
La “rottamazione” della Magliana

Tesi di Laurea di Fabrizio Battisti

Relatore prof. Leonardo di Paola

Correlatori proff. Benedetto Todaro, Maria Rosaria Guarini

La tesi è stata incentrata sulla verifica delle condizioni di fattibilità economica, sociale e procedurale di una ardita ipotesi di “rottamazione” del quartiere romano della Magliana.

Il quartiere della Magliana nato negli anni '60 in deroga alle prescrizioni edilizie del P.R.G. del 1962, si è sviluppato su di un'area di circa 70 ettari con abusi edilizi pari a circa un quarto dei circa 3 milioni di metri cubi di costruito senza alcun valore estetico, privo di servizi ed addirittura carente di opere di urbanizzazione.

Tale quartiere ormai da decenni è stato assunto come simbolo di degrado, emarginazione ed emblema della speculazione edilizia che nel secondo dopoguerra ha segnato il territorio del nostro Paese. Oggi, nella prima decade del terzo millennio, quel quartiere, che quarant'anni fa era “periferia”, si pone in una posizione logistica altamente strategica nelle dinamiche insediative metropolitane: a poche centinaia di metri dalle grandi arterie di distribuzione autostradale che portano al GRA, all'aeroporto internazionale di Fiumicino e all'Eur, a soli due chilometri da Trastevere, a ridosso di uno dei polmoni verdi di Roma, la “Valle dei Casali”. Ma dal punto di vista del mercato edilizio la strategicità della zona è, attualmente, inibita proprio dagli effetti generati da quella modalità insediativa con la quale il quartiere è nato e si è sviluppato e che ha portato alla sua attuale dequalificata connotazione urbana caratterizzata da edifici di bassissima qualità edilizio-architettonica seriali e degradati, dalla mancanza di spazi verdi e di servizi, da problemi di congestione veicolare, dalla carenza di parcheggi, dalla forzata convivenza di funzioni residenziali e produttive. Tale condizione di mercato appare evidente confrontando i prezzi delle unità residenziali della Magliana con quelli delle abitazioni delle zone limitrofe, se mediamente un mq di edilizia residenziale alla Magliana vale circa 3.000 euro, a poche centinaia di metri, all'Eur, o sulle colline della Portuense, tale valore si raddoppia e in talune circostanze addirittura si triplica.

Partendo da queste constatazioni la tesi si sviluppa a partire dalla “intuizione” che quella differenza di valore che si registra tra le abitazioni del quartiere Magliana e quelle di quartieri limitrofi può essere considerata una ricchezza latente che si può far emergere se si eliminano quei fattori di degrado che caratterizzano la zona attualmente e se si crea un ambiente urbano di qualità. In poche parole “rottamando” la Magliana.

A partire dalla applicazione della metodologia estimativa del “valore di trasformazione” la verifica dell'ipotesi assunta a base della tesi dovrebbe linearmente seguire il seguente semplice filo logico per la valutazione della convenienza: si prende un quartiere che vale X, si investe Y per rigenerarlo, e se quel delta di ricchezza pari al valore di mercato futuro Z del quartiere ricostruito detratti i costi X più Y, è tale da costituire un soddisfacente guadagno per chi è coinvolto nell'operazione che ne ripaga impegno e sacrifici, l'operazione è fattibile.

Nei fatti poiché l'operazione ipotizzata interessa per la maggior parte beni di proprietà privata di singoli proprietari/residenti nella tesi è stato sviluppato un percorso valutativo complesso finalizzato a verificare non solo la fattibilità finanziaria ma anche quella sociale, procedurale e tecnica, di un intervento di sostituzione e rigenerazione di un intero brano di città, soffermandosi in particolare sulle condizioni che permetterebbero nell'operazione di sviluppare un processo di auto-sostentamento (cioè senza risultare penalizzante dal punto di vista finanziario per gli attuali proprietari/residenti) fondato sull'attualizzazione della rendita fondiaria che si genera a seguito di

trasformazioni territoriali.

E' stato quindi delineato un processo di rigenerazione urbana rispetto al quale sono stati messi in evidenza i fattori di convenienza per i residenti proprietari degli immobili, per gli investitori, e per Comune di Roma valutando i pro ed i contro dell'operazione e ipotizzando alcuni scenari alternativi per il conseguimento del risultato stesso. E' stata dimostrata la possibilità di auto-finanziare la sostituzione edilizia del quartiere a condizioni molto vantaggiose per residenti e collettività, in un arco temporale di circa venti anni e, contemporaneamente, attraverso una attenta gestione delle risorse si è dimostrata la possibilità di inserire nel programma di rigenerazione urbana importanti opere infrastrutturali ed ambientali che migliorano consistentemente la qualità urbana anche delle aree attorno al quartiere. La tesi ha quindi portato a prospettare le condizioni, non solo per la rinascita di un quartiere ma per un intero settore urbano, a costo zero per la Pubblica Amministrazione.

Maria Rosaria Guarini

recensioni/segnalazioni/battisti