

Real Estate 24

Fuksas: «Roma può rinascere dalle periferie»

Ricucire Roma da Nord e da Sud: Aurelia, Romanina fino ai Castelli

Rigenerazione urbana. Massimiliano Fuksas suggerisce i temi da affrontare e le aree da rivitalizzare affinché la capitale possa competere con Milano e affiancarla nella corsa agli investimenti internazionali

Paola Pierotti — a pag. 14

Paola Pierotti

Dalla Francia alla Russia fino alla Cina: Massimiliano Fuksas ha gli occhi puntati sul mondo e sui tavoli del suo studio ci sono aeroporti “spaziali”, un complesso multifunzionale nel Principato di Monaco, ma anche nuove scuole e interventi per il mondo dell'*hospitality*.

Oltre a ipotesi di ricerca sull'industrializzazione edilizia, e altre sull'idrogeno. Non c'è invece il parco di Bari, 70 ettari sopra il tracciato ferroviario, finanziato dal Pnrr, per il quale l'architetto fa sapere che nonostante abbiano vinto il concorso e consegnato in fretta come richiesto il definitivo per poter accedere al finanziamento, manca l'incarico per le successive fasi della progettazione. Nessuna interlocuzione con il sindaco Antonio Decaro sul tema, intanto qualche colloquio iniziale con il primo cittadino di Roma Roberto Gualtieri.

«La priorità per la Capitale non può essere che quella dei rifiuti. Ho sostenuto con il neo-sindaco che vada fatta una strategia e serva un termovalorizzatore. Senza metterlo in centro alla città come hanno fatto ad esempio Parigi o Copenaghen o Vienna: Roma può contare su un territorio molto ampio, se ne potrebbero inserire uno o due, in aree non densamente popolate. E la discarica abbandonata dovrebbe essere ripensata come parco urbano e fabbrica del riciclo, anche aprendo opportunità per l'economia circolare». A poche settimane dalla chiusura del G20 che ha celebrato la sua Nuvola all'Eur come icona del contemporaneo italiano, e a qualche settimana dalla presentazione ufficiale di Roma 2030 al *Bureau International des Exposition*, l'architetto fa il punto sullo sviluppo urbano della sua città, sottolineando l'urgenza della nuova giunta «di prendersi cura dell'organizzazione dei servizi. Questione dimenticata per troppo tempo» commenta l'architetto romano.

Rifiuti, sviluppo economico, scienza, sanità e università. Sanare le criticità trascurate da anni, e proiettarsi nel futuro: «Puntare su aree di sviluppo non scontate, concentrarsi su filoni in crescita come la farmaceutica e la medicina». Fuksas, che già si è speso nei mesi della pandemia sul tema dell'abitare e della riorganizzazione del sistema ospedaliero, parla di «necessaria riorganizzazione di una sanità oggi troppo frammentata: le cliniche private sono di grande qualità, ma di piccole dimensioni. E anche il pubblico necessita di sostanziali interventi: per il Policlinico Umberto I c'era stato un concorso più di dieci anni fa, ma tutto si è fermato al progetto».

Roma è una eccellenza anche per le sue università, sia pubbliche che private, «ma va rafforzata l'apertura al mondo internazionale» sottolinea durante la chiacchierata in esclusiva con *Il Sole 24 Ore*.

Tutto questo, con quale disegno urbano? «Roma oggi è caotica, è a macchia di leopardo e non ha ancora trovato come svilupparsi in modo omogeneo - spiega -. L'ultimo grande sviluppo edilizio romano risale alle Olimpiadi del 60». Fuksas scommette sul futuro di Roma guardando a quattro ambiti in corrispondenza dei punti cardinali: da Nord a Sud, dagli insediamenti lungo la via Aurelia, alla Romanina con Tor Vergata fino ai Castelli per fare alcuni esempi. «Non si può lasciare abbandonato lo scheletro di Calatrava come un oggetto su cui tutti si interrogano senza conoscerne il suo destino - ricorda -. Tor Vergata è rimasta incompleta, e forse a questo punto è un bene che lo Sdo (il centro direzionale previsto nell'area tra Tiburtino e Pietralata, *Ndr*) non sia decollato».

