

RIPENSARE LA METROPOLI NEL TERRITORIO REGIONALE

Roma Città dell'Altra Economia, 4 novembre 2011

Strategie per riqualificare il paesaggio intermedio

Antonio Pietro Latini

Due paradossi

Da qualche decennio a questa parte, l'urbanistica ha vissuto due paradossi.

Il primo ha a che fare con le ricadute, positive e negative, indotte dall'azione di governo del territorio: opere e strumenti di pianificazione. Le trasformazioni dell'ambiente fisico, opere pubbliche ma non solo, hanno favorito alcuni cittadini, alcuni operatori economici, e danneggiato altri senza che ci sia stato un tentativo di riequilibrio, almeno parziale, nella maggior parte dei casi.

Analogamente, i piani e gli altri strumenti di attribuzione di diritti immobiliari hanno premiato alcuni concentrando e concedendo diritti edificatori negati ad altri e creato le precondizioni per un esproprio a prezzo "politico" di altri ancora. I tanti ragionamenti a difesa di questo meccanismo hanno centrato le proprie argomentazioni su una supposta "vocazione" delle aree e degli elementi che configurano i territori – e, quindi, su una presunta condizione oggettiva – ma chi frequenta la prassi progettuale sa che ogni interpretazione delle vocazioni è solo una delle legittime e possibili.

Sta di fatto che il presupposto di un trattamento differenziale dei cittadini da parte dell'azione di governo del territorio ha portato non solo ricadute viziose in termini di equità e di efficienza del sistema ma anche, spesso, a piegare le scelte urbanistiche a logiche perverse ed esterne alle motivazioni proprie della disciplina, come vicende remote e recenti hanno tristemente confermato.

La natura viziosa di questa situazione non sfugge agli addetti ai lavori più attenti e per questo motivo si sono tentate numerose strade sul versante del risarcimento. Il ricorso a forme o opere di compensazione, ad esempio, tende a riequilibrare almeno in parte il danno indotto da un'opera pubblica e, per quanto le azioni adottate ed in predicato sembrino primitive per metodiche e risultati, esse seguono comunque un senso virtuoso e quanto mai opportuno.

Sul versante del piano, dei suoi effetti iniqui si sono preoccupati in tanti da molto tempo, così da indurre alcuni, con diversi livelli di autorevolezza, a contestare i fondamenti ontologici dell'urbanistica verso una deriva che passa per "liberale" ma che sembrerebbe più opportuno definire "liberista", mantenendo la distinzione netta tra i due concetti.¹

Anche su questo terreno, di una estremità del problema, cioè del giusto indennizzo relativo all'esproprio, si è ripetutamente interessata la Corte Costituzionale in forme che è superfluo ricordare; e sono difficili da capire le persistenti nostalgie per le modalità di appropriazione a prezzo politico che pure hanno caratterizzato una lunga stagione della nostra urbanistica.

È cresciuta, dunque, nel tempo la sensibilità sulla necessità di riequilibrare le diseconomie provocate dall'azione pubblica ma ha accentuato, nel contempo, un paradosso. Da un lato, infatti, la mano pubblica compensa i danni provocati dalla sua azione – si pensi alle grandi infrastrutture – con interventi spesso onerosi e che, peraltro, rimangono spesso lontani dal raggiungere l'obiettivo di un giusto ristoro; dall'altro non sembra preoccuparsi in modo adeguato di riappropriarsi almeno in parte dei benefici indotti dalla sua opera – si consideri ancora l'impatto sul valore degli immobili della apertura nelle vicinanze di una fermata della metropolitana – né convince appellarsi ai ritorni indiretti legati agli incrementi marginali della fiscalità corrente. Non meraviglia, dunque, che, nonostante le modalità relative siano tutt'altro che agevoli, sia argomento di riflessione la reintroduzione di qualche forma di contributi di miglioria, per recuperare almeno parte dei plusvalori indotti sui patrimoni privati dagli investimenti sopportati dalla comunità.

