urbana, con tutta la gamma delle sue possibili tecniche d'intervento, appare uno dei grandi temi sui quali nei prossimi anni si misurerà la capacità della città di riconfigurare le proprie periferie e di migliorarne la qualità della vita.



Sopra e sotto, Giustiniano Imperatore



2000-2010 Nuove figure architettoniche dell'housing sociale

Nel primo PEEP, trent'anni dopo

I Piani di Zona previsti dal PEEP del 1964 sono ormai da tempo ultimati e hanno assunto la fisionomia e il tessuto di rapporti sociali di un quartiere urbano. Alcuni di essi però sono stati completati solo negli ultimi anni: è questo il caso del Piano di Zona di Ponte di Nona che si trova lungo via Prenestina, in quella parte di periferia dove si svolgono le vicende di Claudio, l'operaio edile protagonista del film "La nostra vita" di Daniele Luchetti.

Qui negli ultimi anni sono stati realizzati due interventi che sono l'esito di una convenzione stipulata nel 1988 tra il Comune, l'Isveur, l'Ater di Roma e il Comitato per l'Edilizia Residenziale (Cer) del Ministero dei Lavori Pubblici.

Il primo (328 alloggi) è stato realizzato dall'Isveur su progetto dello Studio Passarelli, sulla base di un programma sperimentale che aveva come principale obiettivo – solo in parte attuato – quello della flessibilità tipologica degli alloggi. L'intervento comprende anche piccole attrezzature di uso pubblico destinate a centro anziani, palestra, baby parking, servizi condominiali, bar e negozi. Con la sua impetuosa policromia (forse memore dell'intervento Unrra-Casas a San Basilio di Mario Fiorentino) che individua e rende riconoscibile ogni singolo elemento delle unità residenziali, il complesso introduce un elemento di novità nel repertorio figurativo della periferia della città.

Il secondo intervento, realizzato dall'Ater su progetto di Paolo Portoghesi, è adiacente al primo e comprende 112 alloggi; qui la sperimentazione è invece di carattere linguistico e tende a recuperare nel panorama dell'edilizia pubblica una tradizione figurativa domestica



Edilizia convenzionata
nel Piano di Zona n. 22 Tor Bella Monaca

che fa esplicito riferimento alla Città-giardino di Montesacro o alla Garbatella e, più in generale, al repertorio del "barocchetto romano" che, per tutti gli anni Venti, si affermò a Roma come lo stile delle case economiche della piccola e della media borghesia.

I due gruppi di palazzine progettate da Stefano Cordeschi a Tor Bella Monaca sono invece frutto di un intervento privato in regime di edilizia convenzionata e costituiscono un segnale del processo di rigenerazione in atto in quel quartiere che è stato – e in parte ancora è – uno dei più problematici della città per quanto riguarda le tensioni sociali e il disagio urbano. Tor Bella Monaca è stato uno degli ultimi grandi quartie-

ri previsti dal PEEP del 1964 ad essere attuato e risente di quel genere di impostazione: disegno per elementi discreti e forme discontinue, con sezioni stradali di dimensioni ragguardevoli e grandi edifici posti a notevole distanza l'uno dall'altro con una prevalenza di tipi edilizi a sviluppo verticale. Proporre quasi trent'anni dopo una sequenza di palazzine – uno dei tipi tradizionali della città del Novecento – costituisce un sintomo del processo di revisione che ha investito in questi ultimi anni l'idea stessa di città d'iniziativa pubblica che oggi è tornata a svilupparsi per addizione di edifici residenziali di dimensioni e di altezza contenute.



I due gruppi di palazzine a Tor Bella Monaca sono stati progettati da Stefano Cordeschi come uno degli ultimi interventi previsti dal PEEP 1964



2000-2010 Il marketing urbano

La facciata come *corporate image*

Negli ultimi anni nelle zone di nuova espansione della città si sta consolidando un fenomeno inedito: la costruzione di complessi residenziali formati da case uguali tra loro e con un partito architettonico molto caratterizzato che, indifferenti alle specifiche realtà contestuali e topografiche, vengono replicati, con piccoli adattamenti, in luoghi diversi della città.

In particolare, la facciata di ogni singola casa è costruita attraverso il principio dell'insistente ripetizione di un elemento che si trasforma in un segnale che, come in un messaggio pubblicitario, costituisce fattore di riconoscibilità del prodotto e rimanda all'affidabilità del marchio che l'ha realizzato. Il Gruppo Bonifaci ha scel-



Ponte di Nona, Passarelli

to l'immagine della transenna romana di età imperiale – un quadrato diviso da una croce e dalle due diagonali – che iterato ad ogni piano lungo i balconi in aggetto che caratterizzano le sue case, è diventato un landmark delle periferie: a Valcannuta (in prossimità di via Aurelia) come lungo via dell'Acqua Acetosa, Ostiense, tra Pontina e Laurentina o a Grottarossa, accanto ai Casali Molinario.

Anche il Gruppo Caltagirone ha costruito il modello della sua casa attraverso un meccanismo dello stesso genere: la ripetizione di una fascia bianca – appena incisa da lievi decorazioni – che disegna sia i balconi che girano tutt'intorno alla casa che il coronamento dell'attico. Gli angoli arrotondati e il colore giallo oca della facciata completano l'immagine di un edificio che si propone di apparire solido e durevole nel tempo. Sono i caratteri distintivi del complesso di via Nora Ricci e via Paolo Stoppa a Malafede, quello di via Carlo Ludovico Bragaglia alla Bufalotta e soprattutto del grande intervento di via Francesco Caltagirone a Ponte di Nona.



Ponte di Nona, Portoghesi

Corviale



Per le sue dimensioni fisiche – poco meno di un chilometro di lunghezza per nove piani di altezza più un basamento con garage, percorsi e locali di servizio – e per la visione estrema e utopica di cui è espressione, il grande edificio di Corviale ha assunto nel tempo il valore di un simbolo dell'estraneità della periferia della città contemporanea rispetto ai tessuti consolidati della città storica.

Più che un edificio di dimensioni fuori dalla norma, Corviale è un frammento di città lineare che avrebbe dovuto contenere al suo interno un complesso sistema integrato di alloggi, servizi residenziali, scuole, attrezzature sociali, giardini e impianti sportivi. È localizzato in un'area ai margini della periferia occidentale e di questa periferia costituisce l'elemento di margine verso l'Agro romano; la sua dimensione fuori della norma va letta anche attraverso il rapporto che esso instaura con la campagna: un grande edificio-bastione che si apre sull'ondulato paesaggio della via Portuense.

L'elaborazione del progetto di Corviale ha avuto inizio nel 1972, il cantiere dell'edificio principale è stato completato nel 1982 e i primi alloggi sono stati consegnati nei due anni successivi: nel complesso, più di dieci anni. In quel decennio però la società italiana aveva subito una profonda trasformazione.

Corviale infatti fu progettato in un momento in cui sembrava possibile sviluppare al massimo i rapporti sociali tra le persone e dare risposta a bisogni che si manifestavano in termini collettivi; era certamente un'utopia, ma destava speranze. Quando all'inizio degli anni Ottanta fu completato, a Roma invece la gente non usciva più di casa: erano "gli anni di piombo", anni nei quali la violenza diffusa e il terrorismo politico incisero profondamente nella società e nella mentalità degli individui. Quei cittadini che avrebbero dovuto dare vita ad una comunità diversa e solidale rimasero chiusi nei loro alloggi perché avevano paura e diffidavano l'uno dell'altro: le condizioni peggiori perché un'utopia potesse essere sperimentata. E quindi fallì.

Alla prova dei fatti, i timori che la convivenza di 6.000 persone in un unico edificio avrebbe suscitato tensioni di ogni genere si sono rivelati più che fondati e forme di degrado sociale si sono così aggiunte a quello fisico determinato dalle occupazioni abusive, dalla mancata realizzazione delle attrezzature di servizio, dalla scarsa manutenzione e dai problemi legati alle tecnologie di costruzione impiegate.

Non bisogna però dimenticare che Corviale non è una casa di dimensioni eccezionali, ma un'ipotesi di città possibile che attende ancora, dopo più di venticinque anni, di essere considerata, attrezzata, gestita e immaginata come tale.



Un chilometro di lunghezza e nove piani di altezza... è diventato il simbolo della periferia romana



L'esigenza di abitare

Un viaggio nella capitale policentrica

La mostra "Le città di Roma. Housing e paesaggi urbani dal dopoguerra ad oggi" documenta le diverse fasi dello sviluppo di Roma negli ultimi sessant'anni attraverso l'analisi dei tessuti residenziali della sua cintura periferica

di **Piero Ostilio Rossi** curatore e coordinatore scientifico

❖ L'obiettivo di questa mostra è di indagarne i differenti paesaggi mettendoli in relazione con i meccanismi e le procedure che li hanno determinati: strategie urbane, leggi di finanziamento, norme urbanistiche, esigenze produttive. All'interno della nozione di paesaggio credo infatti sia possibile riassumere tutte le condizioni che definiscono i caratteri di un tessuto urbano: dalla sua conformazione fisica alle relazioni tra organismi edilizi e spazi aperti; dai rapporti con il quadro ambientale ai modi d'uso; dagli aspetti figurativi a quelli di natura emozionale e comportamentale.

La chiave di lettura che la mostra propone riguarda i paesaggi dell'housing, l'edilizia residenziale a basso costo, e comprende quindi interventi realizzati nei quartieri di iniziativa pubblica sia da soggetti pubblici che da soggetti privati, in regime quindi di edilizia sovvenzionata, di edilizia agevolata e di edilizia convenzionata. Di questi paesaggi abbiamo voluto costruire una narrazione che copre l'arco temporale che va dal dopoguerra a oggi attraverso una campagna fotografica affidata ad Andrea Jemolo, uno dei più conosciuti fotografi di architettura, mentre il progetto scientifico che ne ha fissato i presupposti è il risultato di uno specifico programma di ricerca sviluppato lungo l'arco di quasi tre



anni all'interno del QART, il Laboratorio per lo studio di Roma contemporanea del Dipartimento di Architettura e Progetto de La Sapienza a partire dal convegno "Roma Paesaggi contemporanei" organizzato nel maggio 2008 dall'ormai disciolto Ateneo Federato delle Scienze Umane, delle Arti e dell'Ambiente della prima università romana. In quell'occasione presentammo una relazione dal titolo "Spinaceto? Pensavo peggio... Il paesaggio delle periferie di Roma dal dopoguerra a oggi"[1] che ha costituito la base per una serie di successivi approfondimenti di cui la mostra è l'esito più compiuto ed esauriente.

Se dovessi sintetizzare in una sola parola il senso di questa ricerca e quindi il significato della mostra, utilizze-



Il progetto scientifico proviene da un programma di ricerca triennale sviluppato al QART, il Laboratorio per lo studio di Roma contemporanea del Dipartimento di Architettura e Progetto de La Sapienza



rei la parola distinguere. L'obiettivo che ci siamo posti è stato infatti quello di distinguere, di riconoscere e di nominare i caratteri dei paesaggi delle periferie per sottrarli ai giudizi generici, sommari e indistinti che molto spesso caratterizzano le analisi frettolose e gli studi sommari sull'argomento.

Comprendere il senso delle diverse forme che i paesaggi delle periferie hanno assunto negli anni recenti significa anche trarre indicazioni per i programmi futuri, facendo tesoro sia degli errori che delle soluzioni migliori. Questo è particolarmente importante in un momento in cui l'housing sociale, dopo un periodo in cui si riteneva che il problema della casa non fosse più tra le priorità del Paese, torna ad essere al centro della domanda sociale che proviene dai cittadini anche in funzione delle trasformazioni che oggi attraversano la nostra società.

Il titolo della mostra merita qualche osservazione: l'uso del termine città al plurale rimanda all'idea di città policentrica che è alla base del nuovo Piano regolatore approvato nel 2008, un'idea che scaturisce dalla constatazione che Roma può essere interpretata come un grande insieme ma anche, e nello stesso tempo, come un sistema di insiemi, assumendo quindi l'ipotesi che all'interno di Roma sia possibile individuare un sistema più complesso che rimandi ad un arcipelago, termine che ritengo definisca meglio di altri questa seconda realtà – una sorta di doppio – della città. Un insieme di isole nelle quali abitano centinaia di migliaia di persone e nelle quali è possibile riconoscere delle città con i loro centri, i loro luoghi di aggregazione, le loro periferie interne e le loro sfere di influenza. Questa è una realtà di cui tutti abbiamo esperienza: Roma, anche per le dimensioni del suo territorio, è ormai una città composta da molte città e come tale viene concretamente vissuta dai suoi abitanti.

Nel sentire comune la parola periferia evoca un insieme di quartieri che ruotano intorno ad un settore centrale della città che ne costituisce il punto di riferimento e ne misura, per distanza, non solo la localizzazione ma anche la complessità delle stratificazioni e quindi la



L'obiettivo che ci siamo posti è stato quello di distinguere, di riconoscere e di nominare i caratteri dei paesaggi delle periferie per sottrarli ai giudizi generici



qualità urbana. Nella realtà della Roma contemporanea questa categoria comincia ad assumere connotati più sfumati, non perché si sia persa la cognizione del centro e del suo ruolo urbano, ma perché la città tende sempre più ad articolarsi in un sistema molteplice nel quale il Centro antico, pur conservando la sua preminenza, si misura con una serie di altri nuclei centrali con i quali concorre a definire una fitta rete di poli urbani.

La mostra è organizzata in dieci sezioni critiche ordinate secondo un criterio prevalentemente cronologico che arriva sino ai giorni nostri e si apre con una sintetica documentazione delle drammatiche condizioni delle periferie di Roma alla fine della guerra illustrate attraverso un video denso di immagini, di disegni e di filmati. È bene infatti non dimenticare quali fossero le condizioni dei quartieri popolari in quegli anni, con livelli di vita così degradati da riuscire difficile per noi collocarli in un passato così vicino.

