

Luca Montuori

Università degli studi Roma Tre | luca.montuori@uniroma3.it

PAROLE CHIAVE

progetto urbano; finanziarizzazione; paesaggio; politiche; Roma

ABSTRACT

Questo saggio indaga gli scenari, le potenzialità e le strade intraprese per riconfigurare le relazioni tra soggetti (pubblici-privati) e procedure amministrative finalizzate al recupero di manufatti parte del patrimonio pubblico di Roma. Attraverso l'illustrazione di tre casi studio sono analizzati gli aspetti del rapporto tra istituzioni e comunità locali, tra interessi economici e modalità di definizione della domanda.

I casi sono selezionati in quanto dispositivi sociotecnici che permettono di interrogare la natura del patrimonio pubblico e il suo possibile utilizzo quale strumento per intervenire nelle dinamiche di formazione della rendita urbana.

Vengono analizzate le modalità di formazione della domanda per il progetto, gli impatti previsti, i soggetti coinvolti, le ragioni di successo o insuccesso. In particolare: il recupero della ex fabbrica Mira Lanza, inserito nel programma internazionale Reinventing Cities, che permette a consorzi di soggetti privati di proporre programmi di sviluppo e gestione dei luoghi a partire da mix funzionali fissati; il progetto Porto Fluviale Rec-House per la trasformazione in abitazioni di un edificio militare occupato nel 2003, una procedura innovativa che ha visto co-progettare istituzioni, università, reti territoriali e occupanti; Anello verde, un progetto urbano che guarda al patrimonio comunale costituito dagli spazi aperti come occasione per lo sviluppo di politiche per il ripensamento di previsioni di crescita non realizzate.

English metadata at the end of the file

Fantasma urbani: tre progetti per Roma

“

È il momento di ricordarci che, nei nostri limiti, se è vero che siamo 'intellettuali', il nostro compito non è quello di pensare ma di operare.¹

”

Questo intervento intende indagare gli scenari, le potenzialità e le strade intraprese per ripensare l'interesse pubblico nelle relazioni tra procedure e soggetti di diversa natura per il recupero del Patrimonio. La tesi proposta si sviluppa attraverso l'illustrazione di tre casi studio recenti (2019–21) nella città di Roma. Questi saranno analizzati attraverso gli aspetti del rapporto tra istituzioni e comunità locali, tra interessi economici, definizione della domanda e indirizzi vincolanti per l'interesse pubblico.

La riflessione si interroga intorno a tre questioni sulla natura del patrimonio e sul ruolo che questo può assumere nel riconfigurare in maniera innovativa alcuni equilibri per il disegno della città: a cosa serve il patrimonio? Può il patrimonio pubblico rappresentare uno degli elementi intorno a cui si costruisce una riflessione sulle relazioni tra i sistemi tecnici, le procedure e la produzione dello spazio fisico della città? Può essere l'occasione per un pensiero sulla capacità di agire nello spazio della città insieme attori



TESTAMENTO DEL CARDINALE ANTONIO MARIA SALVIATI LAST WILL AND TESTAMENT OF CARDINAL ANTONIO MARIA SALVIATI

l'Illustrissimo Reverendissimo Cardinale Antonio Maria Salviati ricostruisce l'Ospedale dalle fondamenta per i malati incurabili, la pratica e l'insegnamento della medicina, le doti di beni per sempre.

*Nell'anno del Signore Nostro Gesù Cristo 1601, l'anno ottavo del Sommo Nostro Pontefice Clemente, l'Illustrissimo Cardinale Ordina e Stabilisce che l'**Arciospedale San Giacomo** e tutti i beni da Lui donati per il soccorrimento di tale Arciospedale e che si debbano acquistare in qualunque momento futuro e i diritti su ciascun di loro che riguardano e riguarderanno l'**Arciospedale San Giacomo** in nessun modo né in tutto né in qualche parte sia pur minima a nessun titolo o secondo nessun diritto, a nessuna persona, luogo, comunità, collegio,*

IL FANTASMA DEL NOLLI IL COMPLESSO ABANDONATO DELL'OSPEDALE SAN GIACOMO IN AUGUSTA - ROMA

THE GHOST BLOCK OF GIAMBATTISTA NOLLI
THE ABANDONED COMPLEX OF S. GIACOMO
HOSPITAL - ROME



Nel 2008 la Regione Lazio - formalmente motivata dalle misure anticrisi per il rispetto del patto di bilancio - decide la chiusura, dismissione e cartolarizzazione dell'antico Ospedale San Giacomo, codice 476 - 480 della mappa dei Nelli di Roma. L'ospedale, fondato nel 1336, viene chiuso il 31 ottobre 2008 e l'edificio inserito all'interno di un fondo immobiliare destinato alla vendita. Fin qui sembra una delle tante operazioni di valorizzazione privata del patrimonio immobiliare pubblico. Pochi giorni prima però, presso l'Archivio di Stato di Roma viene ritrovato il testamento del Cardinale Antonio Maria Salviati, che aveva voluto la ristrutturazione del complesso sanitario nel XVI secolo: in Avenue Domini e per volere del potente prete l'Ospedale San Giacomo, proprietà della famiglia Salviati, viene donato alle Istituzioni Sanitarie del Popolo Romano e l'edificio destinato ad uso pubblico a patto che ne venga salvaguardata la funzione sanitaria; in caso contrario gli eredi della famiglia ne resterebbero in possesso. Il ritrovamento del documento mette in questione la procedura di alienazione da parte del governo regionale - ultima discendente delle antiche istituzioni del popolo romano in materia di sanità. Nonostante questo l'ospedale, perfettamente funzionante, viene chiuso, ma il complesso resta abbandonato, al centro del conflitto giudiziario tra l'amministrazione pubblica che ne difende la cartolarizzazione e i privati - i Salviati più le associazioni cittadine - che ne difendono l'uso ospedaliero.

La vicenda del San Giacomo parla delle tensioni e dei conflitti al tempo della crisi che attraversano l'architettura e gli spazi pubblici, quali forma fisica dell'infrastruttura urbana della città europea. La sua chiusura pone insieme la questione dello statuto del **patrimonio**, del ruolo delle **Istituzioni del welfare** e dell'identità della città europea, che si è articolata e stratificata intorno alle grandi istituzioni pubbliche.

Nella sua sospensione di corpo fantasma, il San Giacomo rappresenta una risorsa latente e potente, da interrogare - con la forma del progetto - per immaginare il futuro e ripensare l'architettura del **commons**, in particolare della sanità al tempo della società dell'informazione, dentro i tessuti compatti e altamente artificiali della nostra condizione urbana contemporanea e oltre i processi di crisi.

In 2008 - formally motivated by the anti-crisis measures to comply with the fiscal compact - the Lazio Region decides to close, divest and securitize the ancient Ospedale San Giacomo (St. James' Hospital), code 476-480 in Nelli's map of Rome. The hospital, founded in 1336, is closed on October 31st 2008 and the building is included in a real estate fund to be sold. So far it seems one of the many operations of private enhancement from public heritage. Not long before these events, a Testament by Cardinal Antonio Maria Salviati (1537-1602), who had wanted the renovation of the health complex in the sixteenth century, is found at the State Archives of Rome: in Avenue Domini and by the will of the powerful prelate the San Giacomo Hospital, until then a property of the Salviati family, is donated to the healthcare institutions of the Roman People and the building is dedicated to a public use as long as it will remain a health structure, otherwise the property will revert to the heirs of Salviati's family. The discovery questions the regional government's selling procedure, as the regional government is the last descendant of the Roman People in matters of health administration. Nevertheless the hospital, which was perfectly functional and operative, is closed down. The block remains abandoned, caught in the legal battle between the public administration that pushes toward securitization and the private citizens - the Salviati family together with civic associations - which defend the public and healthcare use of the complex.

The story of San Giacomo speaks about the conflicts crossing the architecture and the urban public spaces, as physical shapes of the European city's welfare infrastructure in time of crisis. Its closure questions the issue of **public heritage**, the role of **welfare institutions** and the identity of the **European Urban Model**, which has developed and stratified around its public institutions.

In its suspension as a phantom body, the San Giacomo represents a latent and powerful resource to be interrogated - by the instrument of the project - in order to rethink the architecture of **commons**, specifically of health, in the time of the information society, inside the dense and highly artificial fabrics of contemporary urban condition and beyond the processes of crisis.