Analogamente, le amministrazioni comunali pagano oggi prezzi proibitivi per l'acquisizione di aree di interesse collettivo e sempre più spesso ci devono rinunciare, ripiegando talvolta sull'utilizzo di aree già in loro possesso anche se non altrettanto adeguate, con una azione non sempre ottimale in termini urbanistici. Dall'altro lato, invece, continuano in molte occasioni ad attribuire cospicui diritti immobiliari, in termini di edificabilità o di diritti di cambio di destinazioni d'uso, ad alcuni soggetti (spesso concentrandoli in poche mani ed escludendo le altre) senza trarne contropartite comparabili.

È dunque molto opportuno che sempre più spesso l'acquisizione pubblica di aree avvenga per negoziazione, attraverso meccanismi perequativi con il supporto di un crescente quadro di normative nazionali e regionali, e che alcune amministrazioni comunali abbiano deciso di mettere in atto meccanismi di recupero pubblico della

¹ È stato recentemente ripubblicata dal Corriere della Sera una collezione, praticamente introvabile, di saggi di Benedetto Croce e Luigi Einaudi su *Liberismo e liberalismo* che aiuta a capire la differenza tra i due concetti. Un approfondimento in questo senso sembra particolarmente utile oggi per tutti quelli che si interessano di urbanistica ed in particolare per emanciparsi dal pericoloso equivoco legato alla cosiddetta città "neo-liberale".

rendita generata dall'attribuzione di diritti edificatori. Il caso della Capitale è certamente tra i più significativi in questa direzione.

Il principale difetto di quest'ultima strategia, tuttavia, non sta tanto nella parzialità di questo recupero né nell'incertezza delle valutazioni a fronte delle inevitabili instabilità dei mercati; neanche nella dipendenza dalle dinamiche dei cicli che spingono molti ad auspicare una flessibilità in corso d'opera delle contropartite all'inseguimento della congiuntura, quanto nel fatto che la rendita generata è, per l'appunto, solo recuperata e continua a pesare, con una dinamica tendenzialmente inflattiva, sul prezzo finale del prodotto e, a cascata, sull'incidenza di queste voci di spesa sui bilanci familiari e delle piccole attività economiche.

Altri potrebbero utilmente interrogarsi su quanto le attuali forme della pianificazione urbanistica e territoriale, quanto le eventuali resistenze a rivedere i valori di libro dei patrimoni societari e delle garanzie dei fidi bancari, quanto le più generali viscosità di un mercato tutt'altro che perfetto ostacolino nel nostro Paese i fenomeni di "re-pricing" che hanno già avuto luogo in altri Paesi.

È comunque un fatto che sui nuovi prodotti gravano così quegli oneri finalizzati al recupero della rendita che, utilizzati per valorizzare il patrimonio comune – spazi pubblici, servizi... –, favoriscono indirettamente i beni degli altri proprietari immobiliari beneficiati dagli interventi pubblici. Questa situazione di indiretto trasferimento di economie dai "nuovi" ai "vecchi" proprietari qualche perplessità la alimenta. Non si tratta, tuttavia, di perorare una dannosa retromarcia. Piuttosto, sembrerebbe opportuno che, procedendo nella direzione di una maggiore equità ed efficienza, i meccanismi di recupero della rendita possano progressivamente essere rimpiazzati da altri finalizzati ad una sua compressione, in modo da migliorare gradualmente le condizioni di accessibilità agli immobili, tanto come proprietà quanto come affitto, a favore prevalente ma non esclusivo delle categorie più svantaggiate.

