

## PER AVVIARE LE VALUTAZIONI

di Vittoria Crisostomi – Direttivo INU Lazio

Dopo una sospensione di giudizio e valutazioni sul nuovo PRG di Roma, durata buona parte del percorso di formazione e del percorso di adozione ed approvazione del Piano, motivata dalla spigolosità del tema e dall'esigenza di lasciare campo libero ad una schiera di padri dell'urbanistica italiana come Campos Venuti ed Oliva già guide di sperimentazioni ed innovazioni a Reggio Emilia, Firenze, Bologna, diviene ora possibile aprire una fase di valutazione di merito del Piano recentemente approvato.

Sebbene già la sezione laziale dell'INU si fosse espressa sia nel passaggio del nuovo Piano dalla Giunta al Consiglio Comunale, sia nel passaggio partecipativo di presentazione delle osservazioni di legge, oggi, a piano approvato, dopo il Congresso INU di Ancona, con le attuazioni in corso, è possibile intervenire su un quadro sostanzialmente stabile, avviando i primi bilanci sia sui contenuti metodologici della formulazione del piano sia nel merito del dimensionamento e della capacità di guidare lo sviluppo della città e governare la rendita.

Seguo la traccia delineata dal Presidente per la preparazione dei temi dell'assemblea. Si conferma senza dubbio la scelta strategica del policentrismo e delle nuove centralità nella città. Una prima analisi quantitativa dei numeri del Piano<sup>1</sup>, dopo il taglio di 60 mln di mc dovuto ai vincoli, consente di fissare il residuo intorno ai 65,8 mln mc. E' interessante notare che di questi volumi circa il 77,14% sono già programmati (50,8 mln mc per 15,9 mln mq) come risultato tangibile del "pianificare facendo" ed in essi prevale la destinazione residenziale pari al 61,3% contro un non residenziale del 38,6% (annidato per l'84,39% nelle centralità per 11,9 mln mc); invece nella parte non programmata prevale il 48,6% di non residenziale contro il 40,3% di residenziale e l'11% flessibile.

E' evidente una sfida durissima: a Roma si debbono coagulare interessi ed investimenti dall'esterno tali da richiedere sul mercato l'offerta di non residenziale programmata ad oggi e predisposta dal Piano per il futuro. In tal senso sarebbe naturale attendersi che gli imprenditori romani imparino ad investire con prospettive di più lungo periodo assumendo ruoli più attivi nell'economia locale "che sappia trovare utilizzatori per il mondo", rompendo il circuito tradizionale tra oligopolio edilizio e pubblica amministrazione.

Invece le anticipazioni di questo nuovo corso vanno in tutt'altra direzione: si è preso atto dell'inconsistenza della domanda di terziario, di una fase stanca dell'economia, di una bassa occupazione di spazio da parte delle attività più innovative, quindi le iniziative imprenditoriali sono fatte di una robusta spinta alla riconversione nelle centralità del non residenziale in residenziale, come le delibere portate all'approvazione prima del nuovo PRG hanno dimostrato.

A peggiorare il quadro va preso atto che spesso i gangli della vitalità urbana pianificati nelle centralità non corrispondono al reale andamento delle attuazioni; le funzioni urbane trainanti continuano a non seguire nessuna regola e quasi a sfuggire dalle maglie della pianificazione: i centri commerciali, gli aeroporti, le stazioni, i grandi impianti per il tempo libero, così terribilmente coerenti con il loro sistema di infrastrutturazione e così perfettamente aderenti alle regole del mercato, non sono più facilmente trattabili nello strumento di pianificazione generale. Spesso le scelte per un modello insediativo equilibrato ed efficiente non corrispondono alle ragioni del mercato e, ancora una volta, i piani non si sovrappongono perfettamente alla realtà.

