

incontro pubblico

AREE DISMESSE E FUTURO DELLA CITTA'

LA VENDITA AI PRIVATI DELLE CASERME ROMANE

Facoltà di Architettura

Sede di Piazza Borghese,9

Venerdì 30 marzo, ore 16

Il problema dell'alienazione delle 15 caserme previsto dalla delibera comunale del 28/29 ottobre 2010, ora in fase di attuazione con la prossima vendita delle prime quattro proprietà, ha dimensioni enormi e la loro trasformazione avrà notevoli conseguenze sul futuro della Capitale.

I dati generali di riferimento forniti dal Comune per le 15 proprietà militari sono:

superficie complessiva ha 82,00

volumetria complessiva mc 1.500.000

SUL Superficie Utile Lorda mq 500.000

Nell'elenco dei beni compresi nel piano di alienazione figurano, in realtà, importanti forti costruiti nella cintura immediatamente all'esterno della città storica (Pietralata, Tiburtino, Boccea, Trionfale), oggi divenuti aree centrali dell'espansione periferica, con decine di ettari inutilizzati che potrebbero divenire una risorsa unica, considerata la ormai quasi completa dilapidazione di territorio nelle zone limitrofe, utilizzabile per servizi pubblici e verde attrezzato.

Altre proprietà in via di cessione ai privati riguardano grandi complessi completamente immersi nella città storica, alcuni dei quali di valore monumentale come gli ex conventi in via Sant'Andrea delle Fratte e in via San Francesco di Sales, che la vendita a privati pone a rischio di pesanti alterazioni, sia immediate, che negli anni successivi alla loro "valorizzazione".

Si tratta di una parte notevole del patrimonio di aree dismesse presenti a Roma, che potrebbe costituire l'occasione di ristrutturazione per interi quartieri. Per tutte queste proprietà sono previste destinazioni d'uso in deroga ai vigenti strumenti urbanistici, con ampie quote di aumento di cubatura nel caso di ristrutturazione (cioè di tutti gli interventi programmabili) e nel caso (sciagurato per la maggior parte dei beni indicati) di demolizione e ricostruzione.

L'iniziativa ha lo scopo di mettere a confronto le diverse idee, non solo elaborate in ambito accademico, ma soprattutto da parte delle associazioni di cittadini, sul tema fondamentale dei modi nei quali debbono avvenire le alienazioni.

Pur riconoscendo, infatti, che il contributo dell'iniziativa privata possa essere un fattore del rinnovo degli immobili pubblici in abbandono, è opinione diffusa che nell'operazione dovrebbe soprattutto essere tutelato l'interesse pubblico e la vivibilità dell'ambiente chiedendo all'Amministrazione comunale alcune condizioni. Tra queste, che possono essere eventuale argomento di discussione:

- Che la "valorizzazione" prevista per queste proprietà non consista nel massimo profitto ricavabile dai privati, ma in una maggiore qualità degli edifici, delle aree di pertinenza e dell'effetto che le loro trasformazioni avranno sui quartieri adiacenti.
- Che non sia consentito alcun aumento di cubatura, in considerazione della già considerevole densità edilizia dei quartieri nei quali i beni sono collocati.
- Che siano resi pubblici tutti i progetti che riguardano le aree oggetto di alienazione, compresi quelli di "valorizzazione" che l'Amministrazione avesse già predisposto e di quelli che verranno predisposti in futuro.
- Che, comunque, le alienazioni avvengano solo dopo la definizione di un progetto architettonico chiaro in ogni prescrizione, la cui qualità deve essere degna di una città come Roma. In questo progetto, vincolante per gli acquirenti, debbono essere indicati in modo univoco volumi e destinazioni d'uso e non deve essere consentita alcuna percentuale di cubatura "flessibile".

Risultato auspicabile dell'iniziativa è quello di indicare, qualora se ne presenteranno le condizioni, una serie di richieste condivise da proporre a pubblica sottoscrizione e da presentare all'Amministrazione.