



for a living planet®

WWF Italia
Lazio
Via Po25/c
00198 Roma

Tel: 06844971
Fax: 0684497207
e-mail: lazio@wwf.it
sito: www.wwf.it

Documento di posizionamento del WWF Lazio

Dal nuovo “Stadio della Roma a Tor di Valle” alla nuova “Centralità Business Park”; un percorso urbanistico discutibile con un esito inaccettabile

Premessa in forma di Apologo

Avete un tesoretto da investire nell'edilizia ma, non attraendovi le pur molteplici opportunità che vi offre il vigente Piano Regolatore di Roma, ne vorreste di nuove? Non preoccupatevi, seguite i nostri consigli ed avrete ottime possibilità di realizzare i vostri sogni.

*Anzitutto acquistate **un'area il più possibile inadatta per essere urbanizzata**; certo, vi indicheranno un'area posta in uno dei quadranti più congestionati della città, magari lungo un fiume e soggetta a rischio idraulico, magari di rilevante valore ambientale e paesaggistico (e quindi vincolata), magari adiacente ad un depuratore e mal servita da infrastrutture.*

*Un piccolo esborso iniziale vi consentirà di avviare un percorso molto interessante, alimentato da due parole magiche; **nuovo Stadio**, parole evocative di divertimento per tutti. **Quindi fatevi fare il modellino di uno Stadio per il calcio e ponetelo al centro del plastico dell'area, o meglio non proprio al centro, poi vedremo il perché**. Attirerete subito l'attenzione dell'opinione pubblica nonché della amministrazione comunale; chi si dichiarerebbe contrario ad una pratica sportiva così diffusa come il calcio?*

Ora però fatevi un po' di conti; purtroppo il rosa sembrerà tingersi di grigio, ma non vi sconsolate.

I primi calcoli economici non saranno esattamente di quelli che fanno fare salti di gioia ad un investitore. Potrete scoprire – tanto per fare un esempio - che costruire nudi e crudi lo Stadio e qualche campo di allenamento vi costerà 340 milioni di euro - lo dovrete costruire bello e scintillante, al minimo servirà un look competitivo con il Colosseo – mentre le necessarie opere accessorie (strade, parcheggi, fogne, etc) ve ne costeranno ulteriori 270.

D'altronde siete stati voi ad acquistare un'area non proprio adatta, ma tranquillizzatevi e nessun ripensamento; un apparente errore sarà il vostro punto di forza.

Scartabellate la corposa normativa italiana e scoprirete che c'è qualcosa che fa al vostro caso; una singolare disposizione rivolta a chi si immola per lo sport (o almeno per gli impianti sportivi), ovvero una disposizione che vi abilita a richiedere aiuti economici nel caso in cui – ed è il vostro senz'altro – l'operazione immobiliare che intendete portare avanti non si regga in piedi. Ma richiedere aiuti a chi? E' una domanda con risposta scontata; vi soccorrerà una consolidata tradizione italiana che resiste anche in tempi di crisi, e dunque **partirete alla ricerca di soldi pubblici, interloquendo con l'amministrazione più vicina al cittadino, quella comunale.**

*In questa seconda fase dovrete tuttavia aggiornare le parole magiche del vostro agire, assumendone alcune se possibile ancor più nobili delle precedenti; **ora sarete guidati dall'”interesse pubblico” e dalla “riqualificazione urbana”.***

In prima battuta sostenerete che in realtà il copioso reticolo infrastrutturale che avete progettato non è stato concepito - come un osservatore superficiale potrebbe pensare - per accedere all'area dello Stadio, bensì per “riqualificare” il territorio circostante. Aiuterete quindi l'amministrazione comunale a scoprire che tra le necessità più impellenti di

Registrato come:

Lo scopo finale del WWF è fermare e far regredire il degrado dell'ambiente naturale del nostro pianeta e contribuire a costruire un futuro in cui l'umanità possa vivere in armonia con la natura.