Le sezioni si susseguono con questo ordine:

1. 1949-1956 La ricostruzione / Il primo settennio Ina-Casa;
2. 1950-1955 La ricostruzione / Gli interventi del Comune e dell'Unrra-Casas;
3. 1956-1963 Gli anni del boom economico / Il secondo settennio Ina-Casa;
4. 1958-1965 I Giochi Olimpici del 1960 / I quartieri INCIS per gli impiegati dello Stato;
5. 1964-1984 La legge 167 / Il primo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
6. 1971-1982 Dopo il Sessantotto / La grande dimensione e l'integrazione tra residenza e servizi;
7. 1982-1988 Una riflessione critica sui "quartieri 167" / Ritornare alla strada;
8. 1985-2007 Dai grandi segni alla ricomposizione di tessuti urbani / Il secondo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
9. 1995-2010 La rigenerazione urbana / Demolire per ricostruire;
10. 2000-2010 Nuove figure architettoniche dell'housing sociale / Nel primo PEEP, trent'anni dopo. ■

L'occhio che guarda

Fotografando le "città altre" di Roma

La mostra esposta all'Ara Pacis con il titolo "Le città di Roma" mette in scena le periferie capolinee non più come esempio di degrado urbano, ma come frammenti organici di un tessuto metropolitano con una propria logica razionale

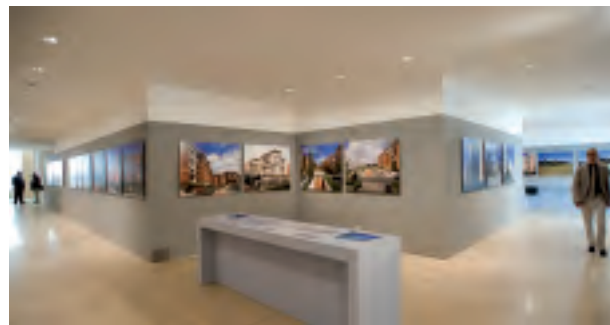
di **Andrea Jemolo**



■ Le fotografie che appaiono in questa mostra sono il risultato di un lavoro che mi ha impegnato per due anni e mezzo. Sono immagini progettate, sia dal punto di vista scientifico che da quello formale. Ogni intervento urbanistico è stato analizzato con Piero Ostilio Rossi e Francesca Castelli per capire quali fossero le caratteristiche urbanistiche e comprenderne il contesto storico. Poi avevo bisogno di tornare in quel quartiere da solo per decidere quale ripresa fare e a quale ora del giorno. Credo infatti che quella della programmazione sia una caratteristica che è parte integrante della fotografia di architettura.

Le periferie romane sono sempre state fotografate in una logica di denuncia sociale. Giornate nuvolose, gli elementi di degrado accentuati, le infrastrutture non risolte. Il mio approccio è stato diverso. Ho voluto invece documentare questi interventi architettonici nello stesso modo nel quale fotografo un'opera di Meier o Hadid. Raccontare l'architettura, il suo rapporto con il contesto, evidenziare il processo con cui l'insieme viene paesaggio.

Per realizzare queste immagini ho utilizzato una macchina fotografica a banco ottico con lastre a grande formato, scelta che mi ha permesso di restituire i corretti rap-



porti prospettici delle architetture e raggiungere una straordinaria definizione anche nelle grandi stampe.

Per le fotografie dall'elicottero ho scelto una macchina di medio formato. Anche queste immagini non sono casuali. Per ognuno degli interventi scelti abbiamo deciso precedentemente la rotta che l'elicottero avrebbe dovuto seguire, in modo da cogliere la fotografia rappresentativa del disegno urbano di quel quartiere.

Credo che dalle fotografie prodotte per questa mostra derivi un'immagine nuova di quegli interventi. La loro singolarità, il loro essere l'uno diverso dall'altro, ma soprattutto l'impegno di alcune generazioni di architetti di progettare non già casuali insiemi di edifici, ma frammenti razionali di città. ■



Le periferie romane sono sempre state fotografate in una logica di denuncia sociale, mentre qui vengono indagate le architetture



Percorsi complessi

Tra le nicchie dell'Ara Pacis

La mostra "Le città di Roma" si presenta come un percorso complesso ed efficace che svela, attraverso l'espressione artistica, un lato nascosto della bellezza di questa città. Ecco un'analisi del percorso all'interno dello spazio dell'Ara Pacis

di **Pippo Ciorra e Donata Tchou**

■ A prima vista lo spazio dell'Ara Pacis dedicato alle mostre temporanee sembra in grado di scoraggiare anche il più cinico progettista di allestimenti. Un parallelepipedo ipogeo basso e sproporzionato, lungo quasi quaranta metri, largo meno di venti e alto meno di tre. In più con una buona parte dell'area centrale occupata dalle fondazioni del monumento soprastante, un nocciolo accessibile che sembra il tesoro di un tempio greco. Insomma una specie di ciambella quadrata con uno spazio aggiunto nel buco, un incubo. O perlomeno un ambiente molto adatto per mostre tecnologiche e intimiste, basate su video e buio, nelle quali il rapporto visivo nasce e si esaurisce di volta in volta nella relazione tra il visitatore e il singolo oggetto esposto. Oppure per esposizioni monografiche, nelle quali il filo conduttore – il nome dell'autore o altro – è immanente e gli oggetti vanno docilmente a collocarsi dove lo spazio consente loro. L'intento di allestire in questo spazio una mostra con un forte impianto curatoriale, con la necessità di individuare percorsi chiari, sequenze di lettura, gerarchie, è apparso invece una vera e propria sfida. Una sfida facilitata – questo peraltro va detto – dalla coerenza espressiva e formale delle fotografie di Andrea Jemolo, vere protagoniste della scena visuale del-



Il Sindaco Alemanno durante la visita alla mostra

la mostra. All'incrocio tra i limiti di uno spazio molto specifico e di un approccio scientifico, curato dal gruppo coordinato da Piero Ostilio Rossi, altrettanto rigoroso ed esigente, il progetto di allestimento è quindi scaturito da un dialogo fitto e continuo tra i tre soggetti coinvolti nella mostra: i curatori, i progettisti dello spazio, il fotografo/autore.

Ne è nata una struttura espositiva quasi ovvia, basata su tre temi essenziali: l'unicità dello spazio complessivo,



Essendo l'Ara Pacis uno spazio ostico per gli allestimenti, una mostra con un forte impianto curatoriale è apparsa invece una vera e propria sfida



che per le sue proporzioni e disegno mal si presta a suddivisioni ulteriori; la sequenza delle sezioni cronologico-spaziali articolate dal progetto scientifico, chiare ma non separate dal percorso; il ritmo armonico e incalzante delle fotografie di Jemolo, che stabilisce una cifra chiara e comprensibile a tutti per la mostra.

Il primo obiettivo, lo spazio omogeneo, è stato raggiunto tramite un dosaggio accurato e avaro di “pareti aggiunte”, strategicamente collocate, la faticosa difesa di un buon grado di rarefazione, nonostante quantità e densità di materiali e documenti, e l’impiego di una traccia monocroma grigia, una specie di rectangle élastique, che individua le parti espositive e accompagna lo sguardo lungo la sequenza fotografica.

La cura, la profondità e la qualità del lavoro dei curatori hanno reso molto semplici le scelte relative alle sezioni della mostra. Ogni area ha un titolo che fa riferimento alla cronologia e al tema, un “tavolo” centrale che dispone in modo molto accessibile notizie e documenti video, riferimenti planimetrici, sintesi storiche. Dal tavolo, che funziona come una specie di legenda espansa, si osservano le fotografie con il supporto interpretativo offerto dalle informazioni.

Le fotografie di Jemolo sono una bellissima “mostra della mostra”, entrano ed escono dalle stanze/sezioni con la fluidità di un fiume tranquillo, penetrano nella memoria conscia e in quella semiconscia del visitatore per guidarlo sia alla comprensione di una estetica dello sguardo ormai molto matura sia alla ricostruzione di una propria mappa della città. La mostra diventa così una sorta di collage di visioni e ricostruzioni individuali che, messe insieme, formano l’immagine complessiva di una storia e di una comunità.

Questa sequenza espositiva a tre registri, estetica e allo stesso tempo fortemente didattica, ha quattro punti evidenti di discontinuità, punti di riferimento che ne caratterizzano il tracciato così come i monumenti lo fanno nello spazio urbano. All’ingresso i visitatori sono accolti da un bellissimo medley cinematografico che mette insieme una lunga serie di icone romane della narrazione visuale, da Pasolini a “Caro Diario”. Un puz-

zle essenziale per ricordare a chi visita la mostra quanto sia e sia sempre stata presente, nella coscienza collettiva della città, la questione della periferia, con il suo numero sterminato di case, con la sua enorme energia di progresso, con i suoi problemi di integrazione e rapporto con il resto del tessuto sociale urbano. Quando si arriva poi al singolare punto di contatto tra lo spazio delle mostre e quello superiore dell’Ara Pacis, uno strano buco che attraversa in altezza la sezione dell’edificio di Meier, la mostra si sposta dalle pareti al pavimento, dove troviamo una bellissima pianta di Roma dove è possibile individuare – e quindi rimettere insieme – i molti luoghi, progetti e interventi raccontati. Il turista in visita all’Ara Pacis sarà così risucchiato nella mostra fotografica da una visione improvvisa e potente, colta attraverso uno strano balcone.

Poi c’è la cripta, il tesoro centrale, che accoglie altre due stazioni anomale, fotografiche e video: la visione dall’alto della Roma attuale e il progetto sviluppato da Jemolo su Corviale. La città del terzo millennio è posta a confronto con gli edifici prodotti dal susseguirsi delle politiche pubbliche del dopoguerra attraverso una serie di fotografie scattate da Jemolo dall’elicottero e un video girato da Marco Jemolo sempre durante il volo. Quest’ultimo crea una sequenza, come un aeroplano che plana sulla città; il collage delle foto può essere raccolto in un unico sguardo, dove i quartieri si possono vedere e confrontare tutti insieme in una sorta di “erbario” dei vari tipi di insediamento. Sempre nella cella sottostante l’Ara Pacis ci sono le bellissime fotografie di Corviale, un progetto di Jemolo che tende a congelare nella visione di un artista e nella capacità di monumentalizzare il dettaglio trent’anni di discussioni, esegesi, polemiche, progetti, programmi di recupero e ansie di demolizione. Le eccezioni che occupano la cella centrale alterano e completano così un percorso di mostra altrimenti fin troppo lineare, inserendo un movimento a spirale di ingresso e uscita che induce nel visitatore un grado maggiore di consapevolezza e un salutare senso di apprensione, soglia necessaria dell’apprendimento. ■



Le fotografie di Jemolo sono una bellissima “mostra della mostra”, entrano ed escono dalle stanze/sezioni con la fluidità di un fiume tranquillo



Evoluzioni

Il lungo viaggio delle periferie

La Città Eterna cambia volto, è nella sua natura. La mostra presentata all’Ara Pacis offre un ottimo esempio di come le periferie non siano un accessorio del centro, ma la testimonianza, sempre dinamica, che la storia assorbe ma non dimentica

di **Dino Gasperini** Assessore alle Politiche Culturali e Centro Storico di Roma Capitale

■ Laurentino 38. Ricordo quando le periferie e gli interventi urbani si indicavano solo con dei numeri, pratica che già denotava, in fondo, una disumanizzazione di quartieri e progetti. Idee che nascevano e forse rimanevano su carta, fino a quando, nel passaggio alla pratica, le linee si trasformavano in mattoni e quegli stessi progetti prendevano spesso nuova – e diversa – vita. Tutto da lontano. E tutto per ciò che lontano veniva percepito e, in fondo, relegato, in una ricerca di distanza fisica dal Centro e dalla cosiddetta Roma bene, che era sociale, prima ancora che architettonica. Almeno all’apparenza. Strutture che allora sembravano infatti strette e costrette, così diverse dall’architettura antica e “nobile” del Centro, rivelano oggi tutta la forza della loro modernità. Ovviamente a chi le sappia guardare. E questo obiettivamente non è sempre facile. Roma è una città che ne ospita mille altre. Una città nata con canoni stilistici ben precisi che poi, nel tempo, come sempre e giustamente accade, sono cambiati, adattandosi a mode e gusti, o semplicemente ad esigenze e disponibilità.

In questa evoluzione/evoluzione degli spazi, la Capitale ha assunto tanti volti, senza forse neanche averne piena consapevolezza, con un’apertura culturale “di



carta” che non sempre si è accompagnata a quella di carne. Sono stati mutuati stili, poi adattati a paesaggio e contesto, ma talvolta non sono stati “integrati”. O più semplicemente, non sono stati conosciuti. Molti romani, infatti, non conoscono la periferia, ma la immaginano secondo stereotipi e pregiudizi. E non si tratta solo di quelli che vivono in centro, ma anche di quelli che, abitando nelle periferie, immaginano le altre co-



Strutture che allora sembravano strette e costrette, così diverse dall’architettura antica e “nobile” del Centro, rivelano oggi tutta la forza della loro modernità



me la propria; come se i quartieri, pur a contatto, fossero città divise. Chiuse. Ecco allora che la mostra “Le città di Roma. Housing e paesaggi urbani dal dopoguerra a oggi”, ospitata all’Ara Pacis, diventa uno strumento documentario e didattico perfetto per prendere atto e coscienza dell’attuale aspetto di Roma, partendo però dalla sua storia. Di quartiere in quartiere, la Capitale mette in dialogo epoche e stili differenti, raccontando il proprio passato. E i propri orizzonti, pure emotivi. Architettura ed edilizia, paesaggi costruiti dall’uomo testimoniano non soltanto il gusto dei tempi nei quali sono stati realizzati, ma pure e soprattutto i sentimenti di quei momenti storici. Le aspirazioni di chi progettava case, i sogni di chi le abitava. Ed è questo che la mostra ha raccontato, tra urbanistica e costume. Dalla fine della guerra, quindi, con una Roma disperatamente impegnata nel desiderio di ricostruirsi agli anni del boom economico, anni di festa, ottimisti, con la voglia di fare e costruire. Con il desiderio di mattone, psicologico prima che materiale, per avere la sensazione di porre basi solide, di costruire forse anche dei ripari. Delle ancore.

