il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Stadio della Roma, atto secondo: occorre fare meglio con meno

In attesa della sua approvazione, le vicissitudini di un progetto tanto atteso quanto problematico. Domenico Cecchini, già presidente INU per la sezione Lazio e assessore comunale all'Urbanistica, evidenzia due errori forse destinati a ripetersi

ROMA. Con l'uscita di scena delle tre "torri", presenza ingombrante e anche un po' arrogante – il Tevere non è l'Hudson River – si è concluso il primo atto di quella vera e propria *pièce* metropolitana rappresentata con il titolo "Stadio della Roma". Con tutta probabilità la Conferenza dei servizi decisoria, convocata dalla Regione Lazio, si concluderà il 3 aprile con un **parere negativo sul "vecchio" progetto, quello con le torri per uffici**. Del nuovo progetto, che **Eurnova**, la società proponente, starebbe elaborando dopo la decisione del sindaco Virginia Raggi di eliminare le torri, si sa ancora troppo poco per parlarne a ragion veduta.

È però utile, in vista del secondo atto, segnalare alcuni aspetti significativi della vicenda, anche perché si ripresenteranno sulla scena. Anzitutto va detto che **nel primo atto si sono compiuti due errori gravi**. Il primo è stato **stravolgere un principio stabilito dal PRG di Roma**, vigente dal 2008. Il principio **secondo il quale due terzi** (66%) **della rendita immobiliare generata da nuove decisioni urbanistiche devono tornare alla città**, sotto forma di

contributo straordinario, aggiuntivo rispetto ai tradizionali oneri concessori, ed essere utilizzati per dotazioni territoriali che migliorino le condizioni di vita dei cittadini. Principio fondamentale, divenuto norma nazionale nel 2014 e inserito nel *Testo Unico dell'Edilizia* – l'articolo 16 stabilisce infatti che la quota di recupero pubblico della rendita sia «*non inferiore al 50%*») -, la cui effettiva applicazione è sfida decisiva per l'urbanistica di oggi e di domani. Al contrario, le infrastrutture "di connessione esterna" previste dal vecchio progetto, ed in cambio delle quali i proponenti avevano ottenuto le tre torri del *business park*, erano destinate a rendere facilmente accessibili lo stadio e il *business park* stesso. Un tale meccanismo condurrebbe al paradosso secondo il quale «*qualsiasi trasformazione proposta aumenterebbe la sua dimensione di tanto di quanto sarebbe necessario per pagare la costruzione delle infrastrutture richieste dall'opera stessa*». Il paradosso peraltro è stato segnalato in un primo documento della Sezione Lazio dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, dell'ottobre 2014, in cui si manifestavano forti critiche soprattutto alla pretesa realizzazione del *business park* con le sue tre torri. Le critiche sono state riprese in un documento più recente dal titolo *Si può fare lo stadio e salvare il Tevere*.
Il secondo errore, conseguente al primo, è stato **nascondere le torri dietro lo stadio**. Errore in parte dovuto ad un eccesso di mediatizzazione di tutta la vicenda: si è parlato molto di sport, ma in realtà si mirava ad un **nuovo centro direzionale nella Valle del Tevere**. Per molto tempo i *render* pubblicati sono stati quelli del solo Stadio, meta di raggianti schiere di tifosi; solo di recente sono comparse, per poi definitivamente scomparire, **le torri e il centro direzionale**, che rappresentavano in realtà l'**85% dell'edificabilità** prevista. **La decisione di azzerare le torri e ridurre notevolmente le quantità edilizie ha corretto questo secondo errore, ma il primo non è stato chiarito e potrà ripresentarsi.**
Ora, **per la nuova fase**, serviranno una nuova proposta e un nuovo progetto che dovranno affrontare **numerosi problemi non risolti**. La prima questione è senz'altro quella dell'**accessibilità al nuovo impianto e delle relative infrastrutture**. Per affrontarla occorrerà anzitutto tener presente l'imperativo che s'impone nei tempi che viviamo: fare meglio con meno. E considerare con maggiore attenzione le opportunità offerte dal contesto, **guardando alla città più che allo stadio**. Semplificando molto sono due le principali infrastrutture che il vecchio progetto riteneva indispensabili: **un nuovo ponte carrabile sul Tevere** e i relativi tracciati stradali per collegare l'autostrada Roma – Fiumicino con l'asse Ostiense-Via del Mare; **un tronchetto di metropolitana in biforcazione della linea B**. Queste due nuove infrastrutture assorbirebbero da sole i tre quarti degli investimenti destinati

