



## **ROMA INTERROTTA**

*ripartire dai contenuti per disegnare il futuro della città*

Le linee guida della Commissione europea per la redazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza destinato a costituire la parte italiana del Next Generation EU mette in evidenza l'importanza dei molteplici temi dell'innovazione e della sostenibilità ambientale e sociale, che dovranno essere centrali nella proposta che il Parlamento approverà, le dimensioni e le finalità alle quali la proposta italiana dovrà dimostrare piena coerenza e valutabilità di risultati in tempi certi. Il tema delle politiche urbane e territoriali e della rigenerazione urbana non sono presenti in quanto tali, giacché la Commissione lascia agli stati nazionali il compito di definirle e proporle. Una occasione che Roma, nella particolarità e gravità della sua crisi non può permettersi di perdere. Per iniziare a discuterne abbiamo ritenuto focalizzare in un primo incontro la riflessione sulle conseguenze urbane della pandemia, che calo del turismo e rivoluzione organizzativa dello *smart working* stanno producendo nelle città italiane e in particolare a Roma. Tutte le dimensioni individuate dalla Commissione saranno importanti, ma ancora più importante sarà il modo che ogni contesto territoriale sceglierà per interpretarle, individuando le priorità ad esso più pertinenti ed efficaci.

La ripresa pur in piena emergenza sanitaria rappresenta un punto di svolta economico e sociale che produrrà irreversibili ricadute sull'assetto funzionale e morfologico della nostra realtà e in particolare sulla nostra città. Recenti ricerche, realizzate in epoca pre-Covid, "Roma 2030" e "Roma 2040" hanno ben evidenziato le debolezze intrinseche su cui è abbattuta la pandemia sanitaria. Se non vogliamo che questa degeneri in "*Pandemia sociale*" è necessario intervenire con urgenza e competenza.

## L'orizzonte degli eventi

Il lavoro in remoto e/o agile sta ridisegnando e ridisegnerà l'assetto urbanistico, commerciale e dell'economia della nostra come di tutte le città. Una quota di occupati fra il 20% citato da Draghi e il 30% indicato da Profumo, CEO di Leonardo, è destinata a lavorare stabilmente a distanza. L'argomento è troppo recente per avere dati certificati, ma diverse stime indicano in almeno il 30% gli occupati destinati a rimanere a distanza; dato che a Roma si traduce in circa 600mila occupati. Saranno in ogni caso centinaia di migliaia di lavoratori liberati dagli spostamenti casa lavoro, che speriamo vengano anche nuovamente occupati dal Covid-19 grazie alla innegabile e positiva risposta che il lavoro in remoto e la commercializzazione online producono.

Queste cifre corrispondono ad almeno 10 milioni di metri quadrati di uffici pubblici e privati, che resteranno probabilmente vuoti e inutilizzati. Parliamo di perdita di peso dei centri direzionali, dei Ministeri, delle direzioni e servizi centralizzati come Poste, Istat, Banche e Assicurazioni, grandi Aziende pubbliche e private, delle Sedi Istituzionali nazionali e locali ma anche delle attività professionali connesse ai servizi, diffuse nella città, a cui danno supporto e fanno da front-office, e degli spazi commerciali locali. La transizione, a cui il nostro Paese e la nostra Roma vanno incontro, sarà lunga e continua, incerta ma irreversibile.

Per quanto riguarda il Commercio l'espansione dell'on-line è stato nell'ordine dei 20 punti percentuali, ridisegnando il ruolo dei centri commerciali a favore del delivery. Mentre la caduta dei servizi accessori al lavoro nelle aree monofunzionali si ribalta nella rilocalizzazione in prossimità delle residenze.

Su questo quadro assai problematico verifichiamo un generale e preoccupante ritardo di consapevolezza, una sorta di attesa che tutto torni come prima. La storia ci insegna che non potrà essere così. Di conseguenza riteniamo necessario e opportuno avviare un confronto consapevole e allargato a tutti i soggetti e le parti in causa. Per quanto ci riguarda accenderemo i fari sulle risposte che sono nelle nostre competenze - come il sociale, il sanitario 2.0, l'ambiente, le periferie e la rigenerazione urbana del patrimonio pubblico e privato - traendo dal nostro DNA la certezza che in questa transizione ognuno dovrà avere senso civico uscendo dal giardino di casa per costruire insieme il futuro di Roma.

Come se non bastasse, nel corso degli ultimi anni si sono sedimentate nella nostra città una straordinaria quantità di opere pubbliche e private incompiute. La città è cosparsa di ruderi moderni, edifici abbandonati o meglio macerie, su cui cresce la percezione del degrado. Queste macerie rivelano da un lato lo spreco di risorse pubbliche, senza alcun rispetto del contribuente, e dall'altro l'arroganza di chi può fare scempio del territorio rimanendo impunito. In entrambi i casi un tradimento delle aspettative di servizio, di decoro, di efficienza, di qualità. Queste macerie incorporano le risorse economiche investite e le aspettative di servizio mancate, a cui vanno date risposte e non silenzi.

