



GROPIUS

00196 Roma - P.zza Melozzo da Forlì, 1
Tel. 06 3610094 – 338 3610401
associazionegropius@katamail.co

 ROMA CAPITALE 58
17 LUG. 2014
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI <u>110976</u>

Va osservato che è proprio la prevalenza del privato rispetto al pubblico che ha portato allo sviluppo urbanistico caotico di Roma con la conseguenza che per fornire delle infrastrutture necessarie gli insediamenti costruiti al di fuori di ogni regola, il Comune di Roma ha accumulato un enorme debito.

Il progetto di utilizzo dell'ex fabbrica di armi di via Guido Reni è minato all'origine dal fatto che lo spazio è stato acquistato dalla Cassa Depositi e Prestiti, attualmente più simile ad una banca d'affari, che ad un istituto di credito con la finalità istituzionale di agire nell'interesse dei cittadini.

Troviamo poco saggia l'idea di localizzare la Città della Scienza in un quartiere come il Flaminio essendo già la sua vocazione artistica-sportiva.

Per quanto riguarda il finanziamento di tutta l'operazione si ritiene che prioritariamente debbano essere recuperate le spese passive (es. vedi affitti Architettura) e contestualmente richiedere l'intervento dei privati ad un progetto socio-culturale di qualità per l'intero spazio. Pertanto l'interesse dei privati deve essere subordinato al disegno predisposto per l'interesse comune.

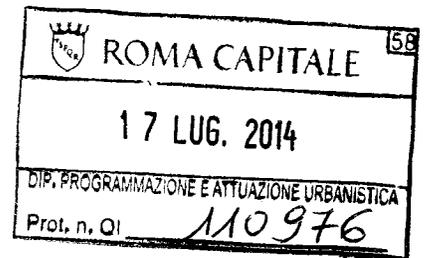
Tutto ciò non compare con chiarezza ed evidenza nel documento che si chiede di sottoscrivere. Dimostrazione è lo squilibrio che si evince tra la funzione dell'interesse pubblico e lo spazio dato alla speculazione a danno dell'interesse generale.

Con ciò si conclude che non ci sono le condizioni per sottoscrivere il documento che viene proposto in modo così frettoloso, perché non si vuole farsi complici di un sacco di una parte di Roma.

A rafforzare la posizione della scrivente si fa riferimento ai rilievi emersi dal confronto con le Associazioni "Flaminio Beni Comuni", "ACU – onlus Ass.ne Consumatori Utenti di Roma" di cui si allegano i contenuti.

Roma 9 luglio 2014

IL PRESIDENTE
Stefania Mazzoni



Le Associazioni:
Gropius
Flaminio Beni Comuni
ACU - Onlus - Ass.ne consumatori utenti di Roma;

Sulla base delle considerazioni emerse nel dibattito sviluppatosi in occasione degli incontri del laboratorio di progettazione partecipata relativo all'area "Guido Reni", e delle osservazioni sviluppate nel proprio ambito sociale, rilevato:

- a) che l'area oggetto del procedimento è parte di un ben più ampio complesso industriale - militare la cui origine risale agli inizi del XX secolo e che il tessuto urbano circostante si è venuto a configurare in funzione e per effetto di questa preesistenza, la quale ha fortemente caratterizzato il paesaggio e la vita sociale locale;
- b) che la dimensione reale e l'unitarietà del complesso è correttamente individuata nel vigente P.R.G.;
- c) che molteplici proposte di trasformazione elaborate negli anni da vari soggetti pubblici e privati, hanno riguardato singole parti in assenza di un progetto generale, con effetti non positivi per quartiere ;
- d) che della parte residua dell'ex caserma Montello, in cui era previsto il centro direzionale dell'ASI, non è oggi dato sapere il destino, così come è per l'area di pertinenza del Maxxi ineditata rispetto al progetto originario;
- e) che nell'area sono attive funzioni istituzionali potenzialmente incompatibili con installazioni limitrofe d'altro tipo;

chiedono:

- 1) che il Comune proceda preliminarmente alla redazione di un piano per l'intera area;
- 2) che si proceda, per l'area ex "SMMEP", allo svolgimento di un concorso pubblico di idee aperto a quanti vogliano partecipare e che veda la partecipazione nella fase di valutazione dei progetti di esponenti qualificati della società civile;
- 3) che gli obiettivi da perseguire nella progettazione siano in ordine di rilevanza quelli de: la massima integrazione dell'area di progetto con il territorio; il riequilibrio delle funzione residenziale rispetto alle altre; il contrasto del fenomeno della c. d. "gentrificazione", il restauro ambientale; il recupero/conservazione dell'identità culturale e storica del luogo;
- 4) I progetti dovranno contenere lo studio di fattibilità redatto in relazione al piano economico definito dagli accordi intervenuti tra Comune e la Società di scopo della Cassa Depositi, con espressa esclusione di finalità di carattere speculativo, nonché i risultati delle indagini da effettuarsi sul campo per la corretta individuazione dei bisogni sociali.