EX CONVENTO SANTA TERESA
Via San Francesco di Sales



PALAZZO DEGLI ESAMI
Viale Trastevere



PALAZZO MEDICI CARELLI
Via Giulia



Via del Corso





che in nessun modo l'**Arciospedale** e i **beni da lui donati** possano essere venduti, ceduti, dati, donati, pignorati, ipotecati, impegnati, trasferiti a terzi, permutati a lungo termine in enfiteusi, a livello o in affitto, in tutto o in parte, concessi in risposta o per richiesta, anche a pretesto di una qualsiasi utilità o necessità e premessi qualsiasi formula solenne, trattati e cause di diritto o altrimenti essere alienati, anche considerata la parola in senso più lato, **né per alcun motivo o causa**, sebbene urgentissima, sostenuta da privilegi e favori;

ferme restando le altre proibizioni altrimenti poste dall'Illustrissimo Cardinale sull'**Arciospedale San Giacomo** e sulle altre donazioni fatte sia sulle norme emanate per la conduzione del medesimo e pubblicate come sopra, dichiara vuole e stabilisce che lo stesso **divieto di qualsiasi ipoteca e alienazione** fatta come detto sopra si intenda esteso a tutto, acquisto e da acquisirsi per l'**Arciospedale San Giacomo**, poiché intenzione dell'Illustrissimo e Reverendissimo Cardinale che dona fu ed è che tutti i beni da lui donati o da acquisire

sempre ed in perpetuo rimangano in possesso e di proprietà di detto **Arciospedale**, e che **mai nessun motivo**, neanche utile o necessario e consentito dalla legge, espresso o no, possano in tutto o in parte, direttamente o meno essere sottratti alla loro proprietà e possesso, in quanto ricostruito dalle fondamenta l'**Arciospedale San Giacomo** e donò quei beni con questa norma e a queste condizioni **altrimenti non donerà**

Roma nella regione del Pincio, nel palazzo dell'Illustrissimo signor Cardinale.
In presenza etc. dell'Illustrissimo signor Tiberio figlio dell'Illustrissimo signor Ercole Petronio, Ippolito Martello e del Reverendissimo signor Ludovico Fattorino, testimoni romani, chiamati e specialmente richiesti per tutti i contenuti dell'atto e che, insieme all'Illustrissimo signor Cardinale donatore, di proprio pugno sottoscrivono i beni e i diritti donati da costui con questo documento e tutti gli altri beni.

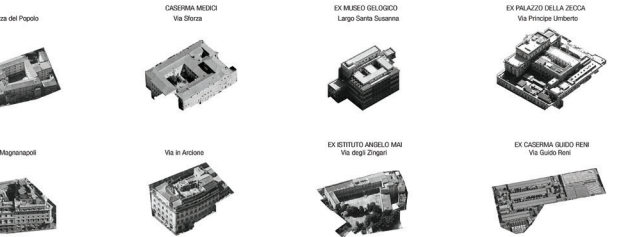
Il giorno 13 Febbraio 1601, [...] l'Illustrissimo Cardinale Antonio Maria Salviati, presente personalmente, di sua spontanea volontà etc. e non per errore etc. ma nei modi migliori etc., al fine effettivo detto sopra e più ampiamente illustrato e disposto oltre, per l'intera estensione di questo atto, e non altrimenti etc., per amore di Dio e per riguardo della carità e pietà, ha donato come già detto, a titolo di pura, **perfetta e irrevocabile donazione che è, e si afferma dover rimanere tale**.

Io Antonio Maria Salviati
dono e offro come manoscritto sopra.

2001 - 2014.
ROMA INTERROTTA
2001 - 2014.
ROMA INTERROTTA



CARTOLINE DALL'EUROPA
GLI OSPEDALI STORICI NELLA CITTÀ
POSTCARDS FROM EUROPE
THE HISTORICAL HOSPITAL WITHIN THE CITY



sociali, politici ed economici, teorie e pratiche, ricerca e sue ricadute, ricostruendo un ruolo politico dell'azione pubblica nella trasformazione urbana?

Un punto di partenza riguarda la necessità di un rinnovamento delle modalità di formazione della domanda sia in relazione alla natura dell'oggetto che si vuole modificare, il patrimonio, sia in relazione al contesto culturale in cui questa domanda si pone. Dalla fine del secolo passato, quando si sono iniziati a dismettere i grandi compendi industriali ormai ricadenti nel centro del corpo di città che avevano abbondantemente superato i loro confini tradizionali, il patrimonio è divenuto uno degli strumenti di formazione della rendita urbana, come il suolo era stato nelle fasi precedenti. Il patrimonio pubblico è entrato in grandi piani di valorizzazione, contribuendo a quel processo di trasformazione legato alla finanziarizzazione dell'economia globale e, grazie anche al suo portato di storia e memoria, spesso anche alla sua flessibilità tipologica, è divenuto parte fondamentale di un processo che vede la rigenerazione urbana come "un investimento fondiario puro, che può essere trattato come un derivato, come un processo di vendita di azioni di società costruttrici prima che sia iniziata ogni attività produttiva edificatoria."² In questo cambiamento di punto di vista la città non è più leggibile come l'espressione di un insieme di interessi individuabili, negoziali, che si trasformano in spazio fisico, ma come un corpo attraversato e modellato da flussi economici finanziari i cui valori, spesso indipendenti dalla reale realizzazione dei progetti, sono virtuali. Parallelamente

a questo fenomeno si è assistito a un processo costante di depoliticizzazione della costruzione degli indirizzi legati all'urbanistica delle città in favore di una progressiva attribuzione di ruoli, attività e poteri fondamentali per l'attivazione di processi urbani, a soggetti esterni, non politici, a volte anche collegati alla cosa pubblica ma mossi da interessi puramente economici.

FANTASMI URBANI

Nei primi anni di questo millennio, le cartolarizzazioni sono dunque divenute uno strumento fondamentale delle politiche delle amministrazioni pubbliche. Si tratta di attività complesse che non si sono limitate a mettere sul mercato beni preziosi di proprietà dello Stato, ma che hanno contribuito alla costruzione di un sistema di gestione del patrimonio attraverso complesse operazioni di espropriazione, acquisizione e rivendita di immobili. Le cartolarizzazioni hanno trasformato parte del patrimonio pubblico da beni immobili, collocati in luoghi specifici, in prodotti di investimento, trasferibili e collocabili sui mercati il cui valore è indipendente dalla reale trasformazione.³ Deriva da queste scelte un progressivo snaturamento delle relazioni tipologiche, spaziali, funzionali e sociali nei centri delle città europee, che rappresenta uno degli aspetti più visibili della crisi del governo delle trasformazioni urbane.⁴ Anche le parole cambiano: dalla pianificazione si è passati alla rigenerazione. La prima è figlia del secolo breve e presuppone il controllo pubblico (il governo

appunto), la seconda è *smart*, incarna il dinamismo delle trasformazioni ed è prevalentemente legata a forme di pianificazione negoziata (la *governance*). Analogamente la figura dei *developer* si è sostituita agli imprenditori tradizionali del blocco edilizio.⁵ Gli strumenti di controllo pubblici sono stati dipinti, in questi anni di rigenerazione, come lenti, burocratici e incapaci di reagire alle dinamiche del mercato, tanto da costringere le amministrazioni a delegare sempre più spesso le strategie a lungo termine (le oggi odiose *decisioni dall'alto*), sostituendole con retoriche e tattiche del quotidiano (*dal basso*) che spesso inseguono le trasformazioni, dipingendone le strade, invece di orientarle. Il problema è la mancata, ma auspicabile, intersezione dei due livelli decisionali attraverso la politica.

Nel 2014, alla 14° edizione della Biennale di Venezia, lo studio di architettura stARTT (Roma) ha proposto una installazione dal titolo "Il fantasma del Nolli." **Fig. 1** Si tratta di una riflessione sul ruolo del patrimonio pubblico in Italia e in particolare a Roma, osservando gli effetti delle prime grandi operazioni di cartolarizzazione. Nell'opera è stata ridisegnata la mappa di Giovanni Battista Nolli (1748) evidenziando i compendi pubblici proposti per la vendita all'inizio degli anni Duemila. Gli edifici individuati non sono né parte del poché nero della città privata, né parte del campo bianco degli spazi pubblici e delle istituzioni, sono trasformati in *fantasmi* che si aggirano sulla mappa e nella città. Nel testo che accompagna la mappa (redatto tra gli altri con il supporto dell'economista Christian Marazzi) si legge:

All'interno della nostra installazione presentiamo la mappa delle dismissioni degli ultimi 15 anni a Roma, mettendo in evidenza il paradosso delle nostre istituzioni del welfare che, per rifinanziarsi, dismettendo la rete stessa delle istituzioni del welfare distribuita sul territorio, alienando il suo patrimonio. Quello che proviamo a dire con il Fantasma del Nolli è che un patrimonio come il San Giacomo (l'ospedale rinascimentale di proprietà della Regione Lazio), preziosissimo dal Rinascimento fino almeno al XIX secolo, può essere considerato come la risorsa fisica che la società attraversa, vive e di cui si alimenta e si rigenera; per questo non può essere indifferente alle funzioni che ospita e alla proprietà che la detiene.⁶

Guardando la stessa mappa oggi, dopo circa dieci anni, si può osservare come i fantasmi, nella maggior parte dei casi, siano rimasti tali, esito di una serie di procedure di trasformazione sulla carta cui non è seguita una trasformazione reale. Questi edifici spesso sono stati anche restaurati nelle loro facciate, ma sono rimasti vuoti, assenze nel tessuto della città storica, involucri senza contenuto, spesso ancora in mano a quelle società che il Governo ha creato per poterli trasformare e vendere. I fantasmi dimostrano che le cartolarizzazioni sono la ricerca della risposta senza accettare che esista il problema della domanda; sono il *quanto* senza il *cosa*, un tecnicismo che, come accennato sopra, serve a trasformare i beni immobili in beni mobili, i beni fisici in strumenti finanziari.