Poi ci sono gli anni Sessanta, focalizzati intorno alle Olimpiadi, che cambiano l’orizzonte cittadino, inventando un intero quartiere che, allora periferico, oggi è un’isola verde nel centro di Roma, a dimostrazione di come lo sviluppo della città alteri le distanze. Fisiche e concettuali, figuriamoci urbanistiche. Il Sessanta è stato un anno speciale in cui la città ha avuto i riflettori puntati addosso. Per lo sport ma pure, come sempre accade in questi casi, per la sua capacità di accogliere la manifestazione, tra spettacolo e alloggi. Via quindi l’ippodromo dei Parioli ed ecco le case di Libera, Moretti, Luccichenti, Monaco e Cafiero di ispirazione vagamente nordica, con chiari rimandi all’universo di Le Corbusier. Un’architettura completamente diversa per Roma, distante dai canoni, funzionale, ma non per questo meno piacevole. Questo per quanto riguarda i suoi inizi. Perché il Villaggio di oggi è diverso da quello progettato e perfino da quello costruito. A cambiarne l’orizzonte non è solo la presenza, comunque

di forte impatto, dell’auditorium firmato da Renzo Piano, ma sono anche i quattro gruppi scultorei di Amleto Cataldi, dedicati a corsa, lotta, calcio e pugilato che, dopo la perdita dello stadio Torino per cui erano stati realizzati, poco distante in via Flaminia, sono stati salvati dai residenti del quartiere che, autodefinendosi “Comitato di Salute Pubblica”, li hanno recuperati nei magazzini museali per portarli ad abbellire i loro giardini, sottolineando così la vocazione di una zona poco distante dalla più nota Belle Arti. Vocazione che il tempo ha colto e ribadito. Penso alla costruzione del vicino MAXXI di Zaha Hadid e al Ponte della Musica, di imminente inaugurazione. Zona di Belle Arti quindi, e di Belle Architetture. Il Villaggio Olimpico oggi, l’ho detto, non è più periferia. Anzi. Eppure proprio per questo, forse, è una realtà su cui riflettere e da prendere a modello quando alla periferia si pensa.

Le città crescono, si sviluppano, cambiano, si allargano e i quartieri di conseguenza, si avvicinano, fondono e confondono, diventando altro da ciò che erano quando sono nati, in un processo di valorizzazione urbanistica naturale.

Sulle periferie di ieri si accendono i riflettori oggi. Per la possibilità di inventare nuovi orizzonti cittadini, nuove città nelle città, e di restituire dignità a zone che, per un certo periodo della loro storia e della loro cronaca, sembrano averla persa. Nel mezzo ci sono leggi, piani di urbanizzazione, progetti e programmi. Decisioni istituzionali che a volte accompagnano e altre guidano le nuove linee della città. Decisioni che costruiscono e altre che spazzano via, nel tentativo di rendere sempre più vivibile la città. E più bella. Allargandone il cuore fino a coinvolgere le sue parti o città, come dicevamo, più lontane. Per dare respiro all’orizzonte, con la parola chiave di un “decentramento” che altro non è che estensione dei riflettori a un palco sempre più ampio, con il desiderio di scoprire e costruire costantemente nuovi tesori, a dimostrazione di come la Città Eterna sappia e voglia guardare avanti. Sempre. ■

Il commento

Il panorama di una Roma ortogonale

Tra documento e arte, la mostra riesce a trasmettere l’impressione di una città che cambia, moltiplicando il punto di vista e andando al di là del giudizio di carattere, verso l’affermazione del progresso

di **Margherita Guccione** direttore MAXXI Architettura – Museo nazionale delle arti del XXI secolo

■ Come scrivono i curatori l’obiettivo dell’esposizione “Le città di Roma” è proprio quello di “riconoscere e nominare i caratteri dei paesaggi delle periferie sottraendoli a giudizi generici, sommari ed indistinti”.

E proprio in questo sta la forza di un progetto che sceglie di esporre al pubblico un ampio e completo excursus sull’edilizia popolare della capitale a partire dal dopoguerra fino ai giorni nostri, dagli esempi più illustri ai meno noti. Lo fa attraverso dieci sezioni che seguono un criterio cronologico e ci permettono di conoscere a fondo le periferie romane, grazie a un materiale documentario molto ricco che comprende testi esplicativi, mappe e video, in grado di stimolare l’interesse e la partecipazione del più ampio pubblico. Al centro della mostra gli scatti realizzati per l’occasione da Andrea Jemolo, che restituisce una visione senza distorsioni sulla percezione degli spazi e degli edifici architettonici nella loro dimensione attuale.

Dai due settemmi Ina Casa ai Giochi Olimpici del 1960, dagli esiti della legge 167 fino alle più recenti attività dell’Ater, l’occhio del fotografo fissa i grandi interventi urbani nella città di Roma tra i quali sfilano, soltanto per citarne alcuni, Tiburtino, San Basilio, Tor Bella Monaca, Spinaceto, Villaggio Olimpico e Corviale, da



sempre oggetto delle più aspre discussioni.

L’allestimento di Pippo Ciorra e Donata Tchou crea un percorso agile attraverso la ricca selezione di materiali ordinati secondo un criterio che vede i piani verticali ospitare le fotografie di Jemolo e i piani orizzontali delle teche, i testi, il repertorio storico e tutti gli approfondimenti.

A rendere ancora più completa l’esposizione vi è l’utilizzo di filmati documentari e spezzoni delle più note pellicole cinematografiche che, dalla fine degli anni Quaranta in poi, hanno registrato e reso protagonisti gli interventi di edilizia pubblica, così come erano vissuti dagli stessi abitanti. Tra questi spiccano l’“Accattone” di Pier Paolo Pasolini o il “Caro Diario” di Nanni Moretti.



Importante l’uso di spezzoni delle più note pellicole cinematografiche che nel tempo hanno registrato e reso protagonisti gli interventi di edilizia pubblica





Il MAXXI Architettura, che ha visto nascere l'iniziativa nell'ambito del Consiglio Direttivo dell'ACER, ha partecipato alla ricerca con un video diretto da Marco Jemolo. Si tratta di un filmato utile e complementare al percorso espositivo perché basato sulle riprese dall'alto dei quartieri presenti in mostra. Grazie all'elicottero offerto con la collaborazione del Reparto Volo della Polizia Municipale di Roma e dall'Elifrutia il risultato è interessante perché integra la rappresentazione frontale del fotografo alle immagini zenitali del territorio romano e alle sue massicce espansioni della seconda metà del Novecento: offre così un insolito sguardo ortogonale sul disegno urbano, svelando le logiche progettuali, edilizie e urbanistiche. E, in sintonia con le intenzioni programmatiche del museo di architettura, sembra essere la metafora di un giudizio sospeso, capace di sollecitare nuovi spunti di riflessione, anche sollevando dubbi nello spettatore, piuttosto che offrire una versione definitiva dei fatti.

Questo credo sia il compito più importante del museo: rappresentare i fenomeni nella loro interezza per aprire questioni, sviluppare diversi punti di vista. Questo elemento è presente nei criteri di racconto e documentazione della mostra "Le città di Roma". L'esposizione infatti ha il pregio di mettere in scena l'ampia concen-



trazione di interventi, la rilevanza dei progettisti coinvolti, la realizzazione di una grande quantità di insediamenti urbani spesso di notevole ampiezza, senza emettere giudizi di valore.

Dimostra piuttosto come Roma, al di là di esempi più o meno riusciti, sia stata un vitale campo di sperimentazione su alcuni temi legati alle logiche dello sviluppo urbano e per alcuni grandi architetti italiani che, proprio grazie a questi complessi edilizi, si sono distinti a livello internazionale.

Le diverse sfaccettature dei paesaggi urbani di Roma infine invitano a riflettere per comprendere il patrimonio edilizio nella sua interezza, per non demonizzarlo o esaltarlo con superficialità. Soprattutto per trarre utili indicazioni per gli sviluppi futuri della città e su come la qualità architettonica e urbana sia il risultato di interazioni complesse tra soggetti e modalità di programmazione, progettazione e realizzazione.

La mostra è infine un'ottima dimostrazione della proficua ed eterogenea collaborazione tra i diversi soggetti coinvolti nella trasformazione urbana, dai promotori della mostra - l'Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia e il Comune di Roma - ai rappresentanti del mondo accademico e della ricerca, che hanno curato il progetto scientifico e culturale. ■



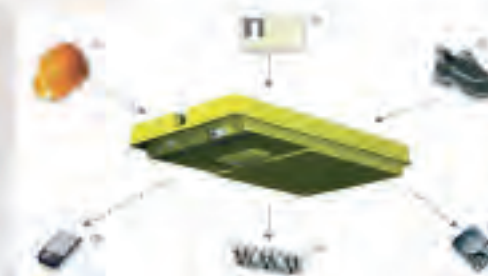
L'innovazione al servizio della prevenzione



Il Safety Tutor è un prodotto della SECURCANTIERI SRL un macchinario innovativo in grado di verificare l'effettivo utilizzo dei Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) da parte dei lavoratori (elmetto, guanti e calzature).

Il Responsabile della sicurezza di cantiere potrà visionare in tempo reale sul proprio Pc o Palmare l'andamento del cantiere.

al Servizio



della Sicurezza



Principali caratteristiche della soluzione

- 1) Verifica delle dotazioni di protezione individuali (DPI) obbligatorie
- 2) Controllo ingressi ai cantieri di lavoro dove è prevista un'autorizzazione
- 3) Invio automatico degli allarmi via SMS
- 4) Registrazione allarmi sul portale WEB
- 5) Registrazione delle informazioni nella memoria interna



Presidente Medicon SpA
Dot. Roberto Cao Rivva

"La sicurezza del lavoro è fondamentale per ogni società, in modo specifico per quelle operanti nel settore edili e stradale".
La società Medicon concessionaria del Safety Tutor ha sottoscritto con la Società Servizi Impresa condizioni particolari per gli Associati Acar.



Viale Erminio Spalla 41 - 00142 Roma - Tel +39.065159161 - Fax +39.0651530685
Via Clemente Prudenzio 16 - 20138 Milano - Tel-Fax +39.025063135
info@mediacon.it - www.mediacon.it

Housing sociale, progetti per rinnovare

Tra i vari progetti dedicati all'edilizia popolare a Roma, di alcuni si è abusato, di altri invece non si è forse colta l'eccellente valenza. Ecco qualche proposta per rimettere in circolo le idee intorno all'housing sociale

di **Lucio Passarelli**

■ Con *housing sociale* ci si riferisce, in sostanza, a quanto una volta veniva denominato casa popolare, come l'omonimo Istituto. Ne ho maturato una vasta esperienza, in anni passati ma anche più recenti. Da Vigne Nuove a Torvecchia, da Casal de' Pazzi a Serpentara, da Case Rosse a Tor Bella Monaca (attualmente al centro di programmi, perplessità e alternative) fino a Ponte di Nona, con l'Isveur, appena concluso dopo un lungo percorso. E in particolare a Ponte di Nona ricordo con soddisfazione l'ideazione di una tipologia di alloggio realmente innovativa (credo sia un caso pressoché unico in Italia), realizzata purtroppo in un numero limitatissimo di esemplari e che sarebbe forse opportuno adottare in un contesto più ampio. Recentemente mi è venuto istintivo ricordare l'esperienza Ina-Casa (a scala nazionale), sia per l'ampiezza degli interventi, sia per l'alto livello della programmazione, della scelta delle progettazioni, la loro qualità e l'operatività dei programmi. Ma credo che in quel tempo il reperimento dei fondi risultasse ben più agevole; ricordo a questo proposito la denominazione "Piano Fanfani". Oggi viviamo in tutt'altra situazione. Ovviamente l'ACER deve rivestire un ruolo di primo piano in quella che sarà la struttura dell'operazione. Forse la formazione di un



piccolo gruppo di esperti, ampliabile in base alle varie situazioni, che vadano dall'urbanistica (microubanistica), alla progettazione, ai vari livelli architettonici, tecnici, ambientali (dando a quest'elemento un notevole peso, ma senza farne un idolo in senso assoluto), all'esecuzione, nelle sue varie componenti imprenditoriali, industriali e simili. Questi esperti potrebbero venire utilizzati per fornire elementi all'ACER nei contatti con le amministrazioni ed entrare in gruppi di lavoro che vengano istituiti. Così come per l'assegnazione delle progettazioni e delle esecuzioni, fare ricorso a più ipotesi. Per la progettazione con concorsi di varie categorie, tra cui quella dei giovani, ma anche, perché no, per qualità, esperienze maturate, curriculum. Ma ve-



Il desiderio di ricercare, innovare, sperimentare, non può e non deve ostacolare esigenze funzionali, livelli di gradimento, durata nel tempo, facilità di manutenzione, realizzabilità costruttiva, economia



Ponte di Nona

niamo al campo più caratterizzante la mia attività, ossia la progettazione. Entra in gioco quanto chiamerò l'etica del progettare, che in questo caso (cioè l'ambiente in cui vive chi dispone di un reddito limitato), riveste particolare importanza. Il desiderio (quasi una componente istintiva e un dovere professionale) di ricercare, innovare, sperimentare, non può e non deve ostacolare l'impegno di tenere nel massimo conto esigenze funzionali, livelli di gradimento, durata nel tempo, facilità di manutenzione, realizzabilità costruttiva, economia. Ho in precedenza ricordato l'esempio della tipologia innovativa di Ponte di Nona (realizzata in un ridottissimo numero di esemplari). A seguito dell'esito di questa sperimentazione, tale soluzione potrebbe venir adottata e migliorata. Come anche, ovviamente, la ricerca di reperire altre soluzioni rispondenti allo stesso criterio. Si tratta di un tema molto delicato e di rilievo cui converrebbe offrire studio e ipotesi attuative. Resto perplesso quando vedo soluzioni progettate o attuate di gradevole aspetto ma ottenute anche a costo di va-



Importante è la composizione microubanistica, nell'alternanza o ripetitività delle volumetrie, negli spazi esterni di connessione e parcheggio, negli spazi verdi



La parola alla Regione

Il Piano Casa verso l'edilizia sociale

Per riattivare i cantieri edili la Regione Lazio punta all'housing sociale. Intervista a **Luciano Ciocchetti**, vicepresidente e assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica della Regione Lazio

di **Anna Maria Greco**

■ **Assessore, nel recente convegno dell'Acer "Housing a Roma" si è cercato di fare il punto sulla situazione abitativa nella città. Come e quando potrà essere superata l'emergenza casa?**

"Noi amministratori locali ci stiamo muovendo con diverse iniziative concrete a legislazione vigente ma di certo servirebbe una normativa nazionale per determinare il percorso del cosiddetto housing sociale ed evitare il rischio che rimanga un termine vuoto".