A metà dicembre Gualtieri è intervenuto alla presentazione ufficiale della candidatura di Roma ad Expo 2030 al Bie insieme con il ministro Luigi Di Maio: Giubileo 2025 (per il quale il premier Draghi ha nominato il sindaco commissario) ed Expo

2030 sono le due tappe che Roma si propone di raggiungere per trasformarsi in una città «più moderna, accogliente e sostenibile». Il titolo proposto? Persone e territori: rigenerazione urbana, inclusione ed innovazione. Si punta sul rapporto tra uomo e abitare urbano, considerando **transizione** digitale, cambiamento climatico, crescente disuguaglianza, trasformazione demografica, migrazioni, e ora pandemia. E “Roma Eterna Evoluzione” è il *claim* del nuovo sito che lancia la candidatura.

«Con l'occasione di Expo 2030, aree con grande carenza di servizi e con poca qualità, potrebbero essere rigenerate - commenta Fuksas - non credo nel concetto di “centralità”, va ripensata la città esistente. Per fortuna si sta eliminando dal vocabolario il termine “periferia” che viene ormai definita “un pezzo di città”: se nel centro storico di Roma vivono 120 mila abitanti, dove abitano gli altri 3,5 milioni di cittadini?». L'architetto stressa la questione dei dati: il Comune di Roma è 11 volte più grande di quello di Parigi, confrontando le due città all'interno del Grande raccordo anulare e del *Boulevard périphérique*. La capitale italiana è anche il più

grande comune agricolo europeo. Valori significativi per il confronto con l'Europa a cui si possono aggiungere alcuni riferimenti con Milano, come l'estensione, il numero di abitanti e degli utilizzatori delle due città. Il Lazio è secondo alla Lombardia per il Pil: due regioni estremamente produttive, «anche per sfatare il mito che a Roma e nella regione ci siano solo servizi e politica - commenta Fuksas - non dimentichiamoci dell'alta tecnologia, dell'aerospaziale grazie alla presenza di una grande azienda come Leonardo per fare un esempio».

Sul fronte immobiliare Roma potrebbe diventare l'alternativa di Milano, città dove ora sono approdati i grandi capitali degli investitori istituzionali. «Anche nel real estate gli investitori ci sono a Roma, tutti dico-

no che li stiamo aspettando ma ci sono - commenta - per ora sono mancate le occasioni. A monte serve però un progetto per la città, innovativo, che consenta ai privati di fare investimenti, anche sulla sostenibilità e

le fonti energetiche alternative». E per Fuksas la sfida passerà proprio per l'idrogeno: «Roma potrebbe essere davvero un laboratorio di sperimentazione e ricerca sulle nuove

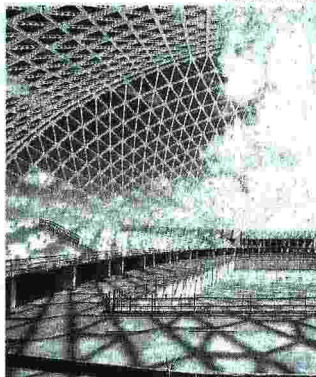
forme di energia». Il superbonus, non esente oggi anche da critiche? «Male non fa, riavvia le piccole aziende e fa lavorare gli artigiani, ma vanno affrontati i grandi temi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Aree sotto la lente

TOR VERGATA

MORENO MAGGI



Il futuro della Vela

Meno di un anno fa, l'agenzia del Demanio ha formalizzato l'acquisizione della Vela di Calatrava da parte dello Stato. Oltre alla manutenzione ordinaria, l'esigenza di pensare alla rifunzionalizzazione ha portato all'affidamento di un incarico per la verifica dello stato di conservazione alla società La Sia Spa. All'orizzonte il Giubileo 2025 e Expo 2030, ma anche l'ipotesi di altre infrastrutture di ricerca tra quelle finanziate dal Pnrr. Non secondarie le considerazioni sulla scala metropolitana del progetto.

CINECITTÀ



Decolla l'area del cinema

Si tratta della trasformazione di un'area di 31 ettari. Con il preliminare per il passaggio da Cdp a Cinecittà (acquisizione che sarà finalizzata entro ottobre 2022) di una porzione dell'area adiacente agli storici Studios di via Tuscolana si prevede la realizzazione di nuovi teatri di posa, spazi e servizi annessi. Le opere di ampliamento e innovazione vanno ad aggiungersi agli interventi già pianificati dal Piano Industriale Cinecittà 2022-2026 che prevedono la realizzazione di nuovi teatri, set per la Virtual Reality e la Virtual Production e il più grande Ledwall d'Europa.

