

---

## I prodotti edilizi della trasformazione a Roma

### **Un'indagine su come fattori Demografici, Sociali, ed Economici stiano influenzando le trasformazioni urbane della Capitale attraverso nuovi prodotti edilizi.**

**Andrea Moneta**

Quello che si verifica in ambito urbano, è probabilmente uno dei più complessi temi legati alla sostenibilità, sia per le infinite implicazioni “incrociate” nella sfera sociale ed economica, che –soprattutto- per la difficoltà di estrapolarne schemi, sviluppi, previsioni, interventi.

La crisi della città occidentale, iniziata negli anni sessanta, ha coinvolto anche Roma in un processo i cui meccanismi e loro prodotti, sono stati in larga parte incompresi o ignorati, se non addirittura perseguiti inconsapevolmente.

Il particolare carattere originario di Roma, città compresa da secoli nel suo dualismo mediterraneo ed europeo, ha prodotto uno sviluppo urbano assolutamente unico che da sempre ha preferito agli schemi rigidi le configurazioni libere, dove l’adattamento-adottamento dell’anomalia, ha generato una delle metropoli più complesse ed interessanti del mondo.

La mutazione dei processi di configurazione urbana

Nuovi processi di trasformazione e crescita della città esistente sono in atto, le loro intrinseche e diverse categorie, forme e figure connotano profondamente la forma urbana, trasformandone l’identità; questi processi vanno letti nella loro compresenza e contaminazione reciproca che produce effetti nel tessuto urbano assolutamente avulsi da regole, proprio perchè generati da coordinate mutevoli.

In termini temporali queste modificazioni si discostano dalla lenta evoluzione urbana del passato; al contrario agiscono con quella stessa velocità ed ineluttabilità che la nostra società digitale, multimediale, globale, ha già assunto in molti settori della vita quotidiana negli ultimi dieci anni.

Aspetti della sostenibilità in ambito urbano

Il tema centrale delle politiche urbane coinvolge ormai da tempo lo sviluppo sostenibile, ma con un’accezione talmente vasta da risolversi molte volte in un’atomizzazione di interventi alla piccola scala, e/o di interventi-rimedio per situazioni di emergenza contingenti.

Ma è proprio la mancanza di regole univoche apparenti che deve spingere la ricerca verso una pausa di riflessione sull’esistente, per individuare e catalogare i nuovi paradigmi delle trasformazioni in atto intesi come nuovo lessico autonomo.

Elementi connotanti di questa trasformazione sono individuabili in due macro categorie: Il Sistema Insediativo (a sua volta suddiviso in Attività Produttive ed Edilizia Residenziale), ed il Sistema Infrastrutturale (realizzato mediante complesse Reti di comunicazione); il presente articolo affronta in particolare il tema della residenza in quanto catalizzatrice di fenomeni macroscopici di trasformazione urbana, che hanno ancora oggi nella palazzina e nell’abusivismo, elementi protagonisti del dissolvimento della città nel territorio periurbano e suburbano.

Processi di trasformazione della Roma contemporanea

L'esigenza quotidiana di approntare criteri progettuali nei confronti di quegli spazi rappresentativi dell'identità contemporanea, non esula dall'affrontare, allo stesso tempo, le problematiche legate alle componenti identitarie storiche della città anzi, storia e contemporaneità vanno rilette e rielaborate secondo il nuovo punto di vista privilegiato della trasformazione: sono proprio i processi di trasformazione del passato che possono guidare o spiegare quelli del presente, in uno sviluppo temporale processuale.

Le trasformazioni infatti sono in primis elementi di discontinuità, ma anche una forma di adattamento dell'esistente, cioè una forma di riuso.

Il territorio urbano è stato interessato, soprattutto negli ultimi venti anni, da un rapido processo di trasformazione, caratterizzato da una rilevante incidenza delle aree insediative e che ha generato una forte contraddizione fra la forma storicamente determinata della città ed i suoi valori, da un lato, e le trasformazioni recenti, nella maggior parte non guidate e frutto di linee tendenziali e spontanee di uso/riuso del territorio.