Che cosa chiedete a governo e parlamento?

"Auspichiamo che, al di là delle enunciazioni di principio, si definisca meglio che cosa si intende con questo termine e che si dispongano degli aiuti sul regime dei suoli. Perché l'housing sociale può funzionare solo se le aree sono a costo zero. Le amministrazioni locali hanno bisogno degli strumenti normativi per mettere quelle aree a disposizione degli operatori. Per quanto riguarda Roma, la Regione Lazio ha definito in tempi brevissimi le varianti di densificazione dei piani di zona e ora il Comune deve assegnare le aree. Ma una risposta strutturale all'emergenza casa deve essere a livello nazionale".

La Giunta Polverini punta sull'housing sociale e sulla semplificazione e riqualificazione del patrimonio im-

mobiliare esistente e delle periferie. Come?

"Il fiore all'occhiello è senza dubbio il Piano Casa, appositamente riformulato per un efficace uso della leva urbanistica che favorisca la realizzazione di alloggi di housing sociale, riqualificazione della fascia costiera e del patrimonio esistente tramite la cosiddetta sostituzione edilizia. C'è poi il problema della semplificazione. Più del 53% delle imprese edili laziali reputa il dettato della vigente legge inutile e inattuabile: secondo loro in alcun modo ha inciso in termini di crescita economica della nostra regione ed il settore delle costruzioni riveste da sempre un ruolo strategico e punto di forza dell'economia nazionale, di quella laziale e romana. Offriremo nuove opportunità, certi che queste innovazioni daranno nuovo impulso all'intero comparto: la vecchia stesura aveva creato tante aspettative fra i cittadini e tra la piccola e media impresa, ma con le limitazioni poste di fatto si era rivelata inutilizzabile. Prova di ciò è l'esiguo numero di interventi nei comuni del Lazio. Basti citare quello di Roma che ha registrato solo poche domande da un anno dall'entrata in vigore della legge".

Quali sono i punti critici della legge regionale 21/2009, Misure straordinarie per il settore edilizio ed

interventi per l'edilizia residenziale sociale, su cui siete intervenuti?

"La legge si è discostata dall'originaria intesa Stato-Regioni: certamente non si sono sapute cogliere le opportunità che quell'accordo aveva introdotto, con particolare attenzione alla possibilità di favorire il rilancio occupazionale e lo sviluppo economico attraverso interventi volti al sostegno dell'edilizia. Tutta la parte relativa all'ampliamento degli edifici o del recupero delle parti accessorie, ad esempio, ha trovato delle forti limitazioni proprio nell'aver collegato gli interventi alla obbligatorietà dell'adeguamento sismico dell'intero fabbricato, là dove l'intervento strutturale è invece regolamentato de legge nazionale che antepone la verifica tecnica dell'edificio esistente alla scelta progettuale di miglioramento o adeguamento sismico".

Si prevede di realizzare 25.700 alloggi a prezzo di vendita o affitto moderato; il sindaco di Roma Gianni Alemanno parla anche di 30.000. Le sembra un progetto realistico?

"Se non arriviamo proprio a queste cifre ci andiamo molto vicino, mettendo insieme le varie iniziative. C'è il piano per l'edilizia sovvenzionata per Roma che prevede la riutilizzazione e trasformazione delle aree pubbliche dell'Ater (Azienda territoriale per l'edilizia residenziale del comune di Roma, ndr.), per realizzare in tempi brevi 4000 case popolari. E per l'housing nel bilancio regionale sono previsti 100 milioni di euro l'anno per i prossimi 10 anni, cioè complessivamente un miliardo destinato all'edilizia sovvenzionata. Inoltre prima di settembre saranno sbloccati i finanziamenti per 5.700 alloggi destinati alle cooperative d'impresa. C'è poi il bando regionale per il social housing, di cui si sta occupando l'assessore alle Politiche per la casa Teodoro Buontempo, e c'è il bando nazionale per definire le graduatorie per gli alloggi".

Lei ha molto insistito sulla necessità di recuperare strutture dismesse, oltre che costruirne di nuove.

"Sì, riguardo al Piano Casa la mia proposta è di accelerare i meccanismi di cambio di destinazione d'uso di

Luciano Ciocchetti

di **Matteo Di Paolo Antonio**



Romano, classe 1958, Luciano Ciocchetti è vicepresidente e assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica della Regione Lazio. Ciocchetti intraprende l'attività politica fin da giovane. Dopo aver conseguito il diploma di liceo scientifico, ottiene a 18 anni il primo incarico come Presidente del comitato di Quartiere "Decima - Torrino". Nel 1981 viene eletto consigliere della XII Circoscrizione, carica che ricopre fino al 1989, quando diventa consigliere comunale di Roma. Nel 1994 viene eletto deputato al parlamento nella XII legislatura. Nel 1997 viene nuovamente eletto consigliere comunale di Roma e nominato Presidente della Commissione Consiliare Politiche Sociali, Servizi alla Persona e alla Sanità. Nel 2000, dopo aver partecipato alle consultazioni elettorali per il rinnovo del Consiglio regionale del Lazio, viene eletto consigliere. Successivamente viene eletto capogruppo del CCD e, dopo l'unificazione del CCD con CDU e DE, capogruppo dell'UDC. Nel 2004 viene nominato assessore regionale all'Urbanistica e casa. Sempre all'interno dell'UDC ricopre anche le cariche di presidente del Gruppo consiliare regionale e segretario regionale. Dopo le elezioni politiche del 2006, viene nuovamente eletto deputato al Parlamento per la XV legislatura. Ciocchetti è anche giornalista e collabora con i periodici "Laurentum" e "Dialogo", oltre ad essere presidente dell'associazione culturale "Lorenzo Milani", che svolge attività in ambito giornalistico, culturale e sociale. Inoltre dà voce a numerose associazioni di volontariato, organizzando da nove anni il "Natale di solidarietà", che raccoglie fondi da destinare in beneficenza.



Il piano per l'edilizia sovvenzionata per Roma che prevede la riutilizzazione e trasformazione delle aree pubbliche dell'Ater per realizzare in tempi brevi 4000 case popolari



Il Lazio è oggi l'unica Regione che si muove per il cambio di destinazione d'uso delle vecchie costruzioni ed entro 6 mesi partiranno i bandi





edilizia non residenziale dismessa e spero che entro luglio il Consiglio possa approvarla. Credo che questo intervento sulla legge regionale 21/2009 possa avere un effetto doppiamente positivo, perché si recuperano le scatole edilizie esistenti già sul territorio e non si occupa il terreno libero. Il Lazio è oggi l'unica Regione che si muove in questa direzione, per il cambio di destinazione d'uso delle vecchie costruzioni. E appena approvata la legge, entro 6 mesi partiranno i bandi e le nuove norme saranno operative. Allora si vedrà quanto è importante che gli interventi pubblici si sommino a quelli privati”.

Lei è convinto che questi interventi di housing sociale possano essere importanti anche per uscire dalla crisi economica?

“La ripresa della Regione non può che passare attraverso il rilancio dell'edilizia. Ogni occasione per rimettere



in moto i cantieri consente di migliorare la situazione economica. I dati della ricerca Cresme presentati recentemente dall'Ance Lazio e dall'Urcel descrivono un momento di ristagno economico, ma confermano che c'è un certo investimento sulla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente e delle periferie. Credo che così si potrà ottenere un vero rilancio dell'edilizia. Con le misure straordinarie introdotte, il nuovo Piano Casa è stato riformulato per un efficace uso della leva urbanistica, in modo da favorire la realizzazione di alloggi di housing sociale, riqualificazione della fascia costiera e del patrimonio esistente tramite la cosiddetta sostituzione edilizia. Ma soprattutto vuole ridare slancio all'economia di questa Regione e rispondere alla grave crisi dell'occupazione che coinvolge anche il Lazio contribuirà al rilancio dell'economia facendo leva sul settore edilizio”. ■

IDEE

Idee in Comune

Una scommessa da vincere

Il settore edile è “la cinghia di trasmissione del sistema economico”. Con queste parole l'assessore all'Urbanistica di Roma Capitale **Marco Corsini** chiosa una serie di risposte offerte a proposito dei piani del Comune in merito all'housing sociale

di **Anna Maria Greco**

■ **Assessore, l'housing sociale è stato uno dei pilastri del programma della Giunta capitolina: che cosa si sta facendo per farlo diventare realtà?**

“housing sociale interessa una fascia già grande ma in espansione della popolazione, quella di chi è troppo povero per comprare una casa e troppo ricco per avere accesso all'edilizia popolare. Parliamo soprattutto di giovani coppie, di single, di studenti o lavoratori fuorisede, di molti immigrati regolari. Per realizzare il piano abbiamo già avviato una serie di manovre, prevalentemente urbanistiche, a partire dal Piano Casa”.

Il primo problema per edificare a costi contenuti è la disponibilità di aree acquisite a patrimonio pubblico. Quali difficoltà ci sono e a che punto è il Comune per questo?

“La mancata previsione nel piano urbanistico di queste esigenze ci ha creato molte difficoltà per il reperimento delle aree, che devono essere pubbliche, da destinare all'housing sociale.

Ma l'imperativo categorico è proprio questo: recuperare, attraverso delle varianti, nuovi spazi per l'edilizia a basso costo”.

Si prevedeva di realizzare 25 mila alloggi a prezzo o affitto moderato; il sindaco Alemanno ha recentemente



parlato anche di 30 mila: crede che si riuscirà a mantenere l'impegno?

“Secondo il Consiglio comunale il fabbisogno inespreso è di 20-25 mila alloggi, anche 30 mila certo. Aspettiamo però le ultime stime aggiornate dell'Ocse per avere una fotografia precisa dell'attuale situazione”.

E i tempi per realizzare questo Piano?

“Credo che per la fine della consiliatura, fra due anni, ci riusciremo. La parte urbanistica, sicuramente. Ma non vuol dire che non si faccia nulla immediatamente: per l'housing sociale interveniamo ogni volta che ci sono operazioni urbanistiche, destinando delle aree a



Per acquisire aree a basso costo negli ultimi 29 piani di zona abbiamo pagato le aree non con il denaro ma con diritti edificatori



Marco Corsini

di Matteo Di Paolo Antonio



Marco Corsini, classe 1956, è dal 2008 assessore all'urbanistica di Roma Capitale.

Dopo la laurea diventa procuratore dello Stato presso l'Avvocatura dello Stato. A Roma ottiene la nomina ad Avvocato dello Stato. Presta servizio come Consulente Giuridico presso l'Ufficio del Commissario di Governo della Regione Lazio, il Ministero delle Partecipazioni Statali, l'Agenzia per la Promozione dello Sviluppo del Mezzogiorno e l'Ufficio del Commissario Straordinario per l'Emergenza Ambientale nella città di Mestre.

Fra il 1994 e il 1996 dirige l'Ufficio Legale dell'Ente Poste Italiane mentre dal 1996 al 2000 è il capo dell'Ufficio Legislativo del Ministero dei Lavori Pubblici.

Nel maggio del 2000 Paolo Costa, divenuto sindaco, lo chiama come Assessore ai lavori pubblici e agli affari legali del Comune di Venezia. In quegli anni Corsini realizza diversi interventi nella città lagunare, come il Parco di San Giuliano e la ricostruzione del Teatro La Fenice.

Fra il 2003 e il 2004 è anche consulente del Comune di Milano per le problematiche relative all'intervento di ristrutturazione e restauro del teatro alla Scala di Milano, e nel 2005 diventa Consulente Giuridico, incaricato della realizzazione, con i poteri della Protezione Civile, del Passante di Mestre.

Dal 2006 al 2007 è membro della Commissione per lo studio delle problematiche legate alla costruzione del Nuovo Palazzo del Cinema di Venezia.

Corsini è anche consulente alla preparazione degli atti di gara per l'affidamento di importanti opere pubbliche ed autore di una lunga serie di pubblicazioni in materia di lavori pubblici

questo scopo. È un'operazione di drenaggio, diciamo così”.

Può illustrarci gli interventi concreti che state portando avanti?

“Interveniamo sui vecchi piani di zona, attraverso procedure di intensificazione, per recuperare appunto le aree da destinare all'edilizia sovvenzionata e convenzionata. Certo, le difficoltà ci sono, perché sono cambiate le regole di esproprio. Ma abbiamo escogitato una soluzione, pagando le aree non con il denaro ma con diritti edificatori. Così siamo riusciti in operazioni di acquisizione a basso costo negli ultimi 29 Piani di zona”.

Altre strade?