Cod.Fisc. 80078430586





for a living planet®

Roma vi è una singolare strada che scorrerà parallela e a poche centinaia di metri di distanza dal GRA (corredata da un nuovo ponte sul Tevere e da nuovi svincoli sulla Autostrada Roma-Fiaticino), poi un prolungamento della metropolitana che porta in una stazione già servita dalla ferrovia Roma-Lido, poi l'ampliamento di un limitato tratto centrale della Via del Mare/Via Ostiense (da questo tratto critico in poi, sia verso Ostia che verso Roma, tutto scorre tranquillo, notoriamente). E poi argomenterete un luminoso futuro la stazione ferroviaria della Magliana che oggi casca a pezzi, ma che sarà nobilitata da una pista ciclabile (un po' di mobilità dolce non guasta, fa sostenibilità) con annesso ulteriore ponte sul Tevere.

Riquilificare, per una parte consistente della cultura urbanistica, significa sostanzialmente costruire strade, e su questo farete leva; le strade si trova sempre qualcuno disposto a percorrerle, e quindi son "utili" ed anche "pubbliche". Due più due fa quattro, se sono di "pubblica utilità" perché dovrete essere voi – che volete semplicemente costruire uno Stadio – a pagarle?

Per rimediare a questa patente ingiustizia accadrà che – con una scelta magari favorita dal periodo natalizio – l'amministrazione comunale condividerà appieno i vostri ragionamenti, facendo finalmente chiarezza; voi vi occuperete dello Stadio, ma tutto quello che serve per arrivarci - sarà però data una limatina alle vostre richieste iniziali; ora siamo intorno ai 195 milioni di euro - non vi riguarda, ci penserà la collettività. Rimane tuttavia un fastidioso interrogativo: come?

L'amministrazione comunale non ha un euro, e quindi occorre trovare un finanziatore diverso. Sempre attingendo nel settore pubblico, se ne potranno trovare ben tre; si chiamano ambiente, territorio e paesaggio - comprensivi dei cittadini che li abitano – e la chiave per indurli a pagare si chiama "variante urbanistica". Qui il discorso si fa apparentemente complesso, ma resistete perché valicato questo passaggio sarete quasi al traguardo.

Secondo il Piano Regolatore (PRG) di Roma vigente dal 2008, infatti, chi realizza nuove edificazioni di una certa consistenza è tenuto a versare una parte dei suoi guadagni (e una parte invero consistente; ben i due terzi) alla amministrazione comunale, che li dovrà utilizzare per fini pubblici; si tratta del cosiddetto "contributo straordinario", finalizzato a migliorare l'ambiente urbano realizzando servizi, spazi pubblici, etc. Siamo giunti alle ultime due parole magiche, ma occorre gestirle con accortezza, fatevi guidare.

Anzitutto occorre rafforzare la consistenza di questo contributo; sul suolo che avrete acquistato, ad oggi, si potrà costruire poco, e di conseguenza il contributo sarà esiguo. Ma c'è un rimedio per tutto, e l'amministrazione potrebbe accorgersi che il PRG attuale ha colpevolmente valutato con insufficiente attenzione le potenzialità del sito che avete proposto per il nuovo Stadio.

Fortunatamente il PRG non è una sacra scrittura, e dunque può essere ipotizzata una Variante che assegni al sito una corposa volumetria aggiuntiva, e più precisamente – qui state attenti, è un nodo cruciale - una volumetria sufficientemente consistente per far sì che, realizzandola, i due terzi del vostro guadagno siano in grado di far arrivare l'asticella del contributo straordinario ai fatidici 195 milioni di euro necessari per le infrastrutture.

Fatti due conti, per raggiungere l'auspicato obiettivo, la Variante dovrà riversare sui suoli di vostra proprietà circa 240 mila mq di nuovi edifici, ovvero una quantità che in termini di volumetria si avvicina al milione di metri cubi. Sembra davvero molto, ma in realtà sono bazzecole, se si pensa a quanto sia grande Roma, e il Consiglio Comunale la potrà giustamente ritenere una scelta di ordinaria amministrazione.

