



Roma e lo stadio a Pietralata, quale pubblico interesse?

Tra dibattito pubblico e competenze, considerazioni su una procedura che porterà lo stadio in un quartiere periferico con la bocciatura degli abitanti

ROMA. **Pietralata** è uno dei tanti agglomerati urbani della prima periferia **senza identità**, palazzine residenziali e poco più, compreso tra la fascia di binari che portano alla vicina Stazione Tiburtina e strade a scorrimento veloce. In lontananza, verso il centro, s'intravede piazza Bologna con le vie disposte a raggiera, testimonianza di una concezione di disegno urbano per isolati che ha scandito l'espansione negli anni trenta del secolo scorso.

Il **tessuto edilizio** di Pietralata **non è compatto**: al suo interno mantiene una vasta area libera, unica presenza sopravvissuta dei quattro comparti, il mitico **asse attrezzato previsto dal piano regolatore di Luigi Piccinato** del 1962, a mantenere la destinazione direzionale. Nonostante si sia proceduto all'espropriazione da più di vent'anni, **soltanto di recente** alcuni **soggetti pubblici** hanno mostrato interesse a **localizzarsi** nel sito e nel frattempo numerosi uffici della pubblica amministrazione si trovano ancora in situazioni provvisorie o si sono insediati in luoghi improbabili, molto più periferici e di difficoltosa accessibilità: **una delle tante astrusità che avvengono nella Capitale** dove, è noto, le decisioni sono prese a rilento e senza un'apparente logica.

Lo stadio e annessi, un affare privato di “pubblico interesse”

Oggi però Pietralata è al centro dell'attenzione per altri motivi. Rimanendo ancora molto spazio non utilizzato, la società A.S. Roma ha trovato la piena disponibilità dell'amministrazione comunale sull'ipotesi di localizzare in quell'area il nuovo stadio. Una **facoltà**, quella di proporre dove realizzare il proprio impianto calcistico, concessa dalla cosiddetta **legge sugli stadi**: un **insensato trasferimento ai privati del potere decisionale**, mai formulato in questi termini, che si traduce nella marginalizzazione dell'amministrazione comunale che, sulla scelta localizzativa, è chiamata a esprimersi a posteriori, riconoscendo o meno il “pubblico interesse”. Ma la legge non si limita a questa novità che costituisce comunque un precedente che scardina il principio della responsabilità pubblica in materia di pianificazione urbanistica. **Nella legge c'è molto di più**: al proponente è riconosciuta la possibilità di **abbinare** all'impianto sportivo altre **volumetrie estranee alle funzioni sportive**, escluse quelle a destinazione residenziale, con la sola motivazione del “*raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa*”. **Per compensare i costi sostenuti, è dunque consentito di realizzare anche altro**, in variante allo strumento urbanistico, da cui ricavare profitto in modo da remunerare le somme investite.

Arriva il pubblico interesse

L'A.S. Roma ha quindi colto l'opportunità e presentato, nell'ottobre 2022, uno studio di fattibilità e, a seguito della Conferenza di servizi preliminare chiusa a gennaio scorso, l'assemblea capitolina, con una maggioranza più larga di quella che sostiene la Giunta, ha **conferito** a febbraio **il pubblico interesse alla realizzazione dello stadio**: un pronunciamento indispensabile per avviare da parte della società la progettazione definitiva, vincolata comunque al recepimento delle “condizioni, prescrizioni e raccomandazioni” espresse dagli uffici in sede di Conferenza.

Il contenuto dello studio di fattibilità, equiparato a un progetto preliminare, prevede la **realizzazione** di una struttura dedicata al calcio ma anche ad eventi sportivi, concerti e manifestazioni di massa, dimensionata per **62.000 spettatori** e un investimento di circa **570 milioni**. La relativa centralità della zona, prossima a una linea metropolitana e alla stazione ferroviaria, e la concessione dell'area in diritto di superficie per 90 anni non poteva giustificare

ulteriore edificazione, ridotta ad alcuni spazi commerciali, a compensazione dei costi per le urbanizzazioni a carico del proponente che si esauriscono nella costruzione dei parcheggi e di alcuni collegamenti aerei ciclo-pedonali per facilitare l'accessibilità dagli insediamenti circostanti.

La localizzazione dell'impianto in un territorio semiperiferico, che per di più fruisce di un terreno già espropriato, mostra dunque alcuni **indubbi vantaggi** che riducono le forti criticità mosse anni prima per una precedente proposta, poi ritirata, sempre dell'A.S. Roma: interessava un'area privata periferica che necessitava di forti investimenti per i collegamenti stradali e su ferro, la cui realizzazione veniva resa possibile solo affiancando allo stadio un vero e proprio centro direzionale appannaggio della società.