“Con il bando fatto due anni fa abbiamo richiesto aree destinate ad uso agricolo per metterle a disposizione dell'housing sociale. E così facciamo in tutte le trasformazioni urbanistiche. Poi, c'è la politica che non riguarda il mio assessorato, ma il patrimonio, per l'acquisto di alloggi già edificati che devono andare a soddisfare il segmento più basso della domanda, incominciando dagli sfrattati”.

Che cosa chiede il Comune ai costruttori per l'housing sociale?

“Si tratta di una scommessa importante per i costruttori, ma difficile perché a loro si richiede di tenere bassi i costi e di contribuire all'operazione trovando i giusti stru-



Angelo Provera, Vicepresidente ACER per il Centro Studi

I nostri strumenti contro l'emergenza abitativa

di Michele Civita assessore alle Politiche del Territorio e Tutela Ambientale della Provincia di Roma



L'argomento dell'housing sociale è complesso e ogni amministrazione dà il proprio contributo nell'interesse del bene comune.

La mostra promossa dall'ACER evidenzia che manca una legge di riferimento sull'housing sociale a livello nazionale e questo complica l'attività di tutti gli enti e le amministrazioni che vogliono occuparsi di questa materia. Certo era stato previsto dal governo Prodi un decreto legislativo, che è stato poi ripreso dal governo Berlusconi 3 anni fa circa, però non c'è una legge specifica in una situazione contingente di grande difficoltà per l'edilizia.

Voglio ricordare alcuni dati diffusi dall'ufficio studi di Tecnocasa: il tempo medio per una vendita di un alloggio a Roma è salito a 136 giorni mentre nella provincia di Roma è addirittura di 173 giorni; il valore medio delle case è di circa 4.250 euro al metro quadrato e siamo tornati ai livelli del 2005 e, tra le case già realizzate si valuta tra Roma e provincia un invenduto di circa 40.000 alloggi: questa è la situazione odierna.

Poi c'è una parte di popolazione svantaggiata che non possiamo aiutare sicuramente con gli strumenti tradizionali, la 167 è ormai quasi tramontata.

Dobbiamo affrontare subito questa emergenza abitativa cercando di utilizzare tutti gli strumenti a nostra disposizione. La Regione Lazio ha peraltro stanziato per l'edilizia residenziale sociale, quindi anche per l'edilizia residenziale pubblica, ingenti investimenti nei prossimi anni che io credo vadano utilizzati al più presto, mettendo in pratica quanto previsto nel nuovo Piano regolatore di Roma.

Inoltre dobbiamo puntare sulla qualità urbana facendo in modo che sui cambi di destinazione d'uso non ci siano sconti sulle opere secondarie, perché sono quelle proprio che permettono di costruire le strade e di migliorare la mobilità.

menti per riuscirci. Mi rendo conto che in questo momento di recessione e con le prescrizioni edilizie molto stringenti che ci sono anche per salvaguardare l'ambiente, lo sforzo richiesto è grande. Ma non si può fare housing sociale senza, appunto, fare edilizia a basso costo sulle aree messe a disposizione dall'amministrazione”.

Quanto è importante “fare sistema” su programmi del genere?

“È fondamentale che l'amministrazione si muova insieme ai costruttori, che sono insieme beneficiari e beneficiati, e che ci siano una consultazione continua, uno scambio di informazioni, stimoli e suggerimenti.

Direi che abbiamo già con le associazioni dei costruttori un tavolo permanente, perché sono partner del Comune in questa operazione che ha come obiettivo l'interesse generale e hanno già dato un contributo importante per il quale devo ringraziare. D'altronde, da sola

l'amministrazione non può farcela”.

Quali altri soggetti devono collaborare per assicurare la riuscita del piano di housing sociale?

“L'altro partner indispensabile è il sistema bancario e creditizio. Mi auguro che riesca a sostenere quest'operazione, superando certe rigidità legate anche al fatto che questo settore, come gli altri, subisce la crisi”.

Quanto sono importanti questi interventi proprio per far uscire la città dalla crisi economica?

“Nell'economia romana l'edilizia è, storicamente, un volano indispensabile per la crescita economica. A parte gli ovvi riflessi sul piano occupazionale, ci sono quelli più ampi su tutto l'indotto. Per una volta, bisogna guardare al mondo delle costruzioni non più come il regno della speculazione ma come la cinghia di trasmissione del sistema economico, fondamentale per uscire dalla crisi” ■



Ai costruttori chiediamo di tenere bassi i costi e di contribuire all'operazione trovando i giusti strumenti per riuscirci



Il convegno

Servono procedure più snelle

Riportiamo qui di seguito un estratto delle tavole rotonde svoltesi in occasione del Convegno sul tema dell'housing sociale all'Ara Pacis, durante la mostra "Le città di Roma"

di **Emiliano Cerasi** Presidente Comitato Promotori dell'ACER

■ Non vi è dubbio che l'amministrazione capitolina si sia posta il problema dell'housing sociale come argomento centrale della propria iniziativa mettendo in campo una strategia tesa a soddisfare il bisogno di alloggi con una serie di iniziative diverse, ma tutte integrate in una visione unitaria. Questa strategia è culminata con la famosa delibera del 1° marzo 2010, in cui si è fissato l'obiettivo di realizzare 25.700 alloggi e si sono fissate anche le modalità per arrivare a questo obiettivo. La manovra presenta dei tratti innovativi importanti, perché l'Amministrazione deve far fronte alla carenza di risorse finanziarie. Se da un lato si va infatti esaurendo il serbatoio della classica 167, che era sospinta anche dai contributi dei fondi regionali, l'Amministrazione ha dovuto coinvolgere in maniera sempre più importante la capacità economica dell'imprenditore privato. Tipico esempio in cui viene messa a disposizione un'area del privato per realizzare un mix funzionale di alloggi destinato alle classi deboli è Pietralata, ma altri casi sono anche la modalità di acquisizione dei piani mediante cessioni compensative e le aree di riserva per costituire un patrimonio a costo zero di aree pubbliche, così come i bandi sui cambi di destinazione d'uso di aree e fabbricati.



È una manovra molto importante quindi complessa, e bisogna dare atto all'amministrazione che ha preso un'iniziativa meritevole. Però bisogna dire che c'è un tempo per pensare e programmare e un tempo per agire e costruire: io direi che sotto questo punto di vista il salto di qualità ancora non c'è stato. Innanzitutto dobbiamo dire che questa manovra coinvolge molti uffici dell'amministrazione e questo fa sì che certe volte, non essendosi attuato un necessario coordinamento tra tutti gli uffici preposti, vediamo dei bandi che hanno stesse finalità e sono molto simili, ma presentano contenuti differenti. Il bando sui relitti urbani e il bando dei cambi di destinazione d'uso sono per certi versi sovrapponibili e allora è come se si generasse talvolta



Gli alloggi servono subito, non possiamo aspettare anni di programmi; il risultato sarà un grande rilancio e sostegno all'economia e all'occupazione



quasi una competizione interna all'amministrazione, ma questo può portare a confusione tra gli operatori e i proprietari che partecipano a questi bandi. Inoltre presentare troppi bandi sulle politiche abitative secondo me non ottimizza la raccolta delle proposte, soprattutto non accelera i tempi di decisione sulle stesse. Se poi vogliamo analizzare brevemente nel particolare lo stato di queste procedure possiamo dire che, anche a causa dell'emananda legge regionale sul Piano Casa, il bando di destinazione d'uso di aree e fabbricati è stato dapprima sospeso e ora ulteriormente modificato, così



Housing a Roma

Fare housing sociale significa mettere sul mercato della vendita e dell'affitto case a basso costo, destinate ai meno abbienti e ad una classe media in crescente difficoltà economica. Perché questo avvenga è necessario che Comuni ed Enti Locali rendano disponibili agli operatori aree destinate all'edificazione sociale a costi estremamente contenuti, acquisite a patrimonio pubblico con varie modalità. Il che, come appare evidente, significa passare dalla logica della speculazione fondiaria a quella della valorizzazione pubblica. L'housing sociale, è inutile ricordarlo, è stato uno dei pilastri della campagna elettorale e del programma dell'attuale Giunta capitolina. La previsione era quella di realizzare 25.000 alloggi (a prezzo o affitto moderato) o comunque di dare il via ai piani per la loro costruzione. L'housing sociale può anche essere il volano per uscire dalla crisi economica e produttiva che incombe sulla città. Oltre a portare soluzioni abitative a basso costo (per le quali le stesse banche italiane hanno accantonato cifre considerevoli), potrebbe portare lavoro ed occupazione in un settore, quale quello edilizio, notoriamente strategico per l'economia romana.

Per discutere di queste tematiche il Centro Studi dell'Acer ha organizzato una giornata di studio il 14 aprile 2011 presso l'Auditorium dell'Ara Pacis a cui hanno preso parte:

Eugenio Batelli
(Presidente Acer)
Luciano Ciocchetti
(Vicepresidente e Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica Regione Lazio)
Michele Civita
(Assessore alle Politiche del Territorio e Tutela Ambientale Provincia di Roma)
Marco Corsini
(Assessore all'Urbanistica Roma Capitale)
Angelo Provera
(Vicepresidente Acer per il Centro Studi)
Nicolò Rebecchini
(Vicepresidente Acer all'Edilizia Territorio e Ambiente)
Stefano Marchettini
(Amministratore Delegato CDP Investimenti S.G.R.)

Antonio Turicchi
(Direttore Esecutivo Roma Capitale)
Giuseppe Roma
(Direttore Generale Censis)
Emiliano Cerasi
(Presidente Comitato Promotori Acer)
Francesco Coccia
(Direttore Dipartimento Politiche di Riqualificazione delle Periferie Roma Capitale)
Marco Di Cosimo
(Presidente Commissione Urbanistica Roma Capitale)
Errico Stravato
(Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Roma Capitale)



Il Piano Casa regionale attualmente vigente ha avuto paura di osare: il risultato è stato lo zero assoluto



come risulta sospeso il bando dei relitti urbani del dipartimento di riqualificazione delle periferie. Il bando delle aree di riserva è stato definito oggi residuale, ma noi non lo consideriamo sicuramente tale dal punto di vista della manovra, perché è fondamentale accogliere un patrimonio di aree pubbliche a basso costo. Questo per due motivi, non solo per fare housing sociale, ma anche per accogliere le compensazioni residue. Questo bando è stato pubblicato nel 2008 e siamo in attesa di una sua definizione; così come si stanno per attuare, ma fino ad oggi non erano ancora avviate, le procedure urbanistiche per l'utilizzo delle aree extra standard dei piani di zona del secondo PEEP. Ed è chiaro che questi non sono programmi semplici perché dobbiamo ricordare che alcuni di questi agiscono anche in variante urbanistica, quindi operano in un quadro di riferimento normativo che prevede dei passaggi amministrativi di più istituzioni.

Ecco perché auspichiamo che si verifichi una corretta sinergia fra le istituzioni per arrivare tutti ad uno scopo condiviso. L'emergenza abitativa o, come dice il prof. Coccia, la realtà abitativa attuale non è un problema né di destra né di sinistra. Dobbiamo tutti operare per arrivare al medesimo obiettivo e quello che bisogna fare è accorciare molto i tempi di attuazione dei programmi: questi alloggi servono subito, non possiamo aspettare anni di questi programmi e oltretutto potremmo avere un duplice risultato: dare grande sostegno all'economia e all'occupazione e soprattutto rilanciare un settore come quello edilizio, che è sempre stato determinante centrare nella crescita e nello sviluppo della nostra città. Vorrei ricordare che la crisi non ci aspetta, bisogna assolutamente rivedere le procedure. Snellirle non è un dogma: si deve fare, si può fare, ci sta provando lo Stato con la nuova conferenza dei servizi in cui il silenzio-assenso diventa uno dei cardini fondamentali dello svolgimento della procedura; ci sta provando la Regione Lazio con il Piano Casa in cui, anche su nostra istanza, si stanno recependo delle semplificazioni molto importanti; ci deve riuscire l'amministrazione capitolina riorganizzando la

struttura dei propri uffici, nominando magari un responsabile unico del procedimento che sia munito di poteri decisionali. Inoltre bisogna rafforzare proprio questi uffici, specialmente quando si parla di emergenza: io cito con dispiacere una recente pronuncia del Consiglio di Stato, che ha riconosciuto a un imprenditore il diritto ad essere risarcito per le lungaggini amministrative di una amministrazione. Caso che penso e spero rimanga isolato.

Vorrei brevemente parlare di due temi specifici che possono essere cari agli imprenditori: nell'ultima stesura dei bandi dei cambi di destinazione d'uso è stata prevista una penale a carico del proponente qualora lo stesso voglia tirarsi indietro dalla propria offerta 60 giorni dopo la scadenza del bando. Ci sembra sinceramente un ragionamento poco equilibrato, se consideriamo che il bando è di tipo ricognitivo e quindi impegnativo per l'amministrazione. A maggior ragione se pensiamo che l'imprenditore può svincolarsi solitamente 12 mesi dopo la scadenza del bando senza che all'amministrazione sia pervenuta la selezione delle proposte, dobbiamo considerare che lo spirito di queste iniziative è quello di portare una dote efficace di housing per la nostra città. Ricordo per esempio che il Piano Casa regionale attualmente vigente ha avuto paura di osare: si parlava tantissimo di demolizione e ricostruzione, si sono introdotti degli incentivi e noi fummo i primi a dire che questi valori sarebbero risultati completamente inefficaci; il risultato è stato lo zero assoluto. Dunque adesso la Regione Lazio sta cercando di riparare preparando degli incentivi più alti. Anche per quanto riguarda gli strumenti messi in campo dall'amministrazione capitolina penso che il forte contributo straordinario che arriva a carico dell'imprenditore privato, unito alla dotazione di housing, possa costituire un forte freno alla presentazione delle proposte, perché esse stesse potrebbero vivere di un equilibrio economico e finanziario molto precario, con il rischio non solo di ottenere un risultato economico ma anche di vanificare l'obiettivo primario, che è quello di dare le case a basso costo per le fasce deboli dei cittadini. ■

Strategie

Un nuovo modello di edilizia sociale

Fermo restando che occorre una grande collaborazione da parte dei comuni nell'assegnazione degli spazi, è importante valutare la riqualificazione di aree strategiche

di **Nicolò Rebecchini** Vicepresidente ACER per l'Edilizia, Territorio e Ambiente

■ L'Associazione ha ritenuto necessario promuovere il confronto sui diversi e complessi profili dell'housing sociale per avviare una riflessione su un meccanismo molto diverso in confronto alle tradizionali modalità di realizzare edilizia sociale.