Il secondo paradosso dell'urbanistica degli ultimi quaranta anni riguarda il cosiddetto dimensionamento del piano. È noto che non solo molti quadri normativi centrali e periferici ma anche una radicata cultura disciplinare affidano la determinazione della giusta misura delle previsioni urbanistiche alla stima dei "fabbisogni abitativi". Il parametro ricorrente nelle prescrizioni e nelle argomentazioni sul tema è il criterio di parità tra abitanti e stanze; meno frequente quello tra famiglie ed abitazioni. È probabile che questo standard sia stato assunto come minimo indispensabile in una fase storica di sovraffollamento e che sia stato adottato successivamente, con una sorte analoga a quella dei parametri modernisti del minimo esistenziale, come misura ottimale per economicità e sobrietà. Nonostante l'evidente rozzezza di questa valutazione oltremodo astratta, almeno incapace di rappresentare non solo la complessità del fenomeno abitativo nelle sue molteplici sfaccettature ma anche le numerose modalità dell'uso extraresidenziale degli alloggi, l'obiettivo dell'equivalenza abitanti – stanze o famiglie – alloggi regge nelle argomentazioni di molti urbanisti e nelle validazioni di molti strumenti urbanistici se non come parametro insuperabile almeno come riferimento rispetto al quale minimizzare gli scostamenti e giudicare l'"onestà" del piano.

Anche questa situazione comporta alcuni effetti di dubbio risultato. Innanzitutto, a prescindere dalle difficoltà di interpretazione, l'equazione abitanti – stanze tende a sostituire o a deflettere l'attenzione da criteri alternativi, talvolta discordanti o regressivi rispetto a quello: capacità, capienza o compatibilità; ottimizzazione dell'efficienza funzionale; coerenza con i bisogni valutati sulla base di parametri alternativi, con le attese, con la domanda di mercato. Tutte queste valutazioni sono di gran lunga più complesse finanche delle più sofisticate stime di necessità basate sulle relazioni abitanti – abitazioni variamente declinate e quindi meno agibili in sede progettuale. Questo spiega, almeno in parte, la resistenza a servirsene anche come parametro cui affidare la verifica degli equilibri degli scenari di progetto.

Soprattutto, la stima dei fabbisogni, anche nelle sue formulazioni più articolate, segue protocolli abbastanza semplici da rendersi applicabili al grande ventaglio delle diverse situazioni e quindi sembra offrire un ostacolo solido alla tendenziale ipertrofia delle previsioni di piano. Come spesso succede, tuttavia, nella nostra urbanistica, è frequente il ricorso – ed il successo quando si tratta di contraenti forti – di argomentazioni tese ad ottenere eccezioni basate sul "salvo diversa dimostrazione".

D'altra parte, se visto nella sua ipotetica ma idealmente asintotica declinazione rigorosa, lo standard "una stanza per un abitante" non mostra forse tutta la sua debolezza? Non è ingenuo non riconoscere che la supposta desiderabile coincidenza tra quantità di soggetti e oggetti dell'abitare se diamo per condiviso l'obiettivo che ad ogni abitante corrisponda almeno una stanza e ad ogni famiglia – o aggregazione sociale minima che dir si voglia – un alloggio, entra in crisi di fronte alle diverse distribuzioni dei due universi a confronto (ineguale disponibilità e capacità di accedervi...) e dalle loro stesse configurazioni (composizioni dei nuclei familiari, dimensione e qualità degli alloggi...)?

Tutto questo è, ovviamente, arcinoto e già detto. Tuttavia il parametro della stima dei fabbisogni abitativi continua ad essere riferimento centrale negli atti di configurazione e riconfigurazione del piano anche se spesso solo come limite da ulteriormente trasgredire con deroghe (ai principi, al programma o agli assetti precedenti) proprio in quanto tali circoscritte, differenziali e variamente discrezionali.

Negli ultimi decenni questa impostazione si è spesso tradotta – nell’area metropolitana romana ma non solo – in un diffuso quanto, alla prova dei fatti, perdente tentativo di contenimento della nuova edificazione, in particolare di quella residenziale. In subordine, in processi di concentrazione delle trasformazioni in aree centrali e interstiziali rispetto al già costruito laddove non raramente la vicinanza al centro urbano ed ai tessuti consolidati e la presenza di operatori capaci di aggregare aree, risorse e consensi hanno fatto premio rispetto alla vicinanza alle direttrici di collegamento veloce di massa (linee del ferro esistenti).

