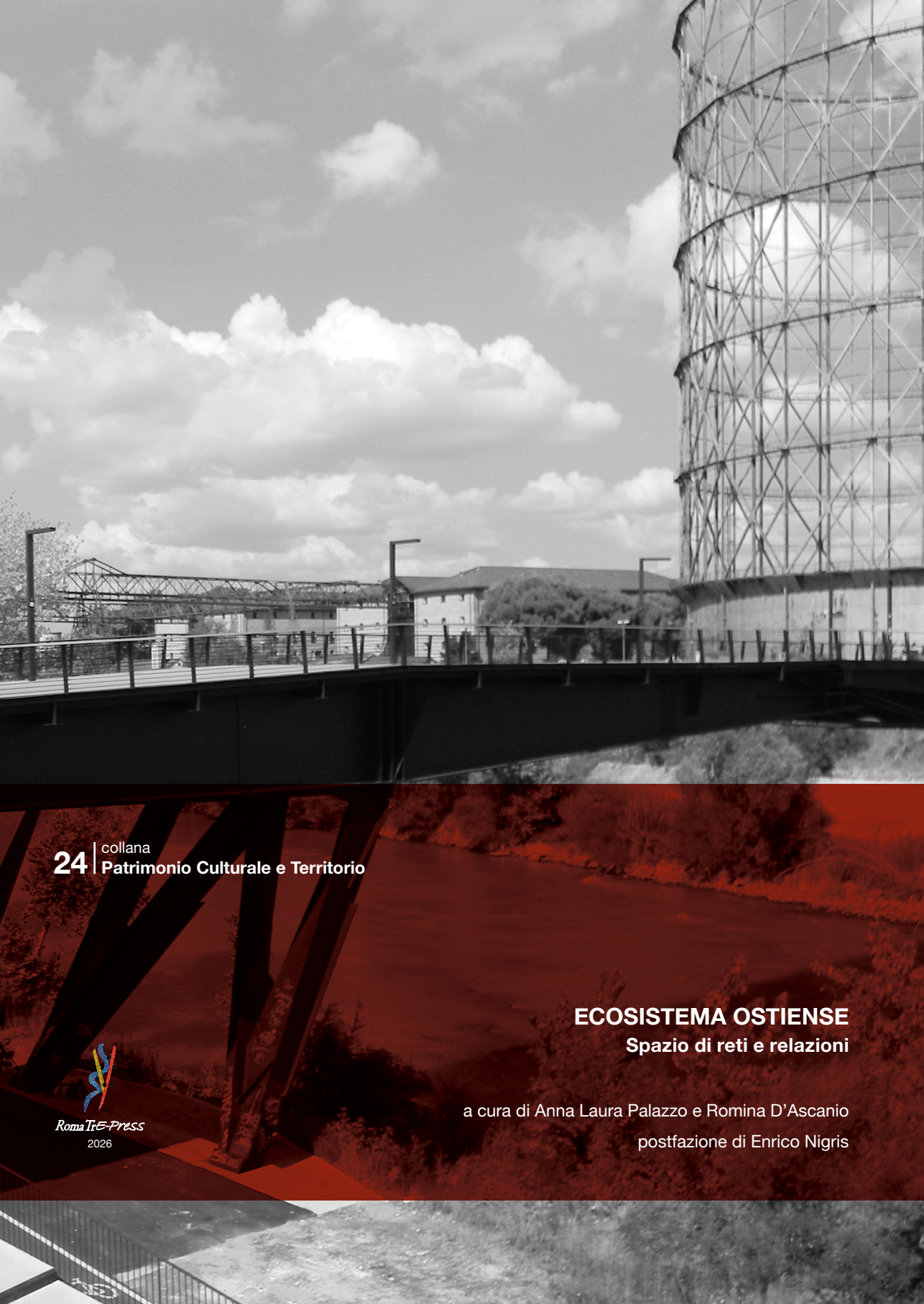
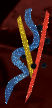




24 collana
Patrimonio Culturale e Territorio



Roma Tre Press
2026

ECOSISTEMA OSTIENSE

Spazio di reti e relazioni

a cura di Anna Laura Palazzo e Romina D'Ascanio
postfazione di Enrico Nigris

In copertina: Vista sul Tevere all'altezza del Ponte della Scienza.
A destra il Gazometro, a sinistra gli ex Magazzini Generali e le
caratteristiche gru-ponte aeree in ferro. Foto di Anna Laura Palazzo.

a cura di
Anna Laura Palazzo e Romina D'Ascanio

ECOSISTEMA OSTIENSE

Spazio di reti e relazioni



Roma TRE-PRESS

collana

Patrimonio culturale e territorio

Comitato scientifico

Carlo Baggio
Liliana Barroero
Caudio Cerreti
Claudio Facenna
Luigi Franciosini
Maurizio Gargano
Guido Giordano
Daniele Manacorda
Maura Medri
Anna Laura Palazzo
Elisabetta Pallottino
Riccardo Santangeli Valenzani
Giovanna Spadafora

volume n° 24

Cura scientifica

Anna Laura Palazzo, Romina D'Ascanio

Supporto redazionale

Ana Luíza Milanese

Progetto grafico ed editing

Matteo Prati

Coordinamento editoriale

Gruppo di lavoro *Roma TrE-Press*

Edizioni *Roma TrE-Press* ©

Roma, settembre 2026

ISBN 979-12-5977-658-7

<http://romatrepress.uniroma3.it>



Quest'opera è assoggettata alla disciplina Creative Commons attribution 4.0 International License (CC BY-NC-ND 4.0) che impone l'attribuzione della paternità dell'opera, proibisce di alterarla, trasformarla o usarla per produrre un'altra opera, e ne esclude l'uso per ricavarne un profitto commerciale.

This work is licensed under the license Creative Commons Attribution-NonCommercial NoDerivatives 4.0 International License. To view a copy of this license, visit <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>



L'attività della *Roma TrE-Press* è svolta nell'ambito Fondazione Roma Tre-Education, piazza della Repubblica 10, 00185, Roma

In copertina: Vista sul Tevere all'altezza del Ponte della Scienza. A destra il Gazometro, a sinistra gli ex Magazzini Generali e le caratteristiche gru-ponte aeree in ferro. Foto di Anna Laura Palazzo.

a cura di
Anna Laura Palazzo e Romina D'Ascanio

Ecosistema Ostiense

Spazio di reti e relazioni



Indice

9	Amedeo Ciaccheri Prefazione. Ostiense in analogico
13	Anna Laura Palazzo, Romina D'Ascanio Nota introduttiva
23	Anna Laura Palazzo La grande trasformazione
	Modernità incompiuta
	1. Eredità e sfide urbane
47	Francesca Romana Stabile 1.1. Lo sviluppo edilizio del quadrante Testaccio-Ostiense, da Roma Capitale agli anni Trenta del Novecento
71	Marta Rabazo Martin 1.2. Dalla frammentazione alla connessione: strategie integrate per la rigenerazione urbana
83	Chiara Sciascia 1.3. Dinamiche sociodemografiche e vulnerabilità urbana ad Ostiense e Valco San Paolo
	Progetti ed effetti
	2. Pianificazione e programmazione alla prova della realtà
99	Romina D'Ascanio 2.1. Progetto Urbano Ostiense-Marconi: un processo a geometrie variabili
111	Sharon Anna Somma 2.2. Dentro la prossimità: Valco San Paolo e le sfide della città in 15 minuti
123	Elisa Avellini 2.3. Spazi in cerca di cittadinanza in cerca di spazi

3. Università e città

- 139 Anna Lisa Tota
**3.1. “Città creative” e rigenerazione urbana:
Roma Tre come “ecosistema universitario”**
- 149 Conversazione con Amedeo Ciaccheri
**3.2. Evoluzione, devoluzione e fragilità amministrative
nella Roma contemporanea**
- 155 Ana Luíza Milanese
3.3. Reti visibili e invisibili. La conoscenza-contatto

Paesaggi Spazi Tempi

4. Forme urbane, forme dell'urbano

- 165 Stefano Magaudda, Gianmarco Barone
4.1. Scenari climatici
- 183 Francesco Careri, Fabrizio Finucci, Alberto Marzo, Maria Rocco
**4.2. Ecosistema Ostiense.
Il progetto PINQuA e Porto Fluviale REcHouse**
- 195 Paola Cannavò
4.3. Abitare nei territori fluviali. Il Tevere come Parco Urbano
- 205 Mattia Voltaggio
**4.4. Il Gazometro Ostiense:
dove il tempo si fa spazio e la storia diventa futuro**
- 215 Azzurra Muzzonigro, Laura Da Re, Florencia Andreola
**4.5. Mappe, corpi, città:
ripensare lo spazio pubblico camminando insieme**
- 225 Gabriele Scorzoni per Polimera
4.6. Il senso di Ostiense
- 235 Enrico Nigris
**Postfazione. Il Mercoledì delle Ceneri
del soggettivismo parassitario**

*«la creazione di spazi urbani dovrebbe favorire usi
variabili e mutevoli [...] il carattere di un quartiere
dipenderà dai legami e dalle alleanze specifiche
delle persone che lo abitano; la sua natura sarà
determinata dagli atti sociali e dal peso di quegli
atti nel tempo, come storia di una comunità.»*
Richard Sennett, *Usi del disordine. Identità
personale e vita nella metropoli* (1999)

Prefazione. Ostiense in analogico

Amedeo Ciaccheri

Una sfida improba hanno intrapreso le curatrici di questo volume, improba e avventurosa: scegliere di raccontare Roma dal quartiere che più di tutti sfugge la confortevole zona di comfort del cliché. Sul quadrante Ostiense si scrive molto nel corso degli ultimi anni, spesso a sproposito: il racconto mainstream mescola in maniera opportunistica la ricostruzione della quinta scenica dei grandi gazometri con le aspettative turistiche e imprenditoriali di una scena economica in grande fermento.

Al di là delle ricostruzioni giornalistiche, sono emerse però anche preziose ricostruzioni d'archivio sulla storia sociale di questo quadrante di città, riscoperto assieme e di riflesso con la riscoperta esplosiva del quartiere di Garbatella. Ostiense e Garbatella d'altra parte sono due storie non separabili, connesse in maniera genetica e assieme alla storia dell'ansa del Tevere, destinate a nascere, crescere e chissà forse un giorno concludersi anche insieme. Ma Roma è una città imperitura: come la storia dell'Urbs ha attraversato i millenni, lo stesso dovremo credere accadrà al piccolo quartiere di Ostiense – gli dei non gli hanno concesso il dono della morte, bensì quello della continua nascita e rinascita.

Ostiense nasce e rinasce nel corso del novecento varie volte: da quartiere della brevissima primavera industriale della capitale d'Italia, si trasforma in breve in laborioso e faticoso quartiere operaio, poi città della conoscenza, poi distretto del cibo e del divertimento, poi di nuovo città creativa e ancora città universitaria. Non è un caso: Ostiense non è figlia della rivoluzione industriale, ma ne anticipa un'altra, quella informatica, quella relazionale, e ogni sua trasformazione porta i segni di questa vocazione originaria.

Ostiense è la velocità della città che cerca una continua e perenne trasformazione e ora che la città cibernetica si affianca a quella di ferro e calce, forse si riannodano i fili di un quartiere da sempre a vocazione relazionale.

Non un rione, non una borgata, Ostiense è ecosistema ante litteram, prima che questa definizione venga adottata dal lessico politico, economico e urbanistico. Lo chiamerei quartiere relazionale perché costantemente obbligato a ridefinire la propria coscienza di luogo su un principio di relazione e stratificazione: una

identità dinamica, irrequieta, irrisolta. Una macchina eternamente desiderante e però continuamente ambita. Un luogo così non si racconta per astrazione: serve una ricerca analogica, il riconoscimento della resistenza di uno spazio fisico e continuo che non si lascia frammentare, che resta misurabile con il passo e con il corpo, contro la tentazione di ridurlo a piattaforma o a dato.

Oggi Ostiense non è il futuro della città, è il suo presente più articolato; nel punto di snodo in cui si misura la tensione tra la maestosità monumentale e burocratica di Roma e la sua vocazione di metropoli globale, qua si incontrano e scontrano le tendenze di una capitale occidentale alle prese con l'energia immateriale di un'economia globalizzata.

Forse tutto questo era prevedibile fin dall'inizio, nel carattere avanguardistico dell'idea originaria di questo quartiere. Le curatrici Anna Laura Palazzo e Romina D'Ascanio tentano questa operazione di scavo: cercare tra le ciclopiche architetture di metallo le tracce della città fluviale, della città artigiana, della città dello studio, investigare i mattoni profondi della rive gauche capitolina, officina della sinistra romana e riflettere su come la dimensione relazionale oggi si confronti con nuovi processi di accumulazione capitalistica e nuove e immateriali enclosures.

In questo racconto per contributi non si cerca un manuale integrale di questo spazio urbano, ma emerge per il lettore una domanda precisa di ricerca e analisi: come possiamo sfuggire all'ambivalenza straniante di una lettura apocalittica o di una accettazione integrata? Al lettore la matassa da sbrogliare per sfuggire alla più semplicistica delle dicotomie.

Tra queste pagine infatti dovremo scorgere non solo l'intelaiatura di un disegno urbano alle prove del Novecento, ma le biografie, le scelte individuali e collettive che hanno animato una contesa e quindi una battaglia. Il sindaco Ernesto Nathan, l'ingegnere Paolo Orlando o l'assessore Montemartini, i gappisti dell'italgas, Mario Tronti e la sezione del Pci dell'Ostiense, i facchini, il popolino, il popolo orgoglioso, la comunità eretica di Don Franzoni, Lotta Continua e Piero Bruno, le officine ottiche, il popolo dei fumaroli, la rettrice Biancamaria Tedeschini Lalli e l'assessore Domenico Cecchini, i movimenti di lotta per l'abitare, gli studenti, le studentesse, gli yuppies, i creativi, i ristoratori, la vita.

Ecco Ostiense condensa la città nella velocità del novecento, ogni scelta combatte una battaglia, ogni piano si rincorre e la vita qua produce in pochi metri quadrati e pochi anni decisivi la storia di una umanità in cerca di identità. E forse solo Ostiense conosce nella millenaria metropoli la grammatica della velocità postmoderna, relazionale perché solo dentro lo specchio della relazione si può affrontare la grande rivoluzione della società dell'informazione.

Ecco l'ecosistema Ostiense va visto in questa traiettoria: già all'inizio del novecento qualcuno immaginava un porto fluviale al centro della città, per connettere Roma al mondo: un sogno di iperconnessione ante litteram.

Dentro l'iperconnessione contemporanea Ostiense è ancora il terreno dove democrazia e capitale finanziario si misurano, negoziano rapporti di forza, traiettorie sotterranee, idee, immaginari, identità in continua trasformazione. È qui che la vita non viene stigmatizzata ma osservata sciogliersi e combattere, in una contesa aperta su ciò che è pubblico e ciò che è comune in analogico, come uno spazio ancora continuo e non frammentato, ancora misurabile con il corpo e perciò a misura umana.
Fare città, fare società, fare politica.

Nota introduttiva

Anna Laura Palazzo, Romina D’Ascanio

La linea del tempo

La letteratura sulla rigenerazione urbana si incentra su due premesse fondamentali. La prima implica la presenza di una committenza pubblica in grado di attivare, lungo l’intera filiera decisionale, strategie fondate su chiare assunzioni di principio e su esplicite responsabilità, coerenti con un’idea di futuro desiderabile condivisa con la cittadinanza. In questa prospettiva, la rigenerazione urbana oltrepassa una concezione esclusivamente fisica della trasformazione, ponendo al centro il rapporto tra effetti materiali e immateriali sugli abitanti, sui loro bisogni e sui sistemi di relazioni che strutturano le comunità insediate.

La seconda premessa è connessa ai recenti indirizzi internazionali per la costruzione di agende urbane sostenibili, capaci di affiancare alle dotazioni territoriali attese indicatori e obiettivi di performance ambientale. Ne deriva un passaggio rilevante dal principio di conformità normativa al principio di coerenza tra politiche, azioni e risultati attesi.

Nell’era delle transizioni – ecologica, energetica e digitale – la rigenerazione urbana offre opportunità e strumenti per produrre cambiamenti strutturali nei modi di “fare città” per garantire la qualità dei processi decisionali, l’efficacia delle politiche pubbliche e forme di partecipazione effettivamente inclusive (Palazzo, Cappuccitti, 2024).

Il volume *Ecosistema Ostiense. Spazio di reti e relazioni* indaga il percorso avviato dall’amministrazione capitolina nei primi anni Novanta del secolo scorso per riorientare la vasta porzione di periferia *extra-muros* che ricomprende i quartieri interessati dalla prima industrializzazione della città – Marconi, Ostiense e Valco San Paolo – da dinamiche di espansione a un approccio alla riqualificazione del patrimonio esistente che annovera manufatti di grande valore.

L’atto iniziale di questa traiettoria è costituito dalla Legge 15 dicembre 1990, n. 396 – *Interventi per Roma, capitale della Repubblica*, che consente il ricorso agli strumenti della conferenza di servizi e dell’accordo di programma per iniziative destinate a università e centri di ricerca, esistenti o di nuovo impianto, nonché a

nuove strutture per la scienza e la cultura (art. 1, c. 5). La Giunta capitolina coglie immediatamente l'opportunità di una transizione del quadrante urbano da "città fabbrica" a "città della conoscenza", accogliendovi le sedi del nuovo Ateneo di Roma Tre, istituito con Decreto 29 ottobre 1991 dal Ministero dell'Università e della Ricerca Scientifica e Tecnologica (Torelli Landini e Travaglini, 2001).

Roma si allinea in quegli anni alle sperimentazioni delle capitali europee in una rigenerazione a traino culturale: l'università, insediandosi negli spazi lasciati liberi dalle attività industriali, svolge il ruolo di *anchor institution* nel promuovere e consolidare l'economia della conoscenza e nel sostenere i processi di produzione e riproduzione culturale, incidendo al contempo sulla riorganizzazione degli assetti territoriali (Glaeser et al., 1992; Landry, 2000; Hall, 2000; Florida, 2003; Kuntzmann, 2004; Sacco et al., 2014; De Leo et al., 2024). Questa dinamica viene favorita dalla piena sintonia tra gli attori pubblici, tra i quali il Municipio XI (oggi Municipio VIII), che come ente di prossimità avvierà pratiche di ascolto della cittadinanza intorno al primo *Urban Center* di Roma.

Il *Progetto d'area* redatto dal Campidoglio (1992) si fonda su un'analisi dello stato dei luoghi, delle dinamiche in atto, del quadro normativo, degli usi del suolo e degli interventi già previsti dagli strumenti regolamentari. A questa fase segue l'adozione di uno strumento di natura strategica, il *Progetto urbano Ostiense-Marconi* (PUOM), che sintetizza la visione di lungo periodo dell'amministrazione capitolina.

Il PUOM è concepito come cornice di riferimento per le trasformazioni, entro regole preventivamente definite ma sufficientemente flessibili in termini di mix funzionale, demolizioni e ricostruzioni e possibili incrementi volumetrici. Le risorse generate sotto forma di contributi straordinari sono vincolate al reinvestimento nel territorio.

L'iniziativa capitolina si propone di rafforzare l'accessibilità dell'area e di valorizzarne le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali, in un contesto urbano marcato dalla presenza del Tevere e favorito da una rete di trasporto pubblico su ferro e su gomma senza confronti nel panorama romano.

Le prime formulazioni del PUOM si incentrano sulle principali nervature del sistema insediativo – le vie Ostiense e Portuense-Marconi –, separate dal fiume Tevere, e individuano nella realizzazione del futuro ponte pedonale della Scienza un elemento trasversale essenziale per ricucire un territorio di per sé frammentato. La tutela dei monumentali segni della Roma produttiva, protagonisti del waterfront fluviale, e di un vasto patrimonio di siti dismessi in attesa di nuove destinazioni, ne costituisce il necessario corollario.

Roma Tre, come "Università nella città", articola il proprio programma funzionale stabilendo il polo scientifico nell'area di Valco San Paolo, su terreni del demanio comunale, e attesta il polo umanistico lungo la via Ostiense e le sue diramazioni effettuando estese operazioni di recupero e riuso: il Dipartimento

di Filosofia, Comunicazione e Spettacolo, il Dipartimento di Lingue, Letterature e Culture straniere e il Dipartimento di Studi Umanistici occupano gli spazi dell'ex stabilimento Alfa Romeo; il Dipartimento di Giurisprudenza trova sede nel sedime della fabbrica delle Vetriere Riunite Angelo Bordoni, di cui salvaguarda l'alta ciminiera; il Dipartimento di Ingegneria si colloca nelle sedi della ex Vasca Navale e delle ex officine OMI-Ottica Meccanica Italiana. Nel progetto, la via Ostiense assume il ruolo di promenade urbana assicurando la convivenza tra trasporto pubblico in sede propria e spazi ciclopedonali attrezzati per la mobilità e la sosta. Presso il terminale della Basilica di San Paolo, il Parco Schuster si presenta come un'oasi di verde di quasi 2 ettari con aree relax, parchi gioco, zone sportive e spazi dedicati ad attività culturali.

Un'ulteriore intuizione del PUOM consiste nel promuovere l'accoglienza di attività affini in cluster tematici riconoscibili, entro macrolotti connotati morfologicamente capaci di conferire identità ai diversi ambiti urbani e di generare relazioni anche negli spazi intermedi. In questo quadro prende forma la "Città della Scienza", con affaccio sul Tevere nell'area dell'ex Gazometro, dove vengono previsti un museo e una biblioteca adiacente alla Centrale Montemartini, trasformata in sede espositiva dei Musei Capitolini.

Negli ex Mercati Generali si ipotizza la realizzazione della "Città dei Giovani", dotata di nuove strutture dedicate alle attività giovanili, di un multisala, di un centro commerciale e di servizi di quartiere. All'ex Mattatoio, formalmente riconosciuto patrimonio culturale nel 1988, viene infine assegnato il ruolo di "Città delle Arti", consolidandone la vocazione maturata attraverso rivendicazioni dal basso e alimentata da manifestazioni ed esposizioni anche prima del suo recupero: pur sviluppandosi oltre il perimetro del PUOM, questi eventi hanno progressivamente conferito al complesso di Gioacchino Ersoch adiacente al Tevere la funzione di snodo materiale e simbolico tra città storica ed espansione. Roma Tre si conferma anche qui come agente di trasformazione, dislocando la sede del Dipartimento di Architettura in alcuni padiglioni del Mattatoio (IV Accordo di Programma). La "Città delle Arti" ospita tra l'altro l'Accademia di Belle Arti, il Museo d'Arte Contemporanea (MACRO), la Scuola Popolare di Musica di Testaccio, il Villaggio Globale, il Centro Anziani Testaccio, la Città dell'Altra Economia, il Centro culturale kurdo Ararat, l'Archivio urbano Testaccio (AUT), il Centro per la fotografia e una sede della Sovrintendenza Capitolina. La coerenza generale dell'insieme è affidata al "Piano di utilizzazione dell'Ex Mattatoio di Testaccio" che scommette su una identità tematica fatta di prossimità e convivenza tra attività pubbliche e private; o ancora, tendenzialmente inclusive e tendenzialmente esclusive. Si tratta di un modello gestionale complesso con scarsi precedenti nell'esperienza italiana, che implica il coordinamento tra interventi su luoghi distinti e tra soggetti distinti sugli stessi luoghi, nonché la gestione delle diverse temporalità messe in gioco

dalle dimensioni dello studio, del lavoro, del tempo libero.

Per diversi motivi la “Città della Scienza” e la “Città dei Giovani” non vedranno invece la luce, mentre procedono nella cornice del PUOM alcune trasformazioni capillari dei tessuti inframmezzate ad interventi a maggiore impatto figurativo, talora caratterizzati da un restyling generico e invasivo.

Questa fase fa emergere alcune fragilità del dispositivo: le strategie territoriali incorporano elementi di innovazione istituzionale che mal si adattano alle esigenze di valorizzazione immediata pretesa da alcune controparti. I processi di concertazione si orientano quindi verso interventi circoscritti ai singoli ambiti attuativi, riducendo la portata della visione originaria e penalizzando soprattutto lo spazio aperto che stenta ad affermarsi come componente strutturante del progetto urbano.

Le diverse temporalità del PUOM non rispecchino alcuni obiettivi di fondo e le priorità stabilite: a titolo di esempio, i ritardi nei processi decisionali portano ad aggravare le condizioni statiche dei manufatti di archeologia industriale, alcuni dei quali, pur vincolati, risultano difficilmente riconvertibili a nuovi usi, come le caratteristiche tramogge che segnano lo skyline della sponda sinistra del Tevere. All'opposto, dopo il fortunato esperimento della Centrale Montemartini, nuovi poli culturali trovano collocazione in edifici dismessi: negli spazi della ex Mira Lanza il Teatro India, sede distaccata del Teatro Argentina, avvia la propria programmazione alla fine degli anni Novanta.

E' infine importante rilevare che diverse iniziative collocate ai margini o all'esterno del perimetro definito dal PUOM, anche ad esso debbono il proprio radicamento, consolidando il quadrante come centralità metropolitana secondo le indicazioni del Nuovo Piano Regolatore del 2008. Pur non rientrando formalmente nel dispositivo progettuale, queste trasformazioni incidono tanto sulla percezione quanto sull'uso dello spazio pubblico: è il caso del riuso dell'Air Terminal Ostiense, inaugurato nel 2000 in occasione del Giubileo e successivamente trasformato nella sede romana di Eataly.

Sotto il profilo della partecipazione inclusiva, il dialogo tra istituzioni e territorio si amplia progressivamente, coinvolgendo comunità residenti ed enti del terzo settore. Questa porzione urbana che si salda al quartiere pioniere di Garbatella, segnato da una solida cultura politica e da una tradizione di solidarietà sin dagli anni della Resistenza, consolida nel tempo un'identità riconoscibile, alimentata dalla qualità delle relazioni sociali e dalla vivacità culturale. I quartieri accolgono inoltre diverse comunità immigrate, che contribuiscono ad arricchire il tessuto sociale (Piccinato et al., 2005; Spada et al., 2021).

Dagli anni Duemila si intensificano le presenze legate alla ricerca e all'alta formazione. Nell'area dell'ex Gazometro prende forma il *Rome Advanced District* (ROAD), promosso da ENI, orientato ai temi della decarbonizzazione, dell'economia circolare, delle energie rinnovabili e dell'efficienza energetica.

Parallelamente, si radicano iniziative promosse da centri di ricerca privati e da nuovi poli formativi, tra cui Talent Garden in collaborazione con la holding di venture capital della Cassa Depositi e Prestiti, attiva nei processi di transizione digitale. In questo quadro, eventi come *Maker Faire Rome* e il Festival della Visione e della Cultura Digitale *Videocittà* con i suoi appuntamenti annuali, ampliano la visibilità dell'ecosistema offrendo uno spazio in cui le più recenti frontiere dell'innovazione vengono presentate in forma accessibile e divulgativa. Tra le esperienze di rigenerazione culturale che hanno riportato in vita il patrimonio industriale del quadrante, un ruolo significativo è svolto da *Industrie Fluviali*. Attivo dal 2019 all'interno dell'ex Lavatoio Lanario Sonnino, il progetto combina funzioni non profit, orientate alla progettazione sociale, alla produzione culturale e all'inclusione, con attività professionali e servizi for profit che ne sostengono la sostenibilità economica.

La comunicazione istituzionale di Roma Capitale designa il quadrante Ostiense come distretto dell'innovazione: un luogo di sperimentazione e collaborazione pubblico privato e un laboratorio di sostenibilità urbana.

Tuttavia, la capacità di ricondurre le trasformazioni entro un quadro di coerenza generale continua a rappresentare un nodo critico. L'organizzazione amministrativa, strutturata per competenze, ostacola modalità di lavoro orientate a soluzioni integrate dei problemi limitando la possibilità di superare impasse ideologici e vincoli procedurali che irrigidiscono i processi decisionali. Una sperimentazione di scala contenuta ma significativa è quella che si sta sviluppando nello spazio dell'ex Mattatoio. In questo caso la Fondazione omonima è chiamata a coordinare attori diversi attorno a impegni culturali e materiali condivisi, con l'obiettivo di garantire qualità e coerenza allo spazio *in-between*, lo spazio aperto di uso pubblico, che negli ultimi anni si sta affermando come una priorità progettuale e politica sempre più rilevante.

Mentre si consolidano attori e iniziative capaci di animare l'ecosistema locale, riprende forma anche un'azione concreta sulle strutture spaziali del quadrante. Dopo una lunga fase di stasi, negli ultimi anni sono state intraprese riqualificazioni dello spazio pubblico – green e gray – per migliorare accessibilità e percorribilità, con nuove piste ciclabili in sede propria e l'introduzione delle zone 30. Particolare attenzione viene dedicata al rapporto con il Tevere, con attuazioni “per parti” promosse da soggetti diversi. Nell'ambito del progetto “Teverever” della Soprintendenza Speciale di Roma, finanziato dal PNRR, è stata avviata la riqualificazione della riva sinistra tra Ponte Marconi e Ponte di Ferro, cui seguirà un ulteriore tratto fino a Ponte Testaccio. A sua volta, Roma Capitale ha realizzato con le risorse del Giubileo 2025 diversi “Parchi di affaccio” distribuiti lungo il fiume fino a Ostia.

Il 2025 è anche l'anno che segna la ripresa del programma di rigenerazione degli ex Mercati Generali, entrato nella fase attuativa con la Convenzione

integrativa alla concessione del 2006. L'intervento, interamente finanziato con capitale privato, prevede la realizzazione di nuovi spazi pubblici e di una residenza universitaria di oltre duemila posti letto.

La decisione ha suscitato un acceso dibattito tra la cittadinanza, che teme gli effetti di una possibile gentrificazione e la progressiva erosione della dimensione pubblica della città. Le critiche si concentrano in particolare sull'appropriazione opportunistica da parte di un'impresa privata dei benefici generati da precedenti politiche pubbliche.

Questo caso riporta al centro del dibattito pubblico una tensione strutturale: da un lato le iniziative che cercano di costruire una cultura della complessità e un terreno comune tra narrazioni istituzionali, civiche e culturali dei fatti sociali; dall'altro, processi che segmentano lo spazio urbano lungo linee culturali, etniche ed economiche, generando nuove distanze tra i gruppi che abitano la città.

In definitiva, l'inclusione dovrebbe rappresentare un prerequisito delle politiche e delle pratiche di rigenerazione, e non un loro esito eventuale. In questa prospettiva diventa decisiva anche una geografia a trazione pubblica capace di tenere insieme le storie e le traiettorie sociali dei territori coinvolti.

Dominanti tematiche

L'articolazione delle dinamiche socio-spaziali può essere riletta alla luce di due dominanti che, insieme, delineano alcuni fattori abilitanti nell'accesso alla città. La prima dominante riguarda le attività di terza missione e di animazione culturale promosse dall'università e dai soggetti che nel tempo hanno concorso alla costruzione di una infrastruttura di prossimità (D'Apice *et al.*, 2000; D'Ascanio *et al.*). Queste pratiche ampliano l'accessibilità ai saperi, creano occasioni di incontro e consolidano un capitale sociale diffuso, favorendo la partecipazione attiva e lo sviluppo di competenze civiche e professionali delle comunità locali. Sul versante della valorizzazione delle conoscenze, Roma Tre ha progressivamente consolidato un ruolo riconosciuto per la sua apertura alle comunità urbane, attraverso una programmazione culturale intensa e continuativa. Questo impegno di *public engagement* si traduce in un percorso di *capacity building*: la condivisione di spazi, saperi e programmi di trasferimento scientifico, tecnologico e culturale contribuisce a rafforzare competenze collettive e meccanismi di inclusione socioeconomica.

La seconda dominante attiene alle dimensioni del digitale – dalla robotica alla manifattura avanzata, dai cluster tecnologici ai servizi di supporto all'innovazione –, che nel loro insieme configurano un vero e proprio ecosistema alimentato dall'interazione tra università, centri di ricerca, imprese, incubatori,

acceleratori, investitori, istituzioni pubbliche e comunità locali: strumenti digitali, infrastrutture ICT e pratiche di innovazione aperta facilitano infatti lo scambio tra economia della conoscenza ed economia d'impresa, attivando un "metabolismo" che moltiplica opportunità formative, professionali e relazionali. La metafora ecologica sottolinea processi di mutua utilità e sinergia, basati su "nicchie" funzionali e sulla diversificazione dei ruoli all'interno di un ambiente complesso e cooperativo (Coenen et al., 2016; McCann e Soete, 2020).

Nel momento attuale, la scena della rigenerazione urbana si estende ai quartieri Ostiense, Marconi, Valco San Paolo e Garbatella, che accolgono e alimentano una pluralità di fermenti innovativi. All'interno di questa prossimità estesa, emergono polarità differenziate per struttura e funzione ma radicate in una trama comune legata all'abitare, alle reti sociali e ai processi di innovazione.

Il volume offre al dibattito pubblico letture diacroniche di tali trasformazioni, osservate da diverse prospettive socioeconomiche e istituzionali, che si valgono di strumenti conoscitivi diversificati:

1. l'analisi di testi e documenti che restituiscono il radicamento di una coscienza collettiva dei luoghi, maturata attraverso l'azione delle istituzioni, della cittadinanza e della rete di associazionismo e volontariato;
2. incontri e interviste con protagonisti e testimoni diretti delle trasformazioni.

Le riflessioni sono organizzate lungo tre traiettorie accomunate da un filo conduttore: il Tevere, presenza costante che riemerge di volta in volta come fattore localizzativo, come memoria attiva del contesto urbano e come risorsa ambientale strategica.

La prima traiettoria riguarda la dimensione identitaria del quadrante, dove le persistenze del passato industriale affiorano come tracce materiali e simboliche di una *Modernità incompiuta*.

La seconda indaga la metamorfosi del territorio da Città Fabbrica a Fabbrica della Conoscenza, mettendo in luce processi, attori e dispositivi che hanno accompagnato tali trasformazioni (*Progetti ed effetti*).

La terza esplora il paesaggio come spazio di negoziazione tra interessi, usi e valori differenti, interrogandone le potenzialità in termini di coesione e sostenibilità (*Paesaggio, spazi, tempi*).

In questa prospettiva, il paesaggio assume il ruolo di dispositivo di mediazione, capace di governare tensioni e interferenze generate dall'intreccio tra dinamiche socioculturali e ambientali: un *common* che integra componenti materiali e immateriali e contribuisce, a sua volta, alla costruzione di capacità collettiva e inclusione.

MODERNITÀ INCOMPIUTA

Il quartiere industriale Ostiense prende forma tra fine dell'Ottocento e inizio Novecento, conoscendo un rapido sviluppo durante gli anni del governo Giolitti, grazie alla particolare sintonia con la sindacatura di Ernesto Nathan (1907-1913). Le leggi Giolitti delineano per Roma uno sviluppo lineare trainato dall'industria lungo il tratto terminale del Tevere e la Via Ostiense, con l'obiettivo di rompere lo schema radiocentrico impostato dal tracciamento delle vie consolari in età repubblicana. La testata urbana di questo programma era situata nell'area del Valco San Paolo, destinata ad accogliere una darsena collegata al Mar Tirreno tramite un canale navigabile.

