

INCHIESTA Roma

Ecco i beni demaniali – Espansione metropolitana

Lido e caserme, nuova scommessa

Lo sviluppo supera gli stretti confini comunali. La cubatura aumenta nelle centralità

DI MASSIMO FRONTERA E PAOLA PIEROTTI

Sarà ancora una volta il mattone a sostenere l'economia romana. Le opportunità di grosso calibro continuano a essere localizzate nelle aree periferiche di espansione (centralità e aree demaniali sul litorale romano) per uno sviluppo che resta affidato all'iniziativa privata e sarà in una dimensione di città metropolitana, già proiettato oltre il confine comunale.

Città metropolitana. Lo dimostra anche il caso del Comune di Formello, lungo la Cassia, dove sorgerà un parco telematico dell'audiovisivo (un'alternativa a Cinecittà), in un'area di 20 ettari con quattro proprietari. Obiettivo? Creare un sistema innovativo dedicato alle produzioni audiovisive d'eccellenza. L'operazione, sostenuta dalla Giunta comunale, è frutto di un bando della Provincia. «Roma non è competitiva se non è competitiva l'area metropolitana – dice Sergio Celestino, assessore all'Urbanistica del Comune di Formello –. Questo parco telematico non è il sogno di un privato ma un percorso concertato con la Provincia, verso cui il Comune ha indirizzato la progettualità privata». Il Comune ha affidato a **Intéra** (Ecosfera) l'incarico per il masterplan e ha

dato un anno ai privati per adeguare i progetti a queste linee guida.

Ostia e centralità. Sul litorale di Ostia – il maxi-quartiere romano di 90mila residenti – si potranno realizzare investimenti su quasi 1,14 milioni di metri quadrati di aree per una superficie utile lorda (Sul) di oltre 300mila metri quadrati. Un volano economico che dovrà essere ben gestito, per evitare che si trasformi in una banale e miope speculazione. «Lo sviluppo di Ostia – osserva Fabrizio Properzi, socio di Structura, con sede a Ostia – non è mai stato inserito in una programmazione urbanistica; e poi, prima di costruire bisogna elaborare un modello turistico originale e pensato in un quadrante di offerta turistica almeno regionale».

Nuova stagione anche per le centralità private. La carta da giocare è ancora una volta quella della cubatura aggiuntiva, che sarà concessa in cambio dei soldi per realizzare opere pubbliche e infrastrutture. L'operazione interessa le aree di Romanina, Acilia-Madonna, La Storta e Torre Spaccata. A Romanina sarà inoltre realizzata Fonopoli, l'auditorium proposto da Renato Zero e da 15 anni in cerca di una "casa". Il progetto sarà realizzato dallo studio Valle di Roma.

FUKSAS COMPLETA LA «TECA», CALATRAVA SI FERMA A TOR

I tre cantieri "griffati" nella capitale: la Città dello sport di Tor Vergata e, all'Eur,



■ Modello Maxxi per la Città dello Sport di Calatrava: fondi con il contagocce e cantiere "stop and go". «Si lavora finché c'è copertura finanziaria – dice il Comune –, servirà sicuramente un aiuto da parte del Governo e l'occasione olimpica potrebbe salvare questo progetto». La società consortile Tor Vergata conferma che «al momento è stato realizzato il 100% dell'opera finanziata»: sono pronte le strutture



Caserme. Comune e ministero della Difesa valorizzeranno 15 strutture ex caserme in città, per 82 ettari. «Il lavoro è agli inizi – dicono alla società di progettazione romana **Teching** –: bisogna studiare possibili utilizzi e proporre possibilità di valorizzazione aggregando i privati».

Grandi cantieri. I grandi cantieri aperti

in città sono quello del Centro Congressi di **Massimiliano Fuksas** all'Eur: la teca è finita e si stanno posando le prime pareti vetrate. Consegna entro il 2012.

Corre anche il cantiere della nuova stazione Tiburtina, firmata Abdr. «Per dicembre – dice **Paolo Desideri, Abdr** – è prevista l'inaugurazione dell'atrio verso Pietrala-

LA CITTÀ CHE VERRÀ

■ Sale il grattacielo residenziale promosso da Parsitalia all'Eur, nella centralità del Castellaccio (foto in basso). L'edificio sarà alto 120 metri e avrà 28 piani residenziali e tre piani tecnici. Sarà dotato di impianti domotici per il risparmio energetico e anche di un sistema pneumatico per la movimentazione della monedza. Il colosso, firmato da Franco Purini, sarà fronteggiato dalla torre a destinazione interamente direzionale, già prenotata dalla Provincia di Roma. Anche questa seconda torre, firmata da Studio Transit, è in costruzione