Negli anni della crisi del mercato azionario, la forte propensione a diversificare negli investimenti immobiliari e la concentrazione dell’offerta in questo campo hanno determinato effetti inflattivi variamente valutabili che non è dato qui di approfondire. È un fatto, tuttavia, che i rapporti tra prezzi parametrici degli alloggi e redditi – tenuto anche conto delle ridistribuzioni in termini di *spread* di questi – hanno reso una abitazione adeguata inaccessibile di fatto per un numero crescente dei cittadini che vivono in un’area metropolitana come quella romana. Più in generale, una percentuale crescente dei bilanci familiari e delle piccole attività economiche sembra aver dovuto coprire le necessità di alloggiamento a discapito di altri impieghi.

Paradossalmente, dunque, la meritoria determinazione e gli sforzi profusi nella intransigente battaglia contro la proliferazione edilizia ed il cosiddetto consumo di suolo (il termine cosiddetto, per nulla denigratorio, è dovuto alla circostanza che la definizione specifica nelle molteplicità delle sue declinazioni nonostante gli sforzi profusi è ancora incerta) ha spesso colliso con la necessità di un uso consapevole e parsimonioso dell’insieme delle risorse a disposizione. Contemporaneamente, l’uso del patrimonio edilizio residenziale resta inevitabilmente disomogeneo con molto inutilizzato di attesa e, soprattutto, persistono forti disagi abitativi non solo nelle minoranze e tra gli immigrati.

Di fronte a questo fallimento dell’urbanistica delle buone intenzioni non si tratta certo di perorare politiche di alleggerimento delle costrizioni sul versante dell’offerta basate sul *laissez faire* o sulla deregolamentazione indiscriminata dell’attività edilizia; né appare convincente una strategia di trasformazioni urbane affidate al dialogo competitivo tra amministrazioni e pochi contraenti forti all’interno di un *milieu* di concorrenze deboli.

Da buone intenzioni sembra animato anche il più recente Piano Casa della Regione Lazio con almeno due spunti di interesse. Il primo riguarda l’incentivazione alla produzione di alloggi sociali che possano allargare la base del patrimonio residenziale ad accessibilità facilitata. È questo un obiettivo lodevole che tuttavia lascia dubbi da un lato sulla durata della sua azione dall’altro sugli effetti che la oltremodo opportuna politica a favore dei pochi “ultimi” non induca perversi effetti inflattivi a discapito dei tanti “penultimi”.

Il secondo concerne la distribuzione dei diritti edificatori. Il Piano regionale, così come quello nazionale, nelle sue versioni originarie, concedeva di fatto, *ope legis*, diritti edificatori trattando in modo omogeneo le stesse condizioni di fatto e di diritto e distribuendoli in modo leggero e diffuso tra un grande numero di soggetti: tutti i proprietari di immobili ampliabili. A fronte di effetti economici tendenzialmente positivi, gli effetti urbanistici, tendenzialmente negativi per un deficit di controllo progettuale, restavano contenuti per la selezione dei tipi edilizi ed insediativi sui quali si potevano di fatto esplicitare, peraltro con sopravvenienze positive sul versante ambientale e dell’adeguamento edilizio a criteri di sostenibilità ambientale e sicurezza.

I progressivi adeguamenti della norma hanno da un lato favorito un più robusto impatto del provvedimento, la cui entità si vedrà nei mesi a venire, dall’altro incentivato processi di nuova concentrazione degli interventi e degli investimenti, spostando così il baricentro economico dalla “filiera corta” dell’impiego del piccolo risparmio all’azione imprenditoriale di medie dimensioni. Soprattutto, le incerte prospettive legate a cambi di destinazione d’uso, ad esempio da direzionale e residenziale, anche per trasformazioni *in fieri*, potrebbero minacciare sostanzialmente le essenziali, seppur discrete e non certo rivoluzionarie, strategie di riequilibrio territoriale messe in campo, ad esempio, dalla Capitale.