Bisognerebbe allora passare dal riuso inconsapevole, cioè tendenziale, che ha caratteri di forte estraneità con la storia dei luoghi e che si configura come un adattamento dell'esistente attraverso successive trasformazioni fisiche e di utilizzo/riutilizzo del territorio, al riuso consapevole, cioè processuale, teso a possedere caratteri di organicità e compatibilità con l'ambiente naturale e di continuità, nella trasformazione, con i modelli storici di conformazione urbana.

Va subito chiarito che la presente analisi non ha come obiettivo finale una fase propriamente progettuale, che si configurerebbe come una difficile proposta di riuso processuale di una realtà complessa quale quella della città di Roma; ma di questa fase progettuale se ne vogliono comunque porre le basi per una sua futura operatività, approfondendo l'analisi dei fenomeni di trasformazione più recenti e quelli in atto, in modo da fornire degli spunti di riflessione in particolare nell'ambito del problema alloggio nella Capitale.

Una successiva fase progettuale potrebbe assumere quindi il "nuovo", cresciuto in forte difformità con gli assetti storici e naturali del territorio, cercando di verificarne la continuità e la compatibilità e di rivedere, in un quadro di relazioni organiche, le espansioni recenti, reinterpretandole programmaticamente in una logica strutturale che ne definisca, con appropriati interventi alle diverse scale, ruoli e forme: forme come stati limite di processi in continuo movimento (1).

Abitare oggi significa dipendere dalle reti di interconnessione, dalla grande viabilità, dalle infrastrutture che disarticolano i circuiti minori, dove la circolazione automobilistica assolve quasi esclusivamente il compito di collegare il luogo di lavoro con la residenza: i due nodi prevalenti della vita odierna.

Ma la trasformazione più importante non riguarda tanto il sistema insediativo, quanto le tipologie residenziali (l'edificio) e le tipologie abitative (l'alloggio), una trasformazione in parte celata attraverso una pratica del costruire legata ancora alla mentalità arcaica dei costruttori; il presente articolo individua alcuni esempi significativi di questi prodotti edilizi della trasformazione individuati nella città di Roma, ma che si possono facilmente estendere alle altre metropoli italiane.

## Edifici sempre più grandi

I dati recenti dell'edilizia abitativa di nuova costruzione (2) individuano una dinamica crescente del volume medio realizzato per fabbricato, una dinamica che dopo una pausa nel 1998 e 1999, ha ripreso una corsa verso il tetto più elevato mai raggiunto negli ultimi venti anni: 1800 mc. per fabbricato.

Questo valore, se confrontato con quello del 1982, ovvero di 1380 mc. per fabbricato, rappresenta una conferma di un cambiamento strutturale tipologico dell'edilizia residenziale di nuova

costruzione nella capitale.

Una delle spiegazioni a questo fenomeno è certamente quella della drastica riduzione del numero delle aree edificabili in Italia e in particolare a Roma (legato al consumo di suolo), che induce a produrre più abitazioni in minore spazio.

Una seconda spiegazione deriva dalla tipologia di domanda, che negli ultimi anni si è spostata da quella delle famiglie propriamente dette (padre, madre e due figli), a quella dei single, giovani o anziani che siano, che preferiscono acquistare l'alloggio in complessi residenziali di medie dimensioni ma inseriti in contesti di qualità dell'ambito insediativo.

E' interessante notare che questo fenomeno è talmente forte da poter contrastare lo sviluppo della tipologia mono e bifamiliare legato alla diffusione insediativa, e si concretizza essenzialmente nei grandi complessi immobiliari circondati dal verde (ex Agro romano), che vediamo oggi in costruzione nei dintorni di Roma.