Non sono più ripetibili i ben noti percorsi procedurali e finanziari previsti dalle leggi n. 167/62 e 457/78, rispetto ai quali il sistema delle imprese ha esercitato un ruolo fondamentale nel trasformare i finanziamenti in alloggi.

Oggi abbiamo un nuovo modo di operare, soprattutto perché si sono radicalmente modificati il meccanismo e soprattutto i costi di acquisizione delle aree.

Probabilmente, come è accaduto per la 167, servirà un periodo di rodaggio per mettere a fuoco tutti i passaggi necessari ed individuare il ruolo di ognuno dei singoli protagonisti del procedimento, a partire da quello dei fondi e degli operatori del settore.

Riteniamo che sia indispensabile attivare fondi di investimento locali che possano essere interlocutori sia delle imprese del territorio che delle amministrazioni locali.

Senza il coinvolgimento dei comuni è impensabile poter acquisire aree a basso costo.



Senza le imprese del territorio mancherebbe lo strumento operativo in grado di realizzare i progetti di housing.

Altro elemento che vogliamo sottolineare è quello che le politiche di housing possono concretamente realizzarsi non solo attraverso nuovo territorio, ma anche ricorrendo a strumenti di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Quanto ai profili finanziari, come categoria siamo fortemente interessati a costituire un fondo che si proponga di realizzare interventi di housing sui nostri territori. ■



È indispensabile attivare fondi di investimento locali che possano essere interlocutori sia delle imprese del territorio sia delle amministrazioni locali



Una visione socioeconomica

Innanzitutto, conoscere il problema

Per mettere a fuoco il problema dell'housing sociale il primo passo da compiere è quello di un allargamento delle vedute, fino a includere i due estremi: da un lato il fatto finanziario, dall'altro la reale emergenza vissuta dalle famiglie

di **Elisabetta Maggini**

■ Da una parte l'impalpabile mondo della finanza, tutto virtuale, con il suo invisibile labirinto di processi. Lehman Brothers, la finanza globale senza confini e senza volto... Dall'altra parte la casa, con le sue mura e tutte le vicende umane che essa racchiude, l'abitazione, il centro di gravità della dimensione individuale e familiare di ciascuno. È importante ricordare come la crisi che dagli Stati Uniti ha investito l'economia globale sia partita proprio dal cortocircuito tra questi due mondi. È da tenere bene a mente, perché se c'è una cosa che può insegnarci lo tsunami economico innescato ormai quasi tre anni fa dal mercato dei mutui statunitense è la necessità di ricostruire una continuità: abbiamo l'esigenza di rimettere in piedi un sistema coeso, in cui esista una sintesi tra realtà globali e realtà locali, tra le dinamiche del mercato e i bisogni primari della persona.

Si dovrebbe allora ripartire proprio dalla casa, dai bisogni e dalle economie che essa genera. Roma, in questo senso, è il laboratorio perfetto. Attorno alla casa, infatti, si incrociano due delle grandi emergenze che riguardano l'area metropolitana di Roma. Da una parte c'è il problema della crisi profonda del settore edilizio, e sappiamo bene che cosa esso rappresenti in termini economici e occupazionali per un territorio come il



nostro. Dall'altra, c'è un'emergenza abitativa che colpisce sempre più cittadini. Sempre meno giovani possono permettersi di affrontare la prospettiva di un indebitamento a lungo termine per un mutuo. Sappiamo della difficoltà diffusa nel pagamento degli affitti. Aggiungiamo anche che Roma è la città italiana maggiormente colpita dal problema degli sfratti. Grazie a un'indagine del Cresme del 2009, possiamo anche quantificare il disagio abitativo di Roma: la domanda di famiglie o singole persone in grave difficoltà per la casa riguarda ben 50.000 alloggi. Insomma, c'è un popolo che riempirebbe un'intera cittadina di discrete dimensioni che seriamente combatte per un tetto sotto cui dormire. È evidente che una risposta adeguata a un



Dobbiamo rimettere in piedi un sistema coeso, in cui esista una sintesi tra realtà globali e realtà locali, tra le dinamiche del mercato e i bisogni primari della persona



Tuscolano 2

problema sociale di tale portata potrebbe rappresentare anche un volano per il settore edilizio.

Il Comune di Roma ha fissato alcuni obiettivi: la domanda di edilizia residenziale pubblica e di housing sociale da realizzare entro il 2016 è stimata in 25.700 alloggi. Alcuni passi per raggiungere l'obiettivo, più formali che concreti a dire il vero, sono stati fatti. Siamo però ancora ben lontani dall'individuazione delle aree da destinare ai nuovi progetti di edilizia sociale e, soprattutto, da un quadro di regole certo. Alle difficoltà del Comune si aggiungono quelle della Regione Lazio. Il Piano Casa della Regione è ancora un'incognita e, soprattutto, si dovrà trovare una risposta alternativa a una grande occasione mancata: il 5 maggio, infatti, so-



Attraverso l'housing sociale si realizzano alloggi con affitto calmierato che prevedono la possibilità da parte degli assegnatari di diventarne proprietari



no stati approvati dal Cipe gli accordi di programma con 14 Regioni per la costruzione di 15.000 alloggi sociali. Un finanziamento di 2,717 miliardi di euro dai quali il Lazio è rimasto tagliato fuori, a causa della mancata firma dell'intesa preliminare della Regione con il ministero delle Infrastrutture. Ecco un esempio lampante di ciò che non si deve fare per dare una risposta adeguata a un'emergenza che richiederebbe, invece, la massima concretezza e responsabilità.

Se governate con intelligenza e spirito d'innovazione, la crisi del settore edilizio e l'emergenza abitativa possono diventare un fattore di sviluppo eccezionale per Roma. Per non ripetere gli errori fatti in passato, di cui il corpo della città porta ancora i segni, bisognerebbe



Tor de' Cenci

però fare un grande sforzo, cercare di allargare la prospettiva, trovare soluzioni strutturali. Viviamo in un Paese in cui il sistema degli ammortizzatori sociali, quasi esclusivamente basato sullo strumento della Cassa integrazione, è antiquato e in grado di garantire solo alcune fasce sociali. La casa, che è stata per anni simbolo della sicurezza per gli italiani, il tratto caratteristico del nostro modo di risparmiare, sta diventando per molti un miraggio ed è di fatto un banco di prova fondamentale nell'ammodernamento del nostro sistema di welfare. Un obiettivo importante come la tutela del diritto alla casa non può essere messo in pericolo da debiti, inefficienze e sprechi. Occorre razionalizzare le risorse e rendere trasparente la gestione. Ma servono anche proposte radicali. La casa deve tornare – al di fuori di spot elettorali – al centro dell'agenda politica, ma in maniera nuova, seguendo un principio di sviluppo collettivo della città.

L'housing sociale rappresenta uno dei temi più attuali nell'ambito dell'intervento pubblico a sostegno delle politiche di welfare. L'esempio da seguire è quello del Nord Europa: la formula dell'housing sociale raggiunge il 36% del mercato residenziale nei Paesi Bassi, il 22% in Svezia, il 20% in Francia. In Italia il peso è di

circa il 5%. Attraverso l'housing sociale si realizzano alloggi con affitto calmierato che prevedono la possibilità da parte degli assegnatari di diventare proprietari. Siamo stati abituati negli anni a valutare il bisogno abitativo, l'edilizia e l'urbanistica solo in termini di quantità. Puntare tutto su nuove cubature sarebbe un errore fatale, poiché non darebbe risposte adeguate né alla crisi dell'edilizia, né una casa ai cittadini che hanno bisogno. Occorre fare un passo indietro. Dobbiamo occuparci non solo di quanto, ma anche di come si costruisce e della sostenibilità nella società, nell'ambiente e nel tempo dei nuovi interventi. Solo così, a fronte della sempre più scarsa disponibilità di risorse pubbliche, si possono trovare soluzioni anche finanziariamente sostenibili: utilizzare fondi dedicati, interessare i privati, coinvolgere e responsabilizzare i cittadini che usufruiscono dei servizi. Una politica della casa fatta non più dall'alto, ma dalla stretta collaborazione di amministrazioni locali, imprese e associazioni di cittadini. Abbiamo il dovere etico e la necessità di guardare e aiutare chi rimane indietro. Ma potremo farlo seriamente solo se sapremo riflettere in modo aperto sulle debolezze che hanno messo in crisi il modello socioeconomico in cui fino a oggi abbiamo vissuto. ■

I dati

L'edilizia residenziale nel Lazio

L'Ance-Lazio Urcel ha reso noti i dati sull'edilizia residenziale e il mercato immobiliare nel n. 4 del suo periodico "Edi.co.la"

di Anna Maria Evangelisti

■ Cala la nuova produzione ma cresce l'investimento nel rinnovo

Se guardiamo al valore degli investimenti e alle dinamiche che stanno caratterizzando il mercato della produzione di edilizia residenziale nel Lazio ci accorgiamo come si vada allargando il delta tra mercato delle nuove case e mercato del recupero e della riqualificazione edilizia. Nel 2010 secondo il Cresme gli investimenti in nuova edilizia residenziale sono diminuiti nella nostra regione in termini reali, ovvero al netto dell'inflazione, del 12,2%. Si tratta di un rilevante e ulteriore calo dopo quello pesantissimo registrato nel 2009 rispetto al 2008, che era pari ad oltre un quarto del mercato (-25,8%). In 2 anni le risorse messe a disposizione della nuova edilizia residenziale sono diminuite di oltre un terzo (-38%). Viceversa gli investimenti in interventi di recupero e rinnovo nel 2010 sono cresciuti del 9,2% con un vero e proprio boom dopo la stagnazione del 2009. Passando dalle risorse alla produzione, nel 2010 risultano ultimate meno di 20.000 abitazioni di cui 18.560 in costruzioni realizzate ex novo. Rispetto al 2009 la contrazione è stata del 14%.

Queste dinamiche hanno portato a determinare uno

stock immobiliare nella regione pari a poco meno di 4 milioni e 900 mila unità di cui 2.639.500 abitazioni pari al 54% del totale. Di queste ultime ben 1.866.900 situate nella provincia di Roma.

Il peso del Lazio sul totale dello stock immobiliare nazionale è pari al 9,4%. Se si considerano soltanto le abitazioni questa percentuale scende leggermente, attestandosi all'8,8%.

Diversamente il Lazio registra una quota mediamente più elevata di magazzini, cantine e soffitte che, rispetto al totale censito in Italia, incide per quasi il 13%.

Lo stock residenziale, ovvero le abitazioni più le pertinenze, rappresenta oggi nel Lazio il 79,2%.

Si tratta di una percentuale decisamente più contenuta di quanto rilevato per l'Italia, dove le abitazioni e le pertinenze incidono invece per l'82,2%.

Leggermente sotto la media risulta anche il dato relativo agli immobili non residenziali pari al 6,7%, contro una incidenza media a livello nazionale del 7,7%.

Situazione capovolta risulta invece per quanto riguarda i magazzini, le soffitte e le cantine, che pesano nel Lazio per un 14,1%, ben quattro punti percentuali in più rispetto alla media nazionale, dove contano per poco più del 10%.



In 2 anni le risorse messe a disposizione della nuova edilizia residenziale sono diminuite di oltre un terzo (-38%), mentre gli investimenti in interventi di recupero e rinnovo nel 2010 sono cresciuti del 9,2%





Stella Polare

Case e famiglie: il persistere dei fabbisogni abitativi

Un aspetto interessante riguarda il rapporto tra la nuova produzione residenziale, l'andamento demografico della popolazione e in particolare la crescita del numero dei nuclei familiari. Va infatti ricordato come l'evoluzione dei comportamenti e dei costumi abbia portato ad un incremento in alcuni momenti del ciclo espansivo delle costruzioni delle monofamiglie, ovvero di nuclei composti da una sola persona, per effetto dell'uscita dei giovani dalle famiglie di origine e di fenomeni come le separazioni e i divorzi, che favoriscono questo processo.

Mediamente tra il 2002 e il 2009 si è avuto un aumento annuo di oltre 40.000 nuclei familiari a fronte di una crescita annua della produzione di unità abitative pari a poco più di 10.000, ovvero un rapporto di 4 a 1, con un gap potenziale di tre abitazioni all'anno. Questo potenziale gap è tuttavia andato riducendosi nella seconda metà del decennio, tanto che nel 2009 la crescita del numero di abitazioni, pari a 23.180, risulta decisamente meno deficitaria rispetto ai 36.420 nuovi nuclei fami-

liari. Da evidenziare come nel 2009 si siano avuti 12.560 nuovi nuclei familiari in meno rispetto al 2008 a fronte di una riduzione di 5.378 abitazioni.

Compravendite in ripresa

È sicuramente una novità importante: nel 2010 dopo quattro anni il mercato immobiliare regionale torna a segnare un dato positivo.

Il mercato sembra essersi rianimato, il numero delle compravendite infatti risulta cresciuto rispetto al 2009 del 7,5% che, se si prendono in considerazione soltanto i capoluoghi di provincia, diventa un +12,3%. L'ultimo anno che aveva registrato un andamento in crescita era stato il 2005 con +5,2%.