FLAMINIO-GUIDO RENI

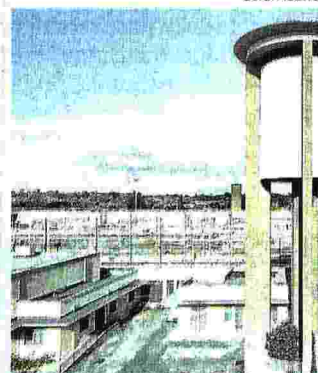


Il 2022 sarà decisivo

Il piano urbanistico attuativo delle ex aree militari di via Guido Reni è stato approvato dalla Regione Lazio il 16 dicembre. L'area di proprietà di Cdp è divisa in due comparti: quello della Città della Scienza di competenza del Comune e quello privato, dove è prevista la realizzazione di case, negozi, una struttura ricettiva, spazi verdi e piazze pedonali, parcheggi, il polo civico e la biblioteca di quartiere. Nel 2022, per la parte privata, sono in programma progetto e approvazione delle urbanizzazioni pubbliche, convenzione urbanistica attuativa e ottenimento dei permessi di costruire.

TIBURTINA

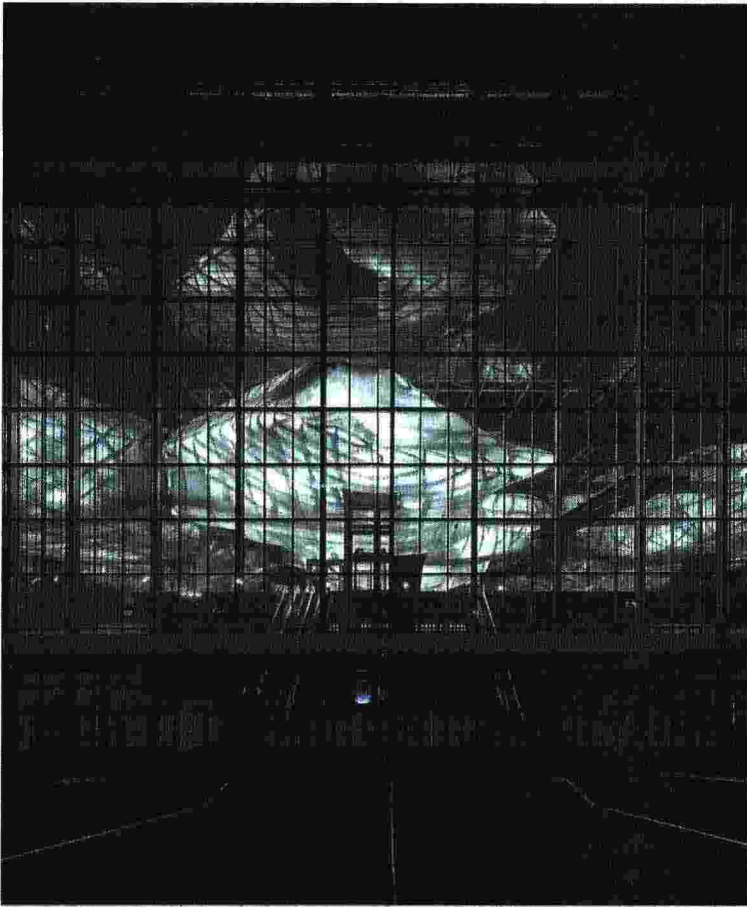
LUIGI FILETICI



Un destino da disegnare

L'area di Tiburtina, 900mila mq di superficie, rappresenta il più importante nodo intermodale della Capitale. FS Sistemi Urbani ha già finalizzato importanti operazioni immobiliari, quali la vendita di un lotto a Bnl (dove è stata realizzata la sede), un altro all'Università La Sapienza e la cessione ad un investitore privato di un lotto per un nuovo hotel. FSSU ha presentato di recente una proposta di modifica a tale piano, che prevede uno sviluppo innovativo dell'intera area dando vita a un quartiere moderno sul lato Est, con edifici distribuiti lungo l'asse ferroviario.

LEONARDO FINOTT, MAURIZIO MARCATO



Eur. La Nuvola, il Centro Congressi progetto dallo Studio Fuksas

CAROLA GATTA



Archistar. Massimiliano Fuksas



Con l'occasione di Expo 2030, aree con carenza di servizi e con poca qualità, potrebbero essere rigenerate

Real Estate 24 Architettura

Il Sole 24 ORE
del lunedì

**Dal 110% ai mobili
Risanamenti
aiutate dal Fisco:
la mappa 2022**

Super green pass, oggi parte la stretta

**Ricucire Roma da Nord e da Sud,
Aurelia, Romanina fino ai Castelli**

**Testimoniare le loro proprietà
in Equità**