

Fonte: *Il Giornale dell'Architettura* - 10 gennaio 2008
Autore: Giovanni Caudo

«Gli effetti economici del nuovo piano regolatore di Roma»

Una «città di città», dove l'idea di centralità si estende su una superficie di 2.437,9 ettari e si divide in diciotto punti di interesse per cittadini, imprese, commercianti e uffici amministrativi. La Roma disegnata dal nuovo Piano Regolatore cattura l'attenzione degli addetti ai lavori e diventa oggetto di un'inchiesta a tutto tondo, in cui esperti di urbanistica, e non solo, analizzano il nuovo modello di struttura metropolitana a partire dall'inedito rapporto istituito tra centro e periferia, passando per l'analisi storica dei cambiamenti urbani, fino all'incidenza che le nuove città nella città hanno sulla vita economica e sociale della Capitale. Il mensile «Il Giornale dell'Architettura» dedica il numero di gennaio 2008 al tema del cambiamento urbano in atto a Roma e mette sulla bilancia pregi e difetti delle nuove centralità previste dal PRG. Presentiamo l'intervista che Giovanni Caudo e Filippo De Pieri hanno rivolto all'assessore capitolino al Bilancio, Marco Causi, sul rapporto tra la nuova dimensione urbana e i cambiamenti economici del decentramento.

Assessore Causi, quale impatto può avere l'attuazione delle prime centralità sull'economia urbana di Roma? È possibile misurarlo?

Nell'immediato, il contributo maggiore allo sviluppo economico che il Comune si aspetta dalla realizzazione delle centralità riguarda soprattutto la partecipazione dei privati al finanziamento delle infrastrutture pubbliche. Anche se la partita sul dimensionamento degli oneri è ancora aperta, si tratta sicuramente di cifre significative. Per il triennio 2008-2010 il Comune ha iscritto, nel bilancio di previsione in corso di approvazione per il 2008, entrate per 482 milioni di euro interamente destinate a investimenti. Credo che questa cifra vedrà incrementi significativi, man mano che i singoli provvedimenti attuativi verranno perfezionati. Poi ci sono effetti di medio e lungo termine di grande importanza. È ancora presto per una valutazione *ex post*, dobbiamo limitarci a valutazioni *ex ante*. Tuttavia, la «ricucitura» fra la città consolidata e la vasta area metropolitana dovrebbe portare effetti benefici in termini di decongestionamento del centro e di una più equa diffusione territoriale del tradizionale cono di rendita urbana addensato su Roma.

Le prime realizzazioni sembrano mostrare un ruolo preponderante del grande commercio.

È una tendenza iniziale, legata al processo di trasformazione e modernizzazione del settore distributivo, ma probabilmente non durerà ancora a lungo. Ritengo importante soprattutto che le centralità giungano a prevedere importanti quote di residenza, e sarà necessario che questa includa una parte significativa di housing sociale. Se così sarà, si può sperare che la loro realizzazione contribuisca a porre un freno all'aumento dei prezzi degli immobili e dei canoni d'affitto, almeno nelle aree periferiche e semicentrali.

Sembrano però mancare al momento quelle funzioni di rango elevato che permetterebbero alle centralità di diventare davvero strumenti per un decentramento di attività dal centro storico.

Ciò è vero solo in parte, e comunque è la scommessa più importante dei provvedimenti attuativi. Contano poi le scelte degli operatori privati. Occorre non dimenticare che le centralità nascono non solo dalla volontà di attuare una politica di policentrismo, ma anche dalla necessità di ridurre il potenziale contenzioso con i proprietari di aree legato ai diritti edificatori che erano stati acquisiti con il precedente PRG. Iniziano però a emergere esempi in cui proprio i privati stanno compiendo scelte interessanti: è il caso del recupero delle ex Officine Marconi, parzialmente inaugurate il 15 dicembre. Qui si sta realizzando un centro culturale e sportivo multifunzionale che si collocherà in piena campagna romana, tra Cinecittà e Frascati, con l'occhio rivolto non solo ai consumi ma anche alle produzioni artistiche e culturali.