Con questo sopravvenuto quasi milioncino di metri cubi - che darà luogo ad un insediamento giustamente denominato "Business Park", in omaggio al vostro business – potrà rattristarvi il considerare che lo Stadio quasi scomparirà, circondato come sarà (avete fatto bene a non metterlo al centro dell'area; consiglio prezioso quello che vi abbiamo



for a living planet®

dato all'inizio!) da quantità edilizie pari a circa sei volte quelle che avevate originariamente previste per il vostro gioiellino sportivo.

*Sarete raggianti perché a queste nuove condizioni potrete costruire molto più di quanto sperato, ma vi fa rabbrivire il dover versare 195 milioni di euro di contributo straordinario. Una sensazione sgradevole che durerà poco, poiché quasi subito qualcuno, con un sorriso benevolo, vi batterà sulla spalla e vi dirà: ma come, non hai ancora capito? **Il pedaggio dei 195 milioni di contributo straordinario sarà dotato di un robusto elastico, e quindi tornerà immediatamente indietro, destinato solo e soltanto per realizzare tutte le opere di "interesse pubblico" che consentiranno l'accessibilità allo Stadio e, visto che ci siamo, al Business Park. Abbiamo trovato la quadra!***

Certo, alcune anime sensibili potranno rilevare un ingiustificato spreco di territorio, perché alla fine dei conti per realizzare un semplice Stadio si impermeabilizzeranno ulteriori 50 ettari di suoli, oppure potranno allarmarsi per la disinvoltura con cui una amministrazione pericolante decide repentinamente di cambiare il PRG. Potranno inoltre recriminare sulla urbanizzazione intensiva di aree di rilevante valore ambientale e paesaggistico, magari preoccuparsi per il peggioramento della mobilità, non solo quando ci saranno le partite, ma anche quotidianamente, quando sarà abitato il Business Park.

Non vi fate turbare da queste ubbie, il sogno è quasi coronato. Certo quel quasi è doloroso assai, ma non pensate di essere persone speciali, anche voi dovrete fare i conti con la complessità dell'urbanistica. Per chiudere definitivamente la vicenda saranno purtroppo ancora numerosi i soggetti pubblici che dovranno dichiararsi entusiasti di questa operazione – sono sempre i soliti; Regione, Comune, Soprintendenze, Autorità di Bacino e compagnia cantando - e poi c'è la cosiddetta società civile con le sue fastidiose articolazioni. Quindi potrebbe servirvi ancora un po' di tempo e magari soffrirete di qualche passeggero batticuore.

Ma pensate positivo; avete fatto tutto il possibile – veramente tutto – e poi avete maturato una esperienza importante che vi potrà essere utile in futuro. Il "Comma sugli Stadi" vale per tutta Italia e quindi – vada bene o vada male a Roma - siate pronti a nuove avventure.

Quattro ragioni per dire no alla "Centralità Business Park"

Questa Premessa in forma di Apologo può forse aver peccato di eccessiva ironia – effettivamente non c'è nulla, proprio nulla da ridere - ma ha fornito un quadro chiaro, comprensibile e sintetico di quanto si è sviluppato attorno alla maggiore operazione immobiliare varata dalla attuale amministrazione capitolina – **operazione che per decenza non è corretto chiamare "Centralità Stadio della Roma" bensì "Centralità Business Park"**, essendo gli interventi edilizi per sei settimane relativi a funzioni che nulla o poco hanno a che fare con lo Stadio.

Una ricostruzione che alimenta la **decisa contrarietà del WWF Lazio** – condivisa pienamente da altre importanti associazioni ambientaliste – **riassumibile in quattro punti sui quali si richiede con fermezza venga aperto un confronto sinora inesistente tra cittadini, associazioni, Regione Lazio, Comune di Roma e la molteplicità dei soggetti coinvolti nelle scelte di governo del territorio.**



for a living planet®

1. Si tratta di una operazione immobiliare che investe un'area estremamente delicata sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed idraulico.