Alcune di queste iniziative si arenano nel primo dopoguerra, mentre altre subiscono un lento declino fino agli anni Quaranta, con l'avvio della Seconda Zona Industriale di Roma nell'area Tiburtina-Prenestina.

A questa epopea della modernità incompiuta appartiene una singolare fioritura di manufatti puntuali di grande valore architettonico e urbano. Negli ultimi anni, i processi di densificazione e trasformazione del tessuto urbano hanno progressivamente intercettato questi elementi che, pur con esiti non sempre felici, sono stati reinmessi nel ciclo di vita della città. Alcuni di essi continuano a configurarsi come frammenti di urbanità in attesa di essere pienamente assimilati nel vissuto quotidiano di decine di migliaia di abitanti.

PROGETTI ED EFFETTI

Le politiche orientate a valorizzare il ruolo federatore della mano pubblica e la funzione catalitica dello spazio hanno dato luogo a un modello di rigenerazione a trazione culturale. Tale modello è confermato dalla presenza di un ampio ecosistema di attori radicati nel quadrante urbano e nel Municipio VIII, dalle pratiche di apertura della conoscenza e dalla fertilizzazione delle relazioni tra imprese, università e centri tecnologici (Chesbrough, 2003).

Nel rafforzare la governance attraverso nuove arene di scambio e coordinamento, questo paradigma ha contribuito a far emergere l'Ostiense District nelle dinamiche di competitività e nel sistema regionale dell'innovazione. I processi di valorizzazione urbana rendono tuttavia più visibili fratture latenti, mostrando come l'intreccio tra interventi pubblici, investimenti privati e pratiche di innovazione produca effetti territorialmente differenziati.

PAESAGGIO, SPAZI, TEMPI

Il paesaggio si colloca tra la tradizione morfologica del progetto urbano e l'approccio quantitativo delle scienze ecologico-ambientali, nonché tra pianificazione degli assetti spaziali e governance dei processi.

Nel dominio dello spazio, il nodo riguarda la sostenibilità e la compatibilità tra norme e usi, con attenzione ai luoghi irrisolti e alle aree di margine.

La relazione tra paesaggio e tempo emerge dalle dinamiche del mondo naturale e dal ruolo della biodiversità nel recupero dei paesaggi degradati.

In questa prospettiva, il paesaggio media tra spazio e società, articolando relazioni che modulano i ritmi urbani dello studio, del lavoro, del consumo e del tempo libero.

Riferimenti bibliografici

CHESBROUGH, H. (2003). *Open Innovation. The New imperative for Creating and Profiting from Technology*, Cambridge: Harvard Business School.

COENEN, L., ASHEIM, B., BUGGE, M., HERSTAD, S. (2016). Advancing regional innovation systems: What does evolutionary economic geography bring to the policy table?. *Environmental Planning*, 35: 600-620.

D'APICE, C., MORTOLA, E., VECCHIO, E. (2006). *Università nella Città*. Roma: Futura.

D'ASCANIO, R., OMBUEN, S., PALAZZO, A.L. (2024). *Università e Città. L'insediamento di Roma Tre nel quadrante Ostiense*. In: G. Mangialardi, M. Massari, M. (a cura di, 2024). *L'università pubblica italiana per città e territori. Politiche, casi e pratiche*, Working Papers - Urban@it, 18: 49-69.

DE LEO, D., GIGLIONI, F., MARTINELLI, N. (a cura di, 2024). *L'Università pubblica italiana per la città e il territorio*, X Rapporto annuale di Urban@it sulle città. Bologna: Il Mulino.

FLORIDA, R. (2003). *L'ascesa della classe creativa*. Milano: Mondadori.

GLAESER, E.L., KALLAL, H., SCHEINKMAN, J. A., SHLEIFER, A. (1992). Growth in cities. *Journal of Political Economy*, (6): 1126-1152.

HALL, P. (2000). Creative Cities and Economic Development. *Urban Studies*, 37(4): 639-649.

KUNTZMANN, K. (2004). Culture Creativity and Spatial Planning. *Town Planning Review*, 75(4): 83-404.

LANDRY, C. (2000). *The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators*. London: Earthscan.

MC CANN, P., SOETE, L. (2020). *Place-Based Innovation for Sustainability*. Luxembourg: Joint Research Centre.

MARCHIGIANI, E. (a cura di, 2025). Rigenerazione urbana e densificazione: un nesso problematico. *Urbanistica Informazioni*, 324: 9-48.

NIGRIS, E. (2023). *Sulla produzione sociotecnica dello spazio urbano*. Roma: Roma Tre Press.

PALAZZO, A.L., CAPPUCCHETTI, A. (a cura di, 2024). *Rigenerazione urbana. Sfide e strategie*. Roma: Carocci.

PICCINATO, G. (a cura di, 2005). *La Città eventuale. Pratiche sociali e spazio urbano dell'immigrazione a Roma*. Macerata: Quodlibet.

SACCO, P.L. (2015). *Cultura e sviluppo locale. Verso il distretto culturale evoluto*. Bologna: Il Mulino.

SPADA, M., MANARESI, C., RICCI, P. (2021). Prove di prossimità. *Urbanistica Informazioni*, 295: 58-61.

TORELLI LANDINI, E., TRAVAGLINI, C.M. (a cura di, 2001). *Fabbriche della conoscenza. Roma Tre nel territorio e nella riqualificazione dell'area Ostiense*. Roma: Stilgrafica.

La grande trasformazione

Anna Laura Palazzo

Idee e proposte per l'ampliamento urbano. Concentrico o lineare?

A differenza di altre città europee, Roma è rimasta confinata entro le mura fino ai primi del Novecento quando un ampliamento si è reso necessario per le esigenze di una popolazione in forte crescita. Il Piano regolatore redatto da un tecnico esterno all'amministrazione, Edmondo Teulada di Sanjust, concepisce lo sviluppo *extra-moenia* per parti compiute disposte a raggiera conformemente al principio dell'ordinata crescita urbana (*natürlich Entwicklung*), codificato dai trattatisti tedeschi: nelle sedi di discussione del nuovo piano si argomenta la necessità di realizzare «una forma urbana che poteva vedere la luce soltanto eliminando o riducendo il più possibile quell'elemento ritardante e dannoso che è la discontinuità della fabbricazione» (Piccinato, 1978, p. 53).

In quegli anni le definizioni di città convergono ancora sul fatto che «essa è in ogni caso (almeno relativamente) un insediamento circoscritto, un centro abitato» (Weber, 2003, p. 3), con un regime giuridico, amministrativo e fiscale distinto rispetto a quello del “contado” (Palazzo, 2004).

La *Nuova Carta dell'Agro Romano* redatta nel 1914 da Pompeo Spinetti (Fig. 1) pone in evidenza differenti linee di demarcazione tra città e campagna che riflettono la complessità della transizione socio-economica e politica in atto:

- il limite del Piano Regolatore (R.D. 29 agosto 1909), formalmente riconosciuto come “perimetro della Città” dalla Giunta Provinciale di Statistica in occasione del Censimento del 29 giugno 1911;
- la cinta daziaria (D.M. 15 marzo 1913), oltre la quale terreni e fabbricati risultano esentati dall'imposta fondiaria e da quella sui materiali da costruzione (Bortolotti, 1988);
- il frastagliato margine tra Suburbio, il tradizionale anello di orti e vigneti che si estendeva oltre le mura con profondità compresa tra 2 e 3 miglia, e Agro Romano, caratterizzato da vaste tenute in stato di abbandono o cedute in affitto ai cosiddetti “mercanti di campagna” per attività di pascolo e cerealicoltura estensiva (Falcioni, 2006; d'Errico, 2007);

- il limite “programmatico” delle aree sottoposte a bonifica obbligatoria, consistente nella circonferenza di 10 km dal *Miliarium aureum* del Foro Romano (L. 10 novembre 1905, n. 467) cui si aggiungono le porzioni esterne delle tenute ricadenti per oltre il 30% entro detto perimetro. Tale disposizione intercetta oltre 100 tenute su 45.000 ettari di Agro, ossia circa un quarto della superficie totale (Palazzo, 2005)¹.

La realizzazione dei primi 15 “quartieri” nei rispettivi suburbi ne comporta una significativa erosione e la totale cancellazione nel tratto nord-orientale della città, tra il Tevere e la via Prenestina (Paratore, 1979)². I verbali delle adunanze capitoline di quel periodo riportano che la cinta daziaria e il perimetro del piano regolatore marcato da una circonvallazione larga 60 metri sono da considerarsi come i limiti ultimi dell’attività edilizia in relazione al bisogno pubblico: oltre è l’iniziativa privata a dover provvedere alle urbanizzazioni, in ottemperanza al *Regolamento Edilizio Speciale* varato nel 1912³.

Piani programmi e progetti in età liberale

La navigabilità del Tevere, ostacolata da fondali poco profondi e da una portata irregolare che non trova paragoni con i principali fiumi europei, era motivo ricorrente di preoccupazione per lo Stato pontificio, che ne aveva affidato la gestione ad una magistratura apposita; dopo secoli di manovre di trasferimento delle merci dai grandi navigli ancorati al largo della foce di Fiumicino a leggeri “navicelli di fiume” a fondo piatto in risalita mediante il traino animale sino al porto di Ripa Grande (alleggio), l’introduzione del rimorchio a vapore sotto Pio IX aveva ridotto i tempi di percorrenza di questo breve tragitto da due giornate intere con sosta a Mezzocammino a meno di mezza giornata.

¹ I provvedimenti per l’Agro vengono emanati per incentivare la nascente imprenditoria borghese a subentrare ai soppressi enti ecclesiastici e all’aristocrazia terriera nella proprietà, conduzione dei fondi agricoli e appoderamento. Essi si snodano con continuità dalla L. 11 dicembre 1878, n. 4642, con cui la “bonificazione dell’Agro Romano” è dichiarata di pubblica utilità e viene garantita la libera commerciabilità dei terreni, sino alla L. 17 luglio 1910, n. 491, concernente i provvedimenti per estendere il bonificamento dell’Agro romano, che detta i requisiti per la realizzazione dei centri di colonizzazione agraria e delle borgate rurali.

² I Flaminio, II Parioli, III Pinciano, IV Salario, V Nomentano, VI Tiburti di Agrono, VII Prenestino-Labicano, VIII Tuscolano, IX Appio Latino, X Ostiense, XI Portuense, XII Gianicolense, XIII Aurelio, XIV Trionfale, XV Milvio.

³ Nell’intento di favorire la costruzione di sobborghi esterni, all’art. 9 «[...] il Comune si riserva di determinare caso per caso e sottoporre all’approvazione governativa le condizioni tipiche di tali borgate, ed anche di esonerare in parte o in tutto gli imprenditori di cui è parola nell’art. 5 del presente regolamento»: ossia l’esonero dall’obbligo di presentare al Comune adeguata documentazione progettuale con l’indicazione delle strade per il pubblico uso, della fognatura ed dell’approvvigionamento e distribuzione di acqua potabile.

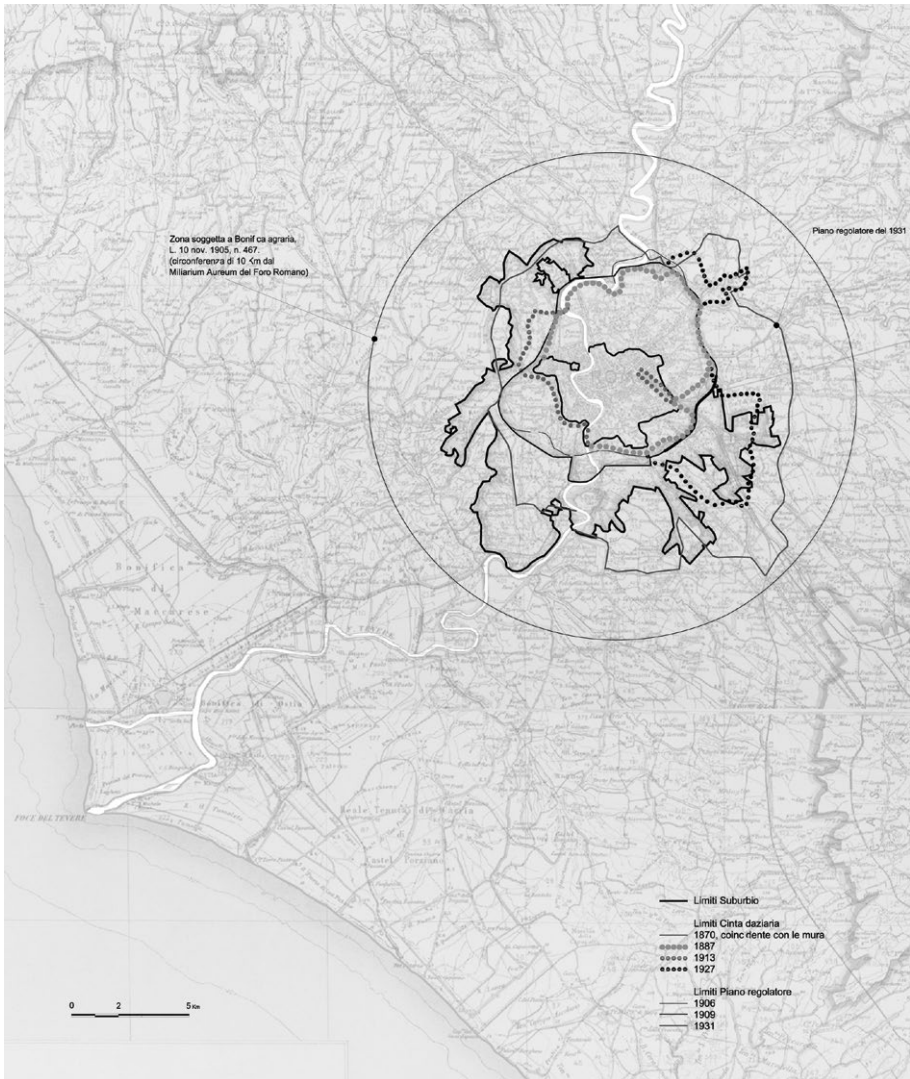


Fig. 1. P. Spinetti, *Nuova Carta dell'Agro Romano in quattro fogli*, Roma, Tipografia Bertero, 1914. La Carta venne redatta su base IGM nella scala di 1:75.000.

All'indomani della presa di Roma (1870), lo Stato liberale intraprende una serie di provvedimenti di incentivo nei riguardi della nascente imprenditoria borghese invitata a subentrare ai soppressi enti ecclesiastici e all'aristocrazia terriera nella proprietà, conduzione dei fondi agricoli e appoderamento. Le disposizioni si snodano con continuità dalla L. 11 dicembre 1878, n. 4642, con cui la "bonificazione dell'Agro Romano" è dichiarata di pubblica utilità e viene

garantita la libera commerciabilità dei terreni, sino alla L. 17 luglio 1910, n. 491, *concernente i provvedimenti per estendere il bonificazione dell'Agro romano*, che detta i requisiti per la realizzazione di centri di colonizzazione agraria⁴. Tra Roma e il mare, dove le prime attività di bonifica si sono concentrate presso il litorale e ad Ostia Antica negli ultimi decenni dell'Ottocento, queste disposizioni intercettano diverse iniziative pubbliche e private imperniate sulle vie d'acqua (progetti di rettificazione o derivazione del Tevere) in vista di un rafforzamento del traffico fluviale.

A cavallo del Novecento lo Stato liberale sembra finalmente assecondare quest'ambizione di lungo periodo, avviata con la significativa localizzazione nell'area di Testaccio, entro le mura, di un quartiere operaio e della nuova sede del Mattatoio e Csmo Boario. Oltre Porta San Paolo, il cuneo tra il Tevere e la via Ostiense viene sottoposto a vincolo di esproprio per la realizzazione di una ben più estesa città industriale, provvista di infrastrutture di livello territoriale e servizi di pubblica utilità; tra le proposte del periodo figura anche un porto fluviale alla Magliana, nell'ansa di Pian due Torri, per l'approdo delle merci e delle materie grezze.

Il Comitato pro-Roma marittima si costituisce nel 1904 su iniziativa dell'ingegnere Paolo Orlando, personalità di spicco nella scena politica e professionale romana, con la missione di realizzare un porto commerciale e una cittadina balneare sul litorale, effettuando il prolungamento della via Ostiense tra Ostia Antica e la nuova linea di costa più ad ovest, e predisponendo ulteriori collegamenti con la zona industriale a San Paolo attraverso una linea ferroviaria e un canale navigabile. Nei suoi lineamenti generali, questa proposta e altre iniziative coeve vengono condensate nel motto "Roma al Mare" (Ferraris, 1907), che raccoglie crescente interesse presso il mondo imprenditoriale e la classe politica locale (cfr. Stabile in questo volume).

L'impianto programmatico, consacrato da un impegno legislativo, finanziario e progettuale senza precedenti, viene perfezionato nel passaggio dei poteri dal sindaco dimissionario Enrico Cruciani Albrandi al neo-eletto Ernesto Nathan (1907-1913), dopo un breve interludio commissariale.

La municipalità, già autorizzata dalla prima legge Giolitti (1904) a disporre di un'autonoma entrata fiscale ricavata dalla tassa sulle aree fabbricabili, si vede

⁴ La legge dispone l'esenzione da qualunque imposta, tassa, dazio od altro pubblico balzello comunale, provinciale, governativo, per quei centri di colonizzazione che verranno realizzati nel giro di dieci anni a una distanza di almeno 5 chilometri dalla cinta daziaria: distanza intesa a evitare sovrapposizioni con le aree urbane, favorendo l'insediamento nelle zone rurali e il recupero di terreni incolti o sottoutilizzati. Inoltre, si dispone che la creazione di questi centri sia accompagnata da adeguate infrastrutture per garantire il benessere degli abitanti e lo sviluppo delle attività agricole accogliendo una popolazione stabile di almeno 25 famiglie ricoverate in adatti ed igienici ambienti con un terreno di almeno mezzo ettaro annesso all'abitazione.

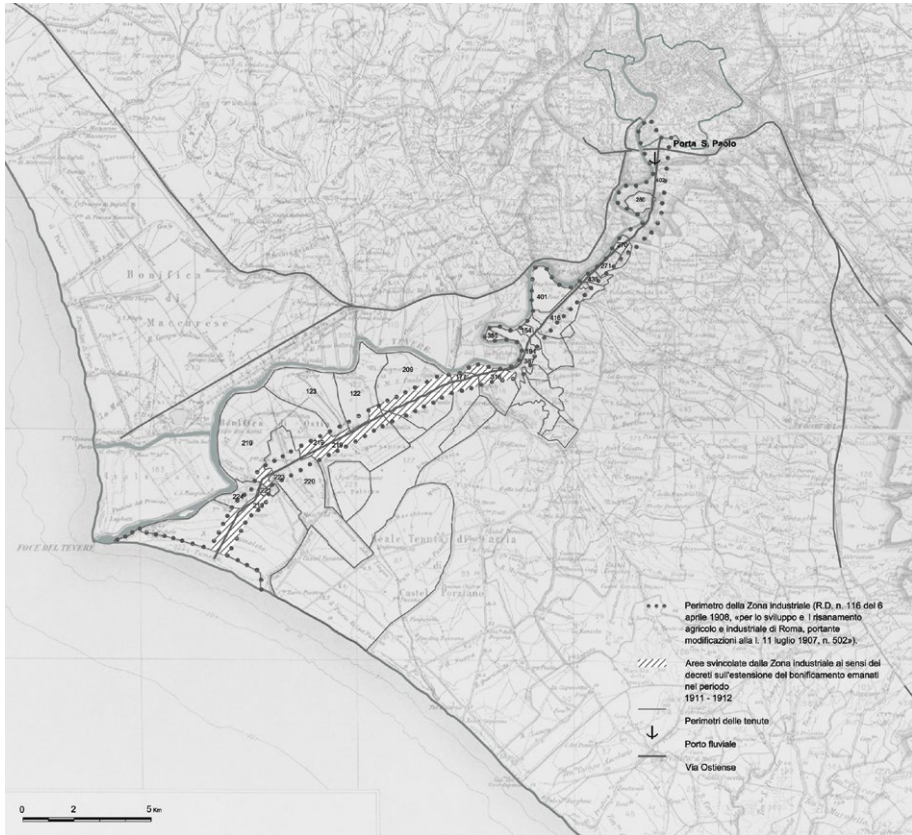


Fig. 2. Le aree soggette ad esproprio nel suburbio Ostiense e nell'agro romano. In tratteggio le aree svincolate in virtù dei decreti sull'estensione della bonifica emanati negli anni 1911-12.

riconosciuta la facoltà di esproprio per la costituzione di un ampio demanio, comprensivo dell'arenile tra la foce del Tevere e il Canale di Fusano concesso dallo Stato⁵ (Fig. 2).

Il terminale urbano della erigenda città industriale è fatto oggetto del dibattito capitolino, che dopo molte esitazioni individuerà la localizzazione del nuovo porto fluviale (finanziato dalla Legge n. 116 del 1908) e delle sue attrezzature di servizio (dogana e magazzini generali) in riva sinistra, all'intersezione tra il

⁵ L. n. 320 dell'8 luglio 1904, *Provvedimenti per risorgimento economico della città di Roma*: impone la tassa sulle aree fabbricabili nella misura dell'1% del valore capitale anche a quelle in corso di costruzione per timore di lavori interrotti sine die. L. n. 502 dell'11 luglio 1907, *portante provvedimenti per la città di Roma*, e L. n. 116 del 6 aprile 1908, *per lo sviluppo e il risanamento agricolo e industriale di Roma*, *portante modificazioni alla l. 11 luglio 1907, n. 502*, estensiva delle prerogative concesse dalla prima al Comune.



Fig. 3. Edmondo Sanjust di Teulada, Piano regolatore di Roma, 1909 (scala di 1:5.000). Dettaglio della zona industriale nel “quartiere Ostiense”, ufficialmente istituito in occasione del Censimento del 1911, naturale recapito per le aziende che verranno municipalizzate dalla Giunta Nathan. Il quartiere occupa parzialmente il suburbio Ostiense, tassello adiacente alle mura tra il Tevere e la via Appia Antica del *continuum* rurale assegnato alla vasta diocesi di San Paolo fuori le mura (circa 10.000 ettari).

Tevere e la ferrovia Roma-Civitavecchia prolungata sino a Termini. Queste disposizioni transitano nel Piano regolatore che individua il quartiere Ostiense e i prati di Pietra Papa, oltre il Tevere, come sede per l’installazione di attività produttive, con una interessante notazione circa la necessità di accompagnare le previsioni con incentivi adeguati (Fig. 3):

«Il Municipio non può avere sulla formazione del quartiere industriale che un’azione semplicemente indiretta. Infatti il Municipio potrà proibire che opifici industriali di una certa importanza, caldaie a vapore, alti camini da fumo, macchine crepitanti od assordanti, sieno impiantate in certe zone della città. Ed, in base a questa esclusione proibitiva, potranno tutti questi mezzi di produzione industriale andarsi a rifugiare, per eliminazione, in quei luoghi ove la proibizione non si abbia.[...] Nondimeno, per desiderio di alcuni commissari, ho segnato sul piano il perimetro di un quartiere industriale, che potrà significare l’aspirazione del Municipio che in quella sede si intensifichi la costruzione di opifici. E questo desiderio dovrà essere confortato da speciali facilitazioni che siano in facoltà del Municipio, senza di che quel perimetro non costituirà che un pio desiderio, che dovrà ancora restare inesaudito» (Sanjust, Relazione al Piano regolatore, 1909).

Nel suburbio Ostiense, le attività di acquisizione forzosa delle aree suscitano contenziosi e opposizioni legate alle indennità di esproprio con il rischio di scorporo dei terreni per cui non siano stati effettuati i depositi ed ottenuti i decreti di occupazione entro il 31 dicembre del 1913. A questa condizione di incertezza si aggiunge la facoltà per le tenute esterne al perimetro della

bonifica obbligatoria di avvalersi di regi decreti “di estensione” emanati ad hoc per sottrarsi al destino industriale: nel cuneo tra Roma e il mare, le tenute Ostia Mensa Vescovile, Malafede, Risaro, Monti San Paolo migrano da una prospettiva di esproprio certo ai sensi della politica industriale della Capitale a un regime assai più favorevole, legato alla bonifica a fini agrari i cui maggiori oneri spettano al Ministero dell'Agricoltura. Qui l'acquisizione forzosa si verifica in caso di inadempienza rispetto all'onere di allaccio alle opere di regimazione idrica a carico dello Stato, onere sostenibile in virtù di una « [...] importante provvidenza portata dalla speciale legislazione per l'Agro romano consoistente nel finanziamento statale a tasso di favore delle opere di bonifica e cioè nella possibilità per i proprietari di ottenere, per la esecuzione delle opere di trasformazione fondiaria prescritte dal Ministero e rese obbligatorie dalla legge, mutui di favore al tasso del 2,50%, rimborsabili in 45 annualità a cominciare dal quinto anno dopo la concessione del mutuo. [...]» (Ministero dell'Economia Nazionale, 1928: 29-30).

Nella tenuta di Monti San Paolo (detta anche Dragona), viene avviata nel 1913 la realizzazione del Borgo Acilio, il primo centro di colonizzazione agraria in un'area espropriata ad Enrico Benfenati: esecutore è il neoistituito Ufficio dell'Agro Romano (1910) sulla base di un progetto di fine Ottocento⁶.

I rapporti inizialmente distesi tra Nathan e Giolitti sono destinati a deteriorarsi rapidamente: le disposizioni governative minano l'autonomia amministrativa della Capitale, per la quale si profila l'istituzione di una “Prefettura del Tevere”, ispirata al modello francese. Questi dissidi, aggravati dalla crisi sociale ed economica che la città sta attraversando, inducono Nathan a rassegnare le dimissioni prima della scadenza del suo mandato.

Dopo una fase di commissariamento affidata all'avvocato Fausto Aphel, cui spetta il delicato compito di concludere le vertenze in sospenso suscitate dai provvedimenti per Roma (Aphel, 1914), una nuova sintonia tra governo centrale e amministrazione capitolina, presieduta da Prospero Colonna, si registra negli

⁶ L'insediamento di circa 37 ha, dotato di scuola, stazione sanitaria, ufficio postale e caserma dei carabinieri, è in grado di ospitare 48 famiglie ad ognuna delle quali spetta un lotto di mezzo ettaro di terreno coltivabile. Si tratta di appezzamenti troppo esigui per soddisfare i bisogni familiari: ed è la stessa amministrazione capitolina a precisare l'intento di garantire «a ciascuna abitazione una quantità di terreno che – tenuto conto delle piccole industrie accessorie – teoricamente possa essere suscettibile di una produzione sufficiente a compensare l'ammontare dell'affitto». L'iniziativa può forse ritenersi espressione di un disegno non limitato al semplice insediamento rurale: vi si legge l'implicito voto di un'integrazione città-campagna fatta propria dall'ideologia del regime fascista nel decennio successivo. Le piccole dimensioni degli appezzamenti ed il «tener conto delle piccole industrie accessorie» confermerebbero la volontà della Giunta cittadina di creare un rapporto sinergico con la progettata ferrovia, il cui tracciato tangente alla borgata è finalizzato a valorizzare le aree espropriate dal Comune ai sensi della L. 116/1908 in funzione della trasformazione industriale.

anni della guerra. L'accordo riguarda i lavori per la ferrovia Roma-Lido tra porta San Paolo e Ostia Nuova, e per l'erigendo sobborgo sul litorale romano che ha assunto carattere di priorità in funzione di una destinazione residenziale stabile, oltre che come meta turistica stagionale, e per il ruolo di volano nei riguardi della valorizzazione di un vasto entroterra⁷.

Dopo la cesura bellica, il governo amplia ulteriormente gli obiettivi legati al ripopolamento, introducendo agevolazioni fiscali e creditizie per i promotori di borgate a carattere misto urbano-rurale. La misura mira a favorire l'espansione edilizia nelle periferie, affrontando il problema degli alloggi e del caro-viveri, questioni sollevate dall'amministrazione capitolina nel periodo del dopoguerra (D'Errico, 2007).

L'instancabile attivismo di Paolo Orlando, assessore all'Agro romano e all'Annona nella Giunta Colonna, garantisce alla città una sovvenzione governativa di 13.000 lire per ogni km del tracciato ferroviario⁸. In quanto ispiratore e membro autorevole della Commissione comunale per il risorgimento economico di Roma (1916) e della omonima Commissione reale (1918), egli ha buon gioco a perorare, all'indomani del conflitto, il rilancio complessivo del programma di opere pubbliche per l'espansione tra Roma e il litorale; ne sarà concessionario l'Ente Autonomo per lo Sviluppo Marittimo Industriale (SMIR), presieduto dallo stesso Orlando, con facoltà di esproprio delle aree destinate alla creazione della prima zona industriale di Roma.

Il decreto istitutivo dello SMIR (D.L. 23 febbraio 1919, n. 304) ne definisce le numerose attribuzioni: (i) costruzione del porto sulla spiaggia di Ostia e del canale di navigazione interna, di collegamento col Tevere e loro esercizio; (ii) costruzione delle opere necessarie per la creazione del sobborgo marittimo di Ostia Nuova, e la gestione del relativo patrimonio immobiliare; (iii) costruzione di esercizio della ferrovia Roma-Ostia nuova e dei suoi raccordi col porto e con la zona industriale; (iv) esecuzione delle opere necessarie a creare la zona industriale e gestione del relativo patrimonio immobiliare; (v) costruzione del grande canale marittimo tra il porto di Ostia e Roma e del porto interno presso la Basilica di San Paolo.

Lo SMIR identifica una "zona suburbana" corrispondente a quella individuata dal Piano regolatore della Zona industriale di Roma elaborato nel 1916 da Giovannoni e Piacentini, oltre a un ampliamento del perimetro tra la piana di

⁷ L'ipotesi di tracciato ferroviario che si delinea in tale occasione prevede fermate intermedie ai Mercati generali, Basilica di San Paolo, Magliana, Monti di San Paolo e Ostia Antica, e contempla un ulteriore tratto urbano sino a Piazza Venezia (soppresso dalle Ferrovie dello Stato nel 1917).

⁸ Orlando assicura la cornice legislativa per la definitiva concessione al Comune di Roma della costruzione e dell'esercizio della ferrovia elettrica Roma-Ostia (L. 27 aprile 1916, n. 550), e per la concessione e costruzione del porto di Ostia (D.L. 30 giugno 1918, n. 1069).

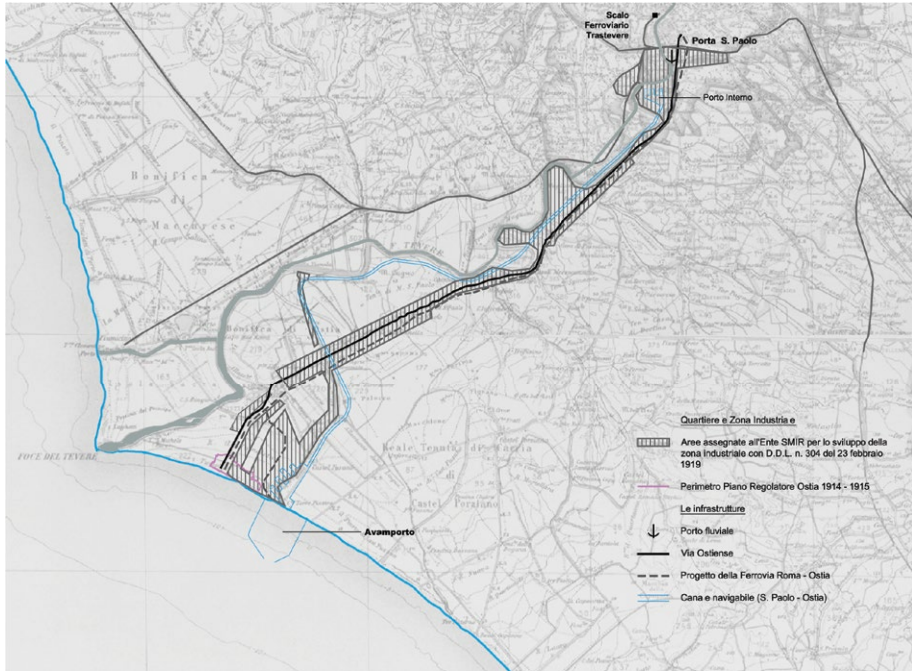


Fig. 4. SMIR, delimitazione della zona industriale di Roma. Il programma di opere è imperniato sulla realizzazione del porto marittimo a sud del Tevere all'altezza del canale di Fusano, storico emissario delle paludi litoranee nelle ricorrenti azioni di bonifica. Qui è previsto l'imbocco del canale navigabile che correndo parallelo al Tevere si conclude in una darsena presso la basilica di San Paolo.

Pietra Papa e la via Portuense ad ovest della ferrovia Roma Pisa e all'inclusione della zona industriale prevista dal Piano regolatore del 1909 tra la via Ostiense e il bivio del *Domine quo vadis*, una "zona intermedia" delimitata fino a Malafede dal corso del Tevere e per una profondità di 400 m. ad est della via Ostiense, una "zona marittima" dal Borgo Acilio fino ad Ostia Antica e da qui fino al bacino del previsto porto marittimo. Un'ulteriore possibilità insediativa è offerta lungo il canale navigabile tra il porto e il Tevere. L'ente provvede all'espropriazione dei "terreni d'immediata utilizzazione" nella zona suburbana dell'Ostiense, e alla bonifica dei prati di San Paolo e di alcuni tratti di litorale. Complessivamente, gli impegni assunti intercettano una imponente riserva di aree di cui il Comune può disporre per le proprie necessità di sviluppo (Fig. 4)⁹.

Le priorità nelle realizzazioni sono assegnate al quartiere San Paolo, che attrae decine di imprese commerciali e industriali, al sobborgo della Garbatella, in

⁹ Tra Comune e SMIR, nel periodo compreso tra il 1909 (inizio delle espropriazioni autorizzate dalla legge n. 116) e il 1921 (approvazione della legge di conversione del decreto istitutivo dello SMIR), le aree acquisite ammontano a circa 1.600 ettari.

collaborazione con l'Istituto Case Popolari, e al nucleo abitativo di Grotta Perfetta, destinato ai tranvieri presso il deposito delle vetture elettrificate in esercizio nella tratta tra Porta San Paolo e la Basilica. I lavori per la ferrovia Roma-Ostia, iniziati dal Comune nel 1917, risultano prossimi alla conclusione.

Ambizioni e contraddizioni del Ventennio fascista

All'indomani della presa del potere, Mussolini esprime un convinto sostegno al programma di Roma al Mare. In un noto discorso pronunciato in Campidoglio nel 1925, si profila la visione della "Terza Roma" che «si dilaterà sopra altri Colli lungo le rive del Fiume Sacro sino alle sponde del Tirreno»: proclama scolpito a imperitura memoria nel travertino del Quadrato della Concordia (1938).