Tali riconversioni in residenziale potrebbero anche essere sostenibili, in quanto effettuate su aree teoricamente già infrastrutturate ed urbanizzate, e potrebbero essere la soluzione

---

<sup>1</sup> Arona, A. "Prg di Roma già attuato al 77%" sta in "Edilizia e territorio" n.8, 25 feb 1 ma 2008

più facile rispetto alla congiuntura del mercato romano ed all'emergenza abitativa, ma con precise condizioni da verificare tutte simultaneamente.

In primo luogo le riconversioni nelle centralità debbono concorrere ad abbattere il fabbisogno abitativo ed il dimensionamento residenziale del piano: esse non sono stanze in aggiunta ma debbono contribuire a consumare la capacità insediativa offerta dal piano utilizzando parte dei 15.059.040 mc ancora da pianificare o ad abbattere i 4 milioni di mc a carico delle compensazioni non ancora tutte avviate.

Simultaneamente, una volta trovato luogo nelle centralità alla soddisfazione del fabbisogno abitativo, le aree di riserva non vanno incrementate e ove possibile vanno ridotte per numero e/o dimensione, trattandosi spesso di posizioni periferiche ad elevato consumo di suolo e ad elevati costi di infrastrutturazione. Una robusta spinta alla città compatta, ritenuta utile da più versanti. Per la stessa ragione appaiono azzardate e comunque da mantenere in un orizzonte remoto centralità fuori dai tessuti, come Magliana e La Storta.

Va preso atto che la forma della città è ancora fatta dal mercato e né le nuove strategie di localizzazione con i nuovi metodi del progetto urbano, né le nuove regole di gestione bastano a governarlo.

Nella fase programmatoria di localizzazione e strategia, quindi nella fase del passaggio dal vecchio al nuovo piano, il metodo di governo delle forme della rendita a Roma non sembra definito, non se ne pongono dichiaratamente i limiti, non se ne enunciano i modi di regolazione; tutt'al più si intravede una fase negoziale al momento dell'adozione dello Schema d'Assetto Preliminare (SAP) nel percorso di formazione del progetto urbano e sono proposte forme concorrenziali al momento della formazione dei Print.

E' evidente nella transizione dal vecchio al nuovo Piano il peso del pregresso e le ragionevoli mediazioni che vanno necessariamente svolte; vanno ricercate, per governarle, le ragioni di un percorso che parte da un primo dimensionamento di 440.000 stanze eq. (260.000 nuove e 180.000 nei programmi complessi)<sup>2</sup> approda a 492.732 stanze eq.<sup>3</sup> cui si sommano le 42 compensazioni tabellate per ulteriori 36.926 stanze eq.<sup>4</sup>, un totale di 529.658 stanze eq. che all'approvazione diviene definitivamente 549.050,5 stanze eq. per un volume di 65.886.062 mc<sup>5</sup> tra previsioni programmate e da programmare.

Nella fase gestionale, in cui vengono stabiliti i meccanismi perequativi nel prelievo della rendita differenziale, il Piano regola la rendita in una fase troppo vicina all'attuazione, nella quale non è più chiara la natura della quota premiale e le ragioni dell'incremento dell'indice, non vengono fissati criteri per l'individuazione / assegnazione della Sul aggiuntiva mentre vengono fissati con precisione i termini finanziari del contributo. Le indicazioni quantitative nelle norme ed i riferimenti a valori di mercato che dovranno essere stimati, sposta dal tavolo dell'urbanista al tavolo del ragioniere le dimensioni degli interventi assieme alla forma della città.

---

<sup>2</sup> Campos Venuti, G. "L'operazione emblematica dell'urbanistica romana" sta in "Urbanistica" n.106, gennaio giugno 1996

<sup>3</sup> Ricci, L. "La città da ristrutturare e la città della trasformazione" sta in "Urbanistica" n.116, gennaio giugno 2001

<sup>4</sup> Piano Regolatore Generale "Compensazioni" allegato A alle norme tecniche d'attuazione.

<sup>5</sup> Cfr. nota 1