Chi sono i proprietari di questi beni oggi? Sono società di promozione e gestione diretta di fondi immobiliari propri o di terzi: Cassa Depositi e Prestiti, Invimit, etc... Sono nuovi soggetti che agiscono nel corpo della città, sono società di natura pubblica, e in quanto tali pretendono di influenzare le scelte politiche (a tutti i livelli), ma seguono le logiche di formazione della rendita dei privati promuovendo forme di deregolamentazione del controllo sulle trasformazioni urbane.

Il simbolo di questo cortocircuito è la legge con cui le Regioni, dopo il crollo della Lehman Brothers e dell'avvio della grande crisi del settore edilizio (2008), sono chiamate a dotarsi del cosiddetto Piano Casa, un insieme di norme edilizie utili a snellire le procedure di approvazione dei progetti. La finalità ultima è di aggirare le politiche urbane trasformando la pianificazione, e quindi la trasformazione complessa di parti di città, in edilizia, cioè l'approvazione di singoli interventi all'interno dei lotti di terreno privati. In molti casi (è quello della Regione Lazio per esempio) il Piano Casa diviene il congegno normativo che permette di trasformare le destinazioni d'uso degli immobili (una buona parte del patrimonio cartolarizzato è stato trasformato con queste norme), ottenendo premialità di cubature notevoli, derogando agli strumenti previsti dalla legge e cristallizzati nelle Norme del Piano Regolatore. Un paradosso: a Roma il nuovo PRG, il mezzo fondamentale con cui l'urbanistica dovrebbe controllare lo sviluppo del territorio regolando la rendita, è stato approvato, sempre nel 2008, pochi mesi prima della norma che decideva di limitarne ruolo e poteri. Le regole del Piano quindi non si modificano ma, togliendo potere alle assemblee comunali e di conseguenza alla politica, si aggirano. Gli immobili cambiano destinazione sempre più rapidamente, con strumenti snelli, aumentano le loro cubature, ma, come accennato in precedenza, la rendita non è più legata alle reali trasformazioni dei singoli edifici nella città bensì alla trasformazione della città nel suo complesso, all'immagine della città, comprendendo spazi e beni pubblici, musei e biblioteche, eventi e narrazioni. Tutto contribuisce alla dimensione finanziaria della crescita urbana e il successo delle singole operazioni di rigenerazione, così come il consenso generale intorno alle trasformazioni,⁷ "è connesso all'immagine del mondo creata dalla globalizzazione finanziaria. È l'ideologia della rendita pura. Ne fornisce una rappresentazione la griffe del grande architetto che aiuta la valorizzazione proprio perché produce un oggetto sradicato dalla città e connesso all'immaginario globale."⁸

Con queste premesse, le modalità di configurazione dello spazio urbano compiono un salto qualitativo che rende necessario uno sforzo per il ripensamento degli strumenti di governo della città. Questo cambiamento presuppone in primo luogo una inversione di tendenza rispetto ai processi di de-politicizzazione dell'azione pubblica che hanno in questi anni delegato gli spazi decisionali della trasformazione, riducendo la politica a problema tecnico amministrativo.

TRE PEZZI (NON) FACILI

Sulla scorta di queste riflessioni si propongono di seguito tre casi studio, tre progetti recenti (2019–21) relativi allo scenario romano. Si tratta di processi e programmi analizzati guardando agli aspetti del rapporto tra istituzioni e comunità locali, tra interessi economici, definizione della domanda e indirizzi vincolanti per l'interesse pubblico. L'analisi si focalizza sulla possibilità di interrogare la natura del patrimonio e il possibile utilizzo dei tre compendi nelle dinamiche di formazione della rendita urbana come mezzi utili per la "produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali."⁹ La questione che si intende qui porre non riguarda una opposizione pubblico-privato, ma indaga le modalità per garantire l'interesse pubblico nei processi di formazione della rendita partendo dal concetto di funzione sociale della proprietà privata come definita nella Costituzione Italiana.¹⁰ L'obiettivo è quello di verificare la possibilità di entrare in alcuni meccanismi regolativi, alla ricerca di un equilibrio di redistribuzione del profitto, intervenendo su quei processi che utilizzano lo spazio urbano, specialmente quello pubblico, come *materiale di produzione*.

I tre casi studio sono selezionati in quanto "dispositivi sociotecnici,"¹¹ cioè strumenti che nascono dalle relazioni tra sistemi tecnici e il contesto inteso come insieme di beni materiali e immateriali che tengono conto dell'organizzazione sociale come del mercato. Sono rappresentazioni del mondo fisico e modelli culturali che intervengono nella produzione dello spazio. Allo stesso tempo sono casi esemplificativi di possibili politiche sul patrimonio, sono pratiche concrete che illustrano le possibilità dell'agire su oggetti specifici e in un dato momento storico.

Nella descrizione dei casi di studio vengono qui sottolineati diversi aspetti: le modalità di formazione della domanda di progetto, gli impatti previsti, i soggetti coinvolti, le ragioni di successo o insuccesso. Ma soprattutto questi esempi permettono di affermare che è possibile immaginare e costruire gli strumenti innovativi, per individuare progetti che definiscono l'interesse pubblico.

EX MIRA LANZA: IL PATRIMONIO È IL BENE FISICO

Il progetto per il recupero della ex fabbrica della Mira Lanza è parte di una più ampia operazione di trasformazione del quadrante Ostiense Marconi, l'area in cui si sono insediate, alla fine del XIX secolo, le prime industrie della Capitale. **Fig. 2** Oggi questi luoghi sono caratterizzati da una consistente presenza di edifici industriali dismessi o in via di dismissione, distribuiti lungo la via Ostiense e le rive del Tevere, nell'ansa tra il ponte dell'Industria e il ponte Marconi. Il progetto Urbano Ostiense Marconi (PUOM) perimetra un'area di oltre 100 ettari il cui recupero è iniziato intorno all'anno 2000 con la scelta di insediare in questo settore della città le sedi della Università di Roma Tre. Il progetto urbano prevede interventi di diversa scala che si sono sviluppati negli anni all'interno di un sistema complesso di accordi tra amministrazione, collaborazioni con l'università,



2

e tentativi più o meno (spesso meno) riusciti di interazione con soggetti privati.

Lo stabilimento della Mira Lanza, all'interno del quale in origine si producevano candele e saponi, è stato dismesso nel secondo dopoguerra e, nonostante lo stato di degrado e abbandono in cui si trova, per le sue qualità architettoniche e costruttive costituisce ancora oggi una testimonianza importante di archeologia industriale a Roma. Un primo nucleo della ex fabbrica è stato recuperato nel 1999 con la realizzazione delle sale del Teatro India, che fa parte del sistema del Teatro di Roma. **Fig. 3** Nel 2019 la porzione ancora abbandonata del compendio è stata inserita nel programma internazionale Reinventing Cities, una iniziativa del C40 Cities Climate Leadership Group.

C40, nata in Francia nel 2014, è una rete che comprende città e amministratori di tutto il mondo, con l'intento di contribuire alla condivisione, tra soggetti diversi, di pratiche, scenari e procedure, per lo sviluppo di programmi innovativi di rigenerazione urbana. L'iniziativa Reinventing Cities prevede che le città individuano edifici o aree da recuperare e trasformare, che vengono inserite in una piattaforma per la presentazione di progetti di riqualificazione. C40 fissa

i livelli minimi di sostenibilità ambientale che i progetti devono rispettare, le amministrazioni le invarianti e i vincoli funzionali delle trasformazioni. Lo strumento messo a disposizione delle amministrazioni è una piattaforma per concorsi di progettazione che favorisce la collaborazione tra soggetti pubblici e privati, tra realtà territoriali locali e investitori internazionali. In particolare, il dialogo tra le diverse realtà che partecipano al bando permette di confrontare percorsi di pianificazione e progettazione utili a favorire programmi per il coinvolgimento di nuovi soggetti all'interno di politiche di trasformazione urbana.

Il dato innovativo più interessante della procedura riguarda appunto le modalità proposte per la costruzione della domanda di progetto. Questa non nasce in maniera univoca dall'indirizzo pubblico ma a partire da uno scambio tra operatori pubblici e privati. Per partecipare alla gara i partecipanti (consorzi di soggetti che comprendono gruppi multidisciplinari formati da progettisti, investitori e gestori, esperti di settori diversi) non rispondono a un programma strettamente definito come in un classico concorso di progettazione, ma sviluppano proposte per mix funzionali e scenari a partire da indicazioni generali che



3

devono dimostrare di essere state elaborate all'interno di un percorso di ascolto del territorio in cui si iscrive il progetto. Sono considerate virtuose le proposte che coinvolgono realtà che operano nei territori in cui ricadono i beni messi a gara e favoriscono processi per mantenere in quegli stessi territori le ricchezze (cultura, lavoro, imprese) che vengono prodotte. La domanda si forma quindi in un campo ampliato di competenze e coinvolge dimensioni diverse della città (spaziali, sociali, economiche, istituzionali) imponendo una relazione nuova tra principi, relazioni, strategie, e modificazione dei luoghi. Le amministrazioni possono selezionare i progetti e i programmi funzionali tra scenari diversi che comprendono: solidità degli investimenti, offerte economiche, mix funzionali e soluzioni architettoniche. In ogni caso, il restauro delle mura dell'edificio non è separato dalla definizione del contenuto, con l'obiettivo preciso di tutelare la funzione sociale delle trasformazioni.