Su richiesta dell'allora Municipio XII, nel 2009 il WWF elaborò un **dettagliato progetto di sistemazione a parco dell'area di Tor di Valle**, riscontrando una elevata biodiversità, un paesaggio di qualità e soprattutto un suo ruolo fondamentale di *corridoio ecologico* tra il corso del Tevere interno al GRA ed il cosiddetto *Braccio morto* del fiume, risultante dalla costruzione – negli anni 30 – di un drizzagno. *Braccio morto* che è oggi tutt'altro che morto, ospitando una delle maggiori concentrazioni di biodiversità dell'area Romana.

L'idea sottesa al progetto del WWF era quella di mantenere l'intangibilità fino alla foce delle pertinenze libere del Tevere, attesi i già avvenuti processi di intensa urbanizzazione delle sue sponde; un'idea peraltro sostanzialmente coerente con le indicazioni del vigente PRG approvato nel 2008, che oltre a considerare il Tevere come *rete ecologica primaria*, assegnava all'area di Tor di Valle – parzialmente occupata da un Ippodromo costituito prevalentemente da luoghi aperti – una edificabilità modesta e finalizzata ad attività ricreative, lasciando ampi spazi alla naturalità.

La Centralità Business Park stravolge completamente questo approccio, proponendo la edificazione di ben oltre 1 milione di metri cubi (sommando quelli già previsti dal PRG vigente con quelli della annunciata *Variante*), **ovviamente corredati – e non potrebbe essere altrimenti - da strade, parcheggi e infrastrutture varie;** il tutto – o quasi tutto - edificato su di una **piattaforma rialzata rispetto al piano di campagna volta a scongiurare gli incombenti rischi idraulici**. Pericoli concreti, poiché tutti sanno che appena inaugurato – nel lontano 1959 – l'Ippodromo venne allagato; dal punto di vista idraulico poco è cambiato, dal punto di vista della consapevolezza degli amministratori comunali qualcosa avrebbe dovuto cambiare. Ma purtroppo non sembra così, e l'area di Tor di Valle perderà completamente le sue caratteristiche attuali, e sarà un altro colpo inferto al Tevere.

2. Si tratta di una operazione che applica, distorcendola ulteriormente, una legge sbagliata e fuori dal tempo.

La legge 27 dicembre 2013 n. 147 - Legge di Stabilità 2014 è stata oggetto, come sempre quando si deve formare il bilancio annuale e pluriennale dello Stato, di pressioni per introdurre norme utili a questa o a quella lobby. Nell'ambito di queste contrattazioni furono introdotte alcune disposizioni finalizzate all'ammodernamento degli impianti sportivi, disposizioni apparentemente innocue ma in realtà portatrici di potenziali distorsioni nella pianificazione urbanistica.



for a living planet®

Il comma 304 della Legge di Stabilità 2014 dispone infatti che un soggetto interessato all'ammodernamento oppure alla nuova costruzione di un impianto sportivo possa presentare alla amministrazione comunale competente per territorio una proposta corredata da uno *studio di fattibilità*. Fin qui nulla di male, ma il comma prosegue recitando:

“Lo studio di fattibilità (dell'impianto da realizzare) non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici, e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale”

Si tratta di una disposizione pericolosamente elastica.

Da un lato, se ne potrebbe dare una interpretazione *restrittiva* – ma, sommessamente, a nostro avviso corretta - qualora si assuma che la congiunzione “e” stia a significare che gli *altri tipi di intervento* debbano rispettare tutte e tre le condizioni poste, ovvero essere sia *strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto* che volti *al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa* nonché *concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici*. Sarebbe coerente con questa interpretazione il caso di un proponente che intenda intervenire in un'area già destinata a tale uso dagli strumenti urbanistici, richiedendo modesti interventi aggiuntivi – ad esempio spazi commerciali o espositivi - tesi a rendere più funzionale e più redditizio lo Stadio (che, è superfluo specificare, non sarà un intervento pubblico bensì un intervento privato di uso pubblico; l'esempio più vicino è quello di una struttura ricettiva, una struttura che verrà *affittata* alla squadra di calcio della Roma).