Ma il limite principale della strategia sottesa dall’azione regionale, così come dalla nazionale, fin dagli esordi, sta nel fatto che gli aiuti riguardano – con la limitata citata eccezione dei destinatari degli alloggi sociali da realizzare – quanti hanno già proprietà edilizie o hanno la capacità economica di raccogliere immobili da adattare, previo cambio di destinazione d’uso, e non, ad esempio, chi è alla ricerca di una prima casa o di un affitto a costo contenuto.

È possibile, viceversa, pensare ad una strategia che coniughi una distribuzione non concentrata, discrezionale e differenziale e non avara di diritti immobiliari, capace di comprimere progressivamente il cuneo della rendita, con gli obiettivi: (1) di un incremento della disponibilità di patrimonio immobiliare, in particolare ma non esclusivamente residenziale, a prezzo moderato; (2) di uno sviluppo delle occasioni di attività disponibile per le attività edilizie di diversa dimensione imprenditoriale, anche piccola; (3) di una più capillare e diffusa riqualificazione morfologica, funzionale e ambientale delle aree più degradate e sottoutilizzate – e recentemente trascurate – del territorio metropolitano?

Due tesi di laurea

Due recenti tesi di laurea magistrale che, in forma coordinata, hanno esplorato la fattibilità e i possibili effetti di una progettazione su base tipologica del paesaggio intermedio metropolitano romano, con tutti i limiti propri di una esercitazione accademica, offrono alcuni spunti di riflessione nella direzione di nuovi approcci. Di seguito se ne dà un sintetico resoconto per quanto utile ai fini delle argomentazioni esposte finora.²

Lo studio parte dall'ipotesi che il paesaggio intermedio – inteso come ambito compreso tra le periferie della Capitale e dei centri della prima corona – abbia uno straordinario ruolo strategico potenziale negli assetti metropolitani che gli andamenti degli ultimi decenni di governo del territorio hanno trascurato anche, se non principalmente, per difetti di impostazione ideologica e per inadeguatezza della strumentazione a disposizione. Di fatto la disciplina urbanistica negli ultimi venti anni si è meritoriamente concentrata sulla interpretazione e sulla soluzione dei problemi dei centri urbani consolidati nei punti di maggiore degrado fisico, morfologico, funzionale, sociale. I risultati sono stati alterni ed ancora incerti ma, senza dubbio, lo sforzo profuso è stato notevole. Alle zone esterne, viceversa, è stata riservata un'azione di sempre più strenuo e sofisticato contenimento delle trasformazioni: un impegno che ha progressivamente limitato gli interventi diffusi ma non è riuscito ad impedire le molte importanti trasformazioni concentrate di servizi pubblici e privati, attività produttive e residenze ad alta densità che si sono realizzate al di fuori di un quadro di coerenza comune. Ne è derivata una condizione del territorio molto variegata ma con alcuni caratteri ricorrenti. Dinamiche edilizie importanti anche se episodiche e prive di un'adeguata base progettuale hanno lasciato ampie aree disseminate da insediamenti diffusi, disomogenei e incoerenti per tipo e densità insediativi.

Altrettanto alterna è la qualità paesaggistica dell'insieme con alcune zone circoscritte ma ancora di grande estensione in cui è ancora possibile rintracciare i caratteri qualificanti della campagna romana per le quali, tuttavia, le garanzie di tutela sembrano flebili ed inadeguate rispetto agli andamenti delle trasformazioni metropolitane ed alle incertezze legate al loro governo nel tempo.

In molte altre zone, ad un generale deterioramento paesaggistico si aggiunge uno stato di sofferenza ambientale e funzionale che richiederebbe, piuttosto che la conservazione, interventi e, soprattutto, politiche di riqualificazione territoriale. A integrazione di questo quadro, deve essere considerata la presenza di un'importante rete infrastrutturale viaria, di vario livello gerarchico ed in fase di sostanziale arricchimento, e, in particolare per alcuni settori, ferroviaria non adeguatamente utilizzata.