Complessivamente il mercato immobiliare regionale ha visto ridursi la movimentazione tra il 2005 e il 2009 del 30,4%.

Nei soli capoluoghi la contrazione per lo stesso periodo è stata del 32,4%. In cinque anni si è comunque passati dalle quasi 85.000 compravendite del 2005 a poco più di 66.000 nel 2010.



Mediamente tra il 2002 e il 2009 si è avuto un aumento annuo di oltre 40.000 nuclei familiari a fronte di una crescita annua della produzione di unità abitative pari a poco più di 10.000



In termini di numero di compravendite oggi il Lazio pesa rispetto all'insieme del mercato immobiliare nazionale del 10,5%. Il Lazio costituisce la seconda regione per movimentazioni immobiliari nel 2010 dopo la Lombardia, che peraltro pesa per quasi il doppio, 19,5%. Seguono invece la nostra regione il Piemonte, l'Emilia Romagna e il Veneto, con percentuali variabili tra l'8 e il 9%.

Finanziamenti concessi per l'acquisto di abitazioni in Provincia di Roma

Un fattore determinante nelle scelte e soprattutto rispetto alle possibilità di operare sul mercato immobiliare residenziale è rappresentato dai finanziamenti all'acquisto da parte degli istituti di credito.

L'andamento dell'incremento del credito alla casa ha sostenuto l'espansione del mercato dalla fine degli anni Novanta fino al 2006. In questi anni si è passati dai 4 miliardi del 1999-2000 agli oltre 8 miliardi e mezzo del 2006, per poi calare progressivamente fino ai 5 miliardi e mezzo dei primi nove mesi del 2010.

Tra le città metropolitane assunte come tali dall'Istat, Roma costituisce la seconda città dopo Milano per red-

dito medio pro capite relativamente all'anno 2009, con circa 30.000 euro contro i 35.000 euro di Milano. Nella capitale nel 2009 si sono registrate poco meno di 11 compravendite ogni 1.000 abitanti, meno che a Milano (13,5), Trieste (la più vivace con 14,5), Torino, Bologna (più di 12) e Firenze (11).

Reddito medio e transazioni per l'acquisto di abitazioni

Grandi città a confronto

Roma è anche la città metropolitana con il maggior numero di transazioni dove gli acquirenti ricorrono ad un mutuo ipotecario: ben 13.552 su un totale di 38.000, corrispondente al 35,7% del totale.

La differenza con Milano è che mentre a Roma la maggior parte delle attività immobiliari si concentra nel Comune metropolitano, a Milano i protagonisti sono i territori dei comuni della cintura e non il comune capoluogo di Regione.

Da segnalare anche come sempre a Roma si riscontri il più elevato valore medio del capitale erogato da istituti finanziari per unità immobiliare: oltre 180.000 euro contro i 172.756 di Milano e i 159.241 di Firenze. ■

SPURGO FOGNATURE • ESCAVATORE A RISUCCHIO • NOLEGGIO BAGNI CHIMICI • TRASPORTO ACQUA INDUSTRIALE



NEW: ASPIRAZIONE DI QUALSIASI MATERIALE
SOLIDO - LIQUIDO - MELMOSO - CALCINACCI - POLVERI
FINO A 150 MT DI DISTANZA E 30 DI PROFONDITÀ

ESEMPI DI IMPIEGO:

- SCAVI IN ASPIRAZIONE
- ASPIRAZIONE CUNETTE LATERALI E CADITOIE STRADALI
- PULIZIA TRAMITE ASPIRAZIONE DI SOTTOPASSI STRADALI
- ASPIRAZIONE POLVERE E CALCINACCI DA LOCALI INTERRATI
- GRANDE RISPARMIO DI MANODOPERA E COSTI DI SMALTIMENTO



Ovunque
il bisogno
chiami

BAGNI CHIMICI DA CANTIERE SEBACH LAZIO

IL SERVIZIO COMPLETO PREVEDE LA CONSEGNA E IL POSIZIONAMENTO, INTERVENTI DI PULIZIA PERIODICI CONSISTENTI NELL'ASPIRAZIONE DEL RIFIUTO, LAVAGGIO DEL BAGNO, REINTEGRO MATERIALE DI CONSUMO, RITIRO A FINE LOCAZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI C/O IMP. AUTORIZZATI. ASSICURAZIONE PER FURTO INCENDIO, ATTI VANDALICI E SOSTITUZIONE GRATUITA DEL BENE DANNEGGIATO.



INFO E PREVENTIVI GRATUITI:

Via di Quarto Grande 7 - 00132 Roma - Italy - Tel. 06.2073033 - Fax 06.2075104 - info@italservizi2000.it - www.italservizi2000.it

L'indagine

Il lento cammino dell'economia romana

L'indagine congiunturale è il risultato di una collaborazione tra Isae e Unindustria - Confindustria Roma

di **Luca Carrano**

■ Risultati generali

Prosegue la fase di incertezza nell'andamento della fiducia delle imprese romane: dopo la risalita del periodo precedente, nel quarto trimestre 2010 l'indicatore scende da 84 a 81,3 rimanendo comunque al di sopra dei livelli del secondo trimestre.

Il calo riguarda tutti i principali settori, con la sola eccezione di quello dei servizi: l'indice scende, infatti, nettamente nella Manifattura (da 94,9 a 88,7), nelle Costruzioni (da 71,2 a 66,2) e nel Commercio (da 91,1 a 83,7) e aumenta invece leggermente nei Servizi (da 80,2 a 81).

Nel quarto trimestre, la percentuale delle imprese manifatturiere romane che ha fatto richiesta di credito è aumentata rispetto al trimestre precedente (dal 22% al 25,9%). Il 20,9% del campione ha ottenuto il credito richiesto (15% a ottobre), ma il 5,5% lo ha ottenuto a condizioni più onerose. Il 5% delle imprese ha visto, invece, respinta la propria richiesta di finanziamento (in calo rispetto al 7% di ottobre), nella larga maggioranza dei casi a causa di un rifiuto esplicito da parte della banca (cosiddetto "razionamento in senso forte").

Continua inoltre a calare la fiducia dei consumatori ro-

mani, che si attesta nel quarto trimestre a 78,9 da 81,5 del terzo trimestre.

Il contesto economico

Nel quarto trimestre del 2010, secondo i dati provvisori diffusi dall'Eurostat, i ritmi della ripresa restano modesti nell'Area euro, mentre la crescita torna ad accelerare leggermente negli Stati Uniti: la variazione del PIL rispetto al trimestre precedente è stata pari allo 0,8% negli Stati Uniti (+2,8% tendenziale) e allo 0,3% nell'Area euro (+2,0% tendenziale). All'interno dell'EA, il PIL è cresciuto dello 0,4% in Germania (+4,0%) e dello 0,3% in Francia (+1,5%); in Italia, la crescita è stata pari allo 0,1% (più 1,3% rispetto ad un anno prima).

Secondo l'indicatore elaborato sulla base dei risultati delle quattro inchieste settoriali condotte a Roma, costruito con gli stessi criteri utilizzati dai Servizi della Commissione dell'Unione Europea, la fiducia delle imprese romane nel quarto trimestre continua ad attraversare una fase di incertezza: dopo il recupero del periodo precedente, l'indice torna a scendere nel quarto trimestre, rimanendo comunque su livelli superiori rispetto a quelli del secondo trimestre.

Gli andamenti settoriali

Le dinamiche delle variabili economiche sono rilevate con un'indagine congiunturale basata su questionari articolati principalmente su domande di tipo qualitativo. In particolare, sono presi in considerazione i saldi (non depurati della stagionalità) tra le percentuali delle risposte con modalità positive e quelle con modalità negative. A noi interessano in particolare i risultati del comparto delle costruzioni.

Costruzioni

Il livello degli ordini e/o dei piani di costruzione nel quarto trimestre del 2010 è considerato ancora negativo (saldo -41) in peggioramento rispetto ai livelli del precedente trimestre (saldo -36). Pure le valutazioni sull'attività di costruzione restano negative, anche in questo caso con un peggioramento rispetto al terzo trimestre (da -20 a -35). Torna ad aumentare anche la quota di imprese che percepisce l'esistenza di ostacoli all'attività (dal 49% al 70%), a causa soprattutto dell'insufficienza della domanda (citata come ostacolo ora dal 57% del campione, contro il 36% di tre mesi prima). Continua però ad aumentare (da 7,9 a 8,8 mesi) la durata della produzione assicurata sulla base degli ordini ad oggi acquisiti.

Le imprese delle Costruzioni hanno manifestato l'aspettativa di un andamento ancora sfavorevole dell'economia in generale (saldo -43 da -11). Per quanto riguarda le variabili aziendali, le previsioni sono di nuove diminuzioni degli ordini e/o dei piani di costruzione (saldo -2, da 5), dell'occupazione (saldo -14 da -8) e dei prezzi di vendita (da -10 a -13).

Il 46% (40% tre mesi fa) delle imprese nell'Edilizia e il 40% (era 48%) nelle Opere non edificatorie hanno giudicato basso il livello degli ordini e/o dei piani di costruzione (soltanto il 3% e il 4% rispettivamente ha dato una valutazione opposta nell'Edilizia e nelle Opere non edificatorie). La durata di attività assicurata è aumentata nell'Edilizia (da 7,9 a 9,3 mesi) ed è diminuita nelle Opere non edificatorie (da 7,8 a 6,8 mesi). Con riferimento ai 3-4 mesi successivi, il 23% delle im-

prese nell'Edilizia ha previsto diminuzioni degli ordini e/o dei piani di costruzione (dal 20% di tre mesi prima), mentre un 21% (da 25%) ne ha previsto un aumento; nelle Opere non edificatorie il 17% (dal 12%) ha espresso attese di diminuzioni e il 19%, invece, sconta aumenti nei prossimi tre mesi (era il 16% tre mesi fa). Il 25% delle imprese nell'Edilizia e il 17% nelle Opere non edificatorie hanno espresso l'aspettativa di diminuzioni dell'occupazione (aumenti rispettivamente per il 10% e l'8% degli interpellati).

Focus: sempre difficile l'accesso al credito

Nel mese di gennaio è stato ripetuto il focus sulle condizioni d'accesso al mercato del credito: le condizioni alle quali le imprese accedono ai finanziamenti possono avere in effetti un'influenza rilevante sulle prospettive e sulla sostenibilità della fase di ripresa attualmente in corso. Da questo punto di vista, indagare sulle condizioni di finanziamento può essere particolarmente rilevante in una fase come l'attuale, in cui le imprese hanno nuovamente bisogno di credito per sostenere la ripresa, rispetto ai periodi più bui della recessione, quando la stasi o il calo dell'attività implicavano una minore necessità di ricorso al mercato creditizio.

Le informazioni richieste sul credito riguardano le condizioni d'accesso, l'effettivo ottenimento, le condizioni e le motivazioni dell'eventuale mancato ottenimento del finanziamento. I risultati dell'indagine sulle imprese romane possono essere utilmente confrontati con quelli che emergono dall'analoga inchiesta mensile svolta a livello nazionale. A livello nazionale emerge in primo luogo un leggero calo della quota di imprese che hanno domandato credito, con una conseguente leggera diminuzione delle imprese che sono riuscite ad ottenere un finanziamento. Sono d'altro canto diminuite anche le imprese propriamente "razionate" (ossia, che non ottengono il finanziamento), sia in senso forte (ossia, le imprese a cui le istituzioni finanziarie rifiutano il credito), sia in senso debole (ossia, le imprese che rifiutano volontariamente condizioni particolarmente onerose). In questo contesto, la situazione delle



Dobbiamo rimettere in piedi un sistema coeso, in cui esista una sintesi tra realtà globali e realtà locali, tra le dinamiche del mercato e i bisogni primari della persona





Spinaceto

imprese romane è invece migliorata, con un aumento sia delle richieste sia delle imprese che hanno ottenuto il credito.

Più nel dettaglio, le condizioni dell'accesso al credito nella Provincia di Roma nel mese di gennaio sono a giudizio del 67,2% del campione sostanzialmente stazionarie rispetto a ottobre; il 5% delle imprese le giudica migliorate (come ad ottobre) e il 24,4% peggiorate (contro il 24,5% del precedente trimestre).

È però aumentata dal 22% al 25,9% la quota di imprese romane che ha fatto richiesta di un finanziamento: nello stesso periodo, la quota di imprese italiane che ha tentato di far ricorso al mercato creditizio è scesa dal 31% al 27,8%. La quota di imprese romane che ha ottenuto il finanziamento è aumentata dal 15% al 20,9%; una leggera diminuzione si è invece registrata nella media nazionale (dal 28,3% al 25,4%). Nonostante la maggiore domanda rivolta al mercato, a Roma la quota d'imprese razionate (ossia, che non hanno ricevuto

il finanziamento) scende dal 7% al 5%; nello stesso periodo, nella media nazionale le imprese razionate sono passate dal 2,8% al 2,4% del campione.

Nella Provincia di Roma, il 15,4% delle imprese ha ottenuto credito alle stesse condizioni e il 5,5% a condizioni più onerose rispetto ai tre mesi precedenti (le corrispondenti percentuali per l'Italia sono state pari al 20,9% e al 4,5%). I principali motivi dell'aggravio delle condizioni sono stati: tassi maggiori (3,5% delle imprese) e maggiori garanzie personali (1%).

Il mancato ottenimento del credito è stato determinato principalmente dal rifiuto della banca: tale forma di razionamento (detto "in senso forte") ha interessato il 4% delle imprese a Roma e il 2,1% in Italia. La quota d'imprese razionate in senso forte è calata sia a Roma (dal precedente 5%) sia nella media nazionale (dal 2,4%). Un rifiuto da parte del cliente è stato registrato solo per lo 0,3% dei casi nella media nazionale, mentre per le imprese romane il dato si attesta all'1%. ■

Decreto sviluppo: le novità per il settore privato

Il Governo, al fine di dare nuovo impulso all'economia nazionale, ha predisposto un apposito provvedimento legislativo che ha trovato la sua concretezza nel decreto legge 70/2011

di **Pierluigi Cipollone**

Il decreto affronta vari temi; tra questi, ampio spazio trovano quelli relativi alla liberalizzazione e semplificazione dell'attività edilizia. A ciò è infatti dedicato l'articolo 5 della nuova normativa.