All'opposto se ne potrebbe dare un'interpretazione *estensiva*, assumendo la congiunzione “e” come un “oppure”; in questo caso si possono prefigurare scenari del tutto diversi, in cui il proponente decide autonomamente la collocazione dell'impianto e – dimostrando che dal punto di vista economico finanziario l'impianto non si regge in piedi perché i costi sono molto maggiori dei ricavi; situazione ricorrente nel caso degli stadi – chiedere ad esempio alla amministrazione comunale di concedere robuste operazioni immobiliari i cui guadagni compensino il deficit dello Stadio. Secondo questa interpretazione, il promotore dello Stadio potrà richiedere attività edilizie che nulla abbiano a che fare con lo sport, con l'unica esclusione delle residenze, esplicitamente negate dal Comma 304. In questa logica, è del tutto evidente che tanto più risulterà fallimentare *l'operazione Stadio*, quanto più il promotore potrà richiedere volumetrie aggiuntive per pareggiare il bilancio; **verrà premiato quindi lo Stadio più costoso e peggio collocato, e questo non va esattamente in direzione del buongoverno del territorio.**



for a living planet®

Senza timore di essere smentiti, si può affermare che, nella sua interpretazione *estensiva*, il Comma 304 è quello che in gergo si definisce una *norma-grimaldello*, ovvero un dispositivo che dichiara determinate finalità ma che punta decisamente ad altro, nella fattispecie a favorire speculazioni edilizie attraverso varianti ai piani urbanistici.

Purtroppo, l'amministrazione comunale di Roma ha volutamente e pervicacemente scelto di applicare la interpretazione *estensiva* di questa norma, sorda al fatto che portasse – come si è già argomentato – al fatto che le trasformazioni edilizie aggiuntive introdotte dalla *Variante ad hoc* (240 mila mq circa) triplichino quelle consentite dal PRG vigente (112 mila), e che nel totale soltanto 49 mila mq. (14%) verranno dedicati ad impianti sportivi, essendo i rimanenti 305 mila (86%) dedicati al *Business Park*.

Va detto con chiarezza come l'applicazione del *Comma sugli stadi* non fosse un obbligo; un privato può proporre quello che vuole, sta all'amministrazione comunale legittimarla o meno. Quella del Comune di Roma è stata una scelta precisa che implica altrettanto precise responsabilità.

Con una certa dose d'ingenuità, l'attuale amministrazione capitolina si vanta di essere la prima in Italia ad applicare il *Comma sugli stadi*, quando – per fare un esempio – quella di Milano mostra una decisa freddezza verso un'operazione analoga, paventando negativi effetti sull'ambiente urbano. La consapevolezza non sembra abitare il Campidoglio

-
3. *Si tratta di una operazione che confonde interesse pubblico e interesse privato, favorendo con decisione il secondo ed utilizzando il contributo straordinario facendolo tornare rapidamente nelle mani di chi lo ha erogato.*

La città moderna e contemporanea è plasmata dall'azione congiunta della iniziativa pubblica e da quella privata, ed è quindi fisiologico esistano forme di consensualità tra il potere pubblico – che persegue gli interessi della collettività – e l'imprenditore privato - che persegue i propri interessi-. **Il problema non risiede nel dialogo in sé tra pubblico e privato, risiede nel rispetto della legittimità, nella trasparenza, nella qualità degli esiti.**

Nello *studio di fattibilità* presentato nel maggio 2014, il proponente del nuovo Stadio stimava un costo della struttura sportiva in quanto tale in 341 milioni di euro (Stadio 254; campi allenamento 12 ; spazi commerciali 75), mentre era stimato in 270 milioni di euro il costo delle opere che il proponente ipotizzava dovessero essere considerate di natura pubblica - comprensive di parcheggi, opere stradali interne e di accesso, fognature,



for a living planet®

bonifiche, indagini archeologiche, mitigazioni idrauliche, verde – **dichiarandosi disponibile a concorrere alla loro realizzazione con 50 milioni di euro.**

Come sarebbero stati coperti gli altri 220 milioni?