In questo quadro la scelta fondamentale operata da Roma Capitale è stata quella di proporre ai partecipanti la gestione del bene sulla base di una *concessione di valorizzazione*, e di escludere a priori la possibilità della cessione della proprietà dell'edificio. Questa ultima doveva rimanere pubblica, mentre al privato veniva concessa la possibilità di trasformare il bene, per valorizzarlo ai fini di ricavarne una rendita assicurando benefici per il territorio di riferimento.

Prima di decidere l'inserimento della ex fabbrica nella procedura sono stati svolti alcuni approfondimenti preliminari per presentare le scelte e verificare la disponibilità di investitori presenti sul mercato italiano a partecipare alla gara. Durante gli incontri è emersa una difficoltà ad accogliere la proposta. Il problema messo in evidenza da responsabili di fondi di investimento, come anche da rappresentanti di reti di investitori, era la proprietà del bene. Tuttavia, la scelta della non alienazione, diversa da quella effettuata dalle altre città che partecipano al concorso, rappresenta un punto di vista fondamentale che, nel caso in analisi, deriva dalla volontà di legare il profitto alla reale trasformazione del compendio, alla gestione del bene fisicamente recuperato per i fini indicati dalla amministrazione. Mantenendo la proprietà del bene, si voleva evitare il rischio che divenisse parte di un prodotto finanziario senza connessioni con l'economia reale dei luoghi. Dopotutto, un investimento che dopo 50 anni (tale è il tempo della concessione, ampliabile) non porta rendita è un investimento sbagliato.¹²

Il concorso si svolge in due fasi: la prima prevede la presentazione di un progetto, un programma e un piano di gestione (la forma e il contenuto); la seconda è vincolante, e prevede la sottoscrizione di atti notarili che impegnano i proponenti e l'amministrazione. Se nella prima fase sono



2

La ex fabbrica Mira Lanza e il progetto Urbano Ostiense Marconi nella zona del lungotevere Papareschi (archivio G. Raggi, 1960 ca).

3

Ex fabbrica Mira Lanza, avvio dei lavori per la realizzazione del Teatro India (archivio G. Raggi, 1995).

pervenuti diversi progetti di sicuro interesse con relative ipotesi di piani di gestione sostenibili (centro di formazione e spazi per accademie artistiche, tra gli altri), nessun investitore ha scelto di impegnarsi nella sottoscrizione degli impegni vincolanti.

Dopo un altro tentativo non riuscito, in una successiva edizione del concorso (2022), oggi l'amministrazione ha stipulato una convenzione con l'Università di Roma Tre per la realizzazione di uno studentato. I lavori per la bonifica delle aree sono stati avviati nell'estate del 2025.

PORTO FLUVIALE: IL PATRIMONIO È L'ESPERIENZA

I Magazzini Tributari Taburet vennero costruiti su un lotto compreso fra via del Porto Fluviale, via Ostiense e una importante linea ferroviaria. L'area, come la precedente, ricade nel perimetro del Progetto Urbano Ostiense Marconi, ed era di proprietà di una delle più importanti aziende di spedizioni e trasporti d'Italia: da qui la posizione limitrofa ai binari ferroviari, non lontano da Porta San Paolo e dalle antiche mura Aureliane. Nel tempo, dopo la morte di Vincenzo Taburet (1935), il complesso edilizio ha cambiato più volte funzione, divenendo infine magazzino e spazio per uffici di proprietà del Commissariato dell'Aeronautica Militare, e quindi bene del Demanio Pubblico. Alla fine del secolo scorso l'edificio è stato dismesso e dopo circa 10

anni di abbandono, nel 2003, è stato occupato a scopo abitativo. L'occupazione, consolidandosi nel tempo, ha portato allo sviluppo di diverse attività per l'integrazione della comunità delle famiglie nel quartiere, nelle scuole, nel lavoro, supportate da importanti attività politiche. Intorno al cortile, al piano terra dell'immobile, sono nati spazi per attività laboratoriali e artigianali spesso anche in collaborazione con le istituzioni che governano il territorio. Nel 2013 il noto artista Blu ha realizzato sulle facciate esterne dell'edificio un grande dipinto che ha trasformato l'immobile in una icona, sfondo di manifestazioni per il diritto alla casa ma anche di selfie, che raccontano del processo di trasformazione del quartiere Ostiense. L'occupazione in questo contesto, rivendicando la necessità di realizzare case popolari all'interno del perimetro della città storica, attraverso il recupero di un immobile pubblico, ha acquisito anche il ruolo simbolico di argine ai processi di gentrificazione che stanno cambiando radicalmente la struttura sociale dell'area.¹³

Sulle possibilità del recupero a fini abitativi dei magazzini del Porto Fluviale si sono approfonditi per anni studi, progetti e ricerche di diverse università non solo romane, periodicamente gruppi di studenti italiani e stranieri si sono recati in visita e sono stati protagonisti di seminari e workshop. L'incontro tra occupanti e movimenti per la casa,

portatori delle istanze concrete dell'emergenza abitativa, da un lato, e studiosi e ricercatori, contraddistinti da un accondiscendente sguardo sul quotidiano, dall'altro, ha portato alla cancellazione dal perimetro del confronto di alcuni fondamentali aspetti operativi, per evitare le inevitabili contraddizioni che ne sarebbero derivate. In ogni caso è necessario riconoscere che l'insieme delle attività svolte sul campo ha permesso di costruire un terreno di scambio, che ha modificato la percezione del ruolo dell'edificio nel suo contesto individuando possibili usi sulla base di un dialogo attivo nel tempo. Questa esperienza sulla stratificazione di usi, reali e potenziali, è divenuta essa stessa un patrimonio. Nel 2019, Il Ministero delle Infrastrutture ha promosso il Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA), una procedura per la presentazione di proposte per l'attuazione di progetti sperimentali, come si poteva leggere nel bando, "in un'ottica di innovazione e sostenibilità (green), di tessuti e ambiti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi non dotati di adeguato equipaggiamento infrastrutturale." Tra gli obiettivi strategici da perseguire erano indicati: la rifunzionalizzazione di aree, spazi, e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico, anche con ipotesi di uso temporaneo degli edifici; la rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione; l'individuazione e utilizzo di modelli innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.

Il dato più interessante del bando, per una amministrazione pubblica, era la sfida di individuare percorsi amministrativi e progetti per affrontare condizioni non sempre codificabili nei perimetri più convenzionali dei problemi dell'emergenza abitativa, aprendo la strada a una certa capacità di innovazione nelle procedure e nella interpretazione stessa dell'idea di abitare.

Per rispondere alle richieste, Roma Capitale ha scelto di individuare tre progetti che potessero svolgere un ruolo pilota anche per futuri interventi. In tutti e tre i progetti sono stati coinvolti, accanto alle strutture tecniche della amministrazione, le reti collegate ai movimenti per la casa e i sindacati di base, che in questi luoghi hanno storicamente svolto attività di costruzione di forme di co-gestione degli spazi, e i dipartimenti universitari che avevano affrontato temi riconducibili agli esempi selezionati.