Un primo argomento trattato è quello che riguarda le modifiche al DPR 380/2001, il Testo Unico per l'edilizia.

Il decreto introduce la previsione secondo cui, nell'ambito dei piani urbanistici attuativi o di atti equivalenti comunque denominati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire.

L'intenzione del legislatore è quella di escludere la procedura di evidenza pubblica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sotto soglia prevedendo in tal senso che non trova applicazione l'art. 122, comma 8 del D.lvo 163/2006.

Altro aspetto toccato all'interno del DPR 380 è quello legato alla riorganizzazione della procedura per il rilascio del permesso di costruire con, in particolare, l'introduzione del silenzio-assenso nel caso di inerzia dell'amministrazione a rispettare i termini previsti.

La disposizione prevede, comunque, forme di garanzia e particolari prescrizioni nel caso in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali sugli immobili oggetto di permesso.

Resta, inoltre, ferma la possibilità per l'amministrazione di esercitare il proprio potere di autotutela e, quindi, di annullare il permesso di costruire qualora ne ri-

corrono i presupposti.

Il decreto lascia, infine, impregiudicata, la possibilità per le Regioni di intervenire, con proprie leggi, per una ulteriore semplificazione e riduzione dei tempi procedurali.

Il decreto legge introduce poi, la regolarizzazione automatica delle lievi difformità verificatesi durante la fase realizzativa rispetto al progetto assentito con il titolo originariamente rilasciato.

In particolare, si deve trattare di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano, per ciascuna unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali.

Infine, la nuova normativa interviene a chiarire l'operatività della procedura della SCIA in edilizia (Segnalazione certificata di inizio attività) superando il presunto contrasto con la procedura della DIA (dichiarazione di inizio attività).

Il decreto precisa che la SCIA si applica anche all'attività edilizia ad eccezione dei seguenti casi:

- la SCIA non può sostituire la DIA qualora richiesta in sostituzione del permesso di costruire;
- quando sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la SCIA può applicarsi, ma non può sostituire gli atti di autorizzazione o nulla osta delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente.

Altro macrotema trattato dalle disposizioni del decreto legge è quello inerente l'offerta di ulteriori strumenti per incentivare la razionalizzazione del patrimonio esistente ed agevolare la riqualificazione urbana.

Queste disposizioni fanno seguito a quelle già previste all'interno dell'accordo Stato-Regioni e recepite dalla regolamentazione delle singole regioni e che però, per varie ragioni, non hanno consentito di raggiungere l'obiettivo fissato.

Il Decreto stabilisce che le Regioni potranno approvare, entro 60 giorni dalla entrata in vigore della norma nazionale, apposite leggi regionali anche con interventi di demolizione e ricostruzione e con la previsione delle seguenti agevolazioni:

- riconoscimento di incentivi volumetrici;

- delocalizzazione dei premi volumetrici in altre aree;
- ammissibilità di cambi di destinazione d'uso purché si tratti di cambi compatibili o complementari;
- modifiche di sagoma.

Gli interventi non potranno però avere ad oggetto edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree di edificabilità assoluta.

Il decreto detta, sull'argomento, altre due disposizioni. La prima che, decorso il termine dei 60 giorni e sino all'entrata in vigore delle leggi regionali:

- agli interventi di riqualificazione si applica la procedura prevista dall'art. 14 del TU 380/2001 per il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici, anche per il mutamento delle destinazioni d'uso (previo pronunciamento dell'Assemblea Consiliare), fermo restando il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
- i piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, siano approvati dalla Giunta Comunale.

La seconda che, decorso inutilmente il termine di 120 giorni dall'entrata in vigore dello stesso decreto, senza che le Regioni a statuto ordinario abbiano predisposto le relative leggi di attuazione, le disposizioni sopra illustrate continuano ad applicarsi.

In ogni caso, fino alla promulgazione di tali leggi regionali od in assenza delle stesse, il Decreto prevede una premialità volumetrica minima in una misura:

- non superiore al 20% del volume dell'edificio, per quelli residenziali;



- non superiore al 10% della superficie coperta, per quelli a destinazione diversa.

Il decreto legge interviene poi sulla qualificazione giuridica dei diritti edificatori.

Da tempo tale argomento era al centro del dibattito giuridico contrapponendosi due tesi: una che attribuiva a tali diritti natura reale; l'altra che riteneva avessero solo carattere obbligatorio.

La disposizione, che integra l'articolo 2643 del Codice Civile, attribuisce ai diritti edificatori efficacia reale, assoggettando i contratti di trasferimento dei diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e negli strumenti urbanistici, a trascrizione nei registri immobiliari.

Infine, il DL 70/2011, in virtù del principio di trasparenza dell'azione amministrativa, introduce l'obbligo per le amministrazioni di pubblicare, sui propri siti internet, anche gli elaborati tecnici allegati alle deliberazioni.

Come noto il provvedimento dovrà essere convertito in legge nei 60 giorni dalla sua pubblicazione. ■

Dal decreto legge sviluppo significative novità in materia di appalti

Il decreto legge recante norme per lo sviluppo e il rilancio dell'economia contiene rilevanti novità riguardanti la regolamentazione degli appalti

di **Gianluca Celata**

Le novità relative alle procedure ad evidenza pubblica sono contenute nell'articolo 4 del provvedimento e si riferiscono ai seguenti profili.

Trattativa privata

Per gli appalti pubblici viene elevata dagli attuali euro 500.000,00= ad euro 1.000.000,00= (euro

1.500.000,00= per i beni culturali) la soglia entro la quale si può procedere all'assegnazione senza ricorrere alla gara. Nel decreto si legge, infatti, che i lavori fino ad euro 1.000.000,00= possono essere affidati dalle stazioni appaltanti a cura del responsabile del procedimento con invito rivolto, per lavori superiori ad euro 500.000,00=, ad almeno dieci soggetti e per lavori inferiori a tale soglia ad almeno cinque soggetti.

Procedure negoziate e procedura ristretta semplificata

Vengono liberalizzate le procedure negoziate con bando di gara, in caso di offerte irregolari o inammissibili, con la cancellazione del limite rappresentato dalla soglia pari ad euro 1.000.000,00=. La soglia per mettere in opera la procedura ristretta semplificata (prevista all'art. 123 D lgs. 163/2006) viene elevata da euro 1.000.000,00= ad euro 1.500.000,00=.

Riserve

Le riserve non sono ammesse se il progetto è stato validato e, comunque, non possono essere superiori al 20% dell'importo contrattuale. L'appaltatore non può più, quindi, pretendere più di un quinto del valore del contratto, neanche per imprevisti o per errori progettuali o magari per sorprese archeologiche venute alla luce una volta iniziati gli scavi.

Varianti in corso d'opera e rimborsi per i prezzi dei materiali

È previsto un taglio del 50% delle somme, derivanti dai ribassi d'asta, a disposizione della stazione appaltante per le varianti migliorative in corso d'opera. Tale fattispecie riguarda le varianti di dettaglio di cui all'art. 132, comma 3, del dlgs 163/2006 e s.m. e, cioè, le varianti in aumento del 5% rispetto all'importo originario del contratto di cui all'ultimo periodo del menzionato comma 3. Dimezzati anche i rimborsi agli appaltatori per gli aumenti eccezionali dei prezzi dei materiali. Il decreto sviluppo stabilisce che, nel caso in cui il prezzo dei singoli materiali di costruzione subisca variazioni in aumento o in diminuzione superiori al 10% rispetto al prezzo rile-



vato dal Ministero delle Infrastrutture, sia prevista la compensazione, in aumento o in diminuzione, per la metà della percentuale eccedente il 10%.

Esclusione delle offerte anomale e proroghe temporali

Fino al 31 dicembre 2013 è prevista l'esclusione automatica delle offerte anomale entro la soglia comunitaria (euro 4.845.000,00=). Sempre fino alla medesima data, sono prorogate le norme che agevolano le imprese di costruzione a partecipare alle gare, consentendo la qualificazione mediante l'utilizzo dei bilanci dei cinque migliori anni dell'ultimo decennio.

Finanza di progetto

Il decreto prevede l'ammissibilità di proposte di privati su opere pubbliche non indicate dall'amministrazione. In questo caso, il soggetto promotore gode del diritto di prelazione sulle altre offerte spuntate in sede di gara, fermo restando il diritto per quest'ultimo al ristoro delle spese per la predisposizione delle proposte, da realizzarsi a cura dell'aggiudicatario.

Cause di esclusione

Viene introdotto il principio generale della tassatività delle cause di esclusione dalle gare, con relativo sfoltoimento delle medesime, nonché stabilito che, comunque, non comportano l'estromissione le dichiarazioni di requisiti falsi rese senza dolo o colpa grave.

Liti temerarie

Per ridurre le liti temerarie, il decreto prevede la condanna d'ufficio del soccombente al pagamento di una sanzione pari almeno ad euro 4.000,00= nel caso di presentazione di ricorsi pretestuosi o basati su eccezioni già oggetto di orientamenti consolidati.

Obblighi per le stazioni appaltanti

Introdotta l'obbligo per le stazioni appaltanti di predisporre i bandi sulla base dei modelli approvati dall'AVCP, previo parere del ministero delle Infrastrutture. Inoltre, le stazioni appaltanti saranno tenute ad inserire nella banca dati dei contratti pubblici tutti i documenti che comprovano i requisiti tecnici ed economici dichiarati dai concorrenti. Questi requisiti potranno essere controllati per via telematica.

Certificati esecuzione

Previsto lo slittamento di sei mesi, fino a giugno 2012, del termine per provvedere alla rielaborazione dei vecchi certificati di esecuzione lavori relativi alle dieci categorie SOA che il nuovo Regolamento di attuazione modifica. ■

**Errare humanum est, perseverare diabolicum!**

Tra opere pubbliche che non partono ed emergenze difficili da comprendere e affrontare, ecco una breve fotografia del nostro congenito immobilismo

di **Giancarlo Goretti**, Presidente della Fondazione Almagia

“Il controllo delle leggi è il mezzo più efficace per distruggere una città, eccezion fatta per un bombardamento.” Assar Lindbeck, Presidente del Comitato Nobel per l'Economia.

Non trovate che ci siano espressioni, frasi che racchiudano in estrema sintesi concetti complessi e apparentemente inspiegabili, spiegati invece con la semplicità più estrema? Non vorrei essere blasfemo ma Milan Kundera poteva anche limitarsi al solo titolo del suo romanzo “L'insostenibile leggerezza dell'essere”, riuscendo a far cogliere comunque il senso del suo messaggio. Tornando all'affermazione di Lindbeck, essa racchiude da una parte la problematica della crisi in atto ed al contempo la sua soluzione.

A me non sembra che sia poi così difficile da capire: idee e governo. Tutto qui.

Le idee ci sono, non siamo italiani per caso, abituati da sempre ad inventarci la vita mescolando sapientemente come in un cocktail inventiva, cultura e contraddizioni; più di un deficit emerge invece costantemente nella parte organizzativa.

Sessanta milioni di allenatori della Nazionale di calcio, sessanta milioni di governanti con poteri di veto!

Sembra quasi che ci si sforzi tanto di trovare iniziative valide alla ripresa solo per mostrare ancora di più la nostra abilità nell'impedirne la realizzazione e mostrare le personali insegne di un dannoso potere.

L'housing sociale, le grandi opere pubbliche, il recupero del patrimonio edilizio, persino l'apertura di una porta in casa propria, tutto, e dico proprio tutto, necessita di un tale coacervo di pareri, giudizi, valutazioni che non c'è più alcuno spazio per qualsiasi forma di iniziativa. Nessuno di noi vuole aprire le porte ad una sfrenata deregolamentazione, ma non si faccia nemmeno finta di non sapere che è proprio nel vincolismo più assoluto che trovano linfa vitale la scaltrezza e l'intraprendenza dei soliti – chiamiamoli – furbi.

Ci si guardi in faccia e ci si riconosca il reciproco valore dei ruoli, per una ripresa comune, per una possibile speranza di futuro per i nostri giovani ai quali abbiamo dato ogni benessere, salvo poi riprenderci i giocattoli andandocene via dalla loro stanza e lasciando loro solo un gran casino. ■

UN NUOVO ACCORDO DA 10 MILIARDI PER LA CRESCITA DELLE PICCOLE E MEDIE IMPRESE.

INTESA SANPAOLO E PICCOLA INDUSTRIA CONFINDUSTRIA ANCORA INSIEME PER FAVORIRE LA RIPRESA DEL SISTEMA PRODUTTIVO.

- Finanziamenti per l'innovazione
- Interventi per promuovere l'internazionalizzazione
- Sostegno al capitale circolante
- Un totale di 10 miliardi di euro a disposizione

PER MAGGIORI INFORMAZIONI POTETE RIVOLGERVI ALLA FILIALE IMPRESE PIÙ VICINA O CONSULTARE IL SITO www.impreses.paspaolo.com



INTESA  SANPAOLO



COME STA IL TUO CANTIERE?

UNA **VISITA TECNICA** DEL **CTP**
PUÒ EVITARTI COMPLICAZIONI
PRENOTALA ADESSO

METTI IN REGOLA IL TUO CANTIERE
PER GARANTIRE LA SICUREZZA TUA E DEGLI ALTRI

VISITACI SU **WWW.CTPROMA.IT** O CHIAMA IL N. **06 86218191**



Edilizia e Sicurezza
Comitato Paritetico Territoriale
di Roma e Provincia