Alla luce di questo mutato quadro occorre capire dove e come intervenire, sollecitando la società civile come quella politico-istituzionale. È un passaggio obbligato e l'occasione per riflettere sulle prospettive e il futuro della nostra città non solo in termini di analisi quanto avanzando specifiche proposte operative su cui aprire un confronto.

## Questi alcuni temi che consideriamo emergenti:

- 1. L'abitare e le emergenze sociali** – Sia pure su dati non recenti il fabbisogno per le fasce disagiate si attesta su oltre 50.000 alloggi/famiglie, variamente articolati. Non è affatto detto che il Covid-19 imporrà la desertificazione dei centri direzionali, ma di sicuro si avrà la disponibilità di consistenti spazi che un tempo erano destinati al lavoro e non lo saranno più. Con il lavoro da casa, per quello che si potrà mantenere tenendo conto di tutte le controindicazioni già venute alla luce, comunque si ridurrà la domanda di spazi per uffici sia pubblici che privati. Per questo ci vorrà un “ridisegno” per una complessiva razionalizzazione delle destinazioni funzionali degli spazi dove si lavora o si vive. Dal *lock-down* siamo in grado di capire che avremo a disposizione parti di città da riutilizzare, e che il rapporto tra domanda e nuova offerta è tutto da verificare. Non tanto nei dati quantitativi, che sembrano offrire una grande disponibilità, quanto nelle modalità per rendere concreto il riuso a fini residenziali del patrimonio sottoutilizzato, tenendo conto di tutti i fattori che frenano la trasformazione urbana, soprattutto economici, ma anche dovuti ad una legislazione inadeguata. Senza un patto tra istituzioni, cittadini, proprietà e l'imprenditoria, sostenuto da indirizzi ed incentivi pubblici, rischiamo di indicare obiettivi irraggiungibili. Servono quindi analisi serie e condivise con le forze economiche ed un progetto di grande respiro che permetta alle nostre città di avviare una stagione di rinnovamento strutturale.
- 2. Consumo di suolo zero** - l'argomento è ormai consolidato per la gran parte degli operatori, non solo per motivi ambientali, quanto, ormai, per motivi di natura economica che non rendono più conveniente ulteriore espansione di reti e servizi con densità sempre più rarefatte. Può sembrare paradossale ma all'ordine del giorno dovremo dare seguito al recupero di suolo già urbanizzato da destinare ad altri usi, come agricoltura e forestazione.
- 3. Recupero-Riuso-Riciclo** - se la città smette di espandersi l'oggetto della trasformazione diventano gli spazi vuoti ed inutilizzati sia oggi in essere che nel breve-medio periodo. Non più scarti urbani ma risorse molto spesso in posizioni strategiche ed accessibili abbandonati. Il centro storico della città sarà la cartina di tornasole dell'uso e/o disuso del patrimonio pubblico e privato che verrà. Basta dare uno sguardo a Via Veneto (alberghi deserti, vecchia sede BNL vuota) e ai deserti umani dei ministeri.
- 4. Sostenibilità ambientale, economia circolare e nuova occupazione**

La città non si espande e il suo sistema urbano dovrà essere ripensato mettendo in cantiere la sostenibilità ambientale come previsto del green new deal e dalle future risorse economiche derivate da un coerente Recovery Plan italiano. Tale obiettivo potrà essere attuato attraverso l'economia circolare recepiti con i decreti legislativi. Le nuove opportunità di occupazione saranno originate da questi processi produttivi e dalla ri-progettazione dei servizi e dei beni ambientalmente sostenibili adeguati alla sfida che Covid 19 ha messo in bella mostra. Non sfuggirà a nessuno il nuovo ruolo delle Comunità territoriali Saranno le Istituzioni, la Politica e il mondo imprenditoriale e sociale capaci di dare centralità a questa consapevolezza?
- 5. Qualità urbana e dello spazio pubblico** – Abbiamo bisogno di città dense, vitali e ricche di funzioni, ma che non siano affollate. Nelle quali lo spazio pubblico sia in grado di produrre i suoi effetti d'integrazione urbana e sociale e di redistribuzione di opportunità in condizioni di serenità e sicurezza. Città accessibili grazie a trasporti sostenibili; città sane e resilienti, in grado di fronteggiare gli eventi climatici estremi ed offrire vivibilità e gradevolezza. Ripartire dallo spazio pubblico non più elemento complementare dello spazio privato ma elemento determinante delle funzioni e quindi dei valori dello spazio privato. La strada abitata e frequentata con il suo variegato assortimento di funzioni a misura di pedone torna ad essere il luogo identitario del quartiere e della città.