## Alloggi sempre più piccoli

Un interessante studio dell'AITEC-Associazione Italiana Tecnico Economica Cemento (3), mette in luce inoltre la presenza di una dinamica di contrazione degli spazi vitali soprattutto negli ultimi dieci anni, mettendo in luce che il volume medio per abitazione (Figura a), risultato in questa indagine del 2005 pari a 382 mc v/p, ha registrato una sensibile riduzione rispetto ai valori rilevati nel 1991 (518 mc v/p).

Una conferma viene dalla lettura dei dati relativi alla volumetria media per singola abitazione sempre del Cresme, volumetria che dopo aver avuto un forte aumento per tutti gli anni ottanta, a partire dal 1993, primo anno della crisi della svalutazione della lira, ha iniziato a far sentire una diminuzione profonda, continua e costante, passando dai 550 mc. per alloggio nel 1993 a 485 mc. nel 2002, con una diminuzione netta dell'11,8%, pari a una superficie di circa 20 mq. per abitazione.



Fig. a: Volume medio per abitazione e tipologia;

Fonte: Cemento e Costruzioni in Italia, Indagine dell'AITEC, Roma, 2005

"Ciò risulta essenzialmente connesso a tre fattori, demografico, sociale ed economico.

Fattore demografico: mentre il numero degli abitanti cresce di poco e ormai in gran parte grazie al saldo migratorio, si riscontra una progressiva riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare ed un aumento dei nuclei familiari con anziani" (3).

Fattore sociale: questo è l'effetto diretto di una nuova domanda abitativa composta per lo più dalle fasce deboli; anziani soli, single, nuove coppie, immigrati, lavoratori fuori sede, famiglie con nuove esigenze, nuovi modi di intendere la famiglia. L'immagine di una società che cambia radicalmente. Fattore economico: l'aumento vertiginoso delle abitazioni, anche in seguito all'arrivo dell'Euro, induce all'acquisto di beni immobili che necessariamente devono essere "ridimensionati" per poter andare incontro alla crescente domanda più "povera" della "città dei precari".

L'invivibilità della città storica, che allontana le anzidette fasce deboli spingendole verso i territori

---

periurbani dei nuovi insediamenti, risiede infatti non solo in ambito ecologico (la qualità dell'ambiente), ma anche dal costo dell'abitazione, una componente talmente forte da far rilocalizzare ogni anno decine di migliaia di nuclei familiari.

Nuovi prodotti edilizi: il balcone-soggiorno, il locale condonato, il monolocale, l'angolo cottura, la micro-villa.

La diminuzione del volume medio per abitazione ha quindi avuto come conseguenza diretta una serie di nuovi prodotti edilizi, alcuni di questi come abbiamo visto, frutto anche dell'aumento esponenziale del costo delle abitazioni (il balcone-soggiorno, il locale condonato, la micro-villa), mentre altri prodotti sono più la risposta a fenomeni sociali (il monolocale, l'angolo cottura) e quindi di più lungo effetto nel tempo.

Entrando nello specifico per quanto riguarda il monolocale, troviamo l'effetto della trasformazione della famiglia, che ha nel fenomeno del "single" l'esplicitazione del forte calo delle unioni matrimoniali; senza entrare troppo nel campo sociologico, questo fenomeno tipicamente urbano ha raggiunto numeri talmente alti da costituire una vera e propria fetta di mercato da soddisfare: nei risultati dell'indagine statistica del presente studio nel comprensorio di Ponte di Nona (4), ben il 24% degli intervistati appartiene alla categoria dei single.

La risposta del mondo delle costruzioni è stata tardiva, ma attualmente riserva una quota dell'offerta a questa nuova tipologia (circa un alloggio su cinque), tipologia molte volte "ricavata" da avanzi di cubatura o ritagliata per ottimizzare appartamenti più grandi.