■ Corre il cantiere della nuova stazione Tiburtina per l'alta velocità ferroviaria (foto sopra), di Abdr. Entro dicembre aprirà una prima parte, e nell'estate del 2011 sarà fruibile l'intero scalo. Lì vicino c'è il cantiere della Città del Sole di Parsitalia (in basso), di Labics. Scavando sono stati trovati dei reperti archeologici; ma i lavori proseguono e il primo nucleo strutturale è già stato alzato. La consegna è prevista per il 2012



■ A Formello, comune romano sulla via Cassia, sorgerà il parco tematico dell'audiovisivo, distribuito su 20 ettari. L'iniziativa privata, che si pone in alternativa agli stabilimenti di Cinecittà, è sostenuta dal Comune e coglie un'opportunità offerta dalla Provincia di Roma con un bando. Il Comune ha affidato a **Intéra** (Ecosfera) l'incarico per il masterplan



■ Arriva il quartier generale delle società capitoline della mobilità. È stato localizzato nella centralità del Castellaccio, all'Eur, dove sorgerà l'edificio già progettato da studio Transit (render a sinistra)

■ Battuta d'arresto per il museo della Shoah, disegnato da Luca Zevi e previsto nell'area di Villa Torlonia. I 13 milioni di fondi comunali sono stati cancellati dal bilancio comunale del 2010



VERGATA, MENTRE RENZO PIANO ATTENDE I PERMESSI

il nuovo polo congressi di Fuksas con il vicino complesso residenziale disegnato da Piano



■ Atteso entro ottobre il permesso di costruire per le torri residenziali di Renzo Piano all'Eur, a pochi passi dalla Nuvoletta



■ La teca della Nuvoletta progettata da Fuksas è ormai finita. In cantiere sono iniziate le prove per le prime vetrate. Consegna entro il 2012



ta. Consegna finale a maggio-giugno 2011.

Dopo ripetuti annunci il cantiere della «città dei giovani» all'Ostiense è «effettivamente operativo», assicurano alla Lamaro Appalti. Il Comune ha dato loro un ultimatum, minacciando di rivedere la concessione, ma l'impresa conferma: «si sta lavorando dentro i fabbricati, il cantiere non è visibile ma operativo – ribadisce Giulio Di Virgilio (Lamaro

Appalti) –. La data presunta per la consegna dell'opera è nel 2013». È sempre il gruppo Toti (con altri nella cordata guidata da Fintecna) ad annunciare entro ottobre il permesso di costruire per il complesso di **Renzo Piano** al posto delle Torri dell'Eur. «Servono 6 mesi per demolire e 22 mesi per costruire», dice Di Virgilio. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

■ La nuova sede della società francese di assicurazioni Groupama non sarà più al Castellaccio. La lunga trattativa tra il gruppo d'Oltralpe e Parsitalia (il promotore che sta sviluppando la centralità in zona Eur) si è infatti interrotta bruscamente con la decisione del committente di insediarsi poco lontano: dall'altra parte di viale Cristoforo Colombo e più precisamente a via Cesare Pavese, n. 385 (foto qui a destra), in un grosso stabile di proprietà di Generali. La società assicuratrice ha anche lanciato una consultazione privata per affidare il layout degli interni. Secondo indiscrezioni ci sarebbero in gara tre studi italiani (due di Roma e uno di Milano). Il termine per la consegna è stato fissato al primo ottobre



■ Lo stabilimento materiali elettrici e di precisione (Smep) di via Guido Reni (foto a sinistra) è uno dei 15 asset della Difesa che sarà «sdemanializzato». La valorizzazione sarà gestita dal Comune in partnership con la Difesa. Ai privati spetterà di fare proposte per il possibile riutilizzo. Complessivamente, gli immobili si sviluppano su una superficie di 82 ettari



■ La centralità di Romanina (92 ettari), di proprietà dell'immobiliarista romano Scarpellini, ospiterà Fonopoli, il parco della musica (con una sala da almeno 4mila posti) promossa da Renato Zero. Il progetto sarà dello Studio Valle di Roma



■ Non si farà la torre di Schivo & Associati per Parsitalia alla Muratella (render sopra). Il nuovo progetto prevede tre torri e una piastra

Insieme nel business dell'appalto integrato

Con la crisi lo studio si avvicina all'impresa

L'epoca dei grandi interventi pubblici di qualità – che comunque sono stati affidati ad archistar – pare tramontata. E nella capitale le opportunità di medio e piccolo calibro passano per un avvicinamento all'impresa di costruzione: sia nel settore della promozione immobiliare, sia negli appalti pubblici. A Roma si è infatti aperto il filone delle opere pubbliche in project financing, dove lo studio di architettura può fornire un contributo fondamentale.