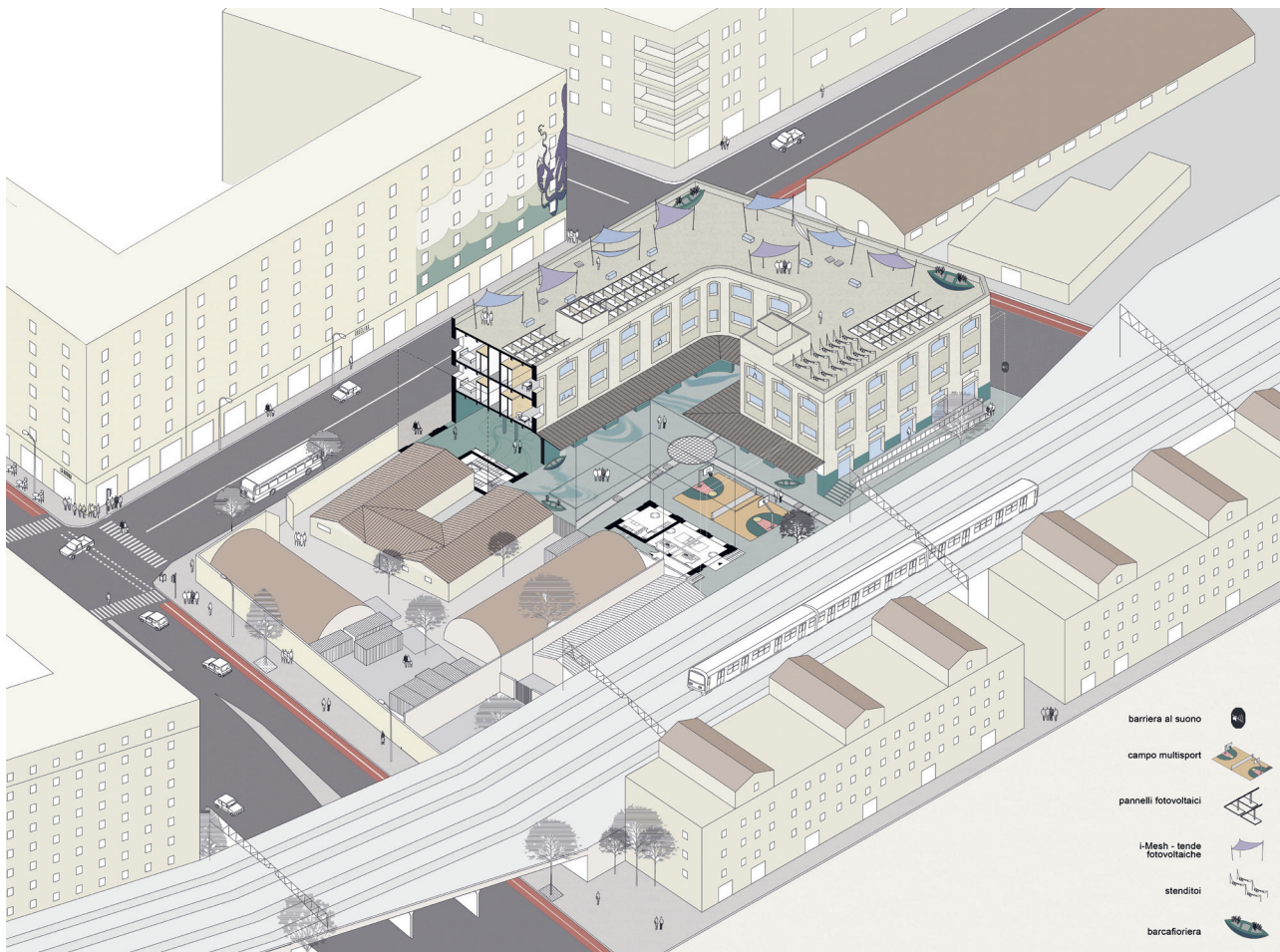
Il primo progetto si è concentrato sul recupero di un intervento residenziale pubblico nel quartiere di Tor Bella Monaca, realizzato negli anni Ottanta del secolo scorso;¹⁴ il comparto individuato comprende un edificio di notevoli dimensioni che, oltre a necessitare di urgenti e pesanti interventi manutentivi legati alle metodologie costruttive dell'epoca, si presta a ipotesi di riconfigurazione interna degli alloggi per un aumento complessivo delle unità abitative. Il secondo intervento, nell'area di via di Cardinal Capranica, ha portato alla demolizione di una scuola da anni in disuso e pericolante, e alla conseguente sostituzione con un nuovo edificio per alloggi pubblici e servizi per il quartiere. Il terzo è

la trasformazione dei magazzini del Porto Fluviale in alloggi pubblici. In questo ultimo caso la complessità derivava da diverse necessità: individuare un percorso procedurale che permettesse di trasformare in dati operativi le esperienze accademiche sviluppate; coinvolgere chi, abitando l'edificio, aveva posto il tema del riuso a scopo abitativo della vecchia fabbrica; riuscire a mantenere centrale il valore pubblico dell'operazione.¹⁵ Il tutto rispondendo agli aspetti formali del bando con i diversi soggetti coinvolti.

Per tenere insieme questa sorta di *cosmogramma*¹⁶ e trasformare l'arena del confronto in un vero tavolo di co-progettazione che facesse convergere i diversi interessi sulla definizione del progetto richiesto dal Ministero, si sono dovuti strutturare formalmente i rapporti tra i soggetti coinvolti. Roma Capitale, Ministero della Difesa e Demanio dello Stato hanno sottoscritto un accordo procedimentale con cui si individuava il bene da conferire alla prima attraverso la procedura del federalismo demaniale, dichiarando l'interesse per la presentazione del progetto e indicando le finalità condivise di trasformazione del bene (proponente del progetto presso il Ministero delle Infrastrutture). Un secondo accordo è stato siglato tra Roma Capitale, il Municipio VIII e le università (in questo caso Roma Tre e LUISS), che hanno collaborato alla individuazione di modalità di gestione, inclusione sociale e welfare urbano, facilitando processi di partecipazione tra realtà territoriali, imprenditoriali e culturali, all'interno di una cornice di scelte politiche condivise.¹⁷

L'obiettivo di questa fase è stato quello di operare sul momento della costruzione della domanda, verificando l'effettiva fattibilità della trasformazione e la compatibilità delle scelte con i sistemi normativi e tecnici in vigore. Condividendo le strategie con l'amministrazione, l'università ha collaborato alla definizione del quadro dei requisiti cui il progetto edilizio doveva rispondere. L'indirizzo politico fornito dall'Assessorato all'Urbanistica alle strutture di linea (Segretariato Generale, Dipartimenti e Unità Operative di Roma Capitale) è stato quello di individuare nell'accordo le forme utili a coordinare i ruoli tra soggetti coinvolti:

[...] nel quadro della transizione verso un nuovo modello di crescita e di sviluppo l'Amministrazione ha l'obiettivo di mantenere la capacità di indirizzare le trasformazioni nel rispetto degli obiettivi fissati dal TUEL [...] In questa ottica il problema della qualificazione dello sviluppo progettuale, sia esso la salvaguardia e la pianificazione del territorio, la tutela del patrimonio storico-archeologico, il recupero del patrimonio edilizio e la sua riconversione rigenerazione accompagnando la transizione energetica, lo sviluppo di processi innovativi e gestione e welfare che aiutino la collaborazione sociale tra cittadini e amministrazione nella cura dei beni comuni, sono alcuni degli obiettivi da sviluppare in una collaborazione che veda interagire formazione, ricerca e ricadute territoriali [...] Si tratta di strumenti funzionali a individuare gli obiettivi di qualità del progetto necessari ad articolare la domanda verso il mercato o i professionisti e controllarne la rispondenza agli standard



4

richiesti nelle fasi successive di progettazione definitiva (che sarà invece oggetto di selezione nei termini previsti dal codice degli appalti) e quindi di realizzazione.¹⁸

Il caso studio di Porto Fluviale è di particolare importanza per la costruzione di questo dispositivo necessario a ricongiungere scienza e politica, ricerca e azione (diverso dalla *ricerca*), che ha permesso di mettere a sistema anni di studi, di attività didattiche, di pensieri e di lotte, di unire amministrazioni, abitanti, territorio e università nella attuazione di un percorso condiviso. Il risultato è stato un progetto di fattibilità (PEF) per il recupero dell'edificio e la realizzazione al suo interno di 56 alloggi di edilizia residenziale pubblica, nei quali torneranno ad abitare le famiglie che al momento del bando occupavano gli spazi e che avevano i requisiti necessari per accedere a un alloggio pubblico. Il progetto è stato approvato nelle Conferenze dei Servizi (che comprendevano tutti i soggetti pubblici coinvolti, dal municipio alle sovrintendenze), finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e considerato meritevole di una menzione speciale nel panorama nazionale dei progetti presentati al bando PINQUA (15 menzioni su 270 progetti). L'intervento è in corso di realizzazione e sarà completato all'inizio del 2026. **Fig. 4**

Questo caso studio dimostra come le scelte per la

valorizzazione del patrimonio non possano sottrarsi a uno sforzo di sintesi tra insiemi eterogenei di politiche, istituzioni, strutture architettoniche, decisioni regolative, misure amministrative, enunciati scientifici, narrazioni. La rete di rapporti che si è stabilita fra questi elementi ha permesso di andare oltre la valorizzazione economica del bene (attività tutto sommato semplice) configurando un percorso capace di trasformare un patrimonio di esperienze eterogenee in progetto (estremamente complesso) e quindi in luogo della città.¹⁹

ANELLO VERDE. IL PATRIMONIO È LA DISMISSIONE

Il terzo caso guarda al patrimonio costituito dagli spazi aperti. Nel 2019 Roma Capitale ha approvato il progetto Anello verde,²⁰ un programma di pianificazione strategica che guarda alle possibili reinterpretazioni del sistema di aree in cui doveva sorgere il Sistema Direzionale Orientale.

Fig. 5 Lo SDO è un progetto che ha le sue radici nelle ipotesi sul ruolo di Roma città capitale, sviluppate nel secondo dopoguerra e reiterate negli anni, in forme e modi diversi, sempre inseguendo l'idea del decentramento delle funzioni terziarie dal centro storico. In oltre 70 anni di discussioni lo SDO non ha mai visto la luce pur avendo fatto parte per lungo tempo dell'agenda politica e avendo comunque generato attese, speranze e soprattutto molti



5

4
Porto Fluviale REC House, spaccato assonometrico
(Roma Capitale, 2021).

5
Anello verde (Roma Capitale, 2019).

6
Anello verde, Comprensorio SDO Casilino (ph. Luca
Montuori, 2023).

7
Anello verde, Comprensorio SDO Tiburtino, la Stazione
Prenestina dismessa (ph. Luigi Filetici, 2021).

diritti edificatori. Questi ultimi sono ancora oggi in attesa di trovare concreti atterraggi sul territorio,²¹ tuttavia, pur nella loro virtualità, essi rimangono iscritti in bilanci, mutui e prestiti di società e vecchi consorzi di costruttori. Dichiarato *morto* già alla fine del secolo scorso, quando si dava avvio agli studi per il nuovo PRG di Roma, lo SDO non è mai sparito dagli strumenti di pianificazione, e non ha cessato di produrre, in qualche modo, spazi della città contemporanea. La stazione Tiburtina, con il suo affacciarsi, sul versante orientale dei binari, verso un territorio in cui convivono tracce della trama agricola e la modernità di alcuni isolati edificati, è uno dei simboli di questo luogo incompiuto. Oggi gli spazi che ricadono nei perimetri dell'Anello verde connettono grandi sistemi paesaggistici (dal parco dell'Aniene a quello dell'Appia) e si estendono tra brani di città eterogenei ma consolidati, offrendosi come grandi aree naturali, limitrofe a quartieri densamente popolati. Negli anni, lungo i margini e all'interno dei comprensori dello SDO, abbandonati o in attesa, si sono sviluppati usi