Quale ruolo possono avere gli attori pubblici nel rafforzare il peso delle nuove centralità?

Un ruolo molto importante, in particolare se si pensa alla necessità di un decentramento di alcune funzioni direzionali pubbliche e alle opportunità offerte dalle centralità sotto questo punto di vista. Negli ultimi anni ci sono stati alcuni segnali incoraggianti che mostrano come presso alcuni enti pubblici cominci a diffondersi una cultura del policentrismo. Le università hanno promosso la costruzione di nuove sedi come quella di Roma Tor Vergata, di Roma Tre a Ostiense-Marconi, della Sapienza a Pietralata. L'Esattore nazionale delle imposte (Equitalia Gerit) ha recentemente deciso di abbandonare la propria sede storica di via dei Normanni,

centralissima ma antiquata, e sta aprendo nuovi sportelli in diversi quadranti urbani; il che consente ai cittadini di non dover per forza andare in centro quando ricevono una cartella esattoriale. Sono scelte che andrebbero moltiplicate: il nuovo PRG rappresenta un'occasione importante per ripensare l'organizzazione di grandi uffici o enti pubblici e al tempo stesso rafforzare la politica di diffusione territoriale di funzioni direzionali.

Un possibile limite della politica del policentrismo riguarda il suo limitarsi al solo territorio comunale.

Occorrerà sicuramente tornare a ragionare secondo una prospettiva più ampia, di livello sovracomunale. Per quanto riguarda la localizzazione delle attività industriali, Comune e Provincia hanno recentemente collaborato alla redazione di un piano di sviluppo delle ASI che individua numerose aree d'insediamento fuori dalle porte di Roma. Il problema non è in questo momento al centro dell'attenzione degli urbanisti, ma è invece importante che si torni a riconoscere che questo è un problema di sistema, che ha origine dall'intenso sviluppo economico di Roma, chiede di essere affrontato come tale e rappresenta un'opportunità per riequilibrare il processo di crescita fra città e area metropolitana.

Quali tra le centralità previste ritiene possano svolgere un ruolo strategico?

La direttrice verso la costa e il litorale stesso costituiscono un'opportunità importante per il futuro della città. Il Comune ha investito somme ingenti per migliorare il collegamento ferroviario e quelli stradali e la presenza di aree pubbliche rende possibile pensare progetti di valorizzazione equilibrati.

Le centralità possono essere uno strumento utile per governare il mutamento economico di Roma in un momento in cui la città cerca di attrarre nuove attività e di costruirsi un'immagine di rinnovato «appeal»?

Io mi sono a lungo schierato tra coloro che criticavano la vecchia urbanistica dirigista, incapace di dialogare con i cicli economici delle città. L'esperienza da assessore mi ha insegnato che un piano è utile per una città se è portatore di regole certe. Credo che uno dei contenuti potenzialmente interessanti di questo piano (forse il più innovativo, insieme alle centralità) stia nel fatto che esso fissa le proprie regole non lotto per lotto o per porzioni di territorio ma per tessuti, per tipologie. Questo approccio consente una gestione concreta del piano nel corso degli anni che dovrebbe essere più flessibile e quindi maggiormente in grado di adattarsi a una dinamica di sviluppo che si sta mostrando molto più intensa rispetto a quella prevista a inizio decennio: da quella demografica (Roma ha oggi 200.000 abitanti in più di quelli censiti nel 2001) a quella economica (Roma conta oggi 206.000 occupati in più rispetto al 2001 e, per raggiungere gli obiettivi di Lisbona, dovrà trovare spazio per almeno altri 150.000 posti di lavoro). La capacità di sfruttare appieno la flessibilità del sistema di regole sarà cruciale per rendere la città capace di offrire spazi alle molte attività che in questo momento vogliono insediarsi a Roma. Molto in questo senso dipenderà dalle competenze di chi sarà chiamato a redigere i progetti attuativi e dallo svilupparsi di un confronto più serrato fra offerta e domanda insediativa. Credo che molte domande d'uso, effettive e potenziali, vadano in qualche modo maggiormente legittimate e rese più forti nel confronto con l'offerta.

Giovanni Caudo