La richiesta iniziale di aiuto del proponente era molto semplice; una variante urbanistica che avrebbe attribuito all'area ulteriori 304.000 metri quadrati di sul (superficie utile lorda) - pari ad oltre 1 milione dei più tradizionali metri cubi - da destinare a *Business Park*, ovvero direzionale e commercio privato, funzioni che nulla hanno a che fare con un impianto sportivo. Come *contropartita* per l'appetitosa modifica del PRG, il proponente si sarebbe impegnato a realizzare quanto necessario per accedere, far funzionare e mettere in sicurezza (idraulica) sia lo Stadio che il Business Park.

Premesso che una amministrazione comunale (ma con dei limiti precisi sui quali si tornerà in seguito) ha legittimamente facoltà di modificare il proprio PRG, il meccanismo utilizzato per soddisfare le richieste del proponente è sintetizzato nella **Delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 22 Dicembre 2014**, che ha offerto quattro solidi punti d'appoggio all'operazione:

- **L'originaria proposta del nuovo Stadio è stata qualificata come *Centralità Stadio della Roma*, scelta che già induce una evidente confusione, visto che, come già detto, sei settimi delle volumetrie che verranno realizzate riguardano edifici terziari e commerciali che nulla hanno a che fare con impianti sportivi;**
- **Operando una lieve limatura alle richieste iniziali del promotore privato, è stata attribuita natura di *interesse pubblico* a ben 195 milioni di opere infrastrutturali connesse alla nuova *Centralità*, costituite in massima parte da opere per la viabilità su gomma (68% del totale) e per il resto riguardanti il prolungamento della Metro B (26%), viabilità ciclopedonale (4%) e opere di messa in sicurezza idraulica (2%). Basta tuttavia un rapido sguardo alla localizzazione delle opere dichiarate di *interesse pubblico* per capire come siano esclusivamente le infrastrutture che consentono l'accesso allo Stadio al Business Park. Senza queste infrastrutture i due interventi sarebbero completamente isolati dal contesto urbano e, di converso, tali infrastrutture appaiono di scarso interesse per gli spostamenti quotidiani dei cittadini di quel quadrante urbano.**
- **a questa nuova *Centralità* l'amministrazione comunale ha applicato l'art. 20 del PRG, che prevede che le rilevanti trasformazioni immobiliari private siano soggette ad un *contributo straordinario di urbanizzazione* pari a circa il 66% (due terzi) del guadagno che il privato trarrà dalla attuazione dei suoi interventi. Il citato art. 20 stabilisce tuttavia che questo *contributo straordinario* debba essere**



for a living planet®

utilizzato per la *realizzazione di interventi di riqualificazione urbana quali il reperimento di standard urbanistici mancanti, opere pubbliche, servizi pubblici*. Presa in sé, si tratta di una norma molto qualificante del PRG di Roma, che consente di incrementare la qualità insediativa senza costi aggiuntivi per la mano pubblica, ovviamente a patto che gli interventi realizzati con i proventi del *contributo straordinario* siano effettivamente quelli prioritari di interesse pubblico di un dato quadrante urbano, mentre in questo caso saranno esclusivamente quelli di interesse per *Stadio e Business Park*.

- per reperire i 195 milioni di opere di cosiddetto *interesse pubblico* viene prefigurata una doppia *Variante* che da un lato trasforma i 112 mila mq già edificabili per *attrezzature collettive* ai sensi del vigente PRG in 49 mila mq di *attrezzature collettive* e 63 mila mq di *direzionale privato*, dall'altro introduce ulteriori 242 mila mq di *direzionale privato*, assicurando al proponente la possibilità di realizzare 305 mila mq di *Business park*, ovvero esattamente quanto richiesto nel primo *studio di fattibilità* del Maggio 2014.

