

0,60 mq

Indice di edificabilità più alto. È contenuto nella memoria dello scorso ottobre per le nuove centralità

Via dalla Romanina. Il fondo australiano Babcock & Brown, che aveva stretto un'intesa col gruppo Scarpellini, è fuggito dall'operazione

Nuove centralità senza risorse

Nessun privato ha presentato i masterplan nonostante le procedure più semplici

5,31 milioni**Estensione territoriale.** I metri quadrati delle otto centralità da pianificare**1,22 milioni****Superficie edificabile.** I metri quadri previsti dal Prg nelle otto centralità da pianificare**1,77 milioni****Superficie premiale.** I metri quadri edificabili aggiuntivi in base alla densificazione**18****Le centralità.** Quelle previste dal Prg: 10 sono già definite, altre otto da pianificare**2,9 miliardi****Contributo straordinario.** Incasso stimato dal Comune per gli aumenti di volumetrie**2008****L'approvazione del Prg.** L'ok al piano regolatore fu l'ultimo atto della giunta Veltroni**Massimo Frontera**

■ Dal «progetto urbano» all'«accordo di programma». È questo il cambio di cavallo che la stessa amministrazione capitolina mette a disposizione dei promotori immobiliari per accelerare lo sviluppo delle centralità, le grandi aree libere che si trovano nella cintura periferica della città e che sono di proprietà pubblica o privata.

Il cambio di procedura non è un dettaglio. Al posto del progetto urbano, dalla stessa attuale amministrazione giudicata «piuttosto complesso», viene suggerito l'accordo di programma «a cui sono sottesi la variante urbanistica (con relativa possibilità di aumento di volumetrie e cambio di funzioni, ndr) e il quadro programmatico degli interventi pubblici e privati».

La svolta è da individuare nella memoria di giunta firmata l'ottobre scorso dall'assessore all'urbanistica, Marco Corsini. Il documento certifica che questi maxi-programmi sono impantanati in «criticità, sia di adeguamento e realizzazione di infrastrutture per la mobilità, sia di selezione e di allocazione delle funzioni urbane e metropolitane di pregio, sia di reale fattibilità finanziaria e

gestionale dell'operazione complessiva». Più semplicemente, le centralità non riescono a produrre le risorse per fare strade e metropolitane; ma soprattutto, non hanno individuato le famose funzioni di rango urbano, cioè «l'anima» delle centralità, le funzioni che avrebbero dovuto nobilitare la periferia e convincere i residenti che non esiste solo Via del Corso, Trastevere e Testaccio per lo struscio o la movida.

L'idea delle centralità era proprio questa: contrastare la magmatica espansione edilizia di Roma con quartieri progettati per avere una forza attrattiva, un carattere, senso e dignità. Le centralità dovevano essere case, ma anche piazze, servizi, cultura, biodiversità urbana.

Quell'idea è fallita. Lo dicono le centralità pianificate in costruzione. Lo dice soprattutto l'immobilismo sulle centralità ancora da pianificare. Ma lo dice per esempio anche il fatto che non si vede l'ombra di un developer straniero, o anche solo non romano, disposto a investire con progetti di qualità in queste aree. Illuminante il caso di Romanina, dove effettivamente il fondo australiano Babcock & Brown aveva

stretto un accordo finanziario con il gruppo Scarpellini per sostenere lo sviluppo, ma che in mancanza di segnali concreti è fuggito dall'operazione lasciando nelle mani dell'immobiliarista romano una cospicua penale.

Insieme alla diagnosi, la memoria Corsini individua anche la cura: densificare. In che modo? Triplicando quasi la capacità edificatoria. L'indice di edificabilità territoriale passa infatti da 0,23 mq su mq a 0,60. Il che significa una iniezione di superficie edificabile aggiuntiva di almeno 1,77 milioni di metri quadrati (considerando le sei centralità di cui sono noti i numeri). Superfici appunto aggiuntive rispetto 1,22 milioni di metri quadrati edificabili finora previsti nelle centralità da pianificare.

Secondo le stime dei tecnici capitolini le superfici «premierali» dovrebbero fruttare 2,9 miliardi in forma di contributo straordinario da destinare alla realizzazione delle opere pubbliche.

Quale effetto ha avuto l'iniziativa capitolina? Ancora nessuno. Nessun privato ha presentato al comune i nuovi Sap «densificati» (schema di assetto preliminare), sorta di masterplan

urbanistico-edilizio per lo sviluppo dell'area. Ancora nessuna iniziativa dai proprietari privati - il gruppo Scarpellini (Romanina-Anagnina), Prim (La Storta); Prelios (Acilia) - i soli promotori che avevano presentato uno schema di assetto preliminare all'amministrazione. Proprio esaminando quei tre Sap, l'amministrazione ha toccato con mano la loro debolezza economica. A rafforzare la linea attendista potrebbe essere anche l'opportunità di trarre la scadenza dell'attuale giunta, per evitare la "gaffe" di presentare in pompa magna un progetto che dovrà poi percorrere tutto il suo iter "regnante" un altro sindaco.

In controtendenza solo Torrespaccata, dove i proprietari stanno limando un masterplan che potrebbe essere proposto (si veda articolo alla pagina seguente).

Encefalogramma ancora piatto, invece, per le centralità pubbliche. L'ultima ricognizione dei tecnici comunali, dice per esempio che a Ponte Mammolo, nel quadrante orientale della città, l'esame è fermo alla «analisi del regime proprietario». Come a dire non è ancora chiaro di chi sono le aree.

© RIPRODUZIONE RISERVATA