6. **Ridefinizione delle grandezze** – Ci sarà bisogno di una riscrittura delle unità di misura della vivibilità urbana. Una città non più a dimensione di lavoro fisicamente dislocato ma su misura di Smart working diffuso e di esigenza di distanziamento sanitario. Città non più divisa in quartieri a vocazioni differenziate, uffici, commercio, divertimento, dormitorio, ma città di quartieri autosufficienti percorribili per lo più a piedi e con tutti i servizi comprensivi di spazi di coworking per evitare l'iperframmentazione sociale. Il finanziamento di questi spazi dovrà essere a carico dell'aumento di redditività che lo *Smart working* procura con la diminuzione del costo del lavoro diventato remoto.

A fianco all'infrastruttura fisica per assicurare l'accessibilità alle persone e alle cose diventa determinante l'efficienza della rete di connessione e ancor più l'efficienza e l'integrazione delle banche dati. Per lavorare a distanza sono strategiche la quantità e la qualità delle informazioni e la velocità di accesso.

---

### Iniziative di dibattito e confronto

- A partire da questo primo incontro noi, un coordinamento di persone e organizzazioni della società civile democratica della città, vogliamo avviare una breve serie di confronti pubblici, nei quali far dialogare relazioni che riportino lo stato dell'arte di alcuni dei principali macrotemi qui sopra descritti con alcuni qualificati interlocutori espressione del mondo civile e sociale della città, per definire alcune possibili linee di azione sulle quali chiamare a prender posizione le diverse opzioni politiche in campo per il governo della città. Condurre una discussione che non accetti gli intrappolamenti di chi cerca di preconstituire i modi del consenso è anche garanzia di poter poi chiedere conto a tutte le forze politiche del contributo che daranno per raggiungere gli obiettivi che si sono condivisi. Siamo consapevoli che per uscire dalla crisi il tema del riordino fisico e funzionale del sistema insediativo può essere il punto d'attacco solo se sarà in grado di mobilitare le risorse umane e imprenditoriali della città, offrendo occasioni di lavoro e di riconquista della dignità sociale e civile; qualcosa che sinora è in gran parte mancato a Roma, e che oggi chiede l'impegno di tutti perché possa avvenire.

### Promotori

*Piero Albini; Gabriele Abbate; Matteo Archilletti; Gino Auriuso; Francesco Aymonino; Luca Bagnariol; Mauro Baioni; Pietro Barbieri; Maria Grazia Bellisario; Lorenzo Bellicini; Luigi Vittorio Berliri; Anna Maria Bianchi; Claudio Canestrari; Tommaso Capezzone; Massimo Castellan; Claudio Catalano; Carlo Cellamare; Roberto Cellini; Claudio Cippitelli; Salvatore Codispoti; Marinella Cornacchia; Francesca Danese; Gaetano De Bilio; Pasquale De Muro; Giovanni Devastato; Toni Fabbroni; Claudio Falasca; Francesco Florenzano; Marco Fratoddi; Pino Galeota; Lorenzo Gallico; Maurizio Geusa; Claudio Giangiacomo; Massimo Gianmusso; Alessandro Leon; Paola Loche; Maria Maciotti; Mauro Martini; Gianluca Martone; Carlo Mazzei; Daniel Modigliani; Maurizio Moretti; Monica Melani; Salvatore Monni; Francesco Montillo; Simone Ombuen; Ruggia Susanna; Giuseppe Pasquali; Augusto Pascucci; Thaya Passarelli; Daniela Patti; Laura Peretti; Giulia Pietroletti; Enrico Puccini; Paolo Rigucci; Giorgio Russomanno; Amedeo Schiattarella; Adriano Sias; Stefano Simoncini; Pietro Stramba-Badiale; Cristina Tullio; Pietro Valentino; Anna Ventrella; Giuliana Zagra; Sandro Zioni.*

## **Riferimenti**

Roma, mercato immobiliare dopo il virus: prezzi giù per tre anni  
Lilli Garrone, il Corriere della Sera del 7.04.2020

Mercato immobiliare, a Roma effetto Covid: -25% di vendite.  
Daniele Autieri, la Repubblica del 19.06.2020

Pandemia sociale. Effetto Covid e nuove emergenze: a Roma la povertà mangia le famiglie  
Antoni Maria Mira, l'Avvenire del 13.07.2020

Caritas Roma, Rapporto 2019 sulla povertà a Roma

Banca d'Italia, L'economia del Lazio nel primo semestre del 2020

Commission staff working document. "Guidance to member states Recovery and Resilience Plans."  
SWD(2020) 205 final

Camera dei Deputati. Servizio studi, Dipartimento Bilancio. "Le politiche di settore nel quadro europeo. Elementi per l'attività di indirizzo parlamentare in vista del Piano nazionale per la ripresa e la resilienza" 22 settembre 2020