A questa schematica rappresentazione dello spazio fisico va aggiunta la condizione di una frammentazione geografica delle competenze e dell'azione amministrativa che, certo, non facilita la soluzione dei problemi ma che non dovrebbe costituire un ostacolo insormontabile nel quadro di un impegno proattivo dell'amministrazione regionale.

Con i riferimenti di contesto appena ricordati, gli obiettivi generali di progetto adottati dagli studi di tesi sono stati quelli di verificare i margini per una strategia: (1) di riqualificazione di quella parte del territorio metropolitano deteriorata dagli eventi degli ultimi decenni e di rafforzamento degli strumenti di conservazione per le aree ancora inedificate; (2) di incremento di numero e qualità della disponibilità di edifici e quartieri nel territorio metropolitano anche ai fini di una politica di riequilibrio degli assetti funzionali e di aiuto al contenimento dei prezzi immobiliari; (3) di razionalizzazione e migliore sfruttamento della rete infrastrutturale ed in particolare ferroviaria. Questi tre obiettivi generali sono ricercati in una prospettiva di un uso equilibrato ed efficiente delle risorse (ambientali, funzionali, culturali ed economiche) a disposizione.

In questa prospettiva sono stati adottati tre principi progettuali di base: (1) una distribuzione delle azioni previste legata al tipo di condizioni insediative di fatto; (2) una distribuzione dei diritti edificatori con criteri omogenei per modalità di utilizzo; (3) una distribuzione dell'uso dei diritti edificatori indipendente da dove i diritti sono maturati.

Quest'ultimo principio, che è da un lato una condizione essenziale per il progetto e, più in generale, per una strategia di recupero equo ed equilibrato, è, dall'altro, anche il riferimento operativo più complesso da trasporre dall'esperienza accademica alla realtà operativa. Resta, tuttavia, nell'alveo dell'evoluzione disciplinare e normativa, il cui riferimento più prossimo, il DL 70/2011 – “Decreto legge sviluppo” – art. 5, c. 3, autorizza la speranza di una sua non remota fattibilità mediante la messa a punto di un mercato dei diritti edificatori anche su aree di diversa appartenenza amministrativa.

Il progetto, applicato all'area compresa tra il GRA e i centri abitati della prima corona tra Frascati e Marino ma estensibile ad altre situazioni analoghe, prevede una serie di azioni (da consentire, indirizzare o gestire da parte dell'amministrazione pubblica) legate alle condizioni di fatto del territorio che è stato a questo fine suddiviso in zone omogenee.

Questa caratterizzazione tipologica del territorio è articolata seguendo l'interazione di tre variabili relative alla morfologia insediativa, all'accessibilità ed alla qualità paesaggistica. Il tematismo della morfologia insediativa ha individuato 5 tipi di zone: ad insediamento rado (indici di copertura territoriali < 2%); diffuso (Ic compreso tra

² Le tesi sono state prodotte dai laureandi Annunziata Paolino e Gabriele Tontini nell'ambito del programma di laurea magistrale quinquennale UE della ex-Prima facoltà di Architettura “Ludovico Quaroni” della Sapienza Università di Roma.

2‰ e 5%) omogeneo e non omogeneo; compatto ($I_c > 5\%$) formalizzato e non formalizzato. I livelli di accessibilità, in una chiave di miglioramento della sostenibilità, sono valutati sulla base della prossimità, entro 1 km di strada esistente o realizzabile, da una fermata ferroviaria esistente, in fieri o, comunque, ipotizzabile. Per valutare il pregio paesaggistico delle aree, non potendo produrre nell'ambito della esercitazione accademica uno studio *ad hoc*, si è fatto riferimento alle analisi del PTPR in corso di approvazione. L'intreccio di queste caratterizzazioni ha individuato 13 tipi insediativi rilevanti, per ognuno dei quali sono state ipotizzate adeguate azioni di progetto.