In buona sostanza la Delibera Consigliare del Dicembre 2014 trasforma anzitutto la operazione *Stadio* in una operazione *Business Park*, ed in seconda battuta restituisce la quasi totalità del *contributo straordinario* – che spetterebbe alla città - ai proponenti dello *Stadio* e del *Business Park*, tradendo logica e disposizioni dell'art. 20 del PRG - che richiedono una attenta verifica dei benefici pubblici delle opere da realizzare impiegando il contributo straordinario – sia dell'art. 13 del PRG stesso, che impone al proponente di una trasformazione rilevante di farsi carico – almeno in parte – anche delle opere di connessione esterna di quanto si va realizzando.

-
- 4 **Si tratta di una operazione che non comporta una semplice variante al PRG, ne comporta uno stravolgimento sostanziale, proponendo una parte di città di vecchia concezione, monofunzionale e indifferente al consumo di suolo, che allontanerà ulteriormente Roma dai nuovi paradigmi della città europea**

Sbaglierebbe chi interpretasse la nuova *Centralità Business Park* come una banale, seppur consistente, *Variante al PRG*; è molto di più, è un autentico salto all'indietro nella gestione urbanistica della città.

Anzitutto colpisce la entità inusuale della *Variante*, che aggiunge quasi 1 milione di metri cubi di edilizia nonché un profluvio di infrastrutture ad una città che, almeno a quanto si deriva



for a living planet®

dalle affermazioni della attuale amministrazione, vorrebbe avviarsi su percorsi di sostenibilità e resilienza.

Aggiungere una nuova *Centralità* non è esattamente una operazione di ordinaria manutenzione del PRG; occorrerebbe valutarne gli effetti sull'organismo complessivo della città, la sua effettiva necessità in funzione della qualità urbana e delle attività produttive, ponderare eventuali alternative sia dimensionali che localizzative. Un lavoro certo oneroso per l'amministrazione capitolina, ma che non è stato compiuto, almeno esaminando gli elaborati progettuali resi disponibili per la consultazione pubblica.

Elaborati progettuali in cui si fa un gran parlare di qualità architettonica degli edifici, ma quale *forma urbana* avrà la nuova centralità? Avrà una forma urbana antiquata, quella di una città terziaria monofunzionale ed avulsa dal contesto, che per funzionare avrà bisogno di una quantità preponderante di infrastrutture dedicate al traffico su gomma.

Risulta quasi derisoria la dichiarazione contenuta nella più volte citata Delibera del Consiglio Comunale 132/2014, laddove si afferma che *“poiché l'amministrazione intende promuovere modelli di trasporto alternativi e intende modificare la cultura dominante dell'auto e la dipendenza dal trasporto privato, la realizzazione di un nuovo Stadio assicurerà che i fruitori utilizzino prevalentemente il TPL su ferro”*; peccato che il 68% delle opere infrastrutturali da realizzarsi saranno destinate a strade e soltanto il 26% al trasporto pubblico su rotaia. La *cultura dominante dell'auto* la cambieranno i posteri, non c'è fretta.

E poi, quale trasporto pubblico su rotaia? E' notizia di pochi giorni orsono che l'ATAC ha valutato negativamente la ipotesi di realizzare il *diverticolo* della Metro B indicato negli elaborati progettuali della nuova *Centralità*, ritenendo preferibile il rafforzamento della Roma-Lido. Sotto il profilo trasportistico si tratta di soluzioni che hanno significato molto diverso, e il fatto che l'amministrazione comunale non ne abbia valutata preventivamente la fattibilità è un ulteriore indizio della fretta e dell'approssimazione che hanno permeato l'operazione.

Una ulteriore pesantissima carenza degli elaborati progettuali resi disponibili al pubblico riguarda inoltre la totale indifferenza di dati inerenti la impermeabilizzazione di nuovo suolo, uno degli indicatori urbanistici più importanti per misurare resilienza e sostenibilità degli insediamenti urbani.