Mussolini ascrive alla propria iniziativa la realizzazione di diverse opere giunte a compimento sotto il suo mandato: i lavori della ferrovia elettrificata, conclusi nel 1924, e della Via del Mare, duplicazione della consolare Ostiense, inaugurata nel 1928 nell'ambito del programma di valorizzazione del litorale romano e del sobborgo di Ostia.

Ma lo sviluppo industriale, accolto con entusiasmo negli ambienti professionali e intellettuali, inizia a mostrare alcune incrinature. Il primo segnale di inversione di tendenza emerge già nel primo anno dell'era fascista con la soppressione dello SMIR tramite il R.D. 18 marzo 1923, n. 845, convertito in legge senza dibattito parlamentare (Bertelli, 2005: 124; Fabbri, 2006: 194)¹⁰.

All'atto della consegna delle aree, Orlando sottolinea la disponibilità di un compendio di 1.600 ettari di terreno demaniale tra Roma e il mare, e torna a sollecitare nel 1925 la ripresa dei lavori legati alla navigazione del Tevere con un memorandum scritto: l'istanza è respinta dalla lapidaria annotazione del Duce *no porto* tracciata con lapis blu sul documento. Le ragioni di questo brusco passaggio di consegne vanno verosimilmente ricercate nel sistema di alleanze politiche e strategiche costruito da Mussolini durante la delicata fase di consolidamento del suo ruolo come "tutore" della Capitale (Bertelli, 1991). Questo processo si inserisce in un più ampio disegno di controllo diretto del regime sulla gestione di Roma, di cui è espressione in quello stesso anno il trasferimento dei

¹⁰ A quella data i lavori della ferrovia sono pressoché ultimati, inaugurate le due stazioni capolinea, concluse quelle intermedie, approntati i sottopassaggi, allestita la linea elettrica da Acilia a San Paolo, predisposte le automotrici e i lavori elettrici. Il R.D. 11 maggio 1924, n. 760, approva la convenzione con la Società Edilizia e Fondiaria Italiana (SEFI), a cui sono concesse la ferrovia e le aree necessarie al suo servizio, nonché tutte le aree fabbricabili all'interno del *Piano regolatore di Ostia*, redatto da Gustavo Giovannoni e Marcello Piacentini nel 1916. Il Comune torna in possesso di queste aree, acquisite nel 1907, e di quelle tra San Paolo e Acilia di minor valore, mentre allo Stato sono attribuite le rimanenti aree di Ostia.

poteri urbani dalla figura elettiva del sindaco a quella del governatore, incarico attribuito per nomina diretta. Per il Duce “niente Stato nello Stato, o per meglio dire Comune nel Comune: Ostia Nuova e il suo sviluppo devono rientrare nelle normali attività del Comune di Roma perché si tratta di una parte della città, ed è opportuno provocare l'intervento di una Società privata che sappia superare attraverso un'organizzazione industriale tutti gli ostacoli.

Oltre alle monumentalizzazioni della città storica incisa dal piccone demolitore per riportare alla luce i fasti della Roma Imperiale, l'impegno di Mussolini urbanista si concentra sulle iniziative di revisione del Piano regolatore avviate da uno *Studio della Riforma del Piano* (1923) e precisate dalla successiva *Variante generale* (1925-26), dimensionata per 1.300.000 abitanti: qui una viabilità tangenziale di nuovo impianto distribuisce i flussi lungo le due principali direttrici di espansione, verso sud-est (Colli Albani) e sud-ovest (il litorale) (Insolera, 1980)

¹¹. Queste prime esperienze, debitrice di un dibattito urbanistico internazionale ispirato a modelli urbani aperti e proiettati nel territorio, continuano a trovare il proprio alimento in una forte regia pubblica: «presupposto primo, oltre alla concezione lungimirante del piano, è che tutto il territorio da occupare da Roma al Mare e per una vastissima estensione, sia di sola ed esclusiva proprietà demaniale» (Calza Bini, 1929, cit. in Della Seta e Della Seta, 1988: 134).

In quegli stessi anni, l'attività di smantellamento della città industriale delineata in età liberale prosegue sistematicamente: dapprima con il R.D. n. 2427 del 1928 che arretra il limite settentrionale per l'applicazione degli incentivi agli insediamenti industriali a sud della zona di San Paolo, in prossimità del ponte della Magliana, e revoca la facoltà di esproprio dei terreni tra Roma e Ostia prevista dalla legge del 1908 (Fig. 5); successivamente con il R.D. n. 1765 del 1933 che abroga il regime di agevolazioni concesse nel 1919 alle attività produttive nella Capitale, optando per la centralizzazione e il controllo diretto sulle politiche industriali¹².

Il terzo decennio del Novecento si apre con l'approvazione del nuovo Piano regolatore, redatto da Gustavo Giovannoni e Marcello Piacentini, che proietta le prospettive di sviluppo della Capitale, ormai vicina al milione di abitanti, su un tradizionale schema radiocentrico. Questo impianto, caratterizzato da un'ampia circonvallazione che avvolge la città – con l'eccezione del cuneo della via Appia

¹¹ Con l'avanzata dell'urbanizzazione anche le delimitazioni toponomastiche subiscono delle modificazioni: nel 1926 viene perimetrato ai danni dell'Agro un concentrico esterno ai suburbi, denominato zona suburbana e ripartito in 11 porzioni cui è attribuita la stessa denominazione dei quartieri di cui rappresentano la proiezione periferica. In questo periodo il termine suburbio designa tanto il quartiere suburbano che la zona suburbana esterna, avendo cessato di svolgere la funzione storica di dispensa di prodotti freschi e di camera di compensazione tra città e campagna.

¹² In tutta la zona ex SMIR, dei 52 stabilimenti esistenti nel 1928 sono rimaste in esercizio 28 aziende, di cui tre in fallimento.

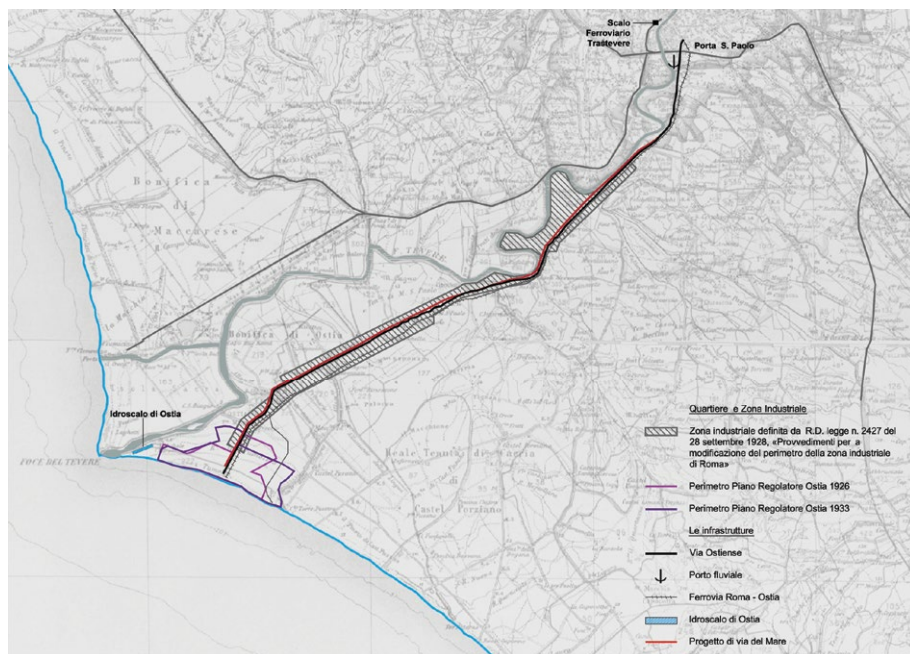


Fig. 5. Riperimetrazione della zona industriale ai sensi del R.D. n. 2427 del 28 settembre 1928, *Provvedimenti per la modificazione del perimetro della zona industriale di Roma*. Lo svincolo dalla destinazione riguarda le aree più prossime alla città e le zone appoderate o suscettibili di intensa coltivazione in omaggio agli emergenti miti del ruralismo.

Antica, preservato per il suo valore storico e paesaggistico – si proponeva di conciliare espansione urbana e monumentalità, in linea con la visione modernista ma conservativa dei suoi autori.

A questo approccio rigido e monumentale del piano, una generazione più giovane di urbanisti oppone modelli tipo-morfologici dinamici e capaci di instaurare un rapporto sinergico con il tessuto produttivo circostante, in risposta alle sfide di una città in rapida trasformazione sociale ed economica (Fig. 6)¹³.

Anche il Piano regolatore approvato nel 1931 ha costruito i propri presupposti su una visione regionale che, pur sprovvista di efficacia giuridica, non riconosce la messe di studi, iniziative e proposte commissionate o volontariamente offerte al Governatorato, intese ad approfondire i nessi tra dimensione fisica dello sviluppo e «[...] quell'entroterra economico che ogni grande città estende al di fuori del suo nucleo storico e che rappresenta il territorio dove più intensa ed immediata si esercita la sua forza di espansione» (Fuselli, 1931).

¹³ La coeva delimitazione toponomastica (1932) mostra l'espansione dei quartieri ai danni dei corrispondenti suburbi e talvolta anche la zona suburbana.

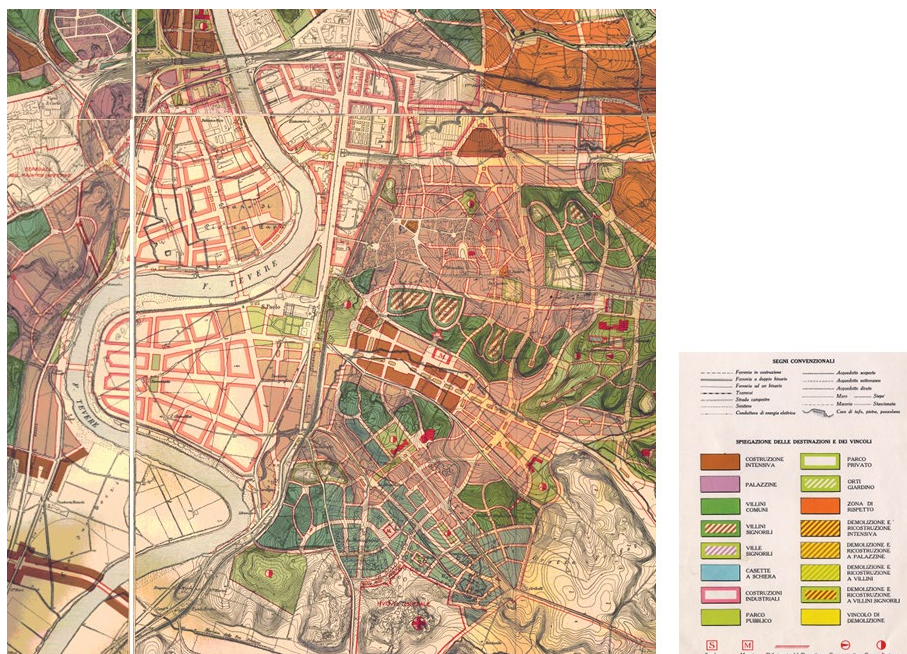


Fig. 6. Il Piano regolatore del 1931. Le previsioni accomunano i quartieri Ostiense e Marconi a destinazione industriale.

A questo periodo risalgono varie prefigurazioni di borgate-orto per operai, lungo la direttrice Roma-Ostia: Tor di Valle e Dragoncello, sulla destra della Roma-Ostia, su terreni arginati e provvisti di un completo impianto di irrigazione per sollevamento dell'acqua del Tevere, mentre per quella potabile si provvede con l'Acqua Marcia dell'acquedotto di Ostia; Malafede e Mezzocammmino, sulla sinistra della Roma-Ostia, servite dall'acquedotto Marcio e dalla fermata di Mezzocammmino, per la cui irrigazione potrà forse usarsi anche l'acqua del fosso di Malafede, se opportunamente raccolta.

«[...] Tutto ciò richiede un'estensione di terreno assai minore di quanto a prima vista ci si possa immaginare, e non è da temere che la distribuzione della popolazione in superficie sia troppo rada per un utile rendimento economico. Purché l'area venga ben utilizzata, basta per ogni famiglia tanto terreno quanto ne occorre ora per un comune villino, ossia non più di 800-1000 metri quadrati. Ho potuto constatare in base a prove sperimentali fatte proprio alla periferia di Roma come un orto di 600 mq., dotato di un pozzo con semplice pompa a mano, abbia potuto fornire per tutto l'anno, e spesso con larga abbondanza, verdure e legumi ad una famiglia di cinque persone tutte grandi,

e ciò senza tener conto delle piccole industrie, dell'allevamento degli animali da cortile. Per una razionale utilizzazione delle aree e per ridurre al minimo la superficie unitaria delle strade, è opportuno nella creazione di queste borgate-orto formare lotti stretti e molto allungati normali alle strade ed aventi i fabbricati in ritiro di qualche metro, e possibilmente, per economia di costruzione, ad un sol piano e disposti a schiera. Ciò permette di raccogliere lungo una unica direttrice, i servizi di acqua, luce e fognatura. Naturalmente, la lottizzazione non deve essere rigida, ma si deve adattare alle condizioni del terreno e l'area dei lotti deve essere proporzionata al numero delle persone componenti le famiglie destinata ad occuparli. Ogni nucleo avrà la sua scuola con l'asilo, la chiesa, ed una casa di maternità, avente lo scopo precipuo di permettere alle madri che debbono per qualche ragione recarsi in città, di lasciare in luogo sicuro i lattanti quando in casa rimanessero incustoditi» (Tadolini, 1930: 81).

Nella proiezione territoriale di Roma verso il mare e i Castelli, che condensa le ambizioni del regime fascista di trasformare la città in una capitale di respiro internazionale, torna ad essere un tema di retorica efficace il rilancio del porto marittimo, conteso tra due possibili ubicazioni: Ostia, in omaggio ai fasti della romanità antica, e Fiumicino, individuato dagli studi di fattibilità come più adatto a garantire l'accesso alle navi di medio tonnellaggio. Il dibattito si sviluppa nel contesto dell'isolamento internazionale dell'Italia a seguito delle sanzioni economiche imposte dalla Società delle Nazioni nel 1935, inducendo il regime a considerare ulteriori opportunità economiche e infrastrutturali anche a monte di Roma sino all'entroterra umbro. La ripresa degli studi sulla navigazione, originata da un nuovo coacervo di interessi economici cui il regime si mostra sensibile, trova una plausibile motivazione nell'incremento del traffico tiberino dovuto al trasporto di carbone destinato alle centrali termoelettriche di San Paolo.

Le previsioni di sviluppo lungo la direttrice Roma-Ostia, rafforzate da una serie di progetti infrastrutturali (l'idroscalo, la sede di un aeroporto prossimo alla linea costiera per il trasporto civile e per scopi militari, il "drizzagno" del Tevere a Mezzocammino), vengono rimodulate nella nuova cornice del dominio di Roma sul Mediterraneo che sintetizza le ambizioni della politica imperiale (Fig. 7). In tale prospettiva matura la decisione di celebrare il ventennale del Fascismo con la realizzazione dell'Esposizione universale del 1942 in un quartiere di nuovo impianto (E42), incastonato nella via Imperiale tra Piazza Venezia e il Lido (Bertelli, 2005)¹⁴.

In questa fase, tra le sperimentazioni di modelli aperti al territorio che mostrano variabili predilezioni di forma e struttura – *continuum* urbanizzato, macrostrutture

¹⁴ L'area designata si estende per 436 ettari nella tenuta delle Tre Fontane, che ricade nella cosiddetta "zona intermedia dell'ente SMIR"; essa viene assoggettata ad esproprio per pubblica utilità. Il Quartiere dell'Esposizione sarà recepito dalla toponomastica romana nel 1940 assieme al Quartiere XIX Lido.

reticolari ed episodi compiuti disposti come grani di rosario – spicca la cosiddetta “Coda di Cometa” di Gustavo Giovannoni (1938), che elegge il nucleo compatto dell'E42 a testata di un'espansione «[...] dapprima al limitata e serrata, poi sparsa nella campagna liberamente fino a Castel Fusano».

La coeva proposta di *Piano Regolatore della zona tra l'Esposizione e il Lido di Roma* commissionata al gruppo di urbanisti Eugenio Fuselli, Luigi Piccinato e Cesare Valle, corredata da una serie di studi a diverse scale (1:25.000 e 1:10.000) (Fig. 8), si configura come:

«[...] una sorta di esplorazione delle potenzialità che, sotto l'impulso delle direttive fissate per lo sviluppo edilizio di Roma in direzione del mare, vengono offerte a da una porzione di territorio posta come una striscia allungata, tra il corso del Tevere e la reale tenuta di Castel Porziano, e destinato nel giro dei prossimi anni ad una rapida trasformazione.

Nella prima stesura del Piano, l'ipotesi giovannoniana di uno sviluppo secondo borgate satelliti è sostanzialmente ribadita, nel senso tuttavia di una imponente revisione dei valori e dei programmi di sviluppo: da una base eminentemente agricola si dovrebbe passare ad una base di più intensa utilizzazione edilizia atta a consentire maggiori possibilità di addensamento demografico a carattere semi-rurale, e in alcuni tratti anche urbano.

Tanto che, nella versione definitiva, si ipotizza una crescita lineare strutturata secondo un insieme di zone funzionali e diversa densità e contenuto tipologico, infrastrutture e aree agricole, che si configura come ipotesi di vero e proprio piano territoriale. Ciò che ora si va delineando è la forma di un futuro, complessivo sviluppo urbano-territoriale» (Quilici, 1996, p. 16).

I pattern insediativi che compongono la trama dell'espansione al mare, diversi all'origine quanto a finalità e destinatari, conosceranno un'intensificazione in chiave urbana in risposta alla forte pressione insediativa. In lato sinistro della ferrovia il completamento di Borgo Acilio, assegnato nel 1921 allo SMIR per progetti di sviluppo industriale, riprende vigore nel passaggio dal Comune alla Società Italiana di Bonifiche Agrarie (1925), che si impegna a frazionare la tenuta in una trentina di orti della superficie tra i 2 e i 3 ettari e di altrettanti poderi tra i 10 e i 30 ettari, a risanare i 12 fabbricati residenziali e completare le infrastrutture. Questa intelaiatura a maglia larga sarà rapidamente obliterata e sovrascritta da una coltre di edilizia residenziale. In lato destro della ferrovia, su di un lotto di 10 ettari, si avvia la realizzazione di case minime su lotti di 300 mq. avviata nel 1925 sotto la direzione di Paolo Orlando con la Società “Sui Cuique Domus”. Qui nell'immediato anteguerra il Governatorato, tornato nella disponibilità del terreno, realizzerà su disegno di Plinio Marconi il nucleo di Acilia per 150 famiglie di baraccati senza alcun legame con la terra (D'Errico, 2017):

la trama insediativa su maglia ortogonale è meno fitta (1.000 mq per lotto)¹⁵. Con R.D. Legge 6 gennaio 1941, n. 2, sul *Piano regolatore di massima per l'espansione di Roma verso il mare*, che investe il perimetro del piano presentato da Fuselli, Piccinato e Valle, il Governatorato ottiene mandato di esproprio a valori dei suoli congelati al 1930 per la Zona di espansione dell'abitato cittadino verso il mare.

L'insostenibilità politica di tale operazione induce in tempi brucianti, il 13 gennaio dello stesso anno, a dare formale avvio a un processo di revisione del Piano regolatore del 1931 e lo studio di un nuovo Piano generale di espansione della Città, della cui redazione Mussolini ha incaricato un Comitato composto da tecnici di sua fiducia.

Lo strumento, denominato *Variante del Ventennale*, delinea gli sviluppi futuri della Capitale in vista del previsto Piano territoriale (che comprende sia l'Agro che le zone della Provincia), lungo una rete di "ferrovie foranee e metropolitane", con lo scopo di garantire un sistema di comunicazioni adeguato, valutando ipotesi di tracciati alternativi, sia radiali che anulari. Rispetto alle prefigurazioni del decennio precedente, il ruolo originario delle borgate rurali viene considerato ormai eroso rispetto alla possibilità dei residenti di trarne un reddito di natura esclusivamente agricola (Mancini e Insolera, 1974)¹⁶.

La *Variante del Ventennale*, dimensionata per una popolazione di tre milioni di abitanti al 1970, conferma la direttrice preferenziale di sviluppo tra Roma e il mare: oltre a quello dell'E42, sono approvati i piani particolareggiati a dominante residenziale di supporto al cosiddetto "saldamento" della via Imperiale nel primo tratto extramurario su aree destinate in precedenza alla zona industriale¹⁷. Contestualmente il proposito di progettare il porto di Roma viene rinviato a un tempo non ancora precisabile, con effetti di ulteriore marginalizzazione del quartiere Ostiense già depotenziato dalla designazione della Seconda Zona industriale nel settore nord-orientale della città¹⁸.

¹⁵ Le "cassette Pater" realizzate con tecniche prefabbricate sono state distrutte nel secondo dopoguerra perché fatiscenti.

¹⁶ La *Variante del Ventennale*, redatta da Piacentini, Giovannoni, Oppo, Salatino, Folinea, Maccari e Testa, viene presentata in stesura provvisoria a Mussolini il 29 ottobre 1941, corredata da un numero non precisato di elaborati grafici al 25.000 e da un plastico in scala di 1:5.000, che sono andati perduti.

¹⁷ Il saldamento si accredita sia in ambito urbanistico come dispositivo di connessione funzionale tra aree di espansione e nucleo storico che in ambito architettonico in chiave monumentale e scenografica di ambientamento del vecchio con il nuovo, per il quale si predilige un misurato eclettismo stilistico.

¹⁸ L'istituzione formale della *Seconda Zona industriale*, tra le vie Tiburtina e Prenestina, già designata nel 1938 ad esito di una concertazione con le rappresentanze del settore industriale, avviene nel 1941.



Fig. 7. E. Del Bufalo, C. Roccatelli, G. Nicolosi, A. Del Bufalo, Schena di Via Imperiale tra Roma e il mare, con il pentagono dell'E42 (1938, Archivio Marconi).



Fig. 8. E. Fuselli, L. Piccinato, C. Valle, Schema preliminare del piano regolatore della Zona da Roma al Mare, 1938-39. Elaborato originale in scala 1: 25.000. Tratto da V. Quilici (a cura di), E42. Un centro per la metropoli, Roma, Olmo 1996, p. 26.

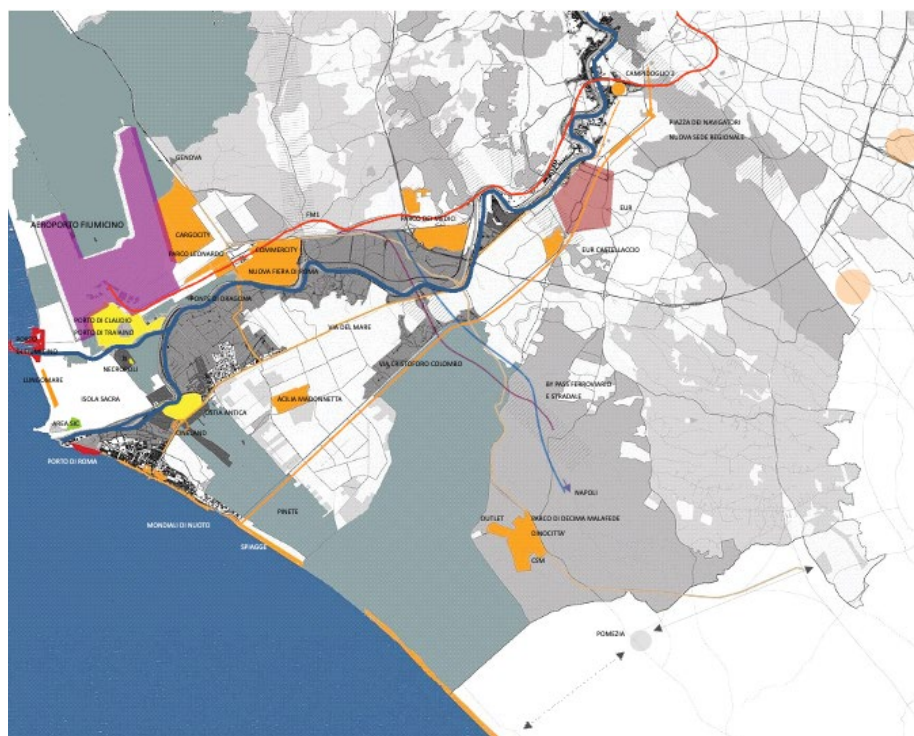


Fig. 9. La Coda della Cometa nei primi anni Duemila (Fonte: Associazione Le Città di Roma). Contando i Municipi VIII, IX, X, e il Comune di Fiumicino, i residenti oltrepassano le 900.000 unità.

Epilogo

Nel secondo dopoguerra, la continuità delle giunte democratiche con il sistema di interessi e di alleanze intessute dal regime appare evidente negli orientamenti metodologici e territoriali intrapresi:

«[...] È ormai generalmente provato che non si trattò di un cambio di classe dirigente, ma solo limitatamente di cambio di gruppo dirigente e altrimenti di semplice cambio di etichetta. [...] Questa grande idea si ritrova come obiettivo prioritario nel primo atto della Giunta comunale in materia urbanistica nell'ottobre del 1951» (Mancini e Insolera, 1974: 68-70).

Tuttavia, è profondamente mutato l'atteggiamento politico nei confronti di uno sviluppo a trazione pubblica come quello prefigurato in età liberale e sotto il regime fascista. La Capitale stenta ad integrare nel nuovo assetto istituzionale e politico meccanismi giuridici ed economico-fiscali di tipo straordinario: la regia municipale, meno salda e coesa delle precedenti, posta di fronte alla

decadenza dei vincoli di destinazione e alla retrocessione di gran parte delle aree acquisite al pubblico demanio, differisce il ricorso a un nuovo Piano regolatore esteso all'intero territorio comunale, negoziando con i gruppi di interesse più influenti, come il Vaticano, la grande impresa alleata con la proprietà fondiaria, i potenti istituti di credito e il ceto professionale della borghesia capitolina proposte non sempre in grado di garantire l'interesse pubblico.

Questa situazione si riflette anche sul quartiere Ostiense, simbolo di una modernità incompiuta e soggetto a una regolamentazione urbanistica poco incisiva, che nonostante la posizione strategica attraversa una lunga fase di dismissione e abbandono.

Quando, nei primi anni Novanta, la Giunta capitolina torna a porre mano alla pianificazione avviata con la Variante generale del 1967, il quadrante sud-occidentale della città, pur ormai condiviso con la nuova municipalità di Fiumicino, si configura come uno dei settori meglio infrastrutturati della Capitale. L'area è destinata ad accogliere infatti attrezzature di rango internazionale e di livello metropolitano: l'aeroporto di Fiumicino, il centro direzionale Alitalia, il Toyota Business Centre (2002) e l'Hotel Ramada (2004); il Villaggio Parco de' Medici (2001); Parco Leonardo e Commercium (2003); Cineland (1999); la Nuova Fiera di Roma (2006); il centro congressuale La Nuvola (2016) (Fig. 9).

A questi attrattori, inseriti in un contesto di accoglienza di rilevante valore storico-archeologico e naturalistico, con siti come Portus e Ostia Antica, oltre alle tracce lasciate dagli interventi di bonifica, continua tuttora a nuocere la "separatezza tra le due città a nord e a sud del Tevere" evocata dalla Relazione al PRG 2000, con riferimento al Distretto internazionale Tevere Sud. A tale discontinuità si intende porre rimedio attraverso una maglia più organizzata e meglio distribuita di percorrenze trasversali, fondata anche sulla realizzazione di nuovi ponti sul Tevere.

In tale contesto, il rilancio del quartiere Ostiense, depositario di un patrimonio di archeologia industriale di eccezionale interesse, attingerà alle prerogative concesse dalla L. 15 dicembre 1990 n. 396, *Interventi per Roma, Capitale della Repubblica*, in particolare agli istituti della Conferenze di servizi e degli Accordi di programma per il coordinamento di interventi complessi che coinvolgono più soggetti e diversi livelli istituzionali¹⁹. Gli ambiti lungo la via Ostiense e di Valco San Paolo saranno destinati alle sedi del nuovo Ateneo di Roma Tre, una "City University" gemmata dall'Università Sapienza obbligata a ridimensionarsi al proprio interno su soglie più fisiologiche²⁰.

¹⁹ Il riferimento è agli interventi funzionali all'assolvimento da parte della città di Roma del ruolo di Capitale della Repubblica, in particolare interventi per università e centri di ricerca esistenti e di nuovo impianto e per nuove strutture per la scienza e la cultura.

²⁰ La Sapienza conta a fine anni Ottanta 186.000 studenti iscritti. L'Ateneo di Roma Tre chiamato a riequilibrare il bacino universitario romano acquisisce un primo compendio

Per affrontare le sfide della rigenerazione, Roma Capitale ha fatto ricorso al progetto urbano, definito come «[...] una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilevanza urbana; tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, un'accurata verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica» (NTA del PRG di Roma 2008, art. 15).

Il progetto urbano Ostiense-Marconi (PUOM) ha ricercato un allineamento tra disciplina degli assetti (la sfera della pianificazione e della forma urbana) e governo dei processi (la visione strategica e interconnessa dei luoghi, dei fenomeni e degli attori).

Il confronto che ne è scaturito tra i diversi attori del cambiamento, pur registrando fasi di stallo, ha suscitato un vivace dibattito pubblico e innalzato le aspettative di una transizione di lungo periodo progressivamente sintonizzata sulle tematiche della sostenibilità.

Riferimenti bibliografici

APHEL, F. (1914). *Sei mesi di amministrazione straordinaria del Comune di Roma*. Roma: Tipografia F. Centenari.

BERTELLI, P. (1991). Note sull'industria a Roma, dalla fine del regime pontificio alla seconda guerra mondiale. *Storia urbana*. 15 (57): 29-41.

BERTELLI, P. (2005). Un perimetro a geometria variabile. Il caso della prima Zona industriale. In: A.L. Palazzo (a cura di). *Campagne urbane. Paesaggi in trasformazione nell'area romana*. Roma: Gangemi: 111-124.

BORTOLOTTI, L. (1988). *Roma fuori le mura*. Roma-Bari: Laterza.

D'ERRICO, R. (2007). Ostiense. Assetti proprietari e trasformazioni economico-sociali di un settore dell'Agro romano (secoli XVIII-XX). Roma: Croma.

d'Errico, R. (2017). *Da Borgo Acilio ad Acilia. Le origini agrarie della periferia di Roma*. In: G. Caneva, C.M. Travaglini, C. Virilouvet (a cura di). *Roma, Tevere, Litorale. Ricerche tra passato e presente*. Roma: École française de Rome.

immobiliare grazie ad alcuni dispositivi di legge: la L. 9 maggio 1989, n. 168, *Istituzione del MURST e autonomia universitaria*; il DL 19-11-1990 n. 341, *Riforma degli ordinamenti didattici universitari*; la L. 24 dicembre 1993, n. 537, *Interventi correttivi di finanza pubblica*, art. 5; la L.r. Lazio 31 ottobre 1994, n. 51, *Norme per l'attuazione del diritto agli studi universitari*.

- DELLA SETA, P., DELLA SETA, R. (1988). *I suoli di Roma. Uso e abuso del territorio nei cento anni della Capitale*. Roma: Editori Riuniti.
- FABBRI, F. (2006). *Le trasformazioni di una Capitale: Roma porto di mare?* In: P. Carusi (a cura di). *Roma in transizione. Ceti popolari, lavoro e territorio nella prima età giolittiana*. Roma:Viella: 181-196.
- FALCIONI, P. (2006). *Dinamiche territoriali nell'area ostiense tra Ottocento e Novecento*. In: P. Carusi (a cura di). *Roma in transizione. Ceti popolari, lavoro e territorio nella prima età giolittiana*. Roma:Viella: 197-210.
- FERRARIS, M. (1907). Roma al mare. *Nuova Antologia*, 860: 529-575.
- INSOLERA, I. (1980). *Roma moderna*. Torino: Einaudi.
- MANCINI, A., INSOLERA, I. (1974). Introduzione a trent'anni di urbanistica romana. *Urbanistica*, 62: 64-106.
- MINISTERO DELL'ECONOMIA NAZIONALE (1928). *L'Agro Romano nel primo quinquennio fascista. Relazione sull'incremento del bonificamento agrario e della colonizzazione nell'Agro Romano, dal 1° gennaio 1923 (I) al 31 dicembre 1927 (VI)*. Roma: Tip. Cuggiani.
- PALAZZO, A.L. (2004). Pianificazione e politica delle aree fabbricabili ai primi del Novecento. In: P. Avarello, R. d'Errico, A.L. Palazzo, C. Travaglini (a cura di). *Il Quadrante Ostiense tra Otto e Novecento, Roma moderna e contemporanea*, XII (1-2): 215-237.
- PALAZZO, A.L. (2005). Urbano e rurale. Dominanti tematiche. In: A.L. Palazzo (a cura di). *Campagne urbane. Paesaggi in trasformazione nell'area romana*. Roma: Gangemi: 17-25.
- PARATORE, E. (1979). *Il Suburbio geo-agrario di Roma*. Roma: Istituto di Studi Romani.
- PICCINATO, G. (1978). *La costruzione dell'urbanistica 1871-1914*. Roma: Officina.
- QUILICI, V. (a cura di, 2006). *E42-EUR. Un centro per la metropoli*. Roma: Olmo.
- TADOLINI, S. (2005). *Borgate-orto per operai nella campagna romana*. In: A. Parisella e A. Sinodi (a cura di). *Antologia dell'Agro romano, Vol. III, Documenti 1923 – 1963*. Roma: Regione Lazio.
- WEBER, M. (2003). *Economia e società: la città*. Roma: Donzelli: 3.

Modernità incompiuta

1. Eredità e sfide urbane



1.1. Lo sviluppo edilizio del quadrante Testaccio-Ostiense, da Roma Capitale agli anni Trenta del Novecento

Francesca Romana Stabile

Roma Capitale, il “quartiere industriale-operaio” di Testaccio

Con l’istituzione di Roma Capitale, la necessità di modernizzare la città per reggere il confronto con le capitali dei paesi europei, e di sistemare in tempi brevi grandi masse di burocrati e di immigrati, porterà, dopo il 20 settembre 1870, ad avviare una profonda trasformazione urbana. La città si presentava ancora come un capoluogo di provincia, con un tessuto edilizio compatto che si alternava a vaste zone di campagna, all’interno delle Mura aureliane (Fig. 1). La giunta provvisoria di Governo, guidata da Raffaele Cadorna, nomina, il 30 settembre del 1870, la Commissione degli Architetti e degli Ingegneri per studiare le norme generali per un Piano regolatore. La Commissione, presieduta da Pietro Camporesi, nella sua *Relazione dei lavori per l’ampliamento ed abbellimento di Roma* (10 novembre 1870) programma una serie di interventi di sistemazione ed espansione della città, tra cui la realizzazione di un quartiere industriale al Testaccio con l’obiettivo: «di avere una vasta area per le arti clamorose, fabbricati per abitazioni di operai, e grandi officine, magazzini particolari, depositi centrali per vini, ed altro».¹

In relazione a tale programma, il 18 marzo 1872, la Giunta presenta un *Progetto di un quartiere industriale nella regione del Monte Testaccio*² che prevede l’acquisizione da parte del Comune dell’intera piana di Testaccio: pertanto, alla zona centrale del quartiere di 152.991 mq già di proprietà pubblica, vanno ad aggiungersi nuovi terreni da ottenere attraverso l’esproprio per pubblica utilità. Così, il 20 marzo 1872, il Consiglio comunale delibera all’unanimità che: «[...] l’erezione a Testaccio di un quartiere per usi industriali, di magazzini di deposito e di magazzini generali nel piano di Testaccio, si riconosce opera

¹ Archivio Storico Capitolino (ASC), *Atti del consiglio comunale di Roma*, 1870-1871, allegato n. 1, pp. 339-349 (343).