Inoltre questo tipo di alloggio subisce un evidente plusvalore sul costo al metro quadro, aumentando il numero di appartamenti realizzabili a parità di superficie. Generalmente si tratta di spazi monocamera con angolo cottura, della superficie totale netta che va da 28 a 38 mq. e che sovente sono poi abitati da più di due persone.

Sempre rimanendo in tema di tipologie legate all'evoluzione della società, l'angolo cottura costituisce l'esplicitazione del cambiamento del ruolo della donna all'interno della coppia, del suo affrancamento dai fornelli e dal suo ruolo di casalinga, impegnata anch'essa nel mondo lavorativo a tempo pieno e con poco tempo rimasto per la preparazione dei pasti.

Nella logica quindi di risparmio degli spazi a disposizione, i progettisti realizzano ormai sistematicamente soggiorni con angolo cottura che a malapena lasciano la possibilità di inserire una zona soggiorno e pranzo, lasciando solo ai tagli più grandi la possibilità di avere una cucina abitabile.

In questo modo le coppie giovani hanno imposto una realtà che vede la cucina praticamente scomparsa dai nuovi alloggi, esigenza che invece le coppie più grandi sentono ancora molto forte ma ormai quasi irrealizzabile.

La riduzione dello spazio destinato al soggiorno "invaso" dall'angolo cottura, ha creato una estensione dello stesso verso l'esterno dell'abitazione, trasformando il balcone in una sorta di soggiorno all'aria aperta, con il notevole vantaggio –a parità di superficie- di tenere basso il costo dell'alloggio (fig. b Esempi di Tipologie alloggi a Ponte di Nona - Roma).

Questo fenomeno è generalizzato soprattutto in una città come Roma, che gode di un clima favorevole all'uso come balcone-soggiorno per parecchi mesi l'anno. Inoltre spesse volte questo spazio oltre ad ospitare il vano caldaia, accoglie anche alcuni elettrodomestici che non trovano più spazio all'interno, visto che la cucina di fatto è scomparsa e le superfici dei bagni sono ridotti al minimo.

L'aspetto esterno degli edifici subisce una conseguente omologazione con la presenza di balconi che con la loro serialità ed invadenza, connotano le soluzioni di facciata spesso attraverso l'uso indiscriminato di elementi parapetto prefabbricati.

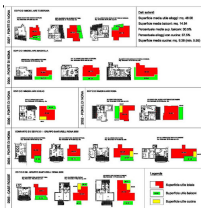


Fig. b: Tipologie alloggi a Ponte di Nona;  
Fonte: Elaborazione dell'autore, 2002-2007

Spesso poi un diffuso malcostume, garantito dai periodici condoni edilizi che si sussuegono negli anni, è la causa di tamponature abusive in corrispondenza sia delle logge che dei balconi stessi, alla ricerca di quegli spazi “mancanti” che l'alloggio non garantisce più, o meglio, che l'acquirente non può più permettersi di comprare.

Sono altresì proprio i reiterati condoni edilizi gli artefici di una tipologia tutta italiana, ovvero quella del locale condonato, un luogo a destinazione non abitativa che -come per magia- diventa tale in seguito ad un abuso.

Si tratta perlopiù di ex locali lavatoio-essiccatoio, soffitte, volumi tecnici, box, collocati spesso in copertura o nei piani semi-interrati, senza i minimi requisiti di salubrità e sicurezza, oggetto spesso di trasformazioni successive al condono stesso e difficilmente individuabili e quindi perseguibili.

Queste nuove forme abitative vengono poi immesse sul mercato per soddisfare la richiesta di alloggi a basso costo per single, giovani coppie, studenti, o immigrati, tutte categorie che possono permettersi solo pochi metri quadri in attesa di una sistemazione migliore.

Le micro-ville invece derivano chiaramente dalla tipologia della villa isolata o a schiera appannaggio, fino a pochi anni fa, solo di quei ceti abbienti che per primi hanno iniziato a delocalizzare le proprie residenze verso l'esterno della corona urbana (Olgiate, Casal Palocco).