GROPIUS

00196 Roma - P.zza Melozzo da Forlì, 1
Tel. 06 3610094 – 338 3610401
associazionegropius@katamail.co

L'avvio della trasformazione dell'area statale delle caserme di via Guido Reni è un'occasione fondamentale per stabilire un percorso chiaro e trasparente riguardo le trasformazioni della città esistente e dall'esito del progetto, delle sue caratteristiche e delle modalità di attuazione dipenderà ogni altra trasformazione della città esistente nei prossimi anni. In altri termini, se il progetto continuasse il percorso fin qui portato avanti e che, come noto, non ha brillato per chiarezza e trasparenza sulle decisioni fondamentali (quali la dimensione delle volumetrie da realizzare e le loro destinazioni d'uso) non si procurerebbe un danno al solo quartiere Flaminio ma esso avrebbe conseguenze su ogni altro progetto futuro, i cui sponsor culturali o economici potranno richiamare il precedente.

Sono tre i motivi che fanno del progetto Guido Reni un tema fondamentale per il futuro della città.

Il primo riguarda il fatto che Guido Reni sarà in assoluto il primo progetto importante di recupero che si progetta nella città. Se si ricorre alla memoria della città, bisogna risalire alla trasformazione del compendio immobiliare dell'ex Pantanella di via Casilina che alla metà degli '90 fu portato in approvazione senza alcuna consultazione con la città.

Il secondo motivo è che si tratta di un'area interamente pubblica e che quindi nasce nella più assoluta libertà fondiaria. Non ci sarebbe nessun intermediario fondiario da "risarcire" o da "valorizzare". Per la prima volta la città intera potrebbe cimentarsi in una trasformazione senza dover pagare un tributo esoso alla speculazione fondiaria e fondiaria. Inutile sottolineare ancora una volta che è assolutamente indifferente che gli immobili siano dello Stato o del Comune: esistono i tavoli istituzionali di concertazione in cui la città capitale può far valere le sue ragioni e chiedere il trasferimento del titolo proprietario.

Il terzo motivo è che il recupero dei manufatti di via Guido Reni avviene come noto in un quartiere di grande pregio urbanistico ed architettonico che mantiene elevati i valori immobiliari anche in questi lunghi anni di crisi. Costruire al Flaminio ha insomma una sua innegabile redditività economica sia perché le urbanizzazioni primarie sono esistenti sia perché i valori di eventuale alienazioni degli immobili di

nuova costruzione sarebbero così alti da consentire un utile importante per l'amministrazione comunale.

I motivi di censura della strada fin qui praticata dal comune di Roma partono dalle tre precedenti considerazioni che non sono state assunte come una grande opportunità, ma lasciate invece ad una contrattazione oscura e incomprensibile alla città intera.

Iniziamo dal primo punto, quello della partecipazione. E' certamente lodevole che la cittadinanza sia stata chiamata a discutere, ma ci si è fermati su alcuni "a priori" che non convincono e che non sono stati mai discussi. Chi ha deciso che verranno realizzati oltre 200 mila metri cubi in un quartiere già particolarmente denso? Chi ha deciso che la grande maggioranza delle residenze sarà realizzata sotto forma di edilizia libera? Queste e altre domande non solo non hanno avuto risposta ma non sono state poste all'ordine del giorno delle discussioni.

Insomma il "pacchetto" della valorizzazione era stato deciso da qualcuno e la "partecipazione" non ne ha potuto neppure discutere. E' un grave vulnus che deve essere colmato. L'area è interamente pubblica e deve discusso il suo destino in ogni suo elemento, specie nei suoi punti cardine come le volumetrie.

Sul secondo punto è immediato giungere. A Roma si sta aprendo una partita decisiva sul futuro di un immenso patrimonio immobiliare pubblico, dalle caserme dismesse ad altri importanti edifici. Se passa il principio che si sta tentando di far passare al Flaminio, e cioè che il patrimonio di tutti viene affidato ad una società di diritto privatistico (Sgr investimenti) che decide in piena autonomia quale sia il carico urbanistico, si comprende come si sta aprendo un grave precedente che peserà nel futuro in quella che è la grande scommessa per dotare la città di servizi e qualità, e cioè il futuro delle proprietà pubbliche. La titolarità del progetto deve tornare al comune: la città non è di proprietà della speculazione finanziaria.

Il terzo motivo riguarda infine la qualità del progetto. Anche in questo caso nella fase di partecipazione non è stato possibile discutere di forme di progettazione evolute in uso in tutte le città del mondo, come i concorsi internazionali. Sgr investimenti sembra prediligere la strada opaca dell'affidamento, ma non può essere questa la strada del comune di Roma.

Il Presidente
Stefania Mazzoni