Il dissenso dopo il dibattito pubblico

Tutto deciso, dunque? Non esattamente. Per sentire gli umori degli abitanti e acquisirne eventuali suggerimenti, l'amministrazione comunale ha avviato un **dibattito pubblico**: nell'arco di due mesi, in più incontri tematici, assessore competente e dirigenza tecnica hanno illustrato gli elementi essenziali del progetto, le opere complementari, le sistemazioni a terra e le implicazioni che ne sarebbero derivate nell'intorno più prossimo, sino a considerare il quadrante cittadino.

Com'era prevedibile, in un'area semiperiferica **gli aspetti positivi hanno dei contrappesi di segno opposto** per le implicazioni sulla qualità della vita di chi risiede nelle vicinanze. Ed è così che a fine novembre, conclusa la liturgia del dibattito pubblico, comitati e associazioni hanno dichiarato convintamente il proprio **dissenso** sulla costruzione dello stadio a poca distanza dalle loro abitazioni. Con due argomenti su tutti: il **danno alla vivibilità** per la presenza di una struttura di livello urbano capace di attrarre decine di migliaia di presenze non soltanto per eventi sportivi, e la **sottrazione di un'area di 14 ettari attualmente destinata a parco pubblico** che, in base al progetto preliminare, diventerebbe il sedime dello stadio (seguono per rilevanza l'inadeguatezza dei parcheggi e gli ostacoli all'accessibilità al vicino ospedale Pertini).

Ma qual è il senso del dibattito pubblico?

Si pone, accertata una divergenza di posizioni, una **questione concettualmente non di poco**

conto: chi ha la titolarità (non formale ma sostanziale) per decretare il pubblico interesse per un'opera per di più, in questo caso, d'iniziativa privata che incide sull'assetto della città? La Giunta comunale ha l'innegabile facoltà a decidere, con l'avallo dell'assemblea capitolina a cui la legge attribuisce la competenza, e in ogni caso considera l'organo elettivo legittimato a rappresentare la cittadinanza nel dichiarare il pubblico interesse. Ma allora, **quali sono il senso e la portata del dibattito pubblico** e quale effetto pratico possono avere su una deliberazione il cui contenuto si basa non su un generico consenso all'iniziativa ma è riferito a una localizzazione compiutamente definita e ad un progetto precisato negli elementi essenziali e comprensivo delle opere annesse?

Un **significato ben diverso** avrebbe avuto il dibattito pubblico se avesse incluso, in apertura, la scelta tra più opzioni (compreso l'opzione zero che avrebbe confermato lo stadio Olimpico, ora destinato ad un futuro incerto per la mancanza di utilizzazioni alternative) ed è evidente che su decisioni già formalizzate i margini per mitigare gli effetti indesiderati sono davvero minimi. La procedura approvativa seguirà il suo corso e, **delle critiche** mosse, nel progetto definitivo si troverà solo **qualche traccia inessenziale**.

Si dirà: comitati e associazioni si muovono nella logica espressa in più occasioni - "non nel mio giardino" - e manifestano contrarietà a ogni iniziativa che può compromettere il proprio habitat ma, a questa osservazione, epurata da ingiustificati egoismi localistici, è da contrapporre un ragionamento ben più solido: **conflittualità** del genere sorgono quando **un'iniziativa** per un intervento impattante sul territorio trova riscontro al di fuori del sistema di pianificazione ed è quindi **affidata all'estemporaneità della decisione**. Il ricorso alle deroghe e alle varianti urbanistiche promosse su specifiche richieste sono le modalità ricorrenti per rendere possibile ciò che un elaborato e condiviso processo di regolamentazione delle trasformazioni ammissibili, ovvero un piano urbanistico, non considera.

E **rimane senza risposta** un ultimo interrogativo: come è possibile che le **proposte**, pur legittime, degli operatori **privati** trovino comunque **attenzione nella sfera pubblica** e norme che ne facilitano il percorso amministrativo, mentre le attese degli abitanti per servizi o semplici sistemazioni di modesto valore economico in grado però di migliorare la qualità urbana restino inevase?

About Author



Giancarlo Storto

Ingegnere, è stato segretario generale del Comitato per l'edilizia residenziale e direttore generale delle Aree urbane e dell'edilizia residenziale del ministero delle Infrastrutture. Professore a contratto all'università La Sapienza nella materia "Tecniche di valutazione e programmazione urbanistica", ha pubblicato di recente: *La casa abbandonata. Il racconto delle politiche abitative dal piano decennale ai programmi per le periferie*, Officina Edizioni, 2018, e *Territorio senza governo* (a cura di), Derive Approdi, 2020.

[See author's posts](#)

[**+** Condividi](#)