A leggere il cartello da luglio esposto alla *Casa della Città*, un cittadino medio che sommasse le superfici computate sotto la voce *Parco Fluviale* arriverebbe ad un totale di 154 ettari; strano, la superficie totale dell'intervento è stimata negli atti comunali come estesa 108 ettari dei quali circa 89 occupati dalla nuova *Centralità*. Produzione di verde a



for a living planet®

mezzo di verde, errori di calcolo oppure impaginazione infelice? Nel medesimo *poster* vengono indicate con chiarezza la lunghezza dei nuovi percorsi pedonali (6 km) e quella della pista ciclabile (3.5 km) ma non si accenna minimamente alla lunghezza delle nuove strade e delle superfici impermeabilizzate.

In merito a questo ultimo aspetto non è facile fare conti precisi, ma non è impossibile approssimare una misura credibile.

La *Centralità* è estesa si è detto 89 ha, dei quali – secondo la Relazione del proponente – 19 dedicati a verde pubblico; quindi fanno grossomodo 70 ettari impermeabilizzati.

La viabilità di connessione è esterna alla *Centralità* – quindi va aggiunta al computo - e misurando la superficie indicata come oggetto di interventi sulla viabilità (esistente e di progetto) risultano altri 25 ettari circa. Certo, sono comprensivi di strade già esistenti, ma quelle nuove non sono da poco (ben oltre un paio di km), poi ci sono gli svincoli, gli ampliamenti, le corsie di accumulo; computando ulteriori 8 ettari di asfalto si ritiene di mantenere un atteggiamento prudentiale, e con questi siamo a 78 ettari di suolo impermeabilizzato.

Ma non è tutto suolo di nuova impermeabilizzazione, perché la *Centralità* insisterà sul sedime del dismesso Ippodromo, che ha una estensione di circa 54 ettari.

Da uno sguardo alla foto aerea dell'Ippodromo, tuttavia, risulta con chiarezza che una buona parte del suo sedime ha oggi caratteristiche molto simili a quelle dei territori agricoli circostanti; si tratta infatti di una urbanizzazione leggera, costituita in buona parte da piccoli edifici (i box) alternati a spazi non asfaltati e circondata da prati.

Le superfici impermeabilizzate dell'attuale Ippodromo, ad un calcolo approssimativo e prudentiale, sono circa la metà del totale, e dunque dovremmo sottrarre al calcolo 28 ettari.

Il bilancio complessivo della operazione *Centralità* porta di conseguenza a stimare prudentialmente un totale di 78 ettari di suolo impermeabilizzato, dei quali circa 50 ettari aggiuntivi rispetto alla situazione attuale dei luoghi; e pensare che si era partiti dalla costruzione di uno *Stadio*, che come noto si sviluppa attorno ad un terreno di gioco della superficie di circa un ettaro! Eppure viviamo in un tempo in cui le città europee più avanzate stanno operando per contenere al massimo, e dove possibile ridurre, la impermeabilizzazione dei suoli; ma Roma è evidentemente su un'altra lunghezza d'onda.

In conclusione, occorre domandarsi se queste nuove volumetrie – che sacrificheranno paesaggio, territorio, ambiente, mobilità – contribuiranno allo sviluppo della città di Roma;



for a living planet®

l'amministrazione comunale lo dà per scontato, affermando che finalmente Roma è in grado di attirare investimenti internazionali.

La realtà appare molto diversa. Roma è attualmente interessata da una cospicua offerta di spazi direzionali che non trovano affittuari o compratori, e quindi costruirne di nuovi non significa automaticamente creare occupazione, se non nella transitoria fase di costruzione; ma siamo ancora alla logica degli anni cinquanta della *edilizia come volano di sviluppo*? Va aggiunto che se, nella prospettiva di lungo periodo, Roma avesse necessità di nuove volumetrie terziarie, il PRG vigente già sarebbe in grado di offrire ottime opportunità, anche su suoli di proprietà pubblica.

Quella della *Centralità Business Park* è purtroppo una operazione edilizia che obbedisce a paradigmi del passato, che sottrarrà qualità alla città e che quindi va contrastata per non ipotecare il futuro di Roma.