«Da un anno a questa parte – dice **Tommaso Emler** di **mt studio** – le imprese di costruzione si rivolgono molto di più agli studi per partecipare ad appalti integrati e project financing. Forse si sta creando un nuovo mercato». Cambia però il ruolo degli architetti: «Miglioriamo i progetti fatti da altri ed entriamo in un meccanismo imprenditoriale. Le parcelle si schiacciano – conclude Emler – ma gli architetti lavorano».

Nel rapporto con l'impresa si possono aprire circuiti virtuosi. «Abbiamo trovato un'impresa molto buona con la quale cominciamo a collaborare – dice **Valentina Temporin** di **Officina Fortebraccio** (studio fondato da **Enrico di Munno**) – ed è possibile fare cose di qualità». L'Officina, piccolo studio radicato nel quartiere Pignone (Roma est), sta seguendo alcuni lavori pubblici, anche prestigiosi, come la riqualificazione della biblioteca e mediateca del Maxxi (che aprirà a dicembre) ma anche alcuni interventi residenziali. «Occorre sempre spiegare bene alle imprese le ragioni delle scelte progettuali, anche a costo di impuntarsi. E poi bisogna seguire il cantiere giorno dopo giorno». Non è facile ma i risultati, assicura Temporin, arrivano.

L'aspetto economico resta sofferente. «Dedichiamo tempo e risorse alla ricerca, altrimenti ci inaridiamo – aggiunge **Valentina** –. È difficile arrivare a fine mese però non ci siamo buttati, come molti fanno, sulle attività specialistiche e redditizie come le pratiche burocratiche legate alla sicurezza e alla certificazione. E non facciamo gare d'appalto». Concorsi? «Sì, ma ce ne possiamo permettere solo due o tre all'anno».

Anche i trentaseienni **Maurizio Santandrea** e **Giuseppe Maretto**, soci dello studio **2b'n Architetti Associati** partecipano a 2-3 concorsi all'anno. «E il nostro gioco – dicono –. Spesso la progettazione per il pubblico e per gruppi immobiliari o imprese di costruzione si scontra con le nostre velleità compositive, i concorsi ci dan-

no la possibilità di sperimentare». «I lavori – dicono – arrivano solo grazie alla conoscenza sul campo, al passaparola dopo aver visto precedenti lavori. Facciamo cassa con piccoli progetti residenziali ma lavoriamo anche per architetture più importanti come teatri e centri commerciali». Con la crisi le opportunità vanno inventate. «Collaboriamo con una società cilena – dicono – che vende occhiali da sole e che espandendosi in Europa aveva bisogno di trovare nuovi spazi in aeroporti e stazioni, siamo un loro riferimento progettuale e amministrativo. Partecipiamo con le imprese negli appalti integrati. O ancora, se vediamo un terreno in vendita, cerchiamo un costruttore interessato e gli proponiamo un modo per valorizzarlo e rimetterlo sul mercato».

Oltre che con le imprese, a Roma è anche strategico il contatto con altri studi di progettazione, già affermati nel mercato romano. **Workshop7**, per esempio, lo studio di **Marco Garofalo**, **Marta Scunzio** e **Massimiliano Celani**, che ha all'attivo collaborazioni per progetti importanti con gli studi Valle e Schivo e con Purini. «Abbiamo partecipato a numerose importanti gare internazionali – dice Marco Garofalo –; noi siamo progettisti ma utilizziamo molto la grafica tridimensionale. E a volte interveniamo su progetti fatti, dando una mano alla modellazione».

«Roma – dice il quarantenne **Nicola Auciello**, socio fondatore dello studio **na3** (nato nel 2003) – non è una città contemporanea ed è molto arretrata. In fondo l'unico grosso evento architettonico lo ha fatto all'Eur Mussolini, il quale ha anche capito che l'architettura è un motore dell'economia. Poi sono arrivate le archistar ma non hanno creato un business per l'architettura diffusa nella città». Auciello è un fiume in piena: «Io, che ho quarant'anni, sono considerato un architetto "giovane". Ma è possibile? Certo se il mercato fa lavorare architetti di una certa età è normale che noi ci considerano ancora dei ragazzini». Ma c'è un elemento nuovo: il rapporto con il web. «Noi siamo agevolati rispetto agli studi di progettazione del passato. Internet è democratico e istantaneo. Una multinazionale alberghiera mi ha chiamato dall'Armenia perché mi ha conosciuto sul web. Mi ha proposto un lavoro in una località sciistica, che poi non è andato in porto; ma il contatto c'è stato». ■

M.Fr.-P.P.

© RIPRODUZIONE RISERVATA