alle "opere di connessione esterna". Ma per decidere sull'effettiva necessità del nuovo ponte occorrerà valutare con maggiore attenzione la possibilità di utilizzare al meglio il nuovo ponte dei Congressi, il cui progetto definitivo è il risultato di un concorso internazionale, che è stato finanziato dallo Stato nello "sblocca Italia" e che risolverebbe un annoso e drammatico problema d'innesto con la città dei due fasci infrastrutturali su entrambe le rive del Tevere. Analogamente, per decidere sull'effettiva necessità della biforcazione della linea B bisognerà valutare con maggiore attenzione **i tempi e i costi della ristrutturazione della linea Roma-Lido** già gravemente insufficiente per un bacino di utenza di oltre 200.000 persone, la cui trasformazione in vera e propria linea metropolitana è attesa da decenni, che ha già un finanziamento regionale ed il cui collegamento diretto con la linea B sarebbe piuttosto agevole alla fermata San Paolo.
Ponte dei Congressi e linea Roma-Lido: due infrastrutture di scala metropolitana, attese e in gran parte già finanziate, entrambe necessarie comunque, con o senza stadio. Fare meglio con meno: ecco un banco di prova per verificare l'effettiva capacità dell'Amministrazione comunale e per pretendere una reale collaborazione con lo Stato e la Regione.
Anche altri sono i problemi da affrontare nella nuova fase che si apre per lo stadio: dalla mole di prescrizioni ad alcuni pareri negativi presentati in Conferenza dei servizi; dalla necessità di un nuovo studio di fattibilità al superamento del primo errore. Ma soprattutto **occorrerà cambiare il paradigma progettuale della proposta iniziale**. **Da grande operazione immobiliare a vero e proprio progetto urbano che sappia ascoltare luoghi e contesti**, interpretare e contribuire a risolvere le difficoltà di un intero settore urbano ed aiutare i quartieri esistenti ed adiacenti, che sappia rispettare e valorizzare l'ambiente e il paesaggio fluviale, promuovere tutte le funzioni connesse allo sport, alla cura del corpo, alla cultura. **Gli uffici, se davvero necessari, possono andare altrove.**
È pretendere troppo?

Per approfondire

Immagine di copertina

Sopra, render del progetto originario dello stadio e del business park presentato da Eurnova S.r.l. al Comune di Roma in forma di progetto definitivo nel maggio 2016, oggetto della Conferenza dei servizi convocata dalla Regione Lazio, la cui prima riunione si è tenuta il 3 novembre 2016; sotto, render del progetto diffuso dai proponenti dopo l'accordo con l'Amministrazione comunale raggiunto il 24

febbraio 2017 che prevede l'eliminazione delle torri e la riduzione dell'edificabilità (foto stadiodellaroma.com).

Il progetto

Tutte le informazioni pubbliche sul progetto del nuovo stadio della Roma, elaborato dalla Eurnova S.r.l. in qualità di soggetto proponente, e gli atti della Conferenza dei servizi convocata dalla Regione Lazio si trovano nel sito www.regione.lazio.it/rl/trasparenzastadio.

Autore

Domenico Cecchini

Architetto, professore di Urbanistica presso la Facoltà di Ingegneria della Sapienza-Università di Roma (1993 - 2014) è stato direttore di ricerca presso la Svimez, Visiting Scholar alla Columbia University. Ha pubblicato libri e articoli su riviste specializzate sui temi dei trasporti, dell'edilizia, delle aree metropolitane, della riqualificazione e della sostenibilità urbana. E' stato assessore all'Urbanistica del Comune di Roma (Giunte Rutelli, 1993 - 2001) e in tale veste ha promosso il rinnovamento della disciplina urbanistica e il nuovo Piano Regolatore. E' presidente dell'INU - Sez. Lazio e membro co-fondatore del Direttivo della Biennale Spazio Pubblico APS.