Sono unità unifamiliari ma molto più spesso bi, tri e quadrifamiliari, fortemente caratterizzate dal rapporto instaurato fra le componenti elementari dell'insediamento (la strada, la casa, il giardino), in cui si esprimono molti dei cambiamenti attuali dell'idea di abitare, degli stili di vita e dei modelli culturali dominanti.

L'esigenza di fuggire dalla città dello smog e del caos, delle case vecchie e dei condomini-alveare verso abitazioni che posseggono un giardino e magari un posto auto sicuro, sta spingendo molti ex abitanti della zona centrale o semi periferica verso l'area periurbana, area che ha nell'impianto viario romano e nel G.R.A. il miraggio di un collegamento funzionale con il centro e con il luogo di lavoro (fig. c).



Fig. c: Roma, Tor Pagnotta Est;  
Fonte: Immagine Google Earth, 2007

La maggioranza delle originarie tipologie a schiera e delle ville isolate hanno subito però, nel frattempo, una trasformazione sostanziale che spiega il neologismo qui utilizzato; essa è dovuta in primo luogo ad una “scalatura” delle superfici, che dalle metrature “generose” tipiche delle abitazioni extra-urbane, ha ridotto gli ambienti agli standard minimi di legge dell'edilizia popolare. Troviamo così che visitando una cosiddetta villa di recente costruzione, il soggiorno spesso sia di soli 12 mq, la camera da letto matrimoniale riesca a malapena a contenere il letto ed un armadio, e che in camere da letto singole da 9 mq occorra sfruttare l'armadio “a ponte” per poter inserire anche il letto.

Ecco quindi che i box sono qui trasformati -già in sede di vendita- in taverne con cucina, le soffitte in camere da letto o studio, ovvero sfruttando locali che non avrebbero i requisiti di abitabilità o che

addirittura sono stati realizzati all'uopo con stratagemmi sotto forma di predisposizioni tecniche alla "riconversione" (impianti idraulici nascosti dietro diaframmi in cartongesso), in difformità dal progetto presentato al Comune.

E' ormai infatti normale leggere annunci di vendita di porzioni di villa di 200 mq. di superficie "commerciale" per poi constatare che, nella realtà, i locali "legali" sono solo quelli al piano terreno, costituenti in genere un terzo della superficie totale, ovvero circa 70mq: praticamente un appartamento.

Questo significa che con una tipologia di questo tipo, l'acquirente paga da due a tre volte tanto il costo al metro quadro, creando così un plusvalore enorme nelle tasche dei soliti imprenditori senza scrupoli, che hanno nel possente circuito di compravendita dei validi complici; del resto la possibilità di sanare le metrature non abitabili attraverso futuri condoni edilizi, per l'acquirente è più che una speranza.

Articolo estratto da: L'edilizia residenziale e le Centralità Metropolitane a Roma oggi. Un caso di studio: "Ponte di Nona" - Trasformazioni e permanenze del "problema alloggio" nel mercato edilizio romano.

autore: Andrea Moneta - Tesi di Dottorato in Sviluppo Urbano Sostenibile, Relatore prof. Vieri Quilici, Facoltà di Architettura, Università di Roma Tre.

## Note

- (1) G. Moneta, Teoria delle Parti, Quaderni del C.I.R.TER., n.3, 1990;
- (2) AA.VV. - Il Mercato delle costruzioni: lo scenario di medio periodo 2002-2007, CRESME, ottobre 2002;
- (3) AA.VV., Cemento e Costruzioni in Italia, Indagine dell'AITEC, Roma, 2005;
- (4) Elaborazione dell'autore: Questionario sul mercato edilizio del Comprensorio Ponte di Nona in Roma, 2006;

<b>Autore</b>	<b>Data pubblicazione</b>	<b>Volume pubblicazione</b>
MONETA A Andrea	2007-10 -17	n. 1 Ottobre 2007