² ASC, *Atti del consiglio comunale di Roma*, II, 1871-1872, seduta 18 marzo 1872, pp. 361-370.

di grande interesse e pubblica utilità per la Città di Roma»³. Tali atti portano alla stipulata di una convenzione tra l'amministrazione comunale e Firminio Picard (11 luglio 1872), proprietario di gran parte dei terreni di Testaccio che si impegna a costruire il nuovo quartiere operaio (Orano, 1912: 58-65; Lunadei, 1992: 20-21)⁴.

Agli stessi anni risale la prima proposta di Piano regolatore, presentata il 4 luglio 1873, firmata da Alessandro Viviani, direttore dell'Ufficio d'arte comunale. Per Testaccio è previsto un quartiere su un terreno di trentasei ettari che comprende residenze per un totale di circa 4.000 abitanti «nella parte non destinata ad uso esclusivo di magazzini ed opifici»⁵. In relazione a tale programma, Gioacchino Ersoch, architetto comunale, nel 1878, studia un primo progetto per il nuovo Mattatoio, da costruirsi fra il Monte Testaccio e il Tevere. L'ipotesi di un quartiere di opifici, magazzini e abitazioni, viene confermata dal definitivo *Piano regolatore e di ampliamento della Città*, ratificato l'8 marzo 1883 ed elaborato dallo stesso Viviani e da una Commissione presieduta da Francesco Nobili-Vitelleschi, che nel presentare il Piano regolatore in Consiglio comunale, con riferimento al “Quartiere industriale al Testaccio”, indica la necessità di costruire case per gli operai della zona: «siccome un quartiere di un traffico rilevante non può scompagnarsi, perché prosperi, dal comodo di prossima dimora e di stabili abitazioni, in ispecie per la classe laboriosa»⁶ (Fig. 2).

In previsione di tale sviluppo e a causa di una serie di contenziosi tra il Comune e Picard, il 7 luglio 1883, viene stipulata una nuova convenzione con la ditta Marotti, Frontini e Geisser⁷ il cui programma di lottizzazione si estende anche al “Quartiere delle Conce”, al di là delle Mura aureliane (convenzione del 17 luglio 1887) (d'Errico 2007: 136-141).

Il progetto del Mattatoio

La convenzione del 1883, in quanto parte integrante del Piano regolatore, assicurava vantaggi e facilitazioni alla ditta Marotti, Frontini e Geisser che si impegna a edificare il quartiere cedendo al Comune l'area occupata dalle nuove strade, sino al 33% della superficie totale (Lux, 1976; Stabile, 2023). Ma la crisi

³ ASC, *Atti del consiglio comunale di Roma*, II, 1871-1872, seduta 20 marzo 1872, *Continuazione della discussione sul progetto del quartiere industriale a Testaccio*, pp. 371-377 (375).

⁴ *Ivi*, seduta 11 luglio 1872, pp. 941-959.

⁵ ASC, *Atti del consiglio comunale di Roma*, III, 1872-1873, seduta 9 luglio 1873, pp. 932-950 (933).

⁶ ASC, *Verbalì originali Consigli Generali dal 13 gennaio al 30 giugno 1882*, 55, seduta 19 maggio 1882, *Piano edilizio regolatore e di ampliamento della città di Roma in relazione alla legge sul concorso dello Stato nelle spese edilizie*, 27 aprile 1882, pp. 1-103 (29).

⁷ ASC, *Atti del consiglio comunale di Roma*, XIII, p. II, seduta 19 luglio 1883, pp. 322-341 (325).

1.1. Lo sviluppo edilizio del quadrante Testaccio-Ostiense, da Roma Capitale agli anni Trenta del Novecento

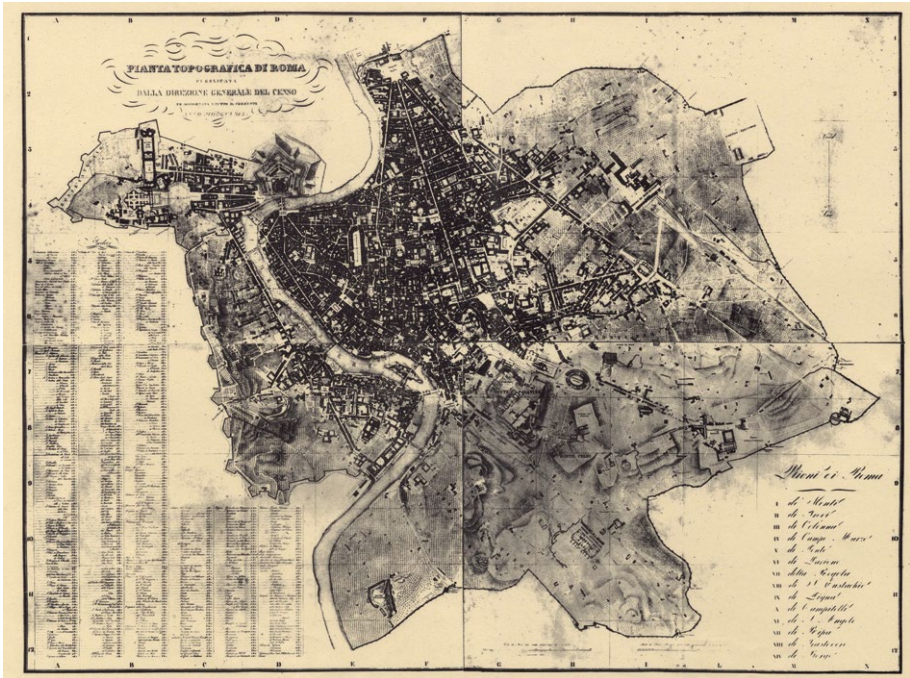


Fig. 1. Pianta di Roma della Direzione Generale del Censo Pontificio, 1866. Fonte: Frutaz, 1962: tav. 521.



Fig. 2. Piano regolatore e di ampliamento della città di Roma approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 26 giugno 1882, particolare, in rosso: Nuovi quartieri in costruzione; in rosa: Nuovi quartieri da costruirsi; in giallo: Quartiere industriale; in arancione: Nuovi mercati e mattatoio; in viola: Nuova stazione ferroviaria e magazzini; con il simbolo degli alberi: Viali pubblici. Fonte: Roma, Archivio Storico Capitolino, fondo: Capitolino, cart. XIII, 119.

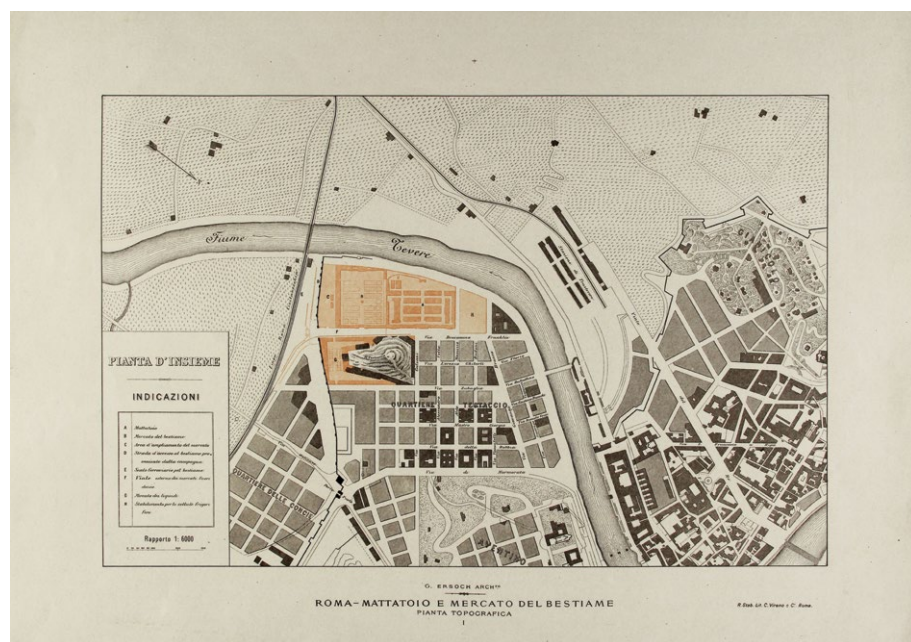


Fig. 3. Pianta topografica del Mattatoio e Campo Boario, 1888-1891. A. Mattatoio - B. Mercato del bestiame - C. Area d'ampliamento del mercato - D. Strada d'accesso al bestiame proveniente dalla campagna - E. Scalo ferroviario pel bestiame - F. Viale esterno dei mercati fuori dazio - G. Mercato dei liquidi - H. Stabilimento per cellule frigorifere. Fonte: Ersoch, 1891, tav. I.

edilizia e una serie di vertenze giudiziarie sui terreni portarono alla costruzione di solo otto isolati residenziali (Duranti e Puccini, 2012: 28-45), e i soci Frontini e Geisser sciolsero la società con il Marotti, costretto a vendere le sue proprietà alla Cassa di Risparmio, al Banco di Napoli e all'Istituto Romano dei Beni Stabili (Lunadei, 1992: 22-23).

Questa frammentaria formazione del quartiere trova una svolta il 20 maggio 1887, quando in Consiglio comunale viene stabilito di collocare la nuova sede del Mattatoio e del Campo Boario al Testaccio (Ersoch, 1891), su un'area di proprietà del Marotti⁸.

Il progetto, approvato in Consiglio comunale il 21 luglio 1888, viene elaborato da Giacchino Ersoch – architetto municipale – ed è articolato in una serie di padiglioni destinati a stalle, macelli, magazzini e diverse funzioni amministrative e commerciali (Figg. 3-5) (Torti, 1932; Trincanti, 1975; Franco, 1998). Inaugurato il 29 ottobre 1891, l'impianto, che andrà a coprire una superficie di 106.664 mq circa, è distinto in due parti: lo stabilimento di mattazione, a nord,

⁸ ASC, *Atti*, cit., XVII, par. I, 1887, seduta 20 maggio 1887, pp. 608-615.

1.1. Lo sviluppo edilizio del quadrante Testaccio-Ostiense, da Roma Capitale agli anni Trenta del Novecento

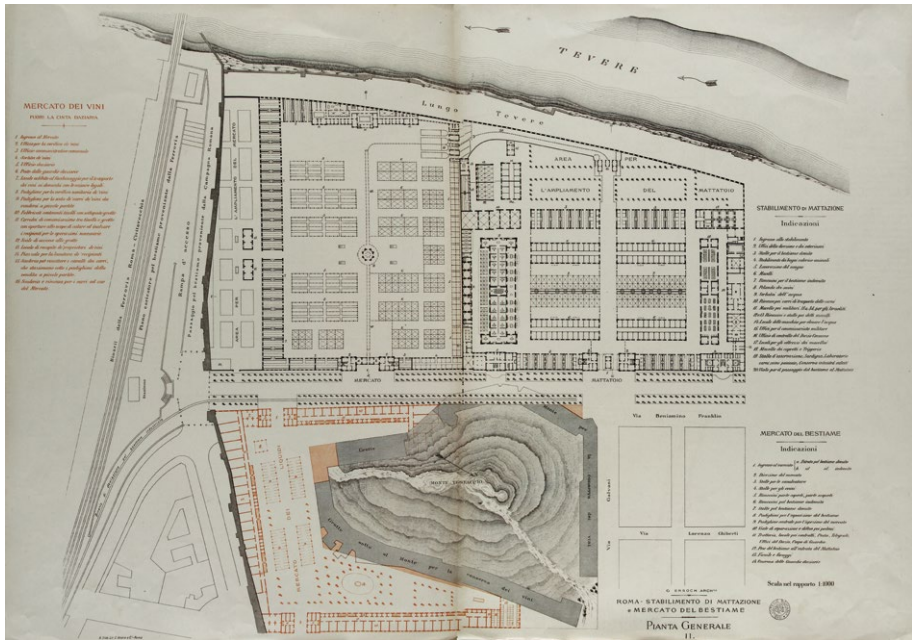


Fig. 4. Mattatoio e Campo Boario, Pianta generale. Fonte: Ersoch, 1891, tav. II.



Fig 5. Il nuovo Macello, disegno di Dante Paolacci. Fonte: IPSILONNE 1892, pp. 88-89.

su una superficie di 50.858 mq, e il Campo Boario (mercato del bestiame), a sud, esteso su uno spazio di 55.786 mq.

Concepito da Ersoch come un'opera «di grande interesse e pubblica utilità», (Ersoch, 1891; Pentiricci, 2013), il nuovo Mattatoio è chiamato a rispondere, in maniera moderna, alle esigenze alimentari di una città in crescente espansione.

Casa e lavoro, gli anni della Giunta Nathan

Con l'avvio dell'attività del Mattatoio si assiste a un progressivo incremento produttivo e demografico di Testaccio che già agli inizi del Novecento risulta tra le zone più degradate di Roma. In questi anni, però, grazie alla Giunta comunale guidata da Ernesto Nathan (novembre 1907-dicembre 1913) e all'infaticabile attività di Domenico Orano – storico, filantropo e, dal 1910, consigliere comunale del Blocco popolare –, a Testaccio si sviluppano diverse iniziative di assistenza sociale e di edilizia popolare.

La rivendicazione del diritto alla casa e al lavoro sono i riferimenti dell'attività svolta da Orano e dal suo *Comitato per il miglioramento economico e morale di Testaccio*, fondato il 4 giugno 1905, che dà vita ad una serie di istituti di assistenza sociale ed educativa rivolti agli abitanti del quartiere. Tra questi, è significativo ricordare la Scuola professionale femminile, collegata al Laboratorio Professionale femminile del Testaccio che diventa un'importante realtà produttiva nel campo delle confezioni di abbigliamento con le sue duecento operaie dei quartieri Testaccio, San Saba, San Paolo, Prati e Borgo (Fig. 6).

Grazie all'opera di Orano, si conferma e rinnova la tradizione romana di porre in relazione i luoghi del lavoro con quelli dell'abitare. Infatti, durante l'Amministrazione bloccarda la lottizzazione a carattere abitativo viene associata alla pianificazione industriale di una zona chiamata progressivamente ad ampliarsi lungo l'asse della via Ostiense, come emerge dal discorso pronunciato da Nathan, in apertura della prima seduta consiliare, il 2 dicembre 1907, dove si fa esplicito riferimento all'incremento dell'industria edilizia e ai lavori della “nuova” via Ostiense.

«Far quanto è possibile per allargare il campo legittimo dell'industria edilizia e dei materiali che vi occorrono, intervenire in nome della collettività, là dove l'artificio intervenga per impedire la libera azione ed il libero giuoco della concorrenza. Abbiamo preziosissimi ausiliari nel benemerito Ente per le case popolari, presieduto dal collega Vanni e negli altri sorti con la medesima intenzione di provvedere alle crescenti esigenze dell'urbanesimo; a loro dobbiamo spianare la via da un lato; dall'altro, coi demani comunali della piazza d'Armi e degli altri che dobbiamo costruire in forza del Piano regolatore e della nuova via Ostiense, provvedere alla pronta costruzione di quartieri che mercè facili, rapide, poco costose vie di comunicazione, siano alla portata di



Fig. 6. Laboratorio femminile d'indumenti. Fonte: Biblioteca Nazionale Centrale = BNC, Fondo Orano, ARC 46, scatola 26, n. 20.

tutte le borse, mettano a disposizione di tutte le classi quel benessere moralizzatore che solo il focolare domestico sano e sufficiente può arrecare» (Aa.Vv., 1913).

Tali progetti rientrano nei programmi di riassetto della città indirizzati dal nuovo Piano regolatore elaborato da Edmondo Sanjust di Teulada, Ingegnere Direttore dell'Ufficio speciale di studio del Piano regolatore. La struttura del piano, approvato con Decreto del 29 agosto 1909, nel confermare l'impianto radiocentrico degli ampliamenti urbani, stabilisce una serie di norme, zonizzazioni e proposte di estrema importanza passaggio importante per la storia della città. Associare opere pubbliche, servizi, casa e lavoro costituisce l'obiettivo di una politica urbana intesa a promuovere lo sviluppo di Testaccio come una zona prevalentemente residenziale, grazie agli interventi realizzati dall'Istituto per le Case Popolari (ICP), mentre l'attività industriale viene localizzata prevalentemente nella zona Ostiense, con l'insediamento di diversi impianti manifatturieri, commerciali e di servizio, e anche al di là del Tevere, nella zona di Pietra Papa (Figg. 7-8).



Fig. 7. Planimetria del Quartiere del Testaccio nel 1911. Fonte: Orano, 1912.



Fig. 8. Piano regolatore e di ampliamento della città Roma, approvazione Ministero Lavori Pubblici, 29 agosto 1909. Fonte: ASC, fondo: Capitolino, Cart. XIII, 1.

Roma al mare in un doppio movimento: decentramento industriale e residenziale e riconquista del litorale

Alle soglie del Novecento la città registra un progressivo miglioramento economico e riprende la sua crescita grazie a una serie di leggi speciali che offrono un sostegno finanziario per il pareggio di bilancio e adeguati strumenti per una nuova politica urbana (Ivi, p. 88). Il Piano regolatore del Sanjust, che ricomprende le aree a cavallo del Tevere oltre le Mura, si astiene dal disegnare lo sviluppo della zona Ostiense e della piana di Pietra Papa, indicandone la vocazione industriale di un'area perimetrata che si chiude a ridosso della basilica di San Paolo e riporta lungo la via Ostiense la realizzazione dei Mercati generali e degli impianti per la produzione dell'energia⁹. L'allargamento della via Ostiense, dal 1908 al 1911, nel tratto oltre le Mura aureliane, risulta funzionale all'urbanizzazione di una zona che si pone in continuità con l'ambizioso progetto di Roma al mare, incentrato sulla realizzazione di un canale navigabile sino a una Darsena posta a sud della basilica di San Paolo. Nello stesso periodo si assiste al potenziamento dell'intero sistema ferroviario attraverso la realizzazione della nuova stazione di Trastevere (inaugurata nel 1910), alla costruzione di un nuovo ponte ferroviario e all'attivazione della ferrovia per Ostia Lido (1909-1921) con stazione a porta San Paolo. Tra il 1909 e il 1911, in prossimità del Ponte dell'Industria (già Ponte San Paolo), sono progettati i Magazzini generali¹⁰ e i Consorzi agrari, mentre lungo la via Ostiense verranno realizzati diversi complessi produttivi, tra cui lo stabilimento della Società Anglo-Romana per il Gas (1908-1916), la Centrale termoelettrica municipale (1910-1912), i Mercati generali (1910-1924), i Magazzini tributari Vincenzo Taburet (1919-1926) e le Vetrerie Bordini a San Paolo (figg. 9-11).

Al di là del Tevere, nella piana di Pietra Papa, entrano in funzione, oltre allo stabilimento della Società Chimica Mira-Lanza (1918-1920), già Prodotti Chimici colla e concimi (1899), quello della Società Italo-Americana del Petrolio e, presso il Ponte dell'Industria, i Molini Biondi (1905-1910) (Neri, Parisella, Racheli, 2000; Torelli Landini, 2007). Lungo la via Ostiense vengono poi realizzati nuovi impianti idrici che costituiscono, grazie alla realizzazione del nuovo Acquedotto Vergine, uno degli elementi trainanti dello sviluppo industriale di Roma (d'Errico 2007; Torelli Landini, 2007; Canciani, 2004; Travaglini, 2004; d'Errico, Travaglini, 2012a; d'Errico, Travaglini, 2012b; U. Marroni, 2017). L'area Ostiense sarà così caratterizzata da impianti industriali, da una serie di piccole e medie attività imprenditoriali e da servizi necessari allo sviluppo di una città in espansione: mercati, strutture per la produzione di energia, gas ed

⁹ Cfr. Fig. 3 del Capitolo La grande trasformazione, *supra*.

¹⁰ I grandi Magazzini Generali. *La cerimonia inaugurale*, «Il Messaggero», 1° dicembre 1912.

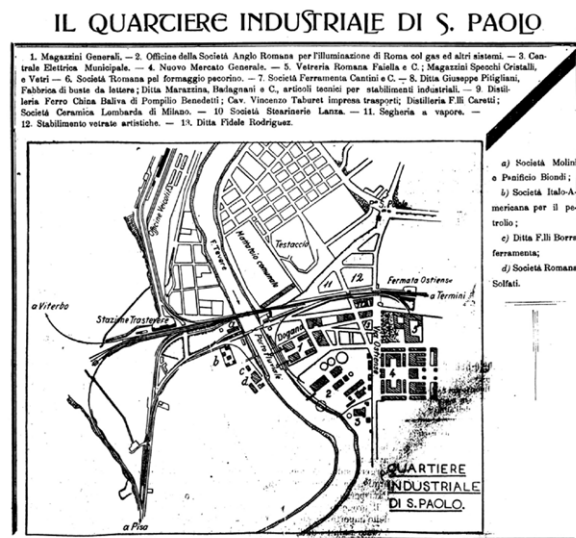


Fig. 9. Il quartiere industriale di S. Paolo. In: *Roma Marittima*, VII (7): 14 (30 giugno 1915).

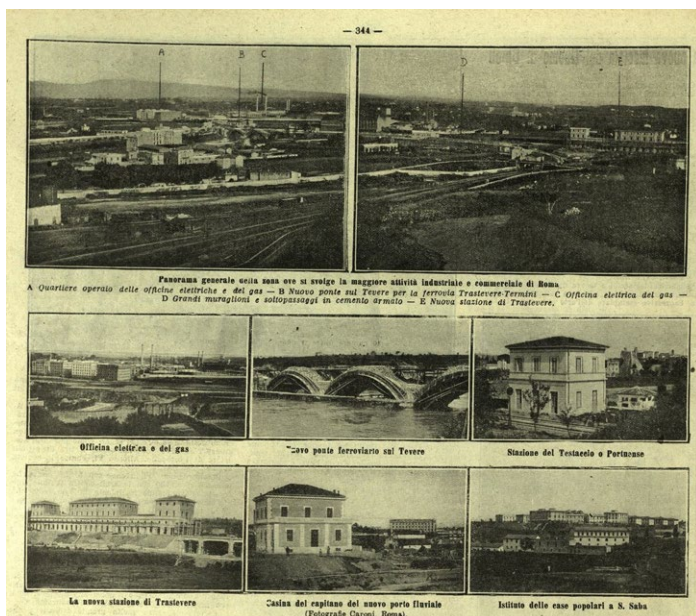


Fig. 10. La nuova Roma industriale e commerciale. In: *La Tribuna illustrata*: 344 (29 maggio 1910).

IL COMPLESSO INDUSTRIALE IN ROMA

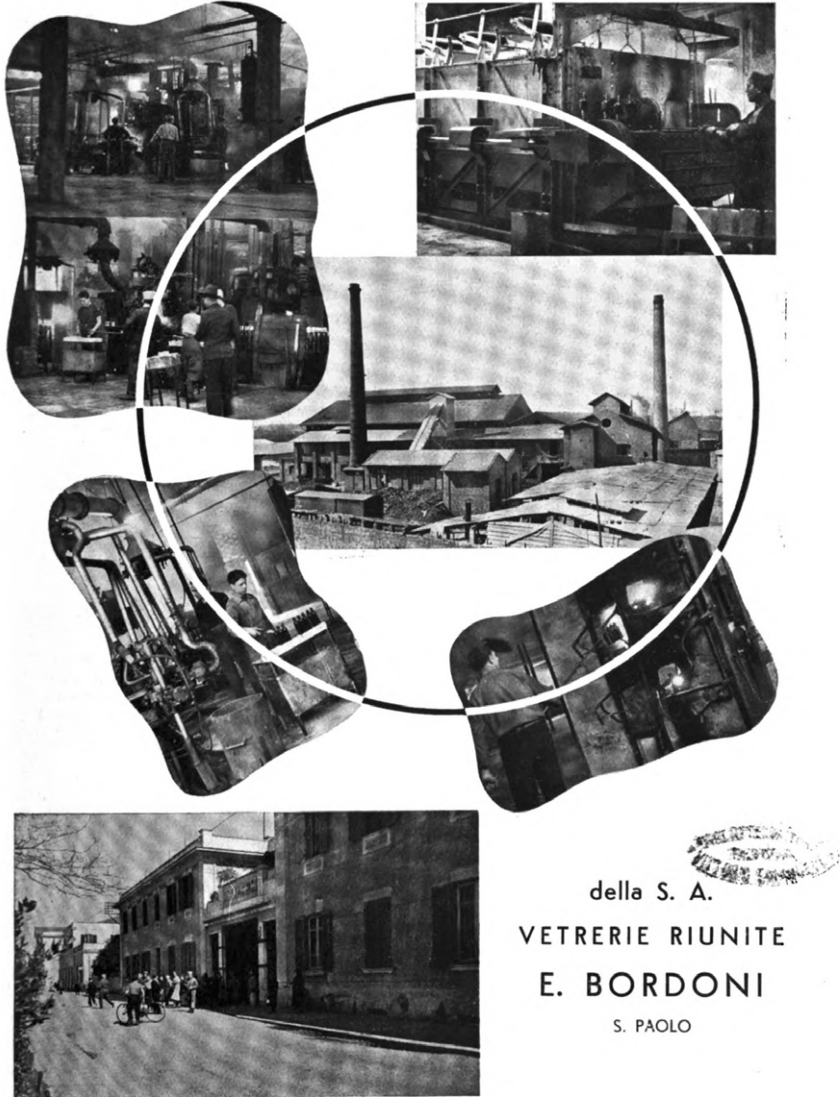


Fig. 11. Vetriere Riunite E. Bordoni a San Paolo Fonte: *Annuario industriale di Roma e del Lazio dell'anno XVII dell'E.F.*, 1939: 300.

elettricità, impianti chimici per la produzione dei detersivi e dei coloranti, depositi e mulini per i cereali, ampie aree destinate al petrolchimico, come la famosa Purfina. In relazione a tale assetto, nella zona verranno costruiti numerosi interventi residenziali realizzati principalmente dall'ICP, con i progetti a Testaccio (1909-1930), a San Saba (1906-1923) (Stabile, 2024), a via del Commercio (destinati agli operai della Società Anglo-Romana per il Gas, 1908-1910, 1923) (Cocchioni e De Grassi 1984: 162) e a Garbatella (1920-1930) (Stabile 2012; Ead. 2023; Ead. 2024).

Questo nuovo paesaggio urbano, in via di progressiva espansione, riflette la tensione di una città che si avviava verso un'economia industriale, caratterizzata dalla produzione di beni e di servizi funzionali ai bisogni di una Capitale dove il principale ruolo rimaneva quello istituzionale e amministrativo.

Estendendo lo sguardo verso il mare, le iniziative che valgono all'intrapresa il famoso slogan di Maggiorino Ferraris Roma al Mare sono ascrivibili tra gli altri alla previsione di uno sviluppo industriale e commerciale promosso dal *Comitato Pro Roma Marittima pel Porto di Roma e la Navigazione del Tevere e del Nera*, istituito il 14 febbraio 1904: il suo fondatore, Paolo Orlando, risulta dapprima eletto Consigliere comunale, durante l'amministrazione Nathan, nelle file dell'opposizione, e poi, tra il 1914 e il 1919, nominato assessore all'Agro romano ed annona, nella Giunta guidata da Prospero Colonna (Orlando, 1892; Id. 1904; Id. 1905; Id. 1905a; Id. 1916).

Orlando affronta a tappeto i problemi del litorale, sostenendo non soltanto la causa del porto, ma lo stesso sviluppo urbano della zona limitrofa a esso, di Ostia Nuova e del quartiere industriale a sud di Roma (De Nigris, Ferrantini, Buia, 2004). Con l'approvazione della legge *Provvedimenti per la città di Roma* (legge 11 luglio 1907, n. 502) vengono favoriti gli interessi fondiari della zona Ostiense, grazie a rilevanti finanziamenti per le infrastrutture legate alle attività produttive e industriali della Capitale (legge 6 aprile 1908, n. 116). Con tale provvedimento, la Giunta municipale acquisisce il diritto di espropriare un'area di territorio, della profondità di 500 metri, contigua alla zona demaniale litoranea, con lo scopo di realizzare un sobborgo marittimo presso Ostia. Il *Comitato Pro Roma Marittima* avvia nel 1909 l'elaborazione di un primo progetto per Ostia Nuova, basato su una matrice planimetrica radiale rigorosamente geometrica (Orlando, 1910). Nel diario di Paolo Orlando si legge: «18 aprile 1910. Conduco il presidente dell'Istituto per le Case Popolari, sen. Leopoldo Franchetti, il direttore generale, cav. Guido Treves, a visitare la collina della Garbatella e quella della Montagnola, presso la Basilica di S. Paolo, ove vorrei sorgesse un moderno quartiere operaio per la zona industriale di San Paolo. Li ho condotti poi al Lido di Ostia, dove pure l'Istituto dovrebbe costruire case economiche» (Orlando, 1941: 577). Il *Piano regolatore per Ostia Nuova*, commissionato nel 1916 dal Comune di Roma all'Associazione Artistica fra i Cultori dell'Architettura (AACAr)

fa riferimento sia al modello della *garden city* che a quello dei nuovi insediamenti marittimi realizzati in Italia agli inizi del Novecento (Giovannoni, 1916; Antonucci, Creti, De Marco, 2020; Stabile, 2020). Il 20 settembre 1916, gli estensori del piano, Gustavo Giovannoni e Marcello Piacentini, oltre a rilevare i complessi produttivi e i servizi del quadrante Ostiense, presentano un generale ridisegno dell'intera zona (Giovannoni e Piacentini, 2016). Tra gli elementi chiave della proposta, figurano la promozione dell'espansione urbana verso la piana di Pietra Papa, al di là del Tevere, con la costruzione di tre nuovi ponti, la localizzazione del porto fluviale presso la basilica di San Paolo, terminale di un canale navigabile da Ostia, e il quartiere residenziale sui Colli di San Paolo, caratterizzato da un impianto urbano "curvilineo", con lotti destinati a villini, serviti da una serie di edifici pubblici¹¹ (Fig. 12).

L'Ente per lo Sviluppo Marittimo e Industriale di Roma

La possibilità di veder sorgere il porto presso la Basilica di San Paolo e sul litorale romano¹² si concretizza nel 1917, sotto gli auspici di Paolo Orlando (Orlando, 1923; Orlando 1941: 646). Il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici approverà definitivamente il progetto del *Comitato Pro Roma Marittima* e con decreto luogotenenziale del 23 febbraio 1919, n. 304 istituirà l'Ente per lo Sviluppo Marittimo e Industriale di Roma (SMIR), presieduto dallo stesso Orlando (Orlando, 1941: 185; Gelpi, 1951)¹³.

Allo SMIR spetta il compito di realizzare la zona industriale da Roma al mare, attraverso un decentramento delle attività produttive, commerciali e residenziali della città. Il piano regolatore della zona industriale del suburbio di Roma si coordina con gli impianti ferroviari e fluviali già realizzati e con quelli in progetto, insieme al piano delle espropriazioni delle aree da destinare agli stabilimenti industriali e commerciali, ai servizi e alle case per impiegati e operai, che devono essere «del tipo di case giardino». Sulla base di tali indicazioni verrà programmata la borgata giardino Garbatella (Costantini, 1922: 119-137; Stabile, 2012) che insieme a Ostia Nuova, al Borgo Acilio (Comune di Roma-Ufficio Statistico, 1925: 19), e alla borgata di Grotta Perfetta (Stabile, 2018) costituivano

¹¹ *Riassunto dei lavori compiuti dalle commissioni comunale e reale per il risorgimento economico di Roma*, 1920.

¹² Nel 1912 l'ingegner Carbone aveva pubblicato un suo progetto su un porto-canale da costruire ancora alla destra del Tevere.

¹³ Il Decreto, approvato in Senato il 29 settembre 1920, verrà convertito in Legge il 24 marzo 1921, n. 441.

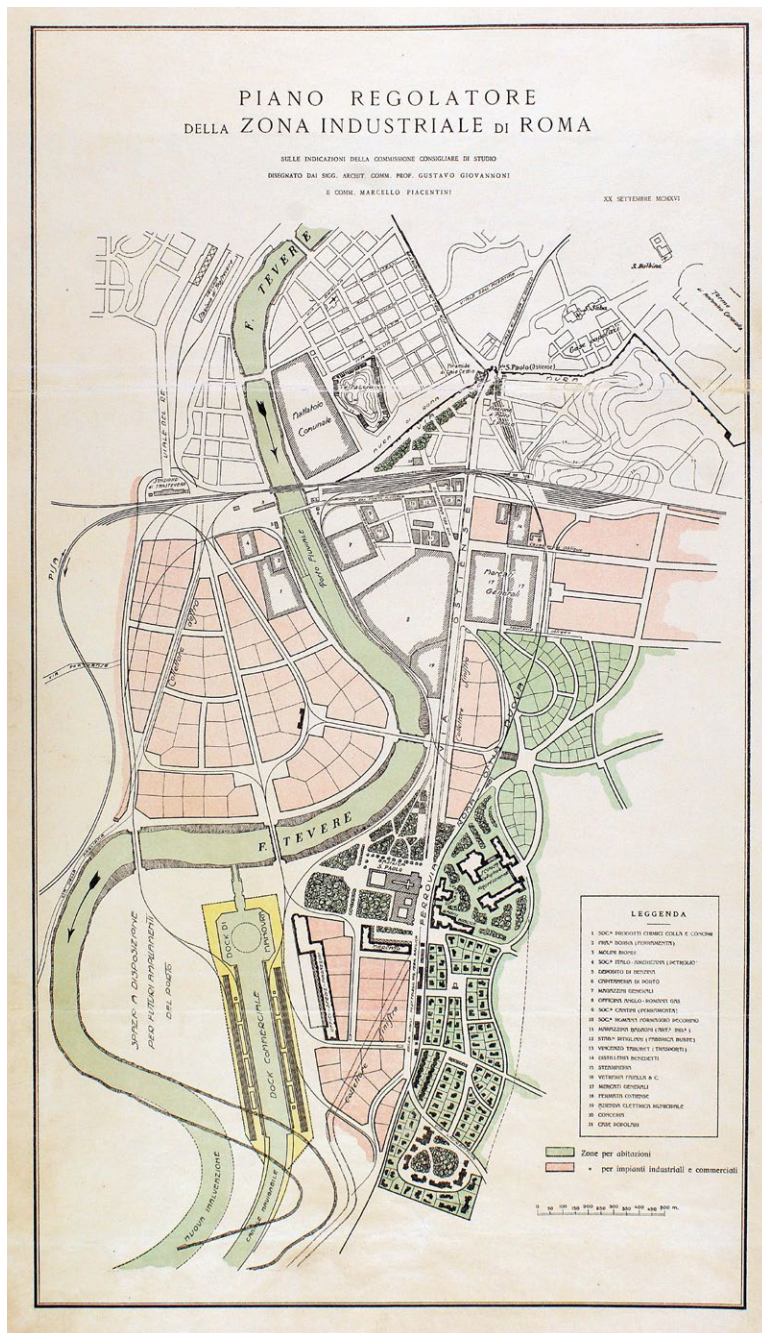


Fig. 12. G. Giovannoni, M. Piacentini, *Piano regolatore della zona industriale di Roma*, 1916.

gli insediamenti residenziali della zona industriale «del tipo di case giardino»¹⁴. Nel diario di Paolo Orlando, il 12 settembre 1919, si legge: «Stamani a Ostia Nuova e suo territorio con l'ispettore forestale per definire il rimboschimento della zona litoranea. [...] Nel pomeriggio al mio Ufficio, conferenza coi dirigenti dell'Istituto Romano per le Case Popolari per realizzare l'antico mio disegno di costruire sulle colline della Garbatella, presso la Basilica S. Paolo, un primo moderno quartiere di case economiche. Stabilisco le facilitazioni che accorderà l'Ente [SIMR] all'Istituto e la ubicazione del progettato quartiere» (Orlando, 1941: 689). Così, il 16 settembre 1919: «L'Istituto per le Case Popolari ha trovata ottima la ubicazione della Garbatella. Rimane convenuto che l'Istituto fabbricherà su 100.000 metri quadrati di terreno e che l'Ente costruirà le strade» (Ivi: 690).

Il quartiere, la cui realizzazione prende avvio nel 1920, costituisce uno dei più estesi e rappresentativi progetti di espansione residenziale dell'ICP, originariamente destinato «ad alloggiare specialmente gli operai della zona industriale nella quale l'area stessa (proveniente dall'Ente per lo Sviluppo Marittimo e Industriale di Roma) ricade» (Costantini, 1922: 19).

Il piano regolatore dei primi cinque lotti viene progettato da Giovannoni con Massimo Piacentini (Segretario Tecnico del Direttore Generale)¹⁵, «seguendo l'andamento della rete stradale e le condizioni altimetriche in modo da offrire un insieme vario e pittoresco secondo i diversi punti di vista» (Costantini, 1922: 121).

L'intenzione dei promotori è quella di costruire un quartiere modello, capace di suggerire, sperimentandola, una città a misura d'uomo: nei tracciati e nelle sezioni stradali, nella variazione dei tipi e delle facciate, negli spazi pubblici e in quelli di pertinenza privata (Fig. 13).

Nel corso di un decennio, con l'avvento del fascismo, il quartiere si andrà a sviluppare con un tessuto edilizio formato prevalentemente da palazzine (oltre ai quattro Alberghi suburbani progettati da Innocenzo Sabbatini) e sarà destinato ad accogliere soprattutto gli sfrattati e gli abitanti provenienti dagli sventramenti del centro storico e dalle demolizioni dei numerosi baraccamenti presenti a Roma.

Mentre gli interventi a carattere residenziale vengono realizzati grazie all'ICP e a iniziative private, i progetti del porto di San Paolo e del canale navigabile non giungono a compimento: i lavori, avviati nel 1920, vengono sospesi in seguito alla soppressione dello SMIR (G.U. 25 aprile 1923).

¹⁴ Nel 1921 il Borgo Acilio conta 76 famiglie con 454 abitanti e Ostia Mare, 56 famiglie con 233 abitanti.

¹⁵ AS ATER, Allegato 12, 30 aprile 1922, Verbale CdA ICP, 9 maggio 1922, p. 3.



Fig. 13. Garbatella, Roma, veduta aerea dei lotti I-V. Fonte: Giovannoni, 1925: 48.



Fig 14. Case convenzionate, via Ostiense 51. Fonte: RICCI 1932, p. 127.

Gli anni Trenta

Con l'avvento del fascismo e la liquidazione dello SMIR l'ambizioso programma di sviluppo industriale della zona viene riconvertito in un'espansione a carattere prevalentemente residenziale, come emerge dal Piano regolatore del 1931. Concepito per una città di due milioni di abitanti, il doppio della popolazione allora residente, esso è impostato su uno schema radiocentrico e compatto destinato a favorire gli interessi della grande proprietà fondiaria già agevolata attraverso i piani di edilizia convenzionata promossi a partire dal 1929 (Ricci, 1930: 150; Sanfilippo, 2017: 73-78)¹⁶. Saranno proprio gli interventi di case convenzionate a segnare l'evoluzione dell'Ostiense con un'edilizia residenziale caratterizzata da fabbricati intensivi (Ricci 1931: 70)¹⁷. Il primo complesso di case convenzionate viene costruito dall'Impresa Serafini sulla via Ostiense al civico 51: è costituito da 582 vani divisi in 136 appartamenti distribuiti su sei piani. Completato nel 1932, il fabbricato è destinato a ospitare 10 alloggi per i *Minorati di guerra o della rivoluzione fascista*, 71 per le *Famiglie numerose o viventi in condizioni antigieniche*, 71 per gli *Ex Combattenti*, 16 per i *Dipendenti o pensionati del Governatorato e 29 per gli Sfrattati*¹⁸ (Fig. 14) (Ricci 1932: 127-129).

Nonostante la realizzazione di questo progetto, negli anni Trenta lo sviluppo edilizio della zona sarà lento: una foto aerea del 1934 rileva un territorio solo in parte costruito, da cui emergono i nuclei edilizi della Garbatella, di Grotta Perfetta e le prime borgate governatoriali, Sette Chiese e Tor Marancio (Fig. 15) (Ricci 1931: 85)¹⁹.

Alle soglie del 1936, con la costruzione del nuovo Gazometro, Roma si prepara a ospitare l'Esposizione Universale del 1942, dando avvio al grandioso progetto dell'EUR. L'iniziativa ridefinisce il destino dell'area, che abbandona progressivamente il ruolo di asse portante dello sviluppo industriale della città. Nonostante le profonde trasformazioni del territorio, la zona resta parte viva e identitaria

¹⁶ Promosso dal governatore Francesco Boncompagni Ludovisi, il programma consisteva nel concordare una serie di convenzioni con le imprese costruttrici che si impegnavano a costruire un certo numero di vani, con un premio di 1000 lire per vano, a condizione che per un quinquennio gli affitti rimanessero calmierati e che il Governatorato concorresse alla scelta degli affittuari.

¹⁷ Il programma nasceva dalla necessità di rilanciare l'industria edilizia a seguito della crisi del 1928-29 e soprattutto in vista della completa liberalizzazione dei fitti prevista per il 30 giugno 1930, come decretato dalla legge n. 1155 del 3 giugno 1928.

¹⁸ Nel 1931, rispetto a una richiesta di 13.300 domande risultano assegnati 2645 appartamenti andando così a sistemare oltre 20.000 cittadini nei quartieri periferici: Prenestino (691 famiglie in 2626 vani); Appio (505 famiglie in 2156 vani); Flaminio (663 famiglie in 2493 vani); Nomentano (650 famiglie in 2200 vani); Ostiense (136 famiglie in 582 vani).

¹⁹ Con riferimento alle casette tipo Pater alla borgata governatoriale Sette Chiese che prevedevano la realizzazione di un migliaio di vani.



Fig. 15. Fotomosaico, G. Leone 1934, particolare. Fonte: ICCD, Aerofototeca, volo SARA.



Fig. 16. Stabilimenti industriale e lavoratori dipendenti nei rioni di Roma. Fonte: *Annuario industriale di Roma e del Lazio dell'anno XVII dell'E.F.*, 1939, tav. IV.

del tessuto urbano romano, custode della memoria di una fase cruciale della sua modernizzazione (figg. 16-17). città. Nonostante le profonde trasformazioni del territorio, la zona resta parte viva e identitaria del tessuto urbano romano, custode della memoria di una fase cruciale della sua modernizzazione (figg. 16-17).



Fig. 17. Aerofoto, 1967, particolare. Fonte: ICCD, Aerofototeca, volo SARA.

Riferimenti bibliografici

- AA.VV. (1913). *Cinque anni di amministrazione popolare M.CM.VIII-M.CM.XII – Appendice dal I-XI M.CM.XII al XXX-XI M.CM.XIII*. Roma: Tipografia F. Centenari.
- AA.VV. (1925). Il Comune di Roma per la sua spiaggia di Ostia. *Capitolium*, I (1): 34-43.
- AA.VV. (1925). La nuova Roma industriale e commerciale. *La Tribuna illustrata* (29 maggio 1910): 344-345.
- AA.VV. (2004). *Paolo Orlando – diari fotografici*. Roma: Publidea.
- ANTONUCCI, M., CRETI, L., DE MARCO, F. (a cura di, 2020). *Ostia. Architettura e città in cento anni di storia*, volume speciale del Bollettino d'Arte.
- BOEMI, M.F., TRAVAGLINI, C.M. (a cura di, 2006). *Roma dall'Alto*. Roma: Croma.
- CANCIANI, M. (a cura di, 2004). *Piano di assetto per l'attuazione del progetto urbano Ostiense-Marconi*. Roma: Edizioni Kappa.
- CARBONE, D. (1912). *Progetto per l'espansione della città al mare*. s.e.
- COCCHIONI, C., DE GRASSI, M. (1984). *La casa popolare a Roma. Trent'anni di attività dell'I.C.P.* Roma: Edizioni Kappa.
- COMMISSIONI COMUNALE E REALE PER IL RISORGIMENTO ECONOMICO DI ROMA (1920). *Riassunto dei lavori compiuti dalle Commissioni Comunale e Reale per Deliberazione Consiliare 28 aprile 1916 e Decreto luogotenenziale 10 marzo 1918*. Roma: Tipografia Centenari.
- COMUNE DI ROMA-UFFICIO STATISTICO (1925). *Annuario Statistico – Anni 1914-1924*. Roma: Tipografia F. Centenari.
- CONFEDERAZIONE FASCISTA DEGLI INDUSTRIALI (1939). *Annuario industriale di Roma e del Lazio dell'anno XVII dell'E.F.* Roma: Tipografia del Senato.
- COSTANTINI, I. (1922). Le nuove costruzioni dell'Istituto per le case popolari in Roma. La borgata giardino "Garbatella". *Architettura e Arti decorative*, II (3): 119-137.
- D'ERRICO, C.M. TRAVAGLINI (a cura di, 2012b). Ricerche sul patrimonio urbano tra Testaccio e Ostiense, *Roma moderna e contemporanea*, XX (2).
- D'ERRICO, R. (2007). *Ostiense. Assetti proprietari e trasformazioni economico-sociali di un settore dell'Agro romano (secoli XVIII-XX)*. Roma: Croma.

D'ERRICO, R., TRAVAGLINI C.M. (a cura di, 2012a). Economia, società e politiche urbane del territorio ostiense (secc. XIX-XX). *Roma moderna e contemporanea*, XX (1).

DE NIGRIS, M.T., FERRANTINI, C., Buia, P. (2004). “Roma porto di mare”: la suggestione di un ideale nelle carte dello studio di Paolo Orlando. *Roma moderna e contemporanea*, XII (1-2): 261-346.

DURANTI, G., PUCCINI, E. (2012). *Testaccio: il quartiere operaio di Roma Capitale, 1870-1930*. Roma: Palombi Editori.

ERSOCH, G. (1891). *Roma: il mattatoio e mercato del bestiame costruiti dal comune negli anni 1888-1891*. Roma: C.Virano e C.

FRANCO, G. (1998). *Il Mattatoio di Testaccio a Roma. Costruzioni e trasformazioni del complesso dismesso*. Roma: Edizioni Librerie Dedalo.

FRUTAZ, P.A. (1962). *Le piante di Roma*, III, Istituto di studi romani, Roma 1962.

GELPI, A (1951). Roma e la sua zona industriale, *Capitolium*, XXVI (5-6): 119-125.

GIOVANNONI, G. (1916). *Il Piano regolatore di Ostia marittima—Relazione della Commissione. Annuario dell'Associazione Artistica fra i Cultori di Architettura*, XXI: 95-114.

GIOVANNONI, G. (1925). L'attività edilizia in Roma, *Capitolium*, I (1): 44-49.

GIOVANNONI, G., PIACENTINI, M. (1916). *Piano regolatore della zona industriale di Roma: sulle indicazioni della Commissione consigliere di studio / disegnato dai sigg. archit. comm. prof. Gustavo Giovannoni e Marcello Piacentini*. s.e., s.l.

IPSILONNE (1892). Il nuovo Macello di Roma a Testaccio. *L'illustrazione italiana*, XIX (6): 76, 88-89, 92, 94.

LUNADEI, S. (1992). *Testaccio: un quartiere popolare della periferia storica romana*. Milano: Franco Angeli.

LUX, S. (1976). Il quartiere Testaccio di Roma. Studio sulla periferia storica. *Ricerche di storia dell'arte*, I (3): 77-110.

MARCELLI, M. (2014). Le industrie romane dall'occupazione francese all'avvento del fascismo. Un'analisi Gis. *Geostorie*, XXII (1): 7-53.

MARRONI, U. (2017). *Roma. La rigenerazione dei quartieri industriali. Il progetto urbano Ostiense-Marconi*. Roma: Ponte Sisto.

NERI, M.L., PARISELLA, A., RACHELI, A.M. (a cura di, 2000). *Industria e città. I luoghi della produzione fra archeologia e recupero. Roma moderna e contemporanea*, VIII (1-2).

ORANO, D. (1912). *Come vive il popolo a Roma. Saggio demografico sul quartiere Testaccio*. Pescara: E. Croce.

ORLANDO, P. (1892). *Necessità di rendere Roma porto di mare e ricerca sul modo meno costoso per conseguire l'intento*. Torino: Fratelli Bocca Edit.

ORLANDO, P. (1904). Roma porto di mare. *Nuova Antologia*, XXXIX, 196: 413-432.

ORLANDO, P. (1905). Roma porto di mare e la navigazione interna sul Tevere e sul Nera. *Nuova Antologia*, XL (202): 309-333.

ORLANDO, P. (1905a). Per lo sviluppo economico di Roma. *Nuova Antologia*, XL (204): 495-500.

ORLANDO, P. (1910). Il Piano regolatore di Ostia Nuova. *Nuova Antologia*, CXLVIII (925): 158-169.

ORLANDO, P. (1916). Il risorgimento economico della Capitale. *Nuova Antologia*, LI (267): 486-496.

ORLANDO, P. (1923). *L'Ente Autonomo per lo Sviluppo Marittimo e Industriale di Roma nel suo primo quadriennio di vita (1919-1923). Relazione del suo presidente P. Orlando*. Roma, Squarci & figli.

ORLANDO, P. (1941). *Alla conquista del mare di Roma*. Roma: Tipografia della Camera dei fasci e delle corporazioni.

PENTIRICCI, M. (2013). *I progetti per i mattatoi di Porta del Popolo e di Testaccio*. In: A. Cremona, C. Crescentini, M. Pentiricci, E. Ronchetti (a cura di). *Gioacchino Ersoch Architetto Comunale. Progetti e disegni per Roma capitale d'Italia*. Roma: Palombi: 93-127.

RICCI, R. (1930). [L'ufficio di Assistenza Sociale nel 1929] Alloggi e provvidenze relative. *Capitolium*, VI (3): 150-152.

RICCI, R. (1931). [L'ufficio di Assistenza Sociale nel 1930] - II - Alloggi e provvidenze relative. *Capitolium*, VII (2): 70-86.

RICCI, R. (1932). [L'ufficio di Assistenza Sociale nel 1931] - II - Case, alloggi e provvidenze relative. *Capitolium*, VIII (3): 127-129.

SANFILIPPO, M. (2017). *Roma 1922-1943. La città di pietra sotto il fascismo*. Viterbo: Sette Città.

SANJUST DI TEULADA, E. (1908). *Piano Regolatore della città di Roma 1908. Relazione presentata al Consiglio Comunale*. Roma: Danesi.

STABILE, F.R. (2000). *Archeologia industriale a Roma, un itinerario bibliografico*. In: M.L. Neri, A. Parisella, A.M. Racheli (a cura di), *Industria e città. I luoghi della produzione fra archeologia e recupero. Roma moderna e contemporanea*, VIII, (1-2): 371-384.

STABILE, F.R. (2012). *La Garbatella a Roma. Architettura e regionalismo*. Roma: Edizioni Librerie Dedalo.

STABILE, F.R. (2018). *La borgata di Grotta Perfetta*. In: *I Colli di San Paolo - dalla Garbatella alla Collina Volpi - Quaderni di Moby Dick*. Roma: Iacobelli editore: 20-32.

STABILE, F.R. (2020). *Ostia Nuova, il piano regolatore generale del 1916 e i quartieri romani modellati sulla città-giardino*. In: M. Antonucci, L. Creti, F. De Marco (a cura di), *Ostia. Architettura e città in cento anni di storia*, volume speciale del Bollettino d'Arte: 71-80.

STABILE, F.R. (2021). *Testaccio, il quartiere industriale-operaio di Roma capitale: 1870-1891*. In: F. Pesci, F. Pirani, G. Raimondi (a cura di), *Roma nascita di una Capitale 1870-1915*. Roma: De Luca Editori d'Arte: 186-190.

STABILE, F.R. (2023). *Testaccio, il quartiere operaio di Roma Capitale - dal 1870 agli interventi dell'Istituto per le Case Popolari*. Roma: Edizioni Quasar.

STABILE, F.R. (2024). *Il quartiere San Saba e la Casa popolare a Roma. Il progetto di Quadrio Pirani per l'Istituto Case Popolari in Roma, 1906-1923*. Roma: Edizioni Quasar.

TORELLI LANDINI, E. (a cura di, 2007). *Roma memorie della città industriale*. Roma: Palombi Editori.

TORTI, E. (1932). *Il rimodernamento del Mattatoio di Roma. Capitolium*, VIII (4): 192-208.

TRAVAGLINI, C.M. (a cura di, 2004). *Un patrimonio urbano tra memoria e progetti – Roma. L'area Ostiense-Testaccio*. Roma: Croma.

TRINCANTI, G. (1975). *Dall'“ammazzatora” al Centro Carni – Il mattatoio di Leone XII a Piazza del Popolo – Lo stabilimento di Testaccio. Capitolium*, L (6): 5-25.

1.2. Dalla frammentazione alla connessione: strategie integrate per la rigenerazione urbana

Marta Rabazo Martin

Paesaggio e rigenerazione urbana: gli spazi residuali come dispositivi di progetto

Nell'ambito degli studi urbanistici contemporanei, l'area Ostiense-Marconi a Roma rappresenta un caso paradigmatico delle complesse dinamiche che caratterizzano le città post-industriali. Questo territorio, esteso tra il fiume Tevere e importanti assi infrastrutturali della capitale, manifesta con particolare evidenza quel fenomeno di frammentazione urbana che costituisce una delle principali sfide per la progettazione contemporanea. La sua storia recente, segnata dal progressivo abbandono delle attività industriali e da tentativi parziali di riconversione, offre un osservatorio privilegiato per riflettere sulle potenzialità degli approcci integrati alla rigenerazione urbana, in cui il paesaggio assume un ruolo centrale come strumento di mediazione tra memoria storica e trasformazione futura.

La particolare configurazione di questo settore urbano deriva da una stratificazione storica complessa, che ha visto succedersi diverse fasi di sviluppo eterogenee. Originariamente caratterizzata da una marcata vocazione industriale legata alla vicinanza con il fiume e alle infrastrutture ferroviarie, l'area ha subito un progressivo processo di dismissione a partire dagli anni Settanta, lasciando in eredità significativi vuoti urbani e un patrimonio edilizio di notevole valore storico-architettonico, oggi solo parzialmente valorizzato (Marroni, 2017). L'insediamento dell'Università Roma Tre negli anni Novanta ha rappresentato il primo tentativo organico di riconversione culturale e funzionale, nell'ambito del Progetto Urbano Ostiense-Marconi (PUOM) (Canciani, 2004), esperimento di pianificazione integrata che, pur con alcune limitazioni, ha avuto il merito di porre le basi per una riflessione sistemica sulle potenzialità dell'area come nuovo polo di attrazione metropolitana.

L'analisi critica dell'esperienza del PUOM rivela alcune questioni nodali che permangono ancora oggi come sfide aperte per la governance urbana. In primo luogo, emerge con chiarezza la difficoltà di coordinare interventi pubblici e privati in un quadro unitario, problema che ha portato a una frammentazione

degli esiti e a una carenza di spazi pubblici qualificati in grado di fungere da elementi identitari per la comunità locale (Nigris, 2023) (Fig. 1). Allo stesso tempo, la mancata realizzazione di un sistema integrato di trasporti sostenibili ha limitato la capacità dell'area di integrarsi pienamente con il resto della città, relegandola a una condizione di marginalità nonostante la sua posizione strategica. Queste criticità, lungi dal rappresentare semplici fallimenti progettuali, costituiscono invece preziosi insegnamenti per ripensare l'approccio alla trasformazione urbana in contesti complessi, suggerendo la necessità di modelli più flessibili e partecipativi.

La proposta che emerge da questa riflessione si fonda sul riconoscimento degli spazi residuali come risorse strategiche per la rigenerazione, piuttosto che come semplici problemi da risolvere. Questi spazi, che includono non solo le aree industriali dismesse ma anche gli interstizi infrastrutturali, i parcheggi in superficie e i margini fluviali poco valorizzati, presentano caratteristiche comuni che ne fanno elementi particolarmente adatti a innescare processi di trasformazione incrementale. La loro posizione strategica nel tessuto urbano, combinata con una certa flessibilità d'uso e un potenziale connettivo spesso sottovalutato, li rende candidati ideali per diventare i nodi di un nuovo sistema urbano basato sui principi di continuità ecologica e multifunzionalità sociale¹.

Geografie latenti. Interstizi, scala intermedia e approcci sistemici nella città contemporanea

In questo contesto, il concetto di scala intermedia del paesaggio si rivela particolarmente fecondo come chiave di lettura e strumento progettuale, in grado di superare la tradizionale dicotomia tra pianificazione strategica e interventi puntuali. Tale approccio permette di agire simultaneamente sul piano delle

¹ Questa idea fu magistralmente interpretata da Francesco Ghio (Professore Associato in Architettura del Paesaggio del Dipartimento di Architettura di Roma Tre) nel 2014 con l'idea di creare un Orto Botanico legato all'Università di Roma Tre, che già trovava riscontro nel primo Accordo di Programma, ma con un carattere innovativo: la diffusione. In un settore di Roma in cui tutti i sistemi principali si configurano come diffusi (un'industria diffusa, un'università diffusa, un sistema culturale diffuso) appariva logico affidarsi a un ulteriore sistema diffuso, quello vegetazionale, come strumento per l'attivazione dello spazio pubblico. La proposta mirava da un lato alla rigenerazione dello spazio pubblico attraverso la vegetazione, e dall'altro al rafforzamento dell'insediamento di Roma Tre nell'area, in quanto potenziale motore di rinnovamento urbano. L'intuizione riprendeva l'idea, già contenuta nel PUOM, di un Orto Botanico, trasformandola però in un dispositivo capillare e flessibile. Questo sistema, a partire da un nucleo centrale situato in Valco San Paolo - in connessione con il Dipartimento di Scienze e gli spazi esterni delle diverse facoltà (inclusi i parcheggi) - sarebbe stato in grado di estendersi attraverso le strade e gli spazi aperti che circondano ogni intervento previsto sul territorio, adattandosi a ogni tipologia spaziale disponibile, senza vincoli formali.



Fig. 1. Passaggio-interstizio tra parcheggi di diversa natura accanto al Ponte Spizzichino. Fonte: foto dell'autrice.



Fig. 2. Ampie aree di parcheggio fiancheggiano l'imbocco del Ponte Spizzichino di fronte ai Mercati Generali. Fonte: foto dell'autrice.

connessioni territoriali e delle specificità locali, evitando da un lato l'eccessiva astrattezza delle visioni generali, dall'altro la frammentazione di azioni scollegate che spesso caratterizza le trasformazioni urbane recenti.

Nella pratica progettuale, operare alla scala intermedia significa attivare una sensibilità capace di cogliere le relazioni, i vuoti, le potenzialità latenti che si collocano tra la grande pianificazione e l'azione di dettaglio (Ghio et al., 2011). In particolare, si tratta di concepire trasformazioni che, pur partendo da azioni circoscritte e a bassa intensità, siano capaci di produrre effetti sistemici sull'intera area grazie a meccanismi di innesco, moltiplicazione e diffusione (Rabazo Martin, 2023). Queste trasformazioni agiscono sullo spazio pubblico inteso come infrastruttura relazionale, politica ed ecologica della città contemporanea (Secchi, 2010). Gli spazi aperti non comprendono soltanto parchi o piazze progettate, ma anche quelle aree non definite, in attesa di una destinazione d'uso o marginali rispetto ai processi ufficiali della pianificazione: spazi che, pur essendo fisicamente presenti, restano invisibili perché privi di intenzionalità progettuale (Trancik, 1986). Sono interstizi urbani (Fig. 2), spesso ridotti a funzioni puramente operative (come i parcheggi) che però, se riletti in una prospettiva flessibile, possono divenire dispositivi attivi, capaci di generare nuove forme di convivenza urbana, di inclusione e di sperimentazione (Viganò, 2013). Una lettura attenta degli interstizi urbani trova una chiave illuminante nell'opera di Gordon Matta-Clark, artista e architetto che ha fatto dell'anomalia spaziale il nucleo della propria ricerca. Con il progetto *Reality Properties: Fake Estates* (1973), Matta-Clark acquistò a New York quindici lotti di terreno residuali, frutto di irregolarità catastali e frammentazioni amministrative, alcuni dei quali larghi appena venticinque centimetri o talmente nascosti da non essere mai stati raggiunti. Non cercava di trasformarli fisicamente, ma di rivelarne l'esistenza e la natura paradossale: spazi senza valore economico, invisibili per il sistema, ma pieni di potenziale concettuale e simbolico.

Attraverso la documentazione minuziosa di questi micro-spazi, come planimetrie, rilievi, fotografie e video) Matta-Clark ne metteva in luce la marginalità e al tempo stesso la ricchezza implicita (Kastner et al., 2005). La sua era una critica alle logiche di mercato e ai limiti dell'urbanistica convenzionale, ma anche un invito a guardare la città con occhi diversi, a leggere i margini, i bordi, le discontinuità come luoghi di possibile rigenerazione. In questo senso, i suoi "fake estates" diventano strumenti per disvelare nuove relazioni, per esplorare lo spazio urbano come campo di forze, di tensioni e possibilità. L'interstizio, per Matta-Clark, è un varco, un punto di accesso al reale, non qualcosa da colmare ma da interpretare (Fig. 3).

Seguendo questo sguardo laterale, è possibile interrogarsi sul ruolo che tali spazi giocano oggi nella città contemporanea (Solà Morales, 1997). L'area Ostiense-Marconi a Roma rappresenta un caso emblematico: un territorio attraversato

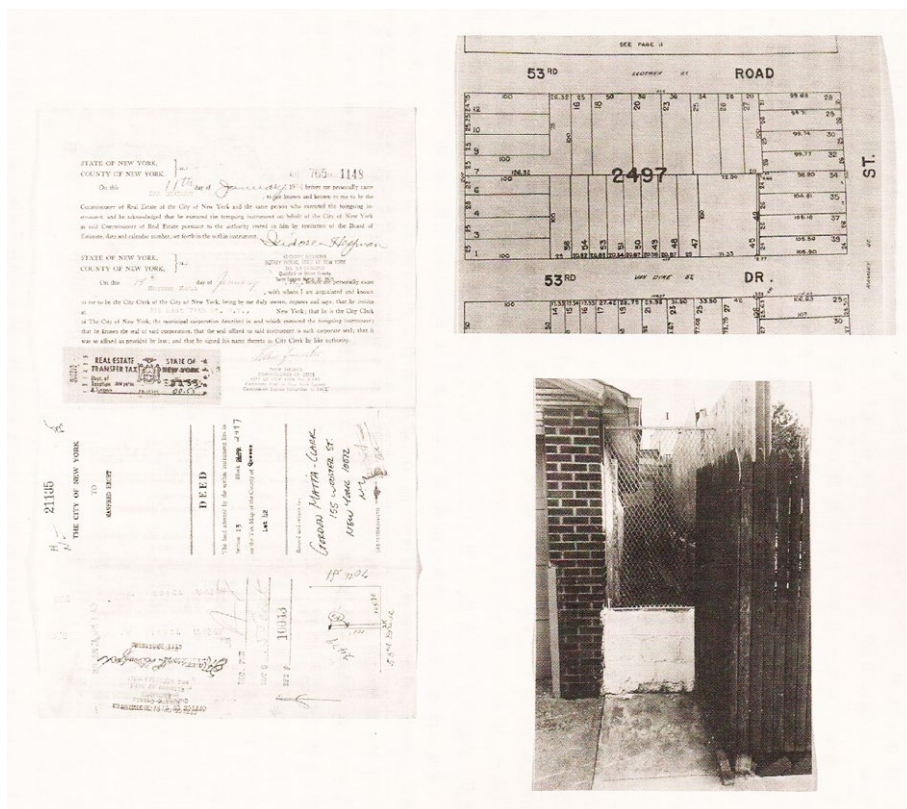


Fig. 3. Raccolta e composizione del materiale parziale relativo a un di essi acquistato dall'autore. Fonte: Kastner J., Najafi S., Richard F. (2005), *Odd Lots: Revisiting Gordon Matta-Clark's Fake Estates*.

da profonde trasformazioni ma ancora segnato da numerosi vuoti, pieni incerti e spazi non risolti. In particolare, i parcheggi in superficie si configurano come dispositivi urbani ambigui: onnipresenti, apparentemente funzionali, ma in realtà disfunzionali rispetto alla qualità dello spazio urbano.

Nel corso degli ultimi decenni, l'area ha visto un proliferare di parcheggi spontanei o formalizzati, spesso privi di una reale progettazione. Alcuni esempi significativi si trovano alla foce del ponte Spizzichino, lungo via Francesco Negri (strada senza uscita che termina contro la ferrovia e trasformata in una fila continua di stalli), nelle medie centrali di via Ostiense e viale Marconi, o lungo via Emma Strada e il suo asse verso il ponte. Anche Piazzale della Radio, il Lungotevere di Pietra Papa e il tratto settentrionale della Riva Ostiense testimoniano l'occupazione sistematica dello spazio da parte dell'automobile. Sono aree che, pur centrali e potenzialmente strategiche, restano in uno stato di

sospensione e degrado, segnate solo dalla ciclica riverniciatura di linee bianche o blu.

Questi spazi, spesso regolati dalla Agenzia per la Mobilità, presentano caratteristiche comuni: sono privi di ombreggiatura, arredi, permeabilità, qualità ambientale. Tagliano la continuità dello spazio pedonale, interrompono la visibilità urbana, creano disconnessione sociale e territoriale. Non solo rispondono a un modello ormai obsoleto di città centrata sull'automobile, ma rappresentano anche un'occasione mancata per il recupero di superficie pubblica di qualità.

Eppure, è proprio da questi spazi apparentemente marginali che si può avviare un processo di riconversione urbana, attraverso un'azione a scala intermedia. Ripensare i parcheggi in superficie non come elementi accessori ma come nodi di un sistema di spazi aperti diffuso significa restituire loro centralità progettuale. Attraverso interventi graduali, reversibili e adattabili, è possibile trasformare queste aree in luoghi ibridi, capaci di assolvere a molteplici funzioni: ecologiche (grazie a superfici permeabili e sistemi di raccolta delle acque), sociali (con spazi per l'incontro, il gioco, il tempo libero), culturali (come supporto per attività temporanee legate anche alla vicina università).

Questa strategia non punta alla sostituzione immediata del parcheggio, ma alla sua evoluzione dinamica, testando progressivamente soluzioni in grado di rispondere alle esigenze reali degli utenti e della comunità (Rabazo Martín, 2020). Laddove oggi si vede un parcheggio anonimo, domani può emergere un nuovo giardino urbano, una piazza leggera, un dispositivo ecologico integrato nella rete degli spazi pubblici. La trasformazione, partendo dagli interstizi funzionali, può propagarsi come una rete capillare fino a definire una nuova ossatura urbana che unisce le porzioni disgregate del quartiere e ne ricostruisce la coerenza spaziale e sociale (Figg. 4-6).

In tal senso, agire sugli spazi dimenticati della città (i parcheggi, i bordi, le aree residue) non è un'azione minore o secondaria, ma il punto di partenza per costruire una città più inclusiva, resiliente e sensibile alla complessità dei suoi territori. Come ci insegna Matta-Clark, l'anomalia può diventare metodo, il margine può trasformarsi in centro, e il vuoto può essere la materia prima per ripensare il futuro urbano.

Il Tevere come infrastruttura ecologica e sociale

La riqualificazione delle rive del Tevere ha costituito fin dalle premesse del PUOM un fattore chiave della strategia complessiva, e il suo collante per le continuità ecologiche e di fruizione e per le relazioni intessute con le altre parti di città. Negli ultimi anni il fiume si è candidato attraverso una serie di parchi di affaccio e spazi sociali a diventare l'asse portante di un sistema di spazi pubblici

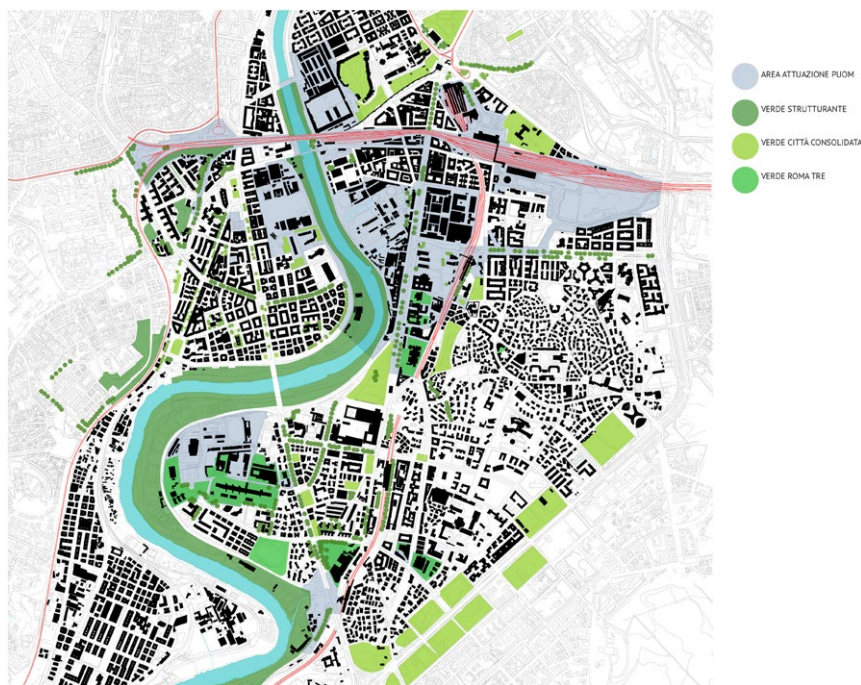


Fig. 4. Sistema del verde nei quartieri Ostiense, Marconi e Valco San Paolo. Fonte: elaborazione dell'autrice.

in grado di connettere l'area Ostiense-Marconi con il resto della città, superando la storica separazione tra tessuto urbano e corso d'acqua. La creazione di percorsi continui, la valorizzazione della vegetazione ripariale e l'introduzione di attrezzature per la sosta e lo svago stanno trasformando questo margine in un vero e proprio spazio civico, capace di coniugare funzioni ricreative e valore ecologico in un sistema integrato.

La riconnessione con il sistema fluviale rappresenta anche un'opportunità per affrontare in modo innovativo le sfide poste dai cambiamenti climatici, attraverso soluzioni basate sulla natura che possano aumentare la resilienza del territorio. La progettazione di zone tampone in grado di assorbire le piene eccezionali, la creazione di micro-habitat per la biodiversità urbana e l'utilizzo della vegetazione come regolatore microclimatico sono solo alcuni degli interventi possibili che potrebbero trasformare il fiume da elemento di rischio a risorsa multifunzionale per la città.

È questo ambito del Tevere ad aver subito anche un maggior sviluppo progettuale negli ultimi anni con l'avvio di un importante intervento di rigenerazione urbana del tratto sud, processo ambizioso, integrato e strategico, volto a restituire alla città di Roma un rapporto organico con il suo fiume. Il Masterplan



Fig. 5. Aree dedicate a parcheggio. Stato di fatto. Fonte: elaborazione dell'autrice, 2019.

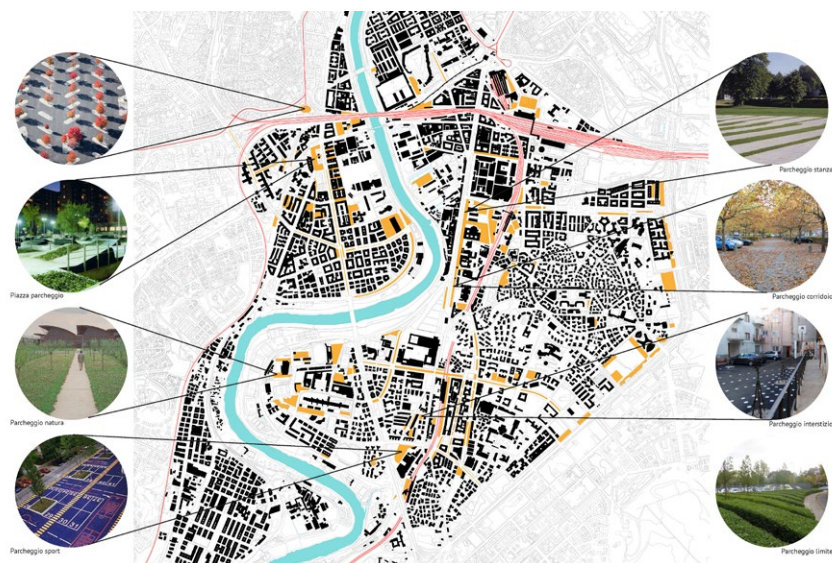


Fig. 6. Le aree dedicate a parcheggio. Spunti per la riqualificazione. Fonte: elaborazione dell'autrice, 2019.

per la rigenerazione del Tevere urbano (Comune di Roma, 2023), promosso dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale e dalla Direzione Trasformazione Urbana, si propone di ricucire questa frattura e restituire al fiume il suo ruolo di infrastruttura ecologica, culturale e sociale. Il documento programmatico, definito come “Progetto Pubblico Unitario”, nasce con l’ambizione di costruire un parco urbano lineare lungo l’intero asse del Tevere, infrastruttura continua capace di integrare funzioni ambientali, percorsi di mobilità dolce, spazi pubblici e attività culturali. Il tratto urbano interessato si estende da Ponte della Magliana fino alla confluenza con l’Aniene, coinvolgendo territori di ben undici municipi. Il Masterplan prevede interventi sistemici e localizzati, capaci di mettere a sistema iniziative già avviate da enti diversi (tra cui Regione Lazio, Soprintendenza Speciale per Roma, Autorità di Distretto e Giubileo 2025) garantendo coerenza progettuale e unitarietà percettiva. L’idea guida è quella di realizzare un’infrastruttura “blue-green”, coerente con i principi della sostenibilità, della resilienza urbana e della “città dei 15 minuti”

Particolare attenzione è stata riservata alla porzione meridionale dell’asta fluviale, definita come “Parco Tevere Sud”, un’area che sconta ancora oggi una forte pressione urbana, un’elevata vulnerabilità ambientale e un’oggettiva carenza di spazi pubblici qualificati. È proprio in questa sezione che si concentrano alcuni tra gli interventi più significativi dell’intero piano, come la nuova “spiaggia urbana” Tiberis, localizzata tra Ponte Marconi e la Basilica di San Paolo, il parco della Magliana e il parco Marconi, disegnati da Cristina Tullio, importanti infrastrutture pubbliche vissute e riconoscibili che prestano anche grande attenzione alla biodiversità, con l’introduzione di vegetazione autoctona e la realizzazione di habitat fluviali per specie faunistiche, o la riqualificazione del Parco Schuster realizzato dallo studio LAND, situato nei pressi della Basilica di San Paolo e promosso nell’ambito delle iniziative per il Giubileo 2025.

Verso un modello replicabile di rigenerazione? Prospettive aperte

L’analisi dell’area Ostiense-Marconi e, in particolare, delle dinamiche di trasformazione innescate attorno agli spazi residuali e al margine fluviale del Tevere, consente di delineare un modello emergente di rigenerazione urbana fondato su approcci integrati, incrementali e paesaggistici. Il punto di forza di questa esperienza risiede nella capacità di attivare processi di riconversione a partire da elementi considerati minori o marginali (come i parcheggi in superficie o le aree interstiziali), valorizzandoli come dispositivi generatori di nuova urbanità. In alternativa a una pianificazione normativa e gerarchica, si afferma un metodo progettuale più leggero e adattivo, capace di operare per piccoli innesti progressivi.



Fig. 7. Parco Tevere Marconi. Fonte: foto dell'autrice, 2025.

Questi interventi, pur nella loro semplicità, mirano a restituire continuità e qualità al tessuto urbano, costruendo un'infrastruttura diffusa di spazi pubblici relazionali, accessibili, ecologicamente attivi e culturalmente significativi. Il paesaggio assume così una funzione strategica: non più semplice cornice, ma infrastruttura operativa in grado di connettere porzioni frammentate di città, abilitare nuovi usi, supportare la resilienza ambientale e stimolare l'inclusione sociale.

Un elemento cruciale in questo processo è rappresentato dalla riscoperta del margine come soglia attiva: luoghi storicamente marginalizzati, come le rive del Tevere o i bordi infrastrutturali, diventano l'occasione per riconfigurare le relazioni tra città e natura, tra spazio pubblico e quotidianità urbana. La progressiva riconnessione del Tevere, attraverso progetti come quelli del "Parco Tevere Sud", testimonia questa capacità di trasformare i margini in dorsali strutturanti, capaci di generare coerenza territoriale e identità condivisa.

Il modello che emerge non propone una soluzione univoca, ma un insieme di strategie adattabili che fanno della complessità e dell'incompiuto un'opportunità di progetto. La replicabilità di questo approccio risiede proprio nella sua flessibilità e nella capacità di valorizzare le specificità locali, promuovendo un'urbanistica di prossimità, inclusiva, sensibile al contesto e attenta alla dimensione relazionale degli spazi.

Alla luce delle riflessioni emerse, si delineano alcuni ambiti di approfondimento

fondamentali per consolidare e trasferire l'approccio sperimentato nell'area Ostiense-Marconi ad altri contesti urbani. Un primo fronte riguarda la governance territoriale: occorre indagare strumenti e dispositivi in grado di sostenere processi incrementali e flessibili, capaci di coordinare i diversi livelli istituzionali e gli attori coinvolti, inclusi enti locali, associazioni, università e cittadini. La gestione condivisa dello spazio pubblico, così come la co-progettazione diffusa, richiede modelli collaborativi che sappiano coniugare visione strategica e azione quotidiana.

Parallelamente, appare necessario affinare le pratiche di ascolto e attivazione delle comunità locali. La progettazione degli spazi aperti, soprattutto quelli residui o marginali, deve fondarsi su una conoscenza profonda dei bisogni, delle abitudini e delle aspirazioni degli abitanti. Il progetto di paesaggio si configura così anche come dispositivo pedagogico e culturale, capace di promuovere responsabilità collettiva e cittadinanza attiva.

Un ulteriore ambito di sviluppo è quello relativo all'integrazione tra rigenerazione fisica e politiche sociali. Gli spazi trasformati non devono rispondere unicamente a esigenze funzionali o ambientali, ma anche essere terreno fertile per pratiche inclusive, attività culturali e nuove forme di socialità urbana. In questa prospettiva, l'infrastruttura paesaggistica si intreccia con quella relazionale e simbolica, contribuendo alla costruzione di comunità resilienti.

Infine, si avverte la necessità di definire strumenti di valutazione dinamici e trasparenti, in grado di monitorare gli impatti territoriali, ecologici e sociali delle trasformazioni. Indicatori di qualità dello spazio, strumenti partecipativi di verifica e piattaforme collaborative di raccolta dati potrebbero supportare una cultura del progetto basata sull'apprendimento continuo e sulla possibilità di adattamento.

L'area Ostiense-Marconi, grazie alla sua complessità e alle sperimentazioni in atto, si configura come un laboratorio urbano denso di potenzialità. Le sue criticità diventano stimoli progettuali e i suoi vuoti si offrono come campo di innovazione. L'esperienza maturata può contribuire a orientare una nuova stagione di politiche urbane fondate sulla cura, sulla connessione e sulla capacità di rigenerare a partire dai margini.

Riferimenti bibliografici

CANCIANI, M. (2004). *Piano di assetto per l'attuazione del progetto urbano Ostiense-Marconi*. Roma: Edizioni Kappa.

COMUNE DI ROMA URBANISTICA (2023), *Masterplan Tevere*, <http://www.urbanistica.comune.roma.it/m-tevere.html>

GHIO, F., METTA, A., MONTUORI, L. (2011). *La scala intermedia per il progetto di paesaggio italiano. Atti del Convegno nazionale Paesaggio 150*.

KASTNER, J., NAJAFI, S. AND RICHARD, F. (2005). *Odd Lots: Revisiting Gordon Matta-Clark's Fake Estates*. New York: Cabinet Books.

MARRONI, U. (2017), *Roma. La rigenerazione dei quartieri industriali. Il progetto urbano Ostiense-Marconi*. Roma: Ponte Sisto

NIGRIS, E. (2023). *Sulla produzione sociotecnica dello spazio pubblico*. Roma: RomaTre-Press

RABAZO MARTIN, M. (2023). Parking Lots: da aree perse a spazi resilienti nel Progetto Urbano Ostiense-Marconi. In: M.G. Cianci e M. Rabazo Martin (a cura di). *Tracce. Segni e rappresentazioni del paesaggio che cambia*. Padova: Il Poligrafo.

RABAZO MARTIN, M. (2020). Asphalt and parking lots: the impervious grey skin of the city. In: M. Milocco Borlini, L. Di Loreto, C. Amadori (a cura di). *Urban Corporis. The City and the Skin*. Firenze: I.U.V.A.S.

Secchi, B. (2010). *La città del ventesimo secolo*. Roma-Bari: Laterza.

SOLÀ-MORALES I RUBIO, M. (1997). La segunda historia del proyecto urbano. *Revista UP*, 5.

TRANCIK, R. (1986). *Finding lost space*. Hoboken: John Wiley.

VIGANÒ, P. (2013). *La città elementare*. Roma: Officina Edizioni.

1.3. Dinamiche sociodemografiche e vulnerabilità urbana ad Ostiense e Valco San Paolo

Chiara Sciascia

Introduzione

Le zone urbanistiche di Ostiense e Valco San Paolo, situate nel quadrante nord-occidentale del Municipio VIII di Roma, costituiscono un osservatorio privilegiato delle trasformazioni urbane. Qui, il processo di rigenerazione si intreccia con persistenti condizioni di fragilità socioeconomica, delineando un territorio caratterizzato dalla coesistenza di attrattività e marginalità (Lees et al., 2013; Semi, 2015; Brignone, 2024).

Avviate a partire dagli anni Novanta per far fronte alla dismissione industriale ed al crescente degrado urbano, le politiche di riqualificazione hanno seguito due direttrici principali – cultura e ambiente – considerate leve strategiche per promuovere coesione sociale, identità territoriale e sviluppo locale. Un passaggio cruciale è stato rappresentato dall'insediamento dell'istituzione universitaria, che ha attratto nuove popolazioni giovani, mobili e qualificate, contribuendo a trasformare l'assetto fisico, funzionale e simbolico di Ostiense e Valco San Paolo, e ad accrescerne la complessità sociale (Palazzo, 2017).

Tuttavia, pur generando innovazione economica e culturale, questi processi possono produrre effetti selettivi e contribuire al rafforzamento delle disuguaglianze socio-spaziali, soprattutto nei contesti urbani soggetti a rapide riconfigurazioni (Florida, 2002; Peck, 2005; Atkinson & Easthope, 2009). In assenza di adeguate strategie di inclusione, la valorizzazione territoriale rischia di amplificare le disparità esistenti, consolidando o dando origine a nuove forme di esclusione (Secchi, 2011).

Per comprendere queste dinamiche, è utile ricorrere al concetto di vulnerabilità sociale, intesa come una condizione di esposizione al rischio di esclusione e impoverimento che non coincide necessariamente con una situazione di povertà conclamata. Si tratta di un fenomeno ampio e multidimensionale, che include l'instabilità occupazionale, la debolezza del capitale umano, le fragilità familiari e delle condizioni abitative (Istat, 2020). Come sottolineato da Ranci (2002; 2007), tali condizioni investono trasversalmente l'intera struttura sociale,

coinvolgendo anche gruppi tradizionalmente considerati garantiti.

L'analisi che segue si propone di esplorare le condizioni di vulnerabilità sociale in queste due zone urbanistiche, attraverso l'integrazione di dati censuari e fonti amministrative aggiornate. Vengono considerate diverse dimensioni della vulnerabilità: la struttura demografica; il livello di istruzione; le dinamiche occupazionali e la diffusione della precarietà lavorativa, con particolare attenzione alla condizione dei giovani NEET (coloro che non studiano, non lavorano e non sono inseriti in percorsi di formazione); un indicatore sintetico di disagio sociale, calcolato per il 2011 e 2021, per evidenziarne la variazione nel tempo; ed infine le condizioni abitative.

L'analisi condotta a livello di zona urbanistica consente di evidenziare le principali configurazioni socio-territoriali, pur con alcuni limiti interpretativi, poiché tale scala può mascherare l'eterogeneità all'interno dei quartieri¹.

A fronte di tale complessità territoriale, emerge la necessità di politiche integrate e flessibili, capaci di rispondere a vulnerabilità diffuse ma differenziate. In questa direzione si inserisce il Piano Sociale Municipio VIII del 2024–2026, volto a rafforzare la coesione sociale e a migliorare la qualità della vita urbana.

Trasformazioni urbane e impatti sulla popolazione residente

Le trasformazioni urbane si riflettono sulla composizione della popolazione residente, modificandone struttura ed equilibri sociali. In aree interessate da processi di riqualificazione, l'introduzione di nuove funzioni strategiche – come l'insediamento dell'Università Roma Tre – accentua le dinamiche insediative, rendendo visibili le tensioni legate alla gentrificazione²; ingressi di nuovi abitanti e ricomposizione, talvolta selettiva, del tessuto sociale preesistente.

Tra il 1991 e il 2021, le zone urbanistiche di Ostiense e Valco San Paolo hanno registrato un calo demografico più accentuato rispetto alla media del Municipio VIII. Nel primo decennio, la popolazione è diminuita di circa il 20% a Ostiense e del 17% a Valco San Paolo, a fronte di un decremento municipale pari al 9%. Tra il 2011 e il 2021, mentre il numero complessivo di residenti nel Municipio si mantiene sostanzialmente stabile, con una lieve riduzione dello 0,5%, entrambe

¹ Le disuguaglianze non si distribuiscono più secondo la tradizionale contrapposizione centro/periferia, ma tendono a manifestarsi come una frammentazione più minuta e localizzata, riconducibile alla “mosaicatura urbana” descritta da Mela (2015).

² Il termine “gentrificazione”, coniato dalla sociologa Ruth Glass (1964), descrive il processo per cui quartieri popolari delle città vengono progressivamente trasformati da interventi di riqualificazione e dall'arrivo di ceti medio-alti, provocando l'espulsione graduale delle classi meno abbienti. Tali dinamiche comportano non solo cambiamenti fisici e funzionali, ma anche una ridefinizione dei rapporti sociali e degli equilibri di potere nei territori urbani. (Lees et al., 2013; Finio, 2022)

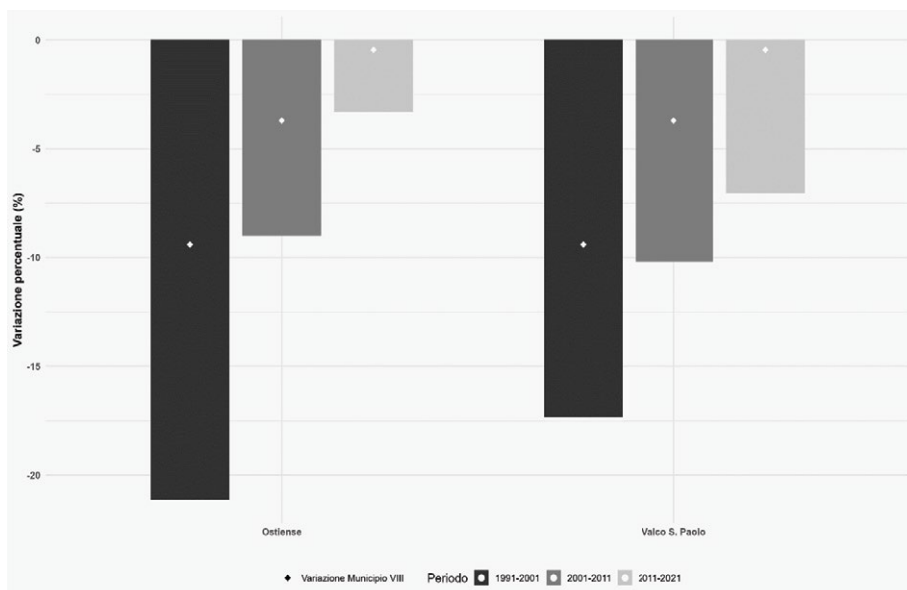


Fig. 1. Variazione percentuale della popolazione residente nelle zone urbanistiche Ostiense e Valco San Paolo (1991-2021). Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Censimenti ISTAT – mapparoma44 (<http://mapparoma.blogspot.it>).

le aree continuano a registrare una flessione: del 3% a Ostiense e del 7,5% a Valco San Paolo, quest'ultima più marcata (Figura 1).

Queste dinamiche suggeriscono che la riconversione urbana in atto non abbia prodotto un'inclusione stabile, risultando condizionata dalla pressione immobiliare e da una trasformazione funzionale che fatica a consolidare nuovi equilibri residenziali e sociali.

L'analisi della struttura per età consente di approfondire la natura della contrazione demografica osservata, restituendo un quadro più articolato dei processi in atto. L'indice di dipendenza – che rapporta la popolazione non attiva (0-14 e oltre 64 anni) a quella in età lavorativa (15-64 anni) – è aumentato in modo costante fino al 2011 in entrambe le zone, registrando una lieve flessione nel 2021 (Figura 2).

Ad Ostiense, l'indice cresce in modo significativo tra il 1991 ed il 2011 passando dal 37,2% al 58,6%, per poi ridursi leggermente al 53,4% nel 2021. A Valco San Paolo ha seguito una dinamica simile con un incremento dal 42,7% al 65,9% nel 2011, seguito da una diminuzione al 60,6% nel 2021. In entrambi i casi, i valori restano inferiori alla media municipale pari al 62,5% nel 2021.

La dipendenza giovanile resta contenuta in entrambe le zone, con valori stabili tra il 15 ed il 16%, inferiori alla media municipale ed indicativi di una ridotta

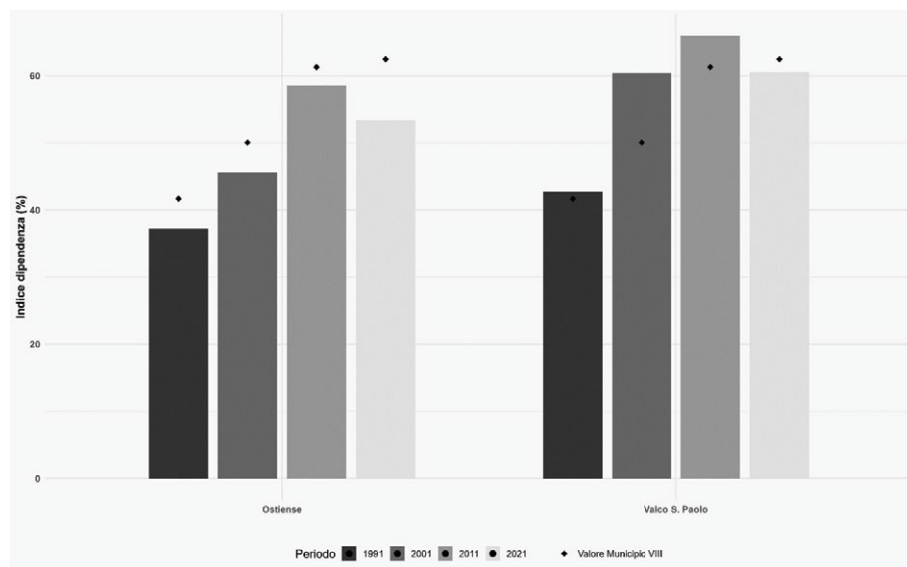


Fig. 2. Indice di dipendenza nelle zone Ostiense e Valco San Paolo (1991-2021). Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Censimenti ISTAT – mapparoma45 (<http://mapparoma.blogspot.it>)

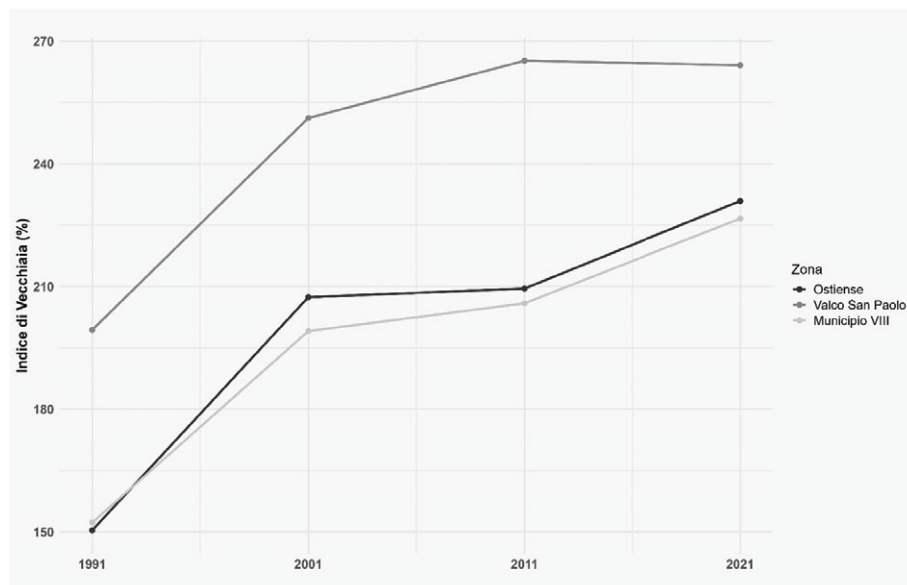


Fig. 3. Indice di vecchiaia nelle zone Ostiense e Valco San Paolo (1991-2021). Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Censimenti ISTAT – mapparoma45 (<http://mapparoma.blogspot.it>)

capacità di rigenerazione demografica. Al contrario, la dipendenza senile cresce rapidamente fino al 2011 – raggiungendo quasi il 40% a Ostiense ed il 48% a Valco San Paolo – seguita da un lieve calo nel 2021, dovuto più al ridimensionamento della popolazione anziana che ad un rafforzamento della componente in età attiva.

Questa tendenza trova conferma anche nell'evoluzione dell'indice di vecchiaia, calcolato come rapporto tra la popolazione oltre i 64 e quella al di sotto di 15 anni. Ad Ostiense, tra il 1991 ed il 2021 l'indice è aumentato di circa il 53% passando da 150,4 a 230,9, mentre a Valco San Paolo è cresciuto del 33% passando da 199,4 a 226,1. Considerando il solo periodo 2011-2021, si osserva un incremento del 10,4% ad Ostiense ed una lieve flessione pari allo 0,4% a Valco San Paolo. (Figura 3)

Nel complesso, i dati confermano una struttura per età sempre più sbilanciata verso le fasce non attive, con una forte incidenza della popolazione anziana e una persistente debolezza demografica. L'arretramento degli ultimi anni non sembra preludere a un rinnovamento sociale, ma piuttosto configurarsi come fase intermedia di una transizione ancora incompiuta, nella quale i quartieri faticano ad attrarre nuovi residenti in età lavorativa o famiglie con figli.

A completare il quadro, si segnala l'incremento della popolazione straniera, cresciuta in modo significativo tra il 1991 e il 2021, seppur con intensità differenti (Figura 4). A Ostiense la quota di residenti stranieri passa da appena il 2% nel 1991 a oltre il 16% nel 2021, con un incremento particolarmente marcato tra il 2001 e il 2011, periodo in cui raddoppia dal 6% al 13%. A Valco San Paolo, l'aumento risulta più contenuto ma comunque significativo: da poco più dell'1% nel 1991 fino a sfiorare il 9% nel 2021. In entrambi i casi, i valori si attestano su livelli superiori rispetto alla media del Municipio VIII fino al 2011, per poi allinearsi o discostarsi lievemente nel 2021, con Ostiense che continua a distinguersi come uno dei contesti a maggiore incidenza di stranieri residenti. Questo processo ha contribuito a ridefinire i profili sociali dei quartieri, introducendo – accanto all'invecchiamento della popolazione italiana residente – una maggiore eterogeneità demografica, spesso legata a presenze migranti più mobili o temporanee. Tali dinamiche, se da un lato accentuano condizioni di precarietà abitativa, dall'altro possono rappresentare un potenziale segnale di rinnovamento insediativo.

Dinamiche occupazionali

Tra il 1991 e il 2011, il tasso di occupazione nelle zone urbanistiche di Ostiense e Valco San Paolo ha registrato un netto incremento, allineandosi progressivamente alla media municipale. Nel 1991, entrambi i quartieri partivano da livelli

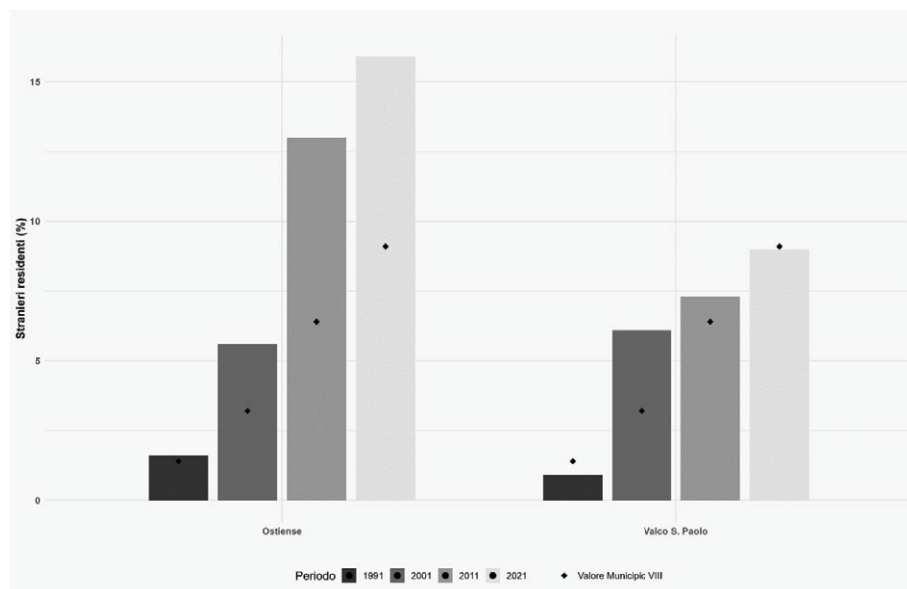


Fig. 4. Stranieri residenti nelle zone Ostiense e Valco San Paolo (1991-2021). Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Censimenti ISTAT – mapparoma45 (<http://mapparoma.blogspot.it>).

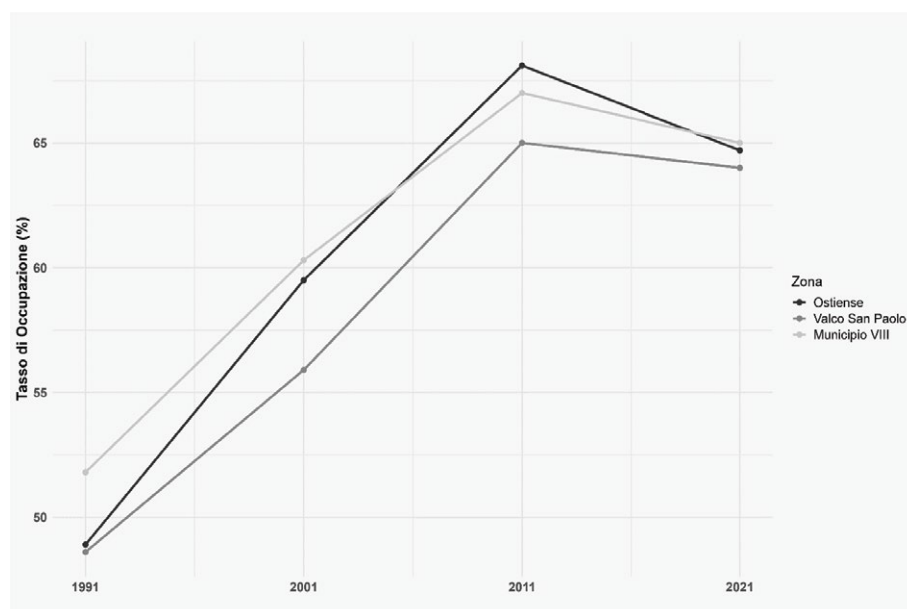


Fig. 5. Tasso Occupazione (15-64 anni) nelle zone Ostiense e Valco San Paolo nel periodo 1991-2021. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Censimenti ISTAT – mapparoma44 (<http://mapparoma.blogspot.it>)

inferiori: 48,9% a Ostiense e 48,6% a Valco San Paolo, rispetto al 51,8% del Municipio VIII. Il decennio 2001–2011 segna un rafforzamento significativo: Ostiense passa dal 59,5% al 68,1%, superando la media municipale che si attesta al 67% mentre Valco San Paolo cresce dal 55,9% al 65%, allineandosi al trend positivo dell'area (Figura 5).

Nel decennio successivo, entrambi i quartieri registrano una moderata contrazione: a Ostiense il tasso di occupazione scende al 64,7%, a Valco San Paolo al 64%, mentre il Municipio si attesta al 65,1%. Questo rallentamento è confermato anche dall'andamento del tasso di disoccupazione, aumentato tra il 2011 e il 2021 del 34,2% a Ostiense (dall'8,6% all'11,55%) e del 17% a Valco San Paolo (dal 9,2% al 10,77%).

L'andamento congiunto dei due indicatori segnala l'emergere di nuove tensioni sul mercato del lavoro, riconducibili più agli effetti strutturali della crisi economica e alla trasformazione dei modelli occupazionali, che a un calo specifico di attrattività delle due zone.

CAPITALE UMANO E PRECARIETÀ

Parallelamente, le due zone hanno conosciuto un significativo rafforzamento del capitale umano. Tra il 1991 e il 2021, la quota di residenti laureati è passata dal 5,2% al 31,1% a Ostiense e dal 7% al 30,7% a Valco San Paolo, pur rimanendo al di sotto della media del Municipio VIII pari al 35,2% (Figura 6).

Questo aumento riflette in parte la trasformazione del profilo sociodemografico favorita dalla presenza universitaria, che ha attratto popolazioni giovani e qualificate.

Nonostante il rafforzamento del capitale umano, permangono criticità significative nell'inserimento lavorativo dei più giovani. Tra il 2011 e il 2021, l'incidenza dei NEET – giovani tra i 15 e i 29 anni che non studiano, non lavorano e non sono in formazione – è più che raddoppiata: a Ostiense dal 10,6% al 25,6%, a Valco San Paolo dal 10,6% al 21%.

A ciò si aggiungono, nel 2021, livelli elevati di abbandono scolastico: il 10,6% dei giovani tra i 18 e i 24 anni a Ostiense e l'8,8% a Valco San Paolo risultano usciti precocemente dal sistema di istruzione.

Questi dati segnalano una debolezza strutturale nei percorsi di transizione scuola-lavoro, indicando una distanza crescente tra istruzione e attivazione professionale. Anche tra i residenti adulti permangono condizioni di instabilità lavorativa. Nel 2021, l'incidenza dei lavoratori precari tra i 35 e i 64 anni risulta pari all'1,6% a Ostiense e all'1% a Valco San Paolo. Pur trattandosi di valori numericamente contenuti, essi segnalano la presenza di segmenti della popolazione esposti a forme di impiego incerto, che possono incidere negativamente sulla sicurezza economica e abitativa nel lungo periodo.

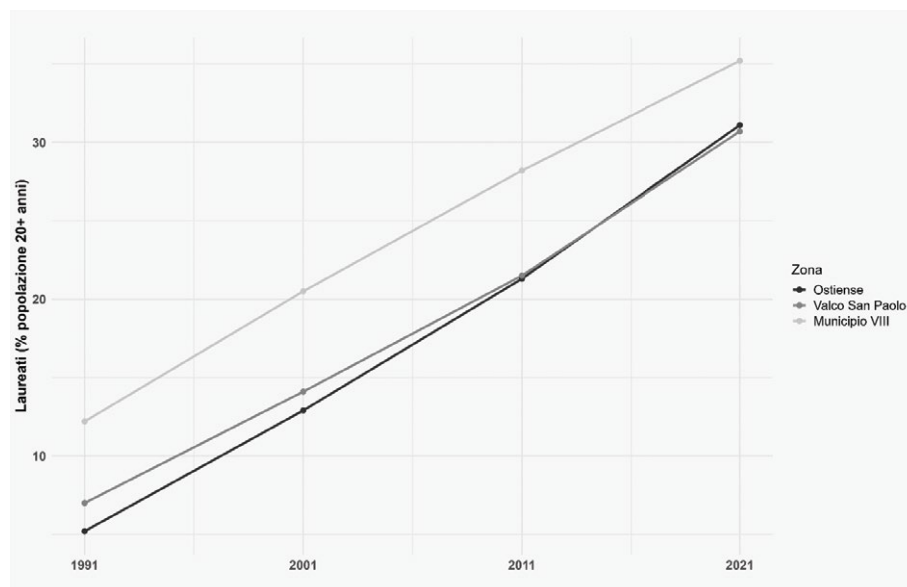


Fig. 6. Percentuale laureati nelle zone Ostiense e Valco San Paolo nel periodo 1991-2021. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Censimenti ISTAT – mapparoma44 (<http://mapparoma.blogspot.it>)



Fig. 7. Variazione indice di disagio sociale nelle zone Ostiense e Valco San Paolo nel periodo 2011-2021. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati Censimenti & Dati sulla Condizione delle periferie ISTAT per l'anno 2011 e 2021

VULNERABILITÀ SOCIOECONOMICA ED ABITATIVA

L'andamento del disagio sociale nelle zone urbanistiche di Ostiense e Valco San Paolo è stato analizzato attraverso un indicatore composito aggiornato al 2021, che fornisce una misura composita delle condizioni di vulnerabilità territoriale, ricostruite a partire da tre ambiti strutturali: partecipazione al mercato del lavoro, livello di istruzione e composizione demografica giovanile.

L'indice si articola in quattro dimensioni: tasso di occupazione, tasso di disoccupazione, incidenza della popolazione tra 0 e 24 anni sul totale dei residenti e quota di individui con almeno un diploma o un titolo universitario. Gli indicatori sono stati calcolati a livello di zona urbanistica e aggregati in un valore medio ponderato³.

Assume valori decrescenti al diminuire del disagio: numeri negativi indicano una condizione relativamente favorevole, mentre valori più prossimi allo zero – o superiori – segnalano situazioni caratterizzate da una più elevata concentrazione di vulnerabilità sociale. Tra il 2011 e il 2021 si registra un peggioramento in entrambe le aree: a Ostiense l'indice aumenta di 2,79 punti, mentre a Valco San Paolo la variazione è pari a 1,85 punti (Figura 7).

L'incremento dell'indice segnala un peggioramento delle condizioni socio-economiche attribuibile, in primo luogo, alla contrazione della componente occupazionale, che incide in misura prevalente sulla struttura dell'indicatore. Anche la crescita del capitale umano, pur significativa, non sembra aver prodotto effetti compensativi rispetto alle dinamiche di esclusione, in particolare tra i più giovani. Nel complesso, l'evoluzione dell'indice conferma la persistenza di vulnerabilità strutturali, ancora profondamente radicate nel tessuto locale.

Oltre agli aspetti socioeconomici, anche le condizioni abitative contribuiscono a definire il quadro delle vulnerabilità presenti a Ostiense e Valco San Paolo. Nel 2021, l'indice di affollamento, pari a 0,4 in entrambe le aree, suggerisce una densità abitativa contenuta. Tuttavia, questo dato va interpretato alla luce della progressiva riduzione delle famiglie numerose: tra il 1991 e il 2021, i nuclei con oltre quattro componenti si sono ridotti di circa il 61% ad Ostiense e del 52% a Valco San Paolo, mentre è aumentata la quota di famiglie unipersonali. Tale dinamica tende a ridurre l'indicatore, ma non implica necessariamente un miglioramento delle condizioni abitative.

³ L'indice è costruito come media ponderata degli scostamenti rispetto alla media nazionale delle quattro componenti: tasso di disoccupazione (peso 40%), tasso di occupazione (30%), incidenza della popolazione 0–24 anni (15%) e quota di residenti con almeno un diploma (15%). Le variabili sono espresse come differenze rispetto al dato nazionale. Per il 2021 sono stati utilizzati i dati rilasciati da ISTAT il 26 giugno 2024, integrando le informazioni censuarie con fonti amministrative. La costruzione dell'indice si basa su un adattamento della metodologia elaborata da Roma Capitale in occasione del Censimento del 2011, ricalibrata alla luce delle fonti più recenti.

Al contrario, altri indicatori suggeriscono una maggiore esposizione al disagio abitativo. Tra il 2011 e il 2021, i prezzi di compravendita sono aumentati di quasi il 24% a Ostiense e del 14% a Valco San Paolo. Nel 2021, a questo andamento si associa una quota elevata di famiglie non proprietarie pari al 41,5% a Ostiense ed al 31,4% a Valco San Paolo.

Anche tra la popolazione con più di 67 anni si rileva una condizione simile: nel 2021, l'11,2% degli anziani a Ostiense ed il 9,2% a Valco San Paolo vive da solo in abitazioni non di proprietà, un dato che segnala una potenziale fragilità abitativa anche in età avanzata.

Nel complesso, questi elementi delineano un quadro abitativo più fragile a Ostiense, coerente con la variazione dell'indice di disagio sociale osservata tra il 2011 e il 2021.

IL PIANO SOCIALE MUNICIPIO VIII (2024–2026) COME RISPOSTA ALLE VULNERABILITÀ URBANE

Le criticità evidenziate nelle zone urbanistiche di Ostiense e Valco San Paolo, quali la contrazione demografica, l'invecchiamento della popolazione, la crescita dei giovani NEET, le fragilità occupazionali persistenti, disagio sociale ed abitativo, delineano uno scenario di vulnerabilità strutturale e multidimensionale. Tali dinamiche, spesso esito di processi selettivi di riqualificazione urbana, hanno reso evidente la necessità di una strategia territoriale integrata, cui cerca di rispondere il Piano Sociale del Municipio VIII 2024–2026, concepito come strumento per contrastare la marginalità crescente e sostenere una transizione urbana più inclusiva. Sul versante socio-abitativo, il Piano prevede l'istituzione di sportelli di prossimità per accompagnare le famiglie nei processi di transizione abitativa e prevenire fenomeni di esclusione invisibile, spesso legati alla pressione immobiliare e all'erosione del tessuto familiare stabile.

A ciò si affianca, in ambito educativo e relazionale, la proposta di potenziare i presidi socioeducativi e culturali, con particolare attenzione ai contesti caratterizzati da maggiore eterogeneità demografica.

Completano il quadro, sul piano dell'inclusione attiva, interventi specificamente rivolti ai giovani NEET, mediante percorsi personalizzati costruiti in sinergia con le scuole, i centri per l'impiego e gli attori del terzo settore, volti a sostenere l'autonomia e l'accesso al lavoro attraverso misure formative e di accompagnamento.

Questa strategia integrata è rafforzata dall'istituzione di tavoli permanenti di monitoraggio e co-programmazione, incaricati di adeguare in itinere gli interventi alle specificità micro-territoriali, con l'obiettivo di intercettare le vulnerabilità latenti e prevenire l'aggravarsi delle disuguaglianze. Le risorse finanziarie attivate provengono da fonti comunali, statali e regionali, tra cui il Fondo Povertà, la Legge 285/97, il PNRR e il Fondo Sociale Locale, in un'ottica di

complementarità tra livelli istituzionali.

Nel suo insieme, il Piano rappresenta una cornice operativa più ampia, all'interno della quale le specificità di Ostiense e Valco San Paolo possono trovare risposte mirate. La sua efficacia dipenderà dalla capacità di costruire continuità operativa, di attivare reti territoriali solide e di intervenire sulle fratture sociali e spaziali che, ancora oggi, limitano le opportunità di inclusione nei contesti urbani più fragili.

Riferimenti bibliografici

ATKINSON, R., EASTHOPE, H. (2009). The consequences of the creative class: the pursuit of creativity strategies in Australia's Cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33: 64-79.

BRIGNONE, L. (2024). *L'estrattivismo urbano a Roma. Il quartiere di Centocelle tra gentrificazione e rendita*. Roma: LetteraVentidue Edizioni.

CAMERA DEI DEPUTATI (2017). *Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie*. Roma: Stab. Tip. C. Colombo.

CAMERA DEI DEPUTATI (2024). *Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie*. Roma: Stab. Tip. C. Colombo.

COMUNE DI ROMA (2024). *Piano Sociale Municipale 2024-2026*. Roma Capitale. <https://www.comune.roma.it/web/it/attivita-progetto.page?contentId=PRG1210959>

FINIO, N. (2022). Measurement and definition of gentrification in urban studies and planning. *Journal of Planning Literature*, 37(2), 249-264.

FLORIDA, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*. New York: Basic Books.

GLASS, R. (1964). *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee.

LEES, L., SLATER, T., & WYLY, E. (2013). *Gentrification*. New York: Routledge.

ISTAT, J. (2020). *Le misure della vulnerabilità: un'applicazione a diversi ambiti territoriali*. Roma: Istat.

MELA, A. (2015). Spazi urbani e mutamenti della struttura spaziale delle diseguglianze. In *L'Italia e le sue Regioni. L'età repubblicana*. (Vol. 2, pp. 249-267). Istituto della Enciclopedia Italiana G. Treccani.

PALAZZO, D. (2017). *La città della conoscenza: politiche urbane e trasformazioni territoriali*. Milano: Franco Angeli.

PECK, J. (2005). Struggling with the creative class. *International Journal of Urban and Regional Research*, 29(4):740-770.

SECCHI, B. (2013). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Bari: Laterza.

RANCI, C. (2002). *Le nuove disuguaglianze sociali in Italia*. Bologna: Il Mulino.

RANCI, C. (2007). Tra vecchie e nuove disuguaglianze: la vulnerabilità nella società dell'incertezza. *La Rivista delle Politiche Sociali*, 4:111-127.

SEMI, G. (2015). *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?* Bologna: Il Mulino

UFFICIO STATISTICO COMUNE DI ROMA (2014). *Gli indici di disagio sociale ed edilizio a Roma*. https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/Gli_indici_di_disagio_sociale_ed_edilizio_Cens2011.pdf

Progetti ed effetti

2. Pianificazione e programmazione alla prova della realtà



2.1. Progetto Urbano Ostiense-Marconi: un processo a geometrie variabili

Romina D'Ascanio

Dal declino industriale alla sfida urbana

Gli anni Novanta segnano a Roma una fase di profonda trasformazione nella cultura e nelle pratiche della pianificazione urbanistica. Si avvia, infatti, un percorso di revisione del quadro regolativo tradizionale che, dopo decenni di prevalente espansione insediativa, pianificata e abusiva, si orienta verso logiche di riqualificazione e recupero, in linea con gli orientamenti nazionali dell'urbanistica contrattata. È in questo contesto che si afferma la stagione del "pianificare facendo", espressione con cui si intendeva una modalità di governo del territorio fondata sull'attivazione di processi concreti, sperimentali e progressivi, capaci di produrre interventi puntuali parallelamente alla definizione del nuovo Piano Regolatore Generale (Cecchini, 2001). Questa strategia si traduce nell'avvio di programmi complessi, nella promozione di politiche urbane innovative e nella costruzione di nuove centralità diffuse, finalizzate a riequilibrare il rapporto tra centro storico e periferie. L'avvio del lungo processo di gestazione del nuovo Piano Regolatore Generale, sotto la giunta Rutelli, coincide con la pubblicazione del Poster Plan, uno strumento di inquadramento strategico che non si limita alla prescrizione normativa, ma definisce le condizioni per la qualità e l'efficacia dell'impalcatura insediativa, ponendo particolare attenzione alle infrastrutture per la mobilità e al sistema ambientale. In seguito, la Variante delle Certezze (1997) segna un passaggio decisivo: attraverso il ridimensionamento delle previsioni espansive precedenti, essa introduce una logica di tutela e salvaguardia del territorio, in particolare delle aree ricadenti nei parchi e nelle riserve naturali istituite con la L.R. n. 29/1997 (Norme in materia di aree naturali protette regionali). Il nuovo Piano Regolatore verrà adottato nel 2003 e approvato nel 2008 mentre avranno corso sperimentazioni innovative, tra cui il Progetto Urbano¹.

¹ Ai sensi delle NTA del PRG di Roma 2008, art. 15:

1. Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da

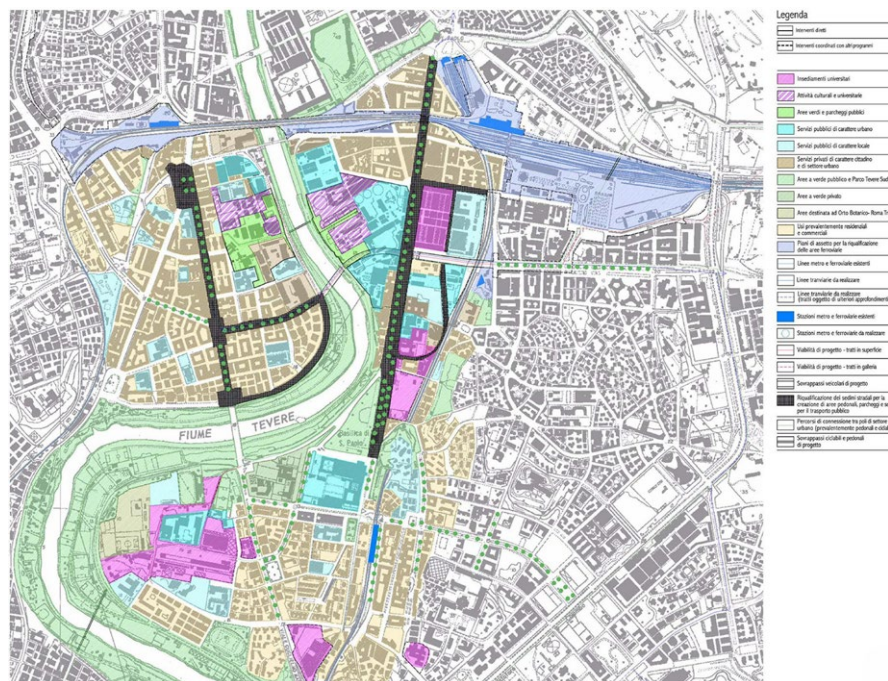


Fig 1. Trasformazioni previste dal Progetto urbano Ostiense-Marconi (1999). Fonte: Roma Capitale. Disponibile online: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/progetti-urbani/citta-storica-pu-ostien-semarconi.html>

Il Progetto Urbano Ostiense-Marconi (PUOM) ha rappresentato il tentativo più organico di affrontare la trasformazione complessiva di questo ampio settore urbano. Il PUOM ha cercato di creare una visione integrata tra Ostiense, sulla sponda sinistra del Tevere, e Marconi, sulla sponda destra, con l'obiettivo di rivitalizzare l'area attraverso la riconversione di edifici industriali in spazi

interventi di particolare rilevanza urbana; tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, un'accurata verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità urbana ed ambientale e di partecipazione democratica.

2. La procedura del Progetto urbano è obbligatoria per la definizione degli interventi nelle Centralità metropolitane e urbane, di cui all'art. 65; la stessa procedura può essere utilizzata per gli Ambiti di valorizzazione della Città storica, di cui all'art. 43, per le Centralità locali, di cui all'art. 66, nonché per le finalità di cui all'art. 12, comma 7. 3. La procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare" (SAP), di iniziativa pubblica o privata. Se predisposto per le finalità di cui all'art. 12, comma 7, e, in particolare, per il coordinamento e la promozione di più ambiti di PRG ad intervento indiretto, il Progetto urbano è di iniziativa pubblica.

universitari e culturali, la creazione di nuovi spazi pubblici e l'incremento della fruizione sociale del territorio (Marroni, 2017; Rabazo Martin, 2018). Il PUOM ridefiniva una serie di aree tematiche con funzioni specifiche: la Città della Scienza nell'ex Gazometro, la Città dei Giovani nei Mercati Generali e la Città delle Arti nell'ex Mattatoio, nel vicino quartiere di Testaccio. Ogni area fu concepita per ospitare attività coerenti con le funzioni attribuite, collegando università, spazi pubblici, cultura e servizi di quartiere. La fondazione dell'Università Roma Tre nel 1992 ha sicuramente catalizzato questo processo, scandito da una serie di Accordi di Programma (Box 1) che le hanno permesso di organizzato i propri spazi in modo strategico: le scienze umane ed economiche lungo Via Ostiense, le discipline scientifiche e tecnologiche a Valco San Paolo, l'architettura a Testaccio. In questo modo, l'Università si è configurata come un anchor institution, guidando sia la trasformazione fisica degli edifici che la rigenerazione a base culturale dell'area (Palazzo, 2017).

Tabella 1 – Accordi di programma siglati tra l'Università Roma Tre, Regione Lazio, Provincia di Roma (oggi Città Metropolitana) e il Comune di Roma per la realizzazione degli interventi previsti all'interno del PUOM.

1993	I Accordo di Programma tra la Terza Università degli Studi di Roma, la Regione Lazio, la Provincia di Roma e il Comune di Roma per la destinazione in via provvisoria di immobili siti in Valco San Paolo Ostiense a strutture della terza Università degli Studi di Roma. 20 luglio 1993. Ordinanza Sindacale C.S. n. 155 del 23.07.1993
1998	II Accordo di Programma tra l'Università degli Studi di Roma Tre, la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed il Comune di Roma per la realizzazione del nuovo Ateneo dell'Università di Roma Tre sito in Valco San Paolo- Ostiense-Ostia Lido, art. 3 legge 15 dicembre 1990, n. 396. Approvazione della localizzazione di aree e strutture da destinarsi a sedi dell'Università di Roma Tre. Del CC n. 10 del 26.01.1998.
1999	III Accordo di Programma tra l'Università degli Studi Roma Tre, la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed il Comune di Roma per la realizzazione del nuovo Ateneo dell'Università degli studi Roma Tre, sito in Valco San Paolo-Ostiense-Ostia Lido e del Museo della Scienza presso il grande Gazometro, art. 3 legge 15 dicembre 1990, n. 396. Approvazione della localizzazione di aree e strutture da destinare a sedi dell'Università degli Studi Roma Tre e del Museo della Scienza. Del CC n. 240 del 22.12.1999.
2023	IV Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 267/2000 per l'approvazione di alcuni interventi conseguenti all'aggiornamento del Progetto urbano Ostiense Marconi. Del CC n. 10 del 28.02.2003.

Il PUOM ripensava Via Ostiense come asse pedonale e ciclabile, con una corsia destinata al trasporto pubblico e una ridefinizione della viabilità sulla sponda destra del Tevere per il traffico veicolare. Il fiume stesso fu concepito come elemento strutturante del progetto: lungo il Tevere era previsto un

grande parco lineare, con connessioni tra le due sponde e interventi di valorizzazione ecologica e paesaggistica, comprendenti anche la creazione di un giardino botanico a Valco San Paolo. Tuttavia, nonostante le buone intenzioni, la piena attuazione del PUOM si è rivelata complessa. La frammentazione dei finanziamenti, il ritiro di alcuni attori privati e la sovrapposizione di normative urbane hanno limitato la coerenza del progetto, portando a un'implementazione parziale e spesso disomogenea. Alcuni interventi, come la Città della Scienza o la Città dei Giovani, sono stati abbandonati anche per i costi elevati di bonifica, mentre quello della Città delle Arti, ha proseguito in maniera più lenta e frammentata, mostrando la necessità di un rinnovato coordinamento pubblico-privato. Di fatto il PUOM *«diventa progressivamente un'arena dove si sviluppano pratiche professionali diverse, sospese tra il conflitto, l'indifferenza reciproca, l'intraducibilità dei linguaggi»* (Nigris, 2023, p. 79).

Riuso edilizio, università e cultura

Negli anni successivi al lancio del PUOM, i quartieri di Ostiense e Marconi hanno continuato a trasformarsi grazie a una serie di interventi, che hanno combinato riqualificazione edilizia, innovazione culturale e valorizzazione dell'archeologia industriale (Neri *et al.*, 2000; Elia 2008), pur mantenendo una certa frammentazione complessiva. Un esempio emblematico è stato il recupero del Teatro India nel 1999, realizzato all'interno delle ex fabbriche Mira Lanza, a Marconi. L'intervento ha saputo coniugare la conservazione della memoria industriale con la creazione di un centro culturale per la drammaturgia contemporanea, dimostrando come spazi abbandonati possano diventare motori di innovazione artistica e sociale. Negli stessi anni, la progressiva espansione dell'Università Roma Tre ha rafforzato ulteriormente la funzione di hub educativo e culturale del quartiere. L'ateneo ha promosso un modello di insediamento diffuso, occupando ex stabilimenti industriali, magazzini dismessi e complessi produttivi abbandonati, trasformandoli in sedi universitarie integrate con il territorio e aperte alla cittadinanza. Questo approccio ha permesso non solo la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, ma anche la creazione di reti sociali e spazi civici, collegando ricerca, cultura e comunità locale. A Valco San Paolo, ad esempio, il campus tecnico-scientifico che ospita oggi Dipartimenti di Ingegneria, Matematica, Fisica e Scienze, ha valorizzato l'ex edificio storico della Vasca Navale ed è diventato un punto di riferimento per attività formative, sperimentazione scientifica e iniziative di innovazione sociale. Lungo Via Ostiense, nuove costruzioni, come l'edificio del Dipartimento di Giurisprudenza, che sorge sulla ex Vetrerie Riunite Angelo Bordoni, evocano l'archeologia industriale, consolidando il dialogo tra memoria



Fig 2. Vista del campus del Dipartimento di Ingegneria a Valco San Paolo. Fonte: foto dell'autrice, ottobre 2022.

storica e funzionalità contemporanea. Il nuovo Rettorato, progettato da Mario Cucinella, ha rappresentato un ulteriore esempio di innovazione sostenibile, trasformandosi nella prima comunità energetica del Municipio VIII, confermando il ruolo di Roma Tre come attore attivo nella produzione urbana oltre che nella formazione (Palazzo, D'Ascanio, 2024a).

Parallelamente alla crescita universitaria, la riqualificazione urbana ha incluso la trasformazione di grandi edifici industriali in centri culturali e spazi per l'innovazione. La Centrale Montemartini, convertita in museo di arte classica nel 1997, ha saputo combinare archeologia industriale e patrimonio artistico, mentre l'area del Gazometro è diventata sede di ROAD – Rome Advanced District, inaugurato nel 2023 su iniziativa di ENI. Quest'ultimo ha trasformato 12 ettari di complesso industriale in un distretto dedicato a innovazione energetica, sperimentazione digitale, laboratori, acceleratori d'impresa e spazi pubblici accessibili. La *Maker Faire Rome*, ospitata al Gazometro dal 2021, ha contribuito a consolidare la vocazione del quartiere come polo di creatività tecnologica, con esposizioni di robotica, arte digitale, installazioni interattive e workshop. La Città delle Arti a Testaccio, attualmente in corso di realizzazione nell'ex Mattatoio con i Fondi Giubilarì, così come previsto dal PUOM, mira a creare un hub multidisciplinare che ospiti musei, accademie, spazi per mostre e laboratori artistici, rafforzando la funzione culturale del quadrante e



Fig 3. Vista sul quartiere Ostiense, a sinistra il Gazometro e via Ostiense, di fronte il cantiere del PIN-QuA Porto Fluviale, a destra la linea ferroviaria. Fonte: foto dell'autrice, dicembre 2025.

integrando diverse attività educative e creative (D'Ascanio et al. 2024). Questi interventi mostrano come il riuso del patrimonio industriale possa generare nuove identità urbane, fondate sulla cultura, sull'educazione e sull'innovazione, pur mantenendo una continuità con la memoria storica del quartiere (Palazzo, D'Ascanio, 2024a).

Un'esperienza significativa riguarda il riuso abitativo e sociale dell'edificio storico degli ex magazzini tributari di Via del Porto Fluviale e delle sue pertinenze, successivamente trasformato in caserma, poi dismesso e vincolato dalla Soprintendenza. La sua occupazione, iniziata nel 2003, si è progressivamente evoluta in un luogo di socialità stabile e diversificata, ospitando 56 nuclei familiari provenienti da 13 nazionalità e integrando residenza, attività artigianali e iniziative culturali all'interno dell'edificio e delle sue pertinenze. Il progetto di riqualificazione, promosso dal Comune di Roma e finanziato attraverso il programma PINQuA, ha valorizzato la partecipazione attiva dei residenti, l'attenta riqualificazione architettonica e la collaborazione tra istituzioni pubbliche, università e fondazioni, dimostrando come autogestione e politiche pubbliche possano convergere per generare valore sociale (Finucci et al., 2022). Questa esperienza ha superato il tradizionale binomio legalità/illegalità, riconoscendo il diritto all'abitare come volano per processi di rigenerazione urbana.

In questo scenario, il Tevere ha sempre rappresentato il grande assente ma negli ultimi anni ha assunto un ruolo crescente come infrastruttura ecologica e sociale. La progressiva creazione di spazi pubblici lungo le sue sponde, come Tiberis, i parchi fluviali di Magliana e Marconi nel Municipio XI e l'iniziativa



Fig 4. Vista su Parco Tevere Marconi, in sponda destra del Tevere, sullo sfondo la Basilica di San Paolo fuori le Mura e i lavori in corso sulla sponda sinistra per la realizzazione del Parco Tevere Sud. Fonte: foto dell'autrice, febbraio 2025.

Caput Mundi – Teverever per la creazione del Parco Tevere Sud, tenta di collegare funzioni ricreative, culturali e ambientali, dando una certa continuità tra le diverse aree, così come effettivamente prevedeva il PUOM, e favorendo il contatto diretto tra cittadini e fiume. Senz'altro processi di governance collaborativa come il Contratto di Fiume Tevere, avviato nel 2017 da Agenda Tevere onlus, ha avviato una modalità diversa di intendere le azioni sul fiume, mirate alla responsabilizzazione del territorio e delle istituzioni in un'ottica più integrata (Cannavò, 2018; Galassi et al., 2020; Palazzo, D'Ascanio, 2024b). Un primo risultato è stata l'inclusione delle azioni del primo Programma d'Azione del Contratto di Fiume (il cui atto d'impegno è stato firmato nel 2022) nel Piano Strategico e Operativo del Tevere (PSO), approvato dalla Giunta Capitolina nel 2025. Il PSO si configura come uno strumento programmatico per la valorizzazione del Tevere, che dopo quasi vent'anni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale (2008) dà finalmente seguito ai cosiddetti Ambiti di Programmazione Strategica individuati dal Piano (D'Ascanio, 2025).

Prospettive e governance

Negli ultimi decenni, il quartiere Ostiense ha mostrato come la rigenerazione urbana non possa essere ridotta a una dimensione meramente edilizia, ma debba integrare componenti sociali, culturali, economiche e ambientali. Gli interventi di riuso del patrimonio costruito e l'insediamento di poli culturali e universitari

hanno contribuito a ridefinire il profilo del quartiere; tuttavia, l'attuazione del PUOM si è rivelata frammentata, caratterizzata da un'eccessiva enfasi sulla valorizzazione immobiliare e da una marginale attenzione agli spazi pubblici e al sistema del verde. Tale squilibrio ha alimentato pressioni sul mercato abitativo, innescando processi di gentrification che hanno progressivamente alterato la composizione sociale. L'incremento dei valori immobiliari e dei canoni di locazione ha favorito l'arrivo di studenti e giovani professionisti con maggiori disponibilità economiche, mentre le famiglie e i lavoratori storici sono stati spinti verso le periferie, con una conseguente erosione dell'identità sociale del quartiere.

La dinamica della gentrification, evidenziate anche dalla diffusione di locazioni brevi e dalla trasformazione di Ostiense in un distretto del food, richiede politiche mirate per non compromettere l'identità storica e la residenzialità stabile. Se da un lato la concentrazione di attività commerciali del settore della ristorazione ha contribuito a rivitalizzare l'area, dall'altro ha accentuato i rischi di esclusione sociale e di omogeneizzazione funzionale. Il rischio è la sostituzione delle attività e dei servizi tradizionali con funzioni orientate a una popolazione transitoria e a interessi speculativi, con ricadute negative sulla coesione sociale e sulla qualità degli spazi collettivi.

La cooperazione tra Amministrazione comunale, Università Roma Tre e operatori privati ha reso possibile la realizzazione di interventi rilevanti, ma la progressiva ritirata di alcuni soggetti economici e la complessità normativa hanno rallentato l'attuazione del PUOM, compromettendone la visione strategica originaria. In questo quadro, un passaggio significativo riguarda lo stabilimento Mira Lanza, per il quale nel 2024 Roma Capitale e l'Università Roma Tre hanno sottoscritto un protocollo d'intesa finalizzato al recupero e alla destinazione del complesso a nuovi usi universitari, residenziali e pubblici, nonché all'avvio della bonifica ambientale. Il progetto si propone di rafforzare la continuità territoriale e funzionale delle attività accademiche nel quadrante sud, integrandole con la rete di spazi pubblici, civici e culturali. Attualmente, Amministrazione comunale e Università Roma Tre stanno discutendo il rinnovo dei reciproci impegni attraverso un nuovo Accordo di Programma. Infine, l'estate 2025 ha segnato un punto di svolta con la riattivazione delle procedure di recupero dell'ex area Mercati Generali, destinata a diventare un grande campus culturale e studentesco tramite una partnership pubblico-privata con un gruppo immobiliare internazionale. Il progetto prevede un investimento di circa 400 milioni di euro e l'inizio dei lavori nel 2027, con oltre 2.000 posti letto, biblioteche, auditorium, coworking e incubatori per start-up.

In tale contesto, la presenza dell'Università Roma Tre e di istituzioni accademiche private come la NABA, Nuova Accademia di Belle Arti, costituisce un ancoraggio fondamentale, capace di orientare la trasformazione urbana



Fig 5. Vista sull'area degli ex Mercati Generali, da cui è possibile apprezzare la formazione di una zona umida urbana. Fonte: foto dell'autrice, febbraio 2023.

attraverso la produzione culturale, l'innovazione e la creazione di hub creativi. All'interno di questa rete complessa di iniziative, il fiume si configura come infrastruttura strategica per la rigenerazione urbana in quanto capace di svolgere un ruolo di spina dorsale e configurarsi come grande spazio pubblico (Vallerani, 2016; Vert et al., 2019).

L'esperienza del PUOM dimostra che, in assenza di una governance stabile, anche gli strumenti di pianificazione più avanzati o innovativi rischiano di frammentarsi, limitando gli impatti positivi. Tuttavia, il PUOM, opportunamente aggiornato e sostenuto, può ancora rappresentare lo sfondo strategico su cui incardinare le trasformazioni future attraverso politiche integrate e multi-dimensionali, capaci di superare la dimensione meramente edilizia, promuovendo strumenti operativi coerenti e un sistema di governance forte, capace di coniugare politiche pubbliche, investimenti privati e pratiche dal basso. Definire l'identità futura di Ostiense-Marconi significa dunque armonizzare in una visione strategica unitaria il riuso del patrimonio industriale, lo sviluppo culturale, la qualità dello spazio pubblico e la valorizzazione del Tevere, e la pianificazione urbanistica deve essere intesa non come mera regolazione edificatoria, ma come strumento capace di mediare tra gli attori e garantire accessibilità, equità e sostenibilità.

Riferimenti bibliografici

CANNAVÒ, P. (2018). Verso il parco urbano del Tevere. Tracce Urbane. *Rivista Italiana Transdisciplinare di Studi Urbani*, 2(4): 237-252.

CECCHINI, D. (2001). Roma, laboratorio di una nuova urbanistica. *Urbanistica*, 116: 47-56.

D'ASCANIO, R., OMBUEN, S., PALAZZO, A.L. (2024). Università e città. L'insediamento di Roma Tre nel quadrante Ostiense. In: G. Mangialardi e M. Massari, a cura di. *L'università pubblica italiana per città e territori. Politiche, casi e pratiche* (Working Papers – Urban@it, 18, pp. 49-69). Bologna: Urban@it – Centro nazionale di studi per le politiche urbane, Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna. <https://doi.org/10.6092/unibo/amsacta/7994>

D'ASCANIO, R. (2025). Processi e progetti per la riqualificazione del Tevere. Verso un nuovo paradigma urbano. In: T. Berretta, F. Desideri, a cura di, *Rigenerare Roma. Studi, sperimentazioni e progetti*. Roma: Orienta Edizioni: 94-103.

ELIA, B., a cura di (2008). *Ostiense dal passato al futuro. Trasformazioni edilizie dal 1870 a oggi*. Roma: Gangemi.

FINUCCI, F., CARERI, F., MARTINELLI, D. (2022). Porto Fluviale Rec House. Progetto di recupero edilizio e sociale degli ex-Magazzini Tabouret a Roma. *Estado da Arte*, 3(1): 1-9.

GALASSI, A., CATTARUZZA, M. E., CLERICI, L., INNOCENZI, T., VALORANI, C. (2020). The River Contract of the Tiber from Castel Giubileo to the Foce: An innovative practice for a relationship between Tiber and Rome. *Italian Journal of Planning Practice*, 10(1): 49-79.

MARRONI, U. (2017). *Roma. La rigenerazione dei quartieri industriali. Il progetto urbano Ostiense-Marconi*. Roma: Ponte Sisto.

NERI, F., PARISELLA, M., RACHELI, A. (2000). Industria e città. I luoghi della produzione fra archeologia e recupero. *Roma moderna e contemporanea*, 8(1-2), gennaio-agosto 2000.

NIGRIS, E. (2023). *La produzione sociotecnica dello spazio urbano*. Roma: Roma Tre Press.

PALAZZO, A.L. (2017). Culture-led regeneration in Rome: From the factory city to the knowledge city. *International Studies. Interdisciplinary Political and Cultural Journal*, 19: 13-27.

PALAZZO, A.L., D'ASCANIO, R. (2024a). Culture-led regeneration and urban governance: The case of South Rome. In J. Miao, T. Yigitcanlar (a cura di). *Companion of creativity and the built environment*. London: Routledge: 190–204.

PALAZZO, A.L., D'ASCANIO, R. (2024b). Collaborative governance for reviving Tiber River landscapes downstream of Rome. In: T. Matteini, M. Agnoletti, S. Dobricic, & J. M. Palerm Salazar (Eds.), *Cultivating continuity of the European landscape*. New challenges, innovative perspectives. Berlin: Springer: 155–164.

RABAZO MARTIN, M. (2018). *Tra infrastrutture e città: Spazi persi e luoghi d'opportunità nella scala intermedia del paesaggio. Il caso studio del Progetto urbano Ostiense-Marconi* (Doctoral thesis). Università degli Studi Roma Tre.

VALLERANI, F. (2016). Il fiume quale elemento di rigenerazione urbana e territoriale. In: M. Reho, E. Lancerini e F. Magni *Paesaggi delle acque. Un percorso formativo*, Padova: Il Poligrafo: 130–133.

VERT, C., ET AL. (2019). Health benefits of physical activity related to an urban riverside regeneration. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(3): 462.

“Roma a portata di mano” è un modo eccellente per esprimere l’ambizione della Città dei 15 Minuti: servizi e negozi a portata di mano, strette di mano con i tuoi vicini, una mano amica quando ne hai bisogno e un approccio pratico per realizzarlo. Una città accessibile, umana e sostenibile.

Carlos Moreno

2.2. Dentro la prossimità: Valco San Paolo e le sfide della città in 15 minuti

Sharon Anna Somma

L'approccio metodologico

Negli ultimi decenni, la rigenerazione urbana ha assunto un ruolo centrale nel dibattito sulle trasformazioni delle città europee, con un'attenzione particolare alla sostenibilità ambientale, all'accessibilità dei servizi e alla qualità della vita dei cittadini (Gehl, 2010).

Dopo un lungo periodo di stallo delle politiche urbane a fronte di una sostenuta e non scontata crescita demografica del suo hinterland¹, anche Roma sembra avviarsi verso un ripensamento del proprio modello di sviluppo insediativo adottando strategie in grado di oltrepassare le tradizionali rigidità operative e gestionali con un maggiore coinvolgimento degli attori sociali e imprenditoriali nella pianificazione; questa visione, già implementata in città come Parigi (Moreno et al., 2021) e Barcellona (Rogers, 2022), è oggi al centro del dibattito capitolino, con il programma “15 Municipi, 15 Progetti per la Città dei 15 Minuti”.

Tuttavia, nella capitale italiana la transizione verso un modello di prossimità urbana incontra diverse criticità, legate in primis all'eterogeneità del tessuto insediativo, caratterizzato da un'alternanza di quartieri storici e quartieri periferici a grana e densità diversa spesso sprovvisti di servizi adeguati rispetto al numero di abitanti.

Il presente contributo si concentra sul quartiere Valco San Paolo, nel Municipio VIII, oggetto del Master Plan proposto da B2B Arquitectos selezionato da Roma Capitale nell'ambito della “Città dei 15 minuti”. La lente prescelta pone in tensione questa forma-città tendenzialmente car-free ed ecologica con le esigenze pregresse in termini di standard urbanistici ai sensi del Nuovo Piano

¹ La Città Metropolitana di Roma resta una delle aree urbane più popolate dell'Unione Europea. I dati più recenti (al 2023) la collocano infatti al quarto posto dopo Parigi con 11,2 milioni di residenti, Madrid con 6,8 milioni, Barcellona con 5,7 milioni e poi Roma con 4,3 milioni di abitanti; Roma ha attratto nell'ultimo decennio nuovi residenti: tra il 2012 e il 2023 gli abitanti nella Città Metropolitana sono infatti aumentati del 6,8%.

Regolatore Generale (NPRG) del 2008. Come noto, i valori della prossimità includono: densità edilizia, accessibilità ai servizi, dotazione di verde urbano per abitante, percentuale di suolo permeabile, presenza di spazi pedonali e ciclabili, copertura del trasporto pubblico, mix funzionale e dotazione educativa.

L'indagine condotta evidenzia quanto sia necessario un approccio progettuale capace di riconciliare le aspirazioni della “Città dei 15 minuti” con le specificità dei contesti urbani consolidati. La tensione tra il paradigma car-free, sostenibile e accessibile e i vincoli normativi preesistenti non deve tradursi in una rigida opposizione, bensì in una sfida progettuale orientata all'adattabilità. La città contemporanea, infatti, non può essere pensata come un modello uniforme, ma come un insieme di realtà plurali che richiedono soluzioni flessibili, capaci di interpretare le potenzialità e i limiti del presente. Solo così sarà possibile tradurre i principi della prossimità in interventi coerenti, sostenibili e realmente inclusivi, in grado di migliorare la qualità della vita urbana senza rinunciare alla complessità del “qui e ora”.

Il programma 15 Municipi 15 Progetti per la Città dei 15 Minuti

Nel 1977 viene introdotta la suddivisione del territorio romano in zone urbanistiche, che segna il passaggio da una gestione su base municipale a un'organizzazione spaziale più articolata, fondata su criteri territoriali specifici e accompagnata da una revisione delle categorie tradizionali di rioni, quartieri, suburbi e agro². Da allora, la grande estensione del territorio comunale e la natura policentrica dello sviluppo urbano hanno reclamato forme di identificazione su base areale capaci di offrire letture coerenti e funzionali dell'articolazione insediativa (Insolera, 2011; Morandi, 2019), innovando gli strumenti di ricerca e i metodi di conoscenza dei fenomeni socio-spaziali. Nei primi anni Duemila, in supporto alle analisi avviate per la redazione del Piano Regolatore

² Delibera del Consiglio Comunale n. 2982 del 29/30 luglio 1977 – Suddivisione del territorio comunale in zone di riferimento: il consiglio comunale delibera di suddividere il territorio comunale in 165 zone, riferimenti territoriali fondamentali ai fini: della pianificazione e gestione del territorio e, in particolare, della raccolta ed elaborazione di tutte le informazioni e dati statistici necessari, delle individuazioni delle zone territoriali omogenee in relazione alle destinazioni di PRG, della definizione delle zone commerciali ai fini previsti della legge 126 /1971, nonché di altre utilizzazioni che si manifestino in futuro. Per ogni zona occorre valutare il numero dei residenti, il tipo e il numero dei posti di lavoro e tutti gli altri motivi che possono determinare attrazione di popolazione all'interno e dall'esterno della zona considerata per restituire una fotografia del territorio omogeneo. La fotografia potrà fornire, anche la situazione delle infrastrutture di trasporto di traffico esistenti. 107 all'interno del G.R.A. e 58 all'esterno il perimetro a cui sono stati attribuiti dei toponimi e non coincidono con i limiti territoriali.

Generale (2008), si sperimentano indagini più mirate e a granularità maggiore, combinando dati quantitativi con riscontri on the field. Le recenti iniziative di Roma Capitale intorno alle “realità locali cittadine” costituiscono la prosecuzione di quei filoni programmatici, in un approccio alla prossimità incentrato sulla valorizzazione delle identità locali.

Il programma “15 Municipi, 15 Progetti per la Città dei 15 Minuti” (d’ora in avanti Programma) propone un equilibrio tra le diverse funzioni urbane, garantendo un accesso equo ai servizi essenziali e migliorando la qualità della vita nei quartieri: non una semplice riqualificazione fisica dello spazio urbano, ma un modello di governance territoriale, che punta a integrare le politiche urbane con strategie sociali ed economiche.

Dal punto di vista metodologico, la pianificazione degli interventi si basa su un’analisi approfondita delle caratteristiche dei quartieri, individuando le criticità e le potenzialità di ciascuna area, grazie a una pregressa e consolidata esperienza di politiche di livello locale: l’individuazione degli ambiti strategici, la promozione delle conferenze urbanistiche, le esperienze dei bilanci partecipativi. Per i 15 ambiti di programmazione, uno per Municipio (Tabella 1), sono stati fissati gli obiettivi principali e i contenuti strategici in base alle esigenze espresse dai territori, evitando soluzioni standardizzate e favorendo un processo di rigenerazione urbana partecipata.

Il risultato atteso è la creazione di una città più inclusiva e sostenibile, in cui la prossimità diventi non solo un principio urbanistico, ma anche uno strumento per migliorare il benessere collettivo e rafforzare il senso di comunità³.

³ Si riporta un estratto del Verbale delle deliberazioni della giunta capitolina 2022 n. 332 *Programma 15 progetti per la città dei 15 minuti - Progetti di riqualificazione degli spazi aperti dei 15 Municipi - approvazione dei Documenti di indirizzo alla progettazione*: «Premesso che, per unire Roma ‘dalle periferie al centro’ è necessario un grande piano di rigenerazione urbana coerente con i bisogni e le vite delle romane e dei romani, mettendo al centro una politica urbanistica integrata che, a partire dalla consapevolezza del valore sociale dello spazio pubblico, crei attorno ad esso connessioni, valorizzando le vocazioni e funzioni esistenti e aggiungendone nuove; la rigenerazione urbana passa quindi sia per la riqualificazione dello spazio pubblico in senso globale, sia per il recupero degli spazi urbani degradati, favorendo la realizzazione di progetti di “prossimità” che coinvolgano le comunità locali; in considerazione della disomogeneità e delle dimensioni territoriali della città di Roma, per pervenire alla rigenerazione urbana risulta necessario possedere una conoscenza capillare dei territori, delle loro criticità e delle loro identità; soltanto attraverso specifico approfondimento delle diversità territoriali, si può intervenire sullo spazio pubblico in modo consapevole, con l’obiettivo di ridurre il differenziale presente tra le parti della città, valorizzando al contempo le specifiche risorse del territorio di riferimento[...]».

Tabella 1. Ambiti di intervento del programma 15 Municipi 15 Progetti per la Città dei 15 Minuti. Fonte: Roma Capitale.

Municipio	Ambito
I	Prato Falcone
II	Villaggio Olimpico
III	Tufello
IV	Settecamini
V	La Rustica
VI	Zona dei Colli
VII	Gregna
VIII	Valco San Paolo
IX	Spinaceto
X	Ostia Antica
XI	Magliana
XII	Monteverde Quattroventi
XIII	Montespaccato
XIV	Palmarola
XV	Labaro

Contesto e progetto

Valco San Paolo rappresenta un'area di grande interesse per via della sua orografia, della presenza del fiume Tevere e di un tessuto misto⁴. Spiccano per la loro riconoscibilità i complessi edilizi realizzati da INA-Casa negli anni Cinquanta, affiancati da edilizia residenziale in linea, e i grandi complessi delle attività produttive dismesse che oggi ospitano diversi dipartimenti universitari di Roma Tre secondo il modello di "City University": un assetto universitario integrato nel tessuto urbano, in cui le strutture accademiche sono distribuite nella città

⁴ Il quartiere si estende su una superficie di circa 1,57 km² e comprende una popolazione di 7.482 abitanti (Censimento ISTAT 2021).

e strettamente connesse ai suoi spazi, servizi e infrastrutture⁵. L'università si candida come parte attiva della vita urbana: edifici didattici, residenze studentesche, biblioteche e spazi di ricerca si intrecciano con funzioni pubbliche, attività culturali e servizi cittadini, contribuendo alla vitalità economica e sociale della città.

Dai dati elaborati per il progetto 15 Minuti – Ambito Valco San Paolo, risulta che i servizi pubblici di livello urbano occupano circa 26,8 ha, le zone residenziali 70,8 ha, mentre la fascia del lungotevere 28,6 ha.

Il sistema viario e le aree a parcheggio risultano preponderanti sulle aree pedonali. In linea di principio, lo spazio aperto, cui concorre la fascia ripariale, presenta un basso grado di complessità ecologica e non riesce a svolgere un adeguato ruolo di connessione a livello urbano.

Lungo la fascia fluviale, le numerose concessioni per attività sportive si alternano a spazi occupati spontaneamente, percepiti come luoghi insicuri anche a causa della difficile accessibilità. La crescita e il consolidamento dell'ecosistema naturale mostrano una progressiva difficoltà delle specie autoctone, come pioppi e salici, a competere con specie infestanti come robinie, ailanti e canneti, tipici della vegetazione ripariale ma spesso invasivi.

La particolare conformazione orografica a gradoni dell'ansa del Tevere in parte frutto di interventi antropici finalizzati alla mitigazione del rischio idrogeologico ha generato una separazione fisica e percettiva tra il fiume e il contesto urbano circostante. Il fiume risulta infatti visibile solo dalla quota del primo gradone (11,1–11,6 m s.l.m.), e anche in questo caso solo in corrispondenza di sporadiche aperture nella vegetazione o in prossimità di attrezzature sportive che hanno localmente modificato il suolo. Questa condizione genera un vero e proprio effetto barriera, che limita la continuità visiva, l'accessibilità e la relazione ecologica tra il tessuto urbano e il sistema fluviale. Tale criticità è particolarmente evidente in alcune aree residenziali e lungo il tratto del Lungotevere Dante dove sorgono i Dipartimenti di Matematica, Fisica e Scienze.

Per contrastare tale disconnessione e migliorare la qualità ecologica e la fruizione degli spazi aperti, anche come strumento di educazione ambientale, è in corso la realizzazione del primo lotto di un orto botanico, adiacente alla sede universitaria. Inoltre, grazie a un recente finanziamento della Regione Lazio nell'ambito del bando *Ossigeno*⁶, sono previsti nuovi interventi presso la sede di Ingegneria, con l'obiettivo di rafforzare il dialogo tra infrastruttura verde e

⁵ Si fa riferimento ai dipartimenti localizzati all'interno di Valco San Paolo: Dipartimento di Ingegneria Civile, Dipartimento di Informatica e delle Tecnologie Aeronautiche; Dipartimento di Ingegneria Industriale, Elettrotecnica e Meccanica; Dipartimento di Matematica e Fisica; Dipartimento di Scienze – <https://www.uniroma3.it/ateneo/dipartimenti-e-scuole/dipartimenti/>

⁶ <https://progetti.regione.lazio.it/ossigeno/novita-per-il-parco-ponte-marconi/>

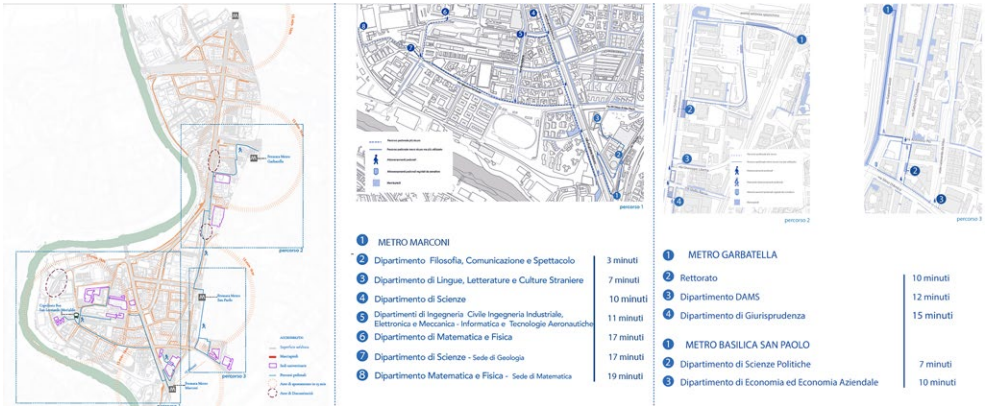


Fig. 1. Analisi della mobilità dolce del quadrante Valco San Paolo - Ostiense. Fonte: elaborazione del gruppo di studenti Leonardo Brustolon, Chiara di Cesare, Claudia Marinetti, Valentina Martucci, Livia Zanetti, nell'ambito del Corso di Politiche Urbane e Territoriali, cdl Magistrale in Progettazione Urbana, Dipartimento di Architettura di Roma Tre. A.A. 2024-2025.



Fig. 2. Master Plan per l'ambito Valco San Paolo (2023). Riqualficazione degli spazi aperti. Team B2B Arquitectos - Progetto realizzato per il Comune di Roma nell'ambito del programma "15 Municipi, 15 Progetti per la Città dei 15 Minuti". <http://www.urbanistica.comune.roma.it/citta-15-minuti/municipio-viii-valco-san-paolo.html>

paesaggio urbano, è stato realizzato l'impianto di nuovi sistemi arborei, ripariali, in golena ed arbustivi, mediterranei, sulle scarpate dell'argine: si tratta di 157 alberi per l'assorbimento CO₂ e la produzione ossigeno e in parte assorbimento inquinanti nel suolo; 13.732 arbusti per assorbimento di polveri sottili (PM10/5/2) e CO₂ con gli obiettivi di: stabilizzare le scarpate, creando un filtro vegetale contro l'inquinamento atmosferico; ridurre la manutenzione, con un sistema a crescita controllata che richiede solo un taglio annuale; rinforzare le scarpate in prossimità della rampa di discesa, migliorando la resistenza all'erosione.

L'analisi dei tessuti urbani ribadisce una frammentarietà accentuata dalla distribuzione disomogenea dei servizi pubblici, con ampie porzioni di territorio inutilizzate o degradate; gli spazi verdi sono limitati e la mobilità è fortemente vincolata all'uso dell'automobile, con un sistema di trasporto pubblico che necessita di potenziamento (Comune di Roma, 2008). Per chiarire meglio lo stato attuale, è stata condotta un'analisi approfondita sulla mobilità dolce nel quadrante urbano Valco San Paolo – Ostiense, con particolare attenzione alla relazione tra le infrastrutture di trasporto pubblico e i principali poli di attrazione del territorio, in primis i dipartimenti dell'Università Roma Tre.

Lo studio si è focalizzato sull'accessibilità pedonale dalle stazioni della metropolitana (Marconi, Garbatella e Basilica San Paolo) alle sedi universitarie, evidenziando tempi di percorrenza, continuità dei percorsi e criticità infrastrutturali. Attraverso la mappatura dettagliata delle connessioni pedonali, sono stati analizzati e individuati i percorsi principali che collegano le fermate metro con le sedi universitarie, garantendo tempi di cammino compresi tra i 3 e i 19 minuti, con l'intento di validare un buon grado di accessibilità del quadrante.

Nell'ambito del Programma, il Master Plan elaborato dal team B2B Arquitectos nel 2024 (Fig. 2), declina il modello di città sostenibile attraverso il principio portante della mobilità, accessibile e inclusiva attraverso il miglioramento del trasporto pubblico locale e con un attento "progetto di suolo" che comporta il ridisegno del sedime pubblico per accogliere la mobilità ciclopedonale in una rete di infrastrutture. La proposta si fonda, in primo luogo, sulla necessità di riscoprire e valorizzare i caratteri identitari dell'area, rilevandone punti di forza e criticità, per guidare le scelte future in maniera coerente con le peculiarità del contesto. Ne è elemento chiave l'individuazione di nodi strategici a scala urbana e territoriale attorno ai quali costruire scenari di sviluppo integrato, capaci di rispondere tanto alle esigenze immediate quanto a una visione di lungo periodo generando occasioni di incontro sociale e culturale, partecipazione e senso di appartenenza per le comunità locali.

Il programma per Valco San Paolo si confronta con il quadro normativo delineato dal NPRG del 2008, che identifica l'area come una delle "centralità urbane" della città. Questa designazione è in continuità con le determinazioni assunte

dal Progetto Urbano del settore Ostiense-Marconi (PUOM), interamente designato come “centralità metropolitana” capace di concentrare funzioni, servizi e spazi pubblici e di diventare un punto di riferimento per una vasta parte della città⁷.

Le discrepanze tra il Master Plan e le previsioni del NPRG riguardano in particolare l’organizzazione degli spazi pubblici, che potrebbero richiedere ulteriori adeguamenti a garantire una maggiore coerenza con gli strumenti di pianificazione vigenti (Tabella 2).

Tabella 2. Comparazione tra le previsioni del NPRG e Master Plan. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Parametro	NPRG 2008 (valore richiesto)	Progetto Valco San Paolo (valore previsto)	Soddisfa il rapporto?	
Densità edilizia	1,5-2 mc/m ²	1,7 mc/m ²	✓	Soddisfa
Superficie destinata a spazi pubblici	30%	25%	»»	Parzialmente
Spazi verdi pubblici	9 m ² per abitante	7 m ² per abitante	×	No
Suolo permeabile	35%	30%	×	No
Spazi pedonali e di aggregazione	20%	18%	»»	Parzialmente
Piste ciclabili e mobilità dolce	20% della rete stradale	22%	✓	Soddisfa
Copertura trasporto pubblico	70% della popolazione entro 400m da una fermata	65%	»»	Parzialmente

⁷ Il PUOM viene introdotto nel 1993, ben prima dell’approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), che lo disciplinerà all’Articolo 15 delle NTA. Si tratta di uno strumento per guidare le trasformazioni della città., è inteso a sostenere la riqualificazione di parti urbane strategiche, soprattutto nelle centralità urbane e metropolitane, integrando funzioni pubbliche e private, e assicurando che gli interventi siano coerenti con lo sviluppo complessivo della città (cfr. d’Ascanio, *supra*).

Parametro	NPRG 2008 (valore richiesto)	Progetto Valco San Paolo (valore previsto)	Soddisfa il rapporto?	
Distanza da servizi essenziali	500-700 metri	400-600 metri	✓	Soddisfa
Usi misti (residenze, commercio, servizi)	40%	45%	✓	Soddisfa
Servizi educativi (asili, scuole)	1 asilo ogni 1.000 ab.	1 asilo ogni 1.200 ab.	×	No
Scuole primarie	1 ogni 5.000 ab.	1 ogni 5.500 ab.	×	No
Parcheggi	44.116 mq	33.870mq	×	No

Dal confronto effettuato emerge che il Master Plan Valco San Paolo soddisfa circa il 60-70% degli standard previsti dal NPRG 2008, ma presenta diverse lacune significative. Si riduce l'estensione delle aree destinate a spazi pubblici e verde urbano rispetto alle previsioni urbanistiche: ciò può comportare un potenziale incremento del rischio di isole di calore urbano. Il numero di servizi complessivi è inferiore rispetto ai requisiti normativi.

Sul piano della mobilità, il sistema viario prevede una riduzione delle superfici destinate alla circolazione automobilistica, con un conseguente ampliamento degli spazi pedonali e delle piste ciclabili. Queste ultime arrivano a coprire circa il 40% della rete stradale, superando gli standard richiesti e configurando una scelta urbanistica coerente con i principi della mobilità dolce e sostenibile. Parallelamente, la dotazione di parcheggi viene ridotta del 23% rispetto alle previsioni urbanistiche vigenti. In assenza di adeguate strategie compensative, tale riduzione potrebbe tuttavia generare potenziali conflitti nell'uso dello spazio urbano, in particolare tra le esigenze di sosta e le nuove funzioni assegnate allo spazio pubblico.

Un'ultima considerazione di carattere generale riguarda la circostanza che l'area interessata dal Master Plan risulta separata dal resto della città da Viale Marconi, che ne definisce il margine orientale: una separatezza forse più percepita che reale, che solo nuove consuetudini e relazioni urbane potranno mitigare nel corso del tempo.

Considerazioni conclusive

Queste brevi note evidenziano lo scarto tra un'impostazione di piano legata allo standard e una impostazione progettuale protesa verso un'idea di performance che integra accessibilità e qualità ecologica. Lo scarto tra piano e progetto ha alimentato già negli ultimi decenni del Novecento un ampio dibattito trovando in Italia un fondamentale veicolo di diffusione negli editoriali delle riviste Urbanistica e Casabella, che hanno esercitato una grande influenza anche sulla scena internazionale. Il dispositivo del "progetto urbano" prendeva forma nelle discussioni di quegli anni senza definire prevalenze tra piano e progetto, ma stabilendo alleanze e linee di mediazione: il piano è chiamato a dettare le regole per il progetto di trasformazione, ma il progetto deve dimostrarne le utilità dal punto di vista della qualità morfologica dei luoghi e di prestazioni di tipo climatico, ecologico ed energetico sempre più impegnative: due approcci non alternativi, ma complementari non nella logica semplicistica del doppio registro *top down* e *bottom up*, quanto nel riconoscimento di una pertinenza del piano e di una pertinenza del progetto, che a una grana adeguata è in grado di definire soluzioni sensibili e *place-specific* rispetto a prescrizioni e indicazioni generali che non hanno diretta attinenza con i valori dei luoghi.

Con uno sguardo esterno e innovativo, il Master Plan di Valco San Paolo ha sollevato una questione cruciale per la pianificazione urbana: ha ancora senso applicare gli standard per i parcheggi in un'epoca in cui, in tutta Europa, l'uso dell'automobile è in calo? Grazie a un efficiente sistema di mobilità pubblica, sia su ferro che su gomma, e a una utenza prevalentemente giovanile, Valco San Paolo potrebbe diventare un'esperienza pilota per un nuovo approccio alla progettazione urbana.

La riflessione finale sull'applicazione del Programma nel quartiere di Valco San Paolo pone una questione centrale per la pianificazione urbana, alle prese con tessuti complessi e a grana eterogenea: è sufficiente invocare la prossimità urbana nelle più varie declinazioni per garantirne una rigenerazione efficace? L'evoluzione della pianificazione romana ne dimostra la graduale transizione verso modelli flessibili e adattivi, che valorizzano la dimensione locale e le connessioni tra spazio pubblico, servizi e mobilità; tuttavia, il caso di Valco San Paolo evidenzia alcune criticità strutturali che potrebbero compromettere la realizzazione effettiva di questo modello. Tra i principali ostacoli vi sono la frammentazione dei tessuti e la scarsa permeabilità dei recinti che racchiudono isole funzionali. Sebbene il Master Plan preveda un potenziamento della rete ciclopeditone e del trasporto pubblico, questi interventi non bastano da soli a superare la discontinuità fisica e funzionale: bisogna quindi agire formando un sistema multilivello che compensi le carenze strutturali e corregga quelle congiunturali.

Un valore positivo del progetto è la volontà di recuperare il rapporto con il Tevere, attraverso la creazione di percorsi ciclopedonali lungo il Lungotevere Dante e la riqualificazione delle aree fluviali degradate. Tuttavia, affinché questa strategia abbia un impatto concreto, sarà necessario bilanciare la fruizione pubblica con la tutela ambientale, regolando con attenzione l'uso delle concessioni private lungo la fascia fluviale.

In una visione più ampia, il Programma rappresenta una sfida strategica per Roma e un'opportunità concreta per ridefinire il paradigma della pianificazione urbana in chiave sostenibile, inclusiva e orientata al benessere quotidiano dei cittadini. Ispirato alla logica della prossimità, ha il potenziale per incidere profondamente sull'organizzazione spaziale della città, ma per farlo deve essere interpretato e applicato con un approccio flessibile, multi scalare e fortemente contestualizzato.

La prossimità urbana, pertanto, non può essere concepita come un intervento una tantum, ma deve configurarsi come un processo dinamico, fondato su cicli di monitoraggio, valutazione e adattamento continuo.

Il successo del progetto per Valco San Paolo – e, più in generale, dell'intero Programma – dipenderà dalla capacità di rendere prossimità urbana e accessibilità non solo obiettivi dichiarati, ma veri e propri principi operativi della trasformazione urbana, sostenuti da strategie adattive e condivise, in grado di valorizzare la conoscenza dei luoghi, il coinvolgimento attivo delle comunità locali e il rispetto delle specificità territoriali.

Riferimenti bibliografici

COMUNE DI ROMA – DIPARTIMENTO DI PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA. (2008). *Nuovo Piano Regolatore Generale. Roma Capitale* <https://www.urbanistica.comune.roma.it/prg-2008-vigente.html>

ROMA CAPITALE – ASSESSORATO ALL'URBANISTICA. (2023). *Roma Prossima: Verso la città circolare*. <https://www.urbanistica.comune.roma.it>

CRESME. (1999). *Identità toponomastica e insediativa nelle micro-città romane*. Roma: Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio.

GEHL, J. (2010). *Città per le persone*. Sant'Arcangelo di Romagna: Maggioli.

INSOLERA, I. (2011). *Roma moderna*. Torino: Einaudi.

MORANDI, F. (2019). *Roma e la sua area metropolitana: governo del territorio e identità locale*. Milano: Franco Angeli.

MORENO, C., ALLAM, Z., CHABAUD, D., GALL, C., PRATLONG, F. (2021). The 15-minute city: A sustainable model for urban living. *Smart Cities*, 4(1): 93-111. <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>

MORENO, C. (2024). *Roma a portata di mano. La città dei 15 minuti*. Torino: Einaudi.

ROGERS, R. (2022). *Cities for a Small Planet*. London: Faber & Faber.

SECCHI, B. (2000). *Prima lezione di urbanistica*. Roma-Bari: Laterza.

2.3. Spazi in cerca di cittadinanza in cerca di spazi

Elisa Avellini

Un pomeriggio al Gazometro

Ostiense, e in particolare l'area del Gazometro, è uno scenario ricorrente per eventi che guardano al futuro della città e non solo, capaci di attrarre un pubblico nazionale e internazionale attento a innovazione, cultura e sostenibilità. In questo contesto, il grande impianto di archeologia industriale ha ospitato nel novembre 2024 *Ostiense Next*, «incentrato sul progetto di sviluppo del Distretto di Ostiense, un ecosistema imprenditoriale aperto e inclusivo, creato per favorire l'incontro tra realtà imprenditoriali, tecnologie emergenti e nuove opportunità di crescita»¹. La giornata di lavori ha cercato di mettere in dialogo istituzioni, università, imprese, associazioni e cittadini attorno alle sfide della trasformazione urbana per Ostiense.

L'incontro ha preso le mosse da una riflessione sul futuro del quartiere, sospeso tra l'eredità industriale e la sua progressiva riconfigurazione come polo dell'innovazione. L'avvio dei lavori ha ricordato come anche la stampa internazionale, già alcuni anni fa, avesse riconosciuto a Ostiense un ruolo pionieristico, fotografandone il potenziale di rigenerazione². Da qui l'avvio di un confronto strutturato, articolato in quattro panel tematici. Il primo, dedicato all'evoluzione urbana, ha illustrato i numerosi interventi in corso, ad esempio il rinnovamento del Ponte dell'Industria, la riqualificazione della banchina sinistra del Tevere da Ponte Garibaldi a Ponte Testaccio e la realizzazione del parco d'affaccio

¹ ROAD Advanced District. (2025). Ostiense Next: Ecosistemi di innovazione. Roadlab. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.roadlab.tech/it/events/ostiense-next-ecosistemi-di-innovazione--128376.html>

² Nel 2020 il quotidiano britannico *The Guardian* inserisce il quartiere Ostiense in una classifica dei primi dieci quartieri più cool d'Europa. Il quartiere viene raccontato per la sua architettura industriale, le opere di street art e una scena culturale e di intrattenimento vivace. L'articolo completo è visionabile al seguente link: <https://www.theguardian.com/travel/2020/feb/08/10-of-the-coolest-neighbourhoods-in-europe-paris-berlin-rome#c62c3a0f-decc-469f-812b-bd72a94c88fc>

Tevere Sud³. È emersa inoltre l'idea di estendere il sito UNESCO di Roma⁴ al tratto della via Ostiense che darebbe continuità al perimetro tra l'area del centro storico e San Paolo fuori le Mura, rilanciando il legame tra patrimonio, comunità e nuove funzioni urbane. È stato infine evidenziato il ruolo fondamentale dell'Università di Roma Tre nell'evoluzione del quadrante, invitando a leggere la sua presenza come presidio attivo sul territorio, capace di attrarre studenti e al tempo stesso di alimentare reti sociali e culturali.

Il secondo panel ha spostato lo sguardo su Ostiense come distretto educativo, mettendo al centro le connessioni tra formazione, ricerca e impresa. Qui si è parlato di trasferimento tecnologico, di programmi di formazione di giovani talenti e incubatori che sperimentano modelli di apprendimento in linea con le competenze oggi richieste dal mondo del lavoro. Nel terzo panel, un focus sulle potenzialità di Ostiense come distretto tecnologico ha fatto emergere la sua dimensione innovativa, grazie al racconto di progetti sulla mobilità sostenibile, agli investimenti in startup, alle iniziative di innovazione collaborativa. Il Gazometro è apparso così non soltanto come un contenitore, ma come uno spazio di dialogo permanente, un luogo dove si sperimentano modelli di sviluppo condiviso.

La prospettiva culturale, affrontata nel quarto panel, ha completato il quadro. Qui si sono intrecciate le esperienze di scuole di design, grandi gruppi della comunicazione e festival legati alla creatività, con particolare attenzione al ruolo di realtà che hanno saputo trasformare spazi dismessi in poli di produzione culturale. Tra queste, *Industrie Fluviali* ha offerto un esempio emblematico: un ex stabilimento per il lavaggio della lana recuperato e restituito al quartiere come spazio polifunzionale che vuole coniugare creatività, inclusività e impresa sociale⁵. Questa esperienza è stata presentata come un modello in grado di tenere insieme identità locale e apertura internazionale, segnando una direzione possibile per l'intero quartiere.

L'evento ha così restituito l'immagine di un territorio in piena trasformazione, pronto a farsi incubatore di nuove economie e di nuove cittadinanze. È in questo contesto che si collocano i numerosi eventi che da almeno cinque anni animano quest'area, contribuendo ad alimentare un dibattito continuo attorno all'idea di sviluppo urbano che il quadrante intende abbracciare.

³ Maggiori dettagli sui progetti e sull'avanzamento dei lavori possono essere reperiti ai seguenti link (pagine curate dalla Soprintendenza Speciale ABAP di Roma):

<https://cantierinarranti.it/intervent/teverever/>;

<https://cantierinarranti.it/intervent/parco-tevere-roma-sud/>

⁴ Il sito è iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale con la seguente denominazione: "Il Centro Storico di Roma, le proprietà extraterritoriali della Santa Sede nella Città e San Paolo fuori le Mura".

⁵ Per un approfondimento sull'esperienza di Industrie Fluviali, consultare il seguente link: <https://www.industriefluviali.it/>

Le cittadinanze del Gazometro

Negli ultimi anni il Gazometro si è imposto come un vero e proprio dispositivo urbano capace di concentrare immaginari, attrarre capitali e sperimentare modelli di sviluppo. È in questo processo che l'area ha assunto la funzione di piattaforma polivalente, dove si intrecciano visioni della città legate ai temi dell'innovazione, del digitale e della sostenibilità. Un passaggio cruciale in questa metamorfosi è la nascita, nel maggio 2023, di *ROAD - Rome Advanced District*, una rete di imprese tra attori istituzionali e industriali come Eni, Acea, Autostrade per l'Italia, Bridgestone, Cisco, Gruppo FS e NextChem, che ha scelto proprio l'area del Gazometro come laboratorio urbano per il rilancio delle filiere energetiche e delle startup innovative⁶. L'obiettivo è quello di trasformare Ostiense in un distretto tecnologico in cui ricerca, impresa e sperimentazione convivano, stimolando nuove opportunità occupazionali e relazioni tra economia e territorio.

Oltre a ROAD, Eni ha promosso l'attivazione di un'infrastruttura per lo sviluppo tecnologico all'interno del Gazometro: *Eni 2050 Lab*, dedicato a progetti tecnologici per la decarbonizzazione; *Joule*, scuola di Eni per l'impresa; *ZERO - The Clean Tech Accelerator*, acceleratore dedicato all'innovazione sostenibile (*cleantech*), nato in collaborazione con CDP Venture e altre realtà industriali e finanziarie⁷. A questo si aggiunge la presenza della Fondazione Eni Enrico Mattei (FEEM), con l'apertura di una propria sede per il programma di ricerca *Sustainable Mobility*⁸, dedicato allo studio degli impatti economici, sociali e ambientali legati alla trasformazione del sistema dei trasporti. Anche AGI (Agenzia Giornalistica Italia), storicamente legata al mondo Eni, ha trovato la propria sede romana in quest'area⁹.

Tutti questi elementi disegnano un profilo del Gazometro che va oltre un contenitore di eventi: un polo che unisce grandi player industriali e ricerca, un laboratorio permanente in cui si intrecciano formazione e tecnologia, uno spazio capace di coniugare eredità storica e sperimentazione tecnologica, e proiettandolo nel circuito globale delle città creative e competitive. Attorno a questa

⁶ Eni. (2023). *Nasce "ROAD – Rome Advanced District", polo di ricerca tecnologica presso l'area del Gazometro di Roma Ostiense*. Eni. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.eni.com/it-IT/media/comunicati-stampa/2023/05/nasce-road-rome-advanced-district.