L'ipotesi adottata per l'attribuzione dei diritti edificatori è stata quella di riconoscere un plafond di 2 mq/mq laddove sono permessi e realizzabili interventi diretti (un indice compreso nel ventaglio di quelli riconosciuti di fatto nel recente passato per le aree agricole) e di 6 mq/mq per aree da cedere per una tutela proattiva o per una operatività indiretta (anche questo simile agli indici adottati dal Comune di Roma in situazioni analoghe). Gli indirizzi di progetto sono, ovviamente, più articolati di quanto non possa essere riportato qui. È, tuttavia, utile riferire alcune delle caratteristiche dell'ipotesi progettuale.

Per le zone compatte gli interventi sono limitati a consolidamento, rifunzionalizzazione e restauro, nel caso di tessuti o spazi di valore storico. Nella parte preponderante delle zone rade si prevede una tutela proattiva con trasferimento dei diritti edificatori ed eventualmente della proprietà al pubblico per un uso di interesse collettivo quale, ad esempio, parco naturalistico o agricolo. Solo una parte minoritaria di queste aree, in prossimità di fermate ferroviarie può raccogliere una edificazione concentrata per la realizzazione di quartieri modello, a realizzazione controllata, direttamente (p. es. attraverso STU) o indirettamente, dal pubblico. Nelle zone attualmente edificate in modo diffuso, la proposta di tesi ha ipotizzato una riqualificazione morfologica, funzionale ed ambientale con omogeneizzazione e riduzione dei divari di densità fondiaria e obiettivi di elevati standard di sostenibilità ambientale ed estetica.

I relativi processi di trasformazione, governati indirettamente dal pubblico attraverso specifiche norme generali e specifiche per zona, dovrebbero portare ad una densificazione, leggera o più consistente quando si tratti di zone prossime alle fermate ferroviarie, possibile bersaglio di trasferimenti di diritti edificatori e, anche esse, teatro di realizzazioni di quartieri modello. Anche in questo caso, per le dinamiche di densificazione leggera e riqualificazione, si trova un utile precedente normativo nell'art. 56 della LR 38/99 sugli insediamenti residenziali estensivi, che potrebbe essere rivisto ed aggiornato all'uopo, per un maggiore impatto a fronte di un maggiore controllo progettuale.

Una stima molto approssimativa degli effetti delle trasformazioni indotti dalle azioni appena accennate indica la possibilità di generare nell'area presa in considerazione che misura 8.541 Ha, diritti edificatori dell'ordine di 1.400.000 mq, per un totale di 40~45.000 abitanti insediabili, dimensioni, queste, né eccessive per gli equilibri dell'area metropolitana nel settore considerato né irrilevanti per gli effetti sulla dotazione del patrimonio edilizio residenziale, sulle opportunità di investimento e sulla possibilità di generare riqualificazione. Politiche analoghe potrebbero interessare progressivamente gli altri settori della corona romana, a partire da quelle con condizioni di forte presenza di insediamenti diffusi e forte infrastrutturazione come quello considerato.

Fin dai suoi esordi, lo studio qui accennato è stato prodotto nella consapevolezza della difficoltà di un trasferimento integrale dalla finzione accademica alla realtà, ma uno dei compiti della sperimentazione è proprio quello di prendere le misure, senza eccessive pretese. D'altra parte, l'ostacolo più forte resta probabilmente quello culturale, non del tutto ingiustificato alla luce degli andamenti della storia urbanistica recente. Accettare che le zone E – le zone inedificate o “destinate ad usi agricoli” anche quando stabilmente incolte – nelle parti più dense dell'area metropolitana vengano progressivamente trasformate: quelle vere in zone F e quelle finte, già largamente edificate, in una nuova forma di zone B (o zone C, a normativa corrente invariata) è difficile da collocare nel sistema dei principi e dell'ideologia disciplinare. Forse, vale comunque la pena di rifletterci.

APL