6



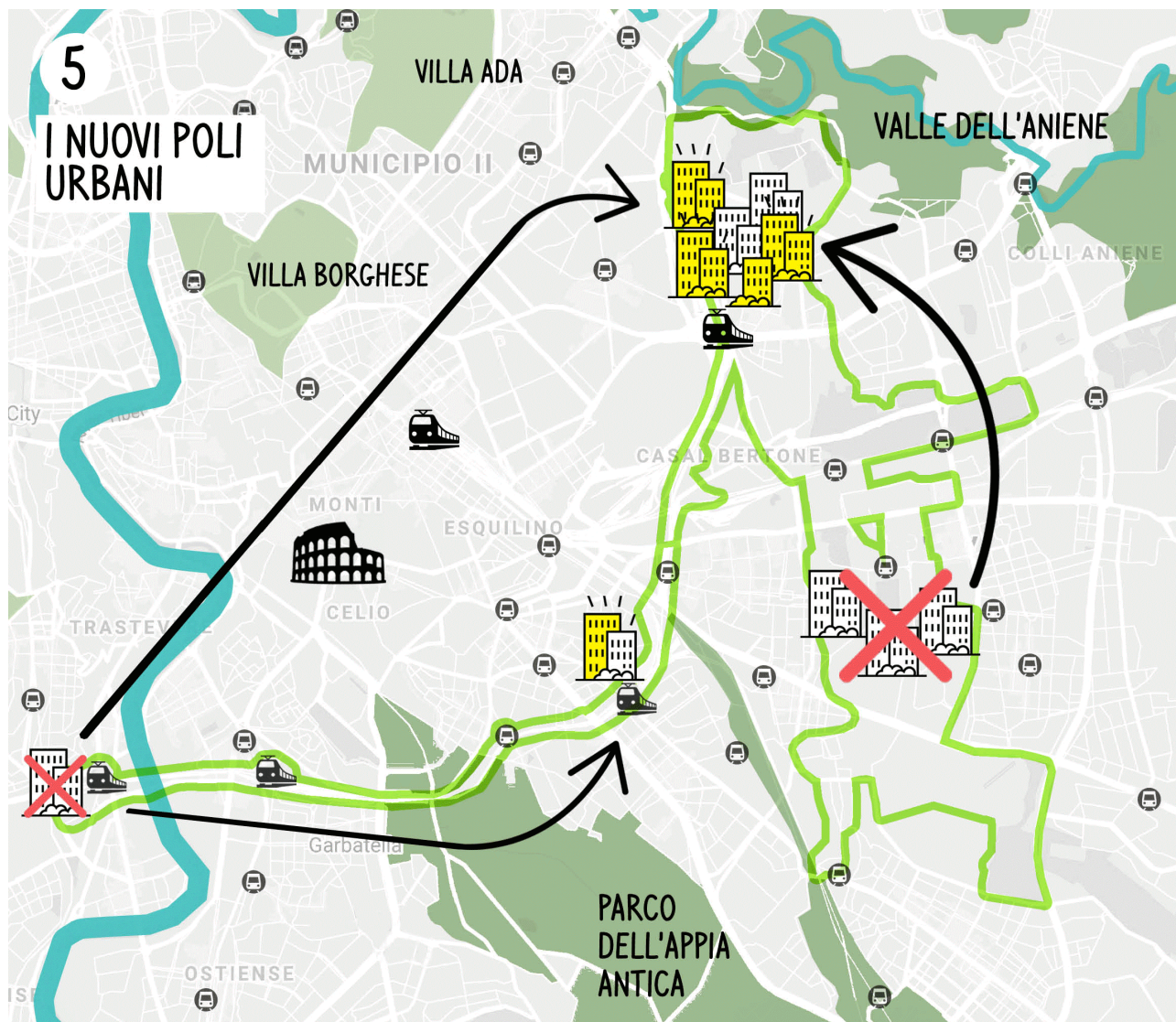
7

e attività, formali e informali, che nel tempo sospeso della mancata attuazione hanno configurato il paesaggio reale. L'analisi della natura di questi luoghi permette di riportare sulla mappa degli strumenti urbanistici, un insieme di spazi collettivi, giardini attrezzati e curati da associazioni, aree per attività sportive e per il tempo libero autogestite, orti urbani, sentieri che mettono in rete l'eccezionale patrimonio archeologico e culturale esistente, tracciati ciclabili comprensivi di servizi di ciclofficina. **Fig. 6** Il grande vuoto lasciato dallo SDO è in realtà una "arcadia artificiale"²² composta di territori che si sono trasformati in elementi attivi nella costruzione di luoghi, dispositivi che consentono di immaginare un nuovo significato dello spazio pubblico. Gli spazi osservati sono ri-figurati dagli usi, e allo stesso tempo contribuiscono alla pre-figurazione del paesaggio offrendosi come risorse fondamentali per la formazione di relazioni, comunità e attività, che si declinano attraverso reti di sussidiarietà, di associazionismo e di impegno per i luoghi e nei luoghi. Si tratta spesso di forme di comunità

urbane consolidate o nuove, ciò che rimane quando tutti i sistemi della città sono stati scomposti e ridotti in fattori astratti. Sono realtà che si possono definire *impreviste*, a volte gruppi di persone numerose, forme di relazione estese anche a più città che agiscono in un territorio fisico "il cui carattere - come recita la 'Convenzione europea del paesaggio' - deriva dall'interazione di fattori naturali e/o umani," interazione che trasforma il verde di standard in paesaggio.²³ **Fig. 7**

Questo insieme di spazi può essere oggi definito dismesso? Il paesaggio, che in questa dimensione sospesa tra utilizzo quotidiano e abbandono amministrativo si è generato, è un patrimonio da ripensare? E in ultimo, se l'idea stessa di spazio pubblico è nata insieme alla città (con i suoi riti e i suoi simboli), la nuova forma di urbanità su cui il progetto si trova a riflettere presuppone necessariamente la fine di tale spazio?

Nel progetto dell'Anello verde il territorio viene reinterpretato come un patrimonio di usi che definisce un nuovo paesaggio.



8

In questo sistema di vuoti, i terreni di proprietà pubblica sono funzionali alla definizione di una strategia che ripensa sistemi ed equilibri a partire dalla lettura del sistema residuale come un territorio di interazioni tra sistemi ecologici, reti ambientali e spazi pubblici.²⁴ In sintesi il progetto individua alcuni nodi intorno al sistema dell'anello ferroviario (in particolare le stazioni Tiburtina e Tuscolana), su cui far convergere i diritti edificatori dormienti o non ancora realizzati nei comprensori.

Fig. 8

Lo spostamento di queste volumetrie virtuali da aree abbandonate, in cui oggi la costruzione di edifici terziari non ha più alcun senso, né un vero mercato, verso aree già densamente edificate, infrastrutturate e con vocazioni adeguate, permetterebbe di raggiungere diversi obiettivi: il primo, di individuare politiche adeguate al ruolo e alle funzioni che la capitale deve svolgere; il secondo, di riconsiderare le volumetrie previste, a parità di valori economici, poiché il trasferimento di diritti edificatori *acquisiti* (seppur questo concetto sarebbe da approfondire) verso zone

di maggiore pregio ne rivaluta, riducendole, le quantità; l'ultimo, di permettere la tutela di una rete di spazi naturali all'interno della città, prendendo atto del loro ruolo sociale. L'intero processo ha alla base una indagine sulle strategie e gli strumenti che regolano le relazioni tra forme attuali dell'urbano e paesaggio:

perché la nuova forma di città, con la sua grana larga, con la porosità che sempre più ne connota le parti più compatte ed antiche, con i suoi vasti spazi interclusi, ineditati, abbandonati o tutt'ora destinati all'agricoltura, offre grandi opportunità per politiche che si confrontino seriamente ed in modo complessivo con i problemi ambientali.²⁵

LE CONCLUSIONI PROVVISORIE

I tre casi di studio guardano al patrimonio pubblico dismesso attraverso pratiche specifiche, tra loro diverse e tuttavia con molti elementi in comune. Ne discendono

tre occasioni di indagare le modalità di definizione di possibili strumenti innovativi per la trasformazione di parti di città funzionali alla costruzione di un pensiero politico. I percorsi immaginati nascono pensando di poter rimettere in discussione i rapporti tra gli attori, politici, sociali e imprenditoriali, e le modalità di ascolto, per comprendere le potenzialità trasformatrici di singoli edifici come di interi territori. In particolare, appare necessario che si strutturino nuovi modelli interpretativi/operativi che permettano di considerare il patrimonio come un dato da indagare nella sua natura fisica, nella sua temporalità, nelle potenzialità dei suoi usi. In definitiva, se la modernità ha pensato di poter regolare la città attraverso l'astrazione determinista dello *zoning*, il recupero del patrimonio dismesso rivela la necessità di pensare organismi dagli usi incerti, in grado di superare la specializzazione degli spazi. In questo senso il patrimonio non è semplicemente oggetto d'uso, non è solo bene economico, bensì, nel suo essere concretamente parte significativa di un territorio e parte attiva delle

trasformazioni, deve essere interrogato nella definizione dei bisogni che oggi emergono dalla città.

Per interpretare e immaginare nuovi luoghi e nuovi usi, per costruire in modo adeguato la domanda di modificazione, appare quindi necessario favorire un rinnovamento dei poteri delle città, restituendo alla politica il ruolo di indirizzo e governo necessario a definire i dispositivi che possano intervenire nella produzione dello spazio fisico. I dispositivi devono essere in grado di agire all'interno dei processi nati dal disallineamento tra contesti, retoriche e ricerche, tattiche e strategie, tra dinamiche urbane e pianificazione, per interpretare nel progetto le qualità che definiscono la nuova condizione urbana.

¹ Igor Stravinskij, *Poetica della musica* (Edizioni Studio Tesi, 1983), 28.

² Giulio Sapelli, "Tra rendita urbana e rendita finanziaria: le città a frattali," in *Il contrasto alla rendita. Le nuove sfide dell'economia urbana*, cur. Chiara Agnoletti e Sara Di Maio (Associazione Romano Viviani, 2011), 15. Dalle forme classiche di formazione della rendita (il piano regolatore che modifica le destinazioni d'uso dei terreni) si è rapidamente passati a forme di produzione della rendita che vedevano la città nel suo complesso, con la sua immagine e la sua attrattività, come meccanismo produttivo che si trasforma sulla base di interessi di gruppi di pressione. Su questo si veda Harvey Molotch, "The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place," *The American Journal of Sociology* 82, n. 2 (1976): 309–32; si veda anche l'esempio chiave di Baltimore in David Harvey, *La crisi della modernità* (Il Saggiatore, 1993).

³ Il concetto di *finanziarizzazione*, emerso nell'ambito accademico già agli inizi del 2000, definisce la pervasività di attori, pratiche e strumenti finanziari nell'economia e nella società, nel suo complesso. Collegando l'egemonia finanziaria ai mercati immobiliari, tale concettualizzazione descrive il trattamento dei beni immobili come prodotti finanziari scambiabili mediante tecniche finanziarie, come la *cartolarizzazione* o la *cessione-acquisizione* di beni immobili. Gli immobili vengono così "finanziarizzati", raggruppati in pacchetti azionari e obbligazionari sia da parte di società per azioni o società gestione risparmio, sia da parte di fondi comuni quotati controllati da banche, assicurazioni e pensioni, ovvero i fondi istituzionali oggi più presenti nei mercati delle maggiori città europee e mondiali." Alberto Bortolotti, "Milano immobiliare e la finanza," *Doppiozero*, 7 marzo 2025, <https://www.doppiozero.com/milano-immobiliare-e-la-finanza>.

⁴ Un caso emblematico a Roma è quello di San Lorenzo, un quartiere centrale che ha visto una rapida e significativa trasformazione grazie all'utilizzo di strumenti normativi (in particolare la LR 21/2009, cosiddetta Piano Casa) che hanno consentito di derogare alle previsioni della pianificazione urbanistica e di realizzare, con varianti puntuali, edifici residenziali privi dei servizi programmati. Contemporaneamente, Cassa Depositi e Prestiti, nella stessa area e grazie alle stesse norme (usate quindi da un soggetto pubblico in deroga alla pianificazione pubblica), ha venduto, dopo aver ottenuto un cambio di destinazione d'uso a residenza per studenti di circa 400 stanze, la Ex Dogana, un edificio industriale pubblico dismesso. Il risultato è un contesto che sta rapidamente modificando la sua vocazione fondata su fragili equilibri di mix funzionali tra case popolari, piccolo artigianato e servizi culturali legati alla vicinanza con la città universitaria.

⁵ "Ci sono tutti: residui di nobiltà fondiaria e gruppi finanziari, imprenditori spericolati e colonnelli in pensione proprietari di qualche appartamento, grandi professionisti e impiegati statali incatenati al riscatto di una casa che sta già deperendo, funzionari e uomini politici corrotti e piccoli risparmiatori [...] il contadino fattosi edile, di fronte alla minaccia di non lavorare, è naturalmente portato a considerare inutili e dannose sottigliezze tutti i perfezionamenti democratici dei regolamenti edilizi." Valentino Parlato, "Il blocco edilizio," in *Lo spreco edilizio*, cur. Francesco Indovina (Marsilio, 1978), 189.

⁶ Studio sTARTT, "Rome-San Giacomo Hospital, the ghost block of Giambattista Noli," in *Fundamentals. 14. mostra internazionale di architettura*, cur. Rem Koolhaas e AMO (Marsilio, 2014), 390. Testo italiano fornito dagli autori.

⁷ "[...] il capitalismo finanziario ha posato le mani sulle città secondo una strategia che va ben oltre la questione della casa e che pertanto, sebbene sia necessario riportare tale bene essenziale al centro dell'attenzione di una critica radicale, lo spazio urbano interessato dai fenomeni di finanziarizzazione va ridefinito: non è solo quello abitativo ma riguarda anche spazi pubblici e privati destinati a scopi ricreativi, commerciali, e sociali in un senso che va al di là del ristretto ambito familiare." Zaira Lofranco e Francesco Zanotelli, "La finanziarizzazione della città: spazi di rendita e di relazione a confronto," *Meridiana* 103 (2022): 26.

⁸ Walter Tocci, "L'insostenibile ascesa della rendita urbana," in *Il contrasto alla rendita*, 24. A questo proposito si veda quanto scrive Jacques Herzog che, parlando del progetto per la Tate Modern all'interno della dismessa Turbine Hall a Londra, descrive questa come la speranza di un nuovo modo di produrre arte, ma anche "[...] la piattaforma ideale per l'emergere di un'evoluzione drammatica nell'arte: la sua radicale commercializzazione. La scena artistica londinese non aveva mai sperimentato nulla di così intensamente internazionale e contemporaneo. Sulla scia della Tate Modern, il mercato dell'arte ha conosciuto un boom senza precedenti che ha interessato anche il settore immobiliare, trasformando lo skyline di Londra, in soli due decenni, in uno tsunami di grattacieli collocati alla rinfusa, senza alcun concetto di urbanistica. I grattacieli si stanno affollando intorno alla Tate Modern come se cercassero di sbirciare negli spazi espositivi e prendere parte alla loro vita artistica, anche se la maggior parte dei proprietari non vive nemmeno lì e osserva da lontano – ammesso che lo faccia." Jacques Herzog, "Lettera da Basilea," *Domus* 1050 (2020): 23.

⁹ D/lgs 267/2000, Testo Unico per gli Enti Locali (TUEL), art. 112.

¹⁰ Costituzione italiana, art. 42: "[...] La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti."

¹¹ Enrico Nigris, *Sulla produzione sociotecnica dello spazio urbano* (Roma 3 press, 2023). Il testo riflette sulle relazioni tra i sistemi tecnici e l'insieme di quello che generalmente viene definito *contesto o ambiente*, a mettere insieme l'organizzazione sociale, il mercato, le rappresentazioni del mondo fisico e i modelli culturali, e ad alimentare specifici processi di produzione dello spazio fisico.

¹² Sul tema si veda Dominique Rivière, *Les métropoles d'Europe du Sud à l'épreuve des crises du XXIe siècle* (Publications de l'École française de Rome, 2024).

¹³ Queste dinamiche trasformative hanno interessato anche iniziative nate come pubbliche, per esempio la trasformazione dell'ex *terminal* della stazione ferroviaria Ostiense diventato Eatly, o anche la riconversione dei Mercati Generali, ancora

in attesa di avvio a 20 anni dal concorso, che dal progetto originario della Città dei Giovani (2006) sono stati ridotti a centro commerciale nel 2015, mentre oggi attendono un fondo di investimenti che li rigenererà, trasformandoli in uno studentato con oltre 600 stanze.

¹⁴ Sul tema del recupero degli edifici ERP di Tor Bella Monaca, nel febbraio del 2020 si era svolto a Roma il workshop "RE-LIVE '20. Architettura e Tecnologia per l'abitare," curato dalla Società Italiana della Tecnologia dell'Architettura- SItDa. La sintesi dei lavori, svolti da diversi gruppi di studenti e ricercatori di università italiane, è pubblicata in Eugenio Arbizzi, Adolfo Baratta, Eliana Cangelini, Laura Daglio, Federica Ottone e Donatella Radogna, *Architettura e Tecnologia per l'abitare Upcycling degli edifici ERP di Tor Bella Monaca a Roma* (Maggioli, 2021).

¹⁵ La scelta di realizzare case di edilizia residenziale pubblica rappresenta uno degli esiti indagati. Altre ipotesi prevedevano il coinvolgimento di soggetti privati inserendo nell'operazione anche il vicino lotto (sempre di proprietà del Ministero della Difesa), oggi utilizzato da associazioni del terzo settore. La decisione finale è stata quella di mantenere in mano pubblica i tre progetti presentati al PINQUA.

¹⁶ Il *cosmogramma* è uno strumento che permette di tenere insieme relazioni, concetti e culture. Utilizzato nel campo del progetto corrisponde a una fase di prefigurazione delle azioni da intraprendere gestendo le relazioni tra discipline diverse. I cosmogrammi rappresentano "una totalità ma rimangono saldamente all'interno del locale e dell'empirico," aumentando la possibilità di una unificazione senza uniformità. John Tresch, "Cosa è un cosmogramma?," *L'Indiscreto*, 2 febbraio 2022, <https://www.indiscreto.org/cose-un-cosmogramma/>.

¹⁷ Questo primo partenariato specifico per il bando PINQUA è stato pensato come atto prodromico a un successivo accordo procedimentale che ha legato gli atenei romani e l'amministrazione comunale, nell'ambito degli obiettivi della Terza Missione dell'Università, finalizzato alla redazione di programmi di interesse pubblico, per affrontare le sfide del PNRR.

¹⁸ Estratto da una nota interna (2020) dell'Assessorato all'Urbanistica (a firma dell'assessore Luca Montuori) indirizzata al Segretariato Generale, con le indicazioni per la stesura dell'accordo operativo con gli atenei romani.

¹⁹ Per una descrizione dettagliata del percorso svolto, del progetto e delle scelte specifiche, si rimanda a: Francesco Careri, "Porto Fluviale Rec House," *Arti Civiche*, 23 marzo 2021, <https://artiviciche.blogspot.com/2021/03/porto-fluviale-rechouse.html>.

²⁰ Luca Montuori, *Anello verde* (Melfi, 2021). La Delibera n. 143 del 17 luglio 2020 approva lo Schema di Assetto Generale dell'Anello verde, e la sua forma di scrittura rappresenta essa stessa un tentativo di introdurre temi scientifici nel linguaggio amministrativo. La documentazione si può trovare in "Anello verde," Urbanistica Comune di Roma, ultimo accesso 9 febbraio 2026, <http://www.urbanistica.comune.roma.it/anello-verde.html>.

²¹ L'immagine dell'*atterraggio* deriva dalla natura virtuale di diritti di costruzione che *volano* sui cieli di Roma, cercando i luoghi e le modalità per trasformarsi in edifici che in diversi casi rimangono poi invenduti. In questo volo le quantità edilizie, molto spesso trasformate in diritti reali e quindi tradotti in valori economici, si modificano (aumentano o diminuiscono) a seconda del pregio delle aree di atterraggio.

²² Il termine deriva da un progetto del fotografo olandese Bas Princen che ha documentato gli hobby, le attività sportive e in generale gli usi del paesaggio olandese in: Bas Princen, *Artificial Arcadia* (Rotterdam, 2003). Sul tema dei *territori attuali* a Roma si veda il lavoro del collettivo Stalker, un *network* transdisciplinare in grado di integrare conoscenze e linguaggi capaci di cogliere, attraverso relazioni incrociate, gli aspetti sommersi inerenti la complessità del territorio metropolitano, esperienza poi riportata anche in Francesco Careri, *Walkscapes, camminare come pratica estetica* (Einaudi, 2006).

²³ Amin Ash e Nigel Thrift costruiscono una tassonomia di diversi tipi di comunità come agenti di produzione di spazi tra prossimità e flusso nelle città, in Amin Ash e Nigel Thrift, *Città. Ripensare la dimensione urbana* (Il Mulino, 2021).

²⁴ La recente modifica della costituzione (2022) introduce tra i principi fondamentali (art. 9) la tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi "anche nell'interesse delle future generazioni." All'art. 41 afferma che l'attività economica privata è libera, e non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o "in modo da recare danno alla salute, all'ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana." La modifica prevede inoltre che la legge determini i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata "a fini sociali e ambientali." Le città dovrebbero avere gli strumenti per sanare una frattura concettuale che vede i principi e le loro applicazioni divergere quotidianamente.

²⁵ Bernardo Secchi, "Le forme della città," *Eddyburg*, 18 maggio 2008, <https://eddyburg.it/article/articleview/11151/1/304>; si tratta del testo presentato al primo CittàTerritorioFestival, tenuto a Ferrara il 17 aprile 2008.

BIBLIOGRAFIA

- Arbizzani, Eugenio, Adolfo Baratta, Eliana Cangelli, Laura Daglio, Federica Ottone e Donatella Radogna. *Architettura e Tecnologia per l'abitare Upcycling degli edifici ERP di Tor Bella Monaca a Roma*. Maggioli, 2021.
- Ash, Amin, e Nigel Thrift. *Città. Ripensare la dimensione urbana*. Il Mulino, 2021.
- Bortolotti, Alberto. "Milano immobiliare e la finanza." *Doppiozero*, 7 marzo 2025. <https://www.doppiozero.com/milano-immobiliare-e-la-finanza>.
- Careri, Francesco. "Porto Fluviale Rec House." *Arti Civiche*, 23 marzo 2021. <https://articiviche.blogspot.com/2021/03/porto-fluviale-rechouse.html>.
- Careri, Francesco. *Walkscapes, camminare come pratica estetica*. Einaudi, 2006.
- Harvey, David. *La crisi della modernità*. Il Saggiatore, 1993.
- Herzog, Jacques. "Lettera da Basilea." *Domus* 1050 (2020): 22–3.
- Lofranco, Zaira, e Francesco Zanotelli. "La finanziarizzazione della città: spazi di rendita e di relazione a confronto." *Meridiana* 103 (2022): 19–33.
- Molotch, Harvey. "The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place." *The American Journal of Sociology* 82, n. 2 (1976): 309–32.
- Montuori, Luca. *Anello verde*. Libria, 2021.
- Nigris, Enrico. *Sulla produzione sociotecnica dello spazio urbano*. Roma 3 press, 2023.
- Parlato, Valentino. "Il blocco edilizio." In *Lo spreco edilizio*, a cura di Francesco Indovina, 189–200. Marsilio, 1978.
- Princen, Bas. *Artificial Arcadia*. 010 Publishers, 2003.
- Rivière, Dominique. *Les métropoles d'Europe du Sud à l'épreuve des crises du XXIe siècle*. Publications de l'École française de Rome, 2024.
- Sapelli, Giulio. "Tra rendita urbana e rendita finanziaria: le città a frattali." In *Il contrasto alla rendita. Le nuove sfide dell'economia urbana*, a cura di Chiara Agnoletti e Sara Di Maio, 9–16. Associazione Romano Viviani, 2011.
- Secchi, Bernardo. "Le forme della città." *Eddyburg*, 18 maggio 2008. <https://eddyburg.it/article/articleview/11151/1/304>.
- stARTT studio. "Rome-San Giacomo Hospital, the ghost block of Giambattista Nolli." In *Fundamentals. 14. mostra internazionale di architettura*, a cura di Rem Koolhaas e AMO, 309. Marsilio, 2014.
- Stravinskij, Igor. *Poetica della musica*. Edizioni Studio Tesi, 1983.
- Tocci, Walter. "L'insostenibile ascesa della rendita urbana." In *Il contrasto alla rendita. Le nuove sfide dell'economia urbana*, a cura di Chiara Agnoletti e Sara Di Maio, 17–70. Associazione Romano Viviani, 2011.
- Tresch, John. "Cosa è un cosmogramma?" *L'indiscreto*, 23 febbraio 2022. <https://www.indiscreto.org/cose-un-cosmogramma/>.

Urban Ghosts: Three Projects for Rome

Luca Montuori

KEYWORDS

urban project; financialization; landscape; policies; Rome

ABSTRACT

This contribution explores scenarios, and strategies adopted to reshape the relationships between public and private actors and the administrative procedures aimed at redeveloping assets belonging to Rome's public heritage. Through three case studies, the analysis focuses on the interaction between institutions and local communities, the balance between economic interests, and the processes through which demand is defined.

The selected cases are conceived as socio-technical devices that offer insight into the nature of public heritage and its possible role as a strategic tool to support urban rent dynamics. The study examines the following themes: how demand for design interventions is generated, the stakeholders involved, the expected impacts, and the factors behind their success or failure. Specifically, it takes in consideration: the regeneration of the former Mira Lanza factory, which is part of the international Reinventing Cities program, which allows consortia of private actors to propose development and management strategies; the Porto Fluviale Rec-House project, that involves the transformation of a military building occupied since 2003 into housing, through an innovative co-design process involving institutions, universities, local networks, and residents; Anello verde, an urban project that views the municipal open space system as an opportunity to develop policies to rethink unfulfilled growth forecasts.

Luca Montuori

Università degli studi Roma Tre | luca.montuori@uniroma3.it

Architetto, Professore Associato in Composizione Architettonica e Urbana. Dal 2017 al 2021 ha ricoperto il ruolo di assessore all'Urbanistica per Roma Capitale. È stato membro del Comitato Scientifico della Casa dell'Architettura di Roma. Nel 2000 ha fondato, con R. Petrachi, lo studio 2tr_architettura.

Architect and Associate Professor in Architectural and Urban Design. From 2017 to 2021, he held the position of Councillor for Urban Planning for the City of Rome. He was member of the Scientific Committee of the Casa dell'Architettura, Rome. In 2000, he co-founded the architectural practice 2tr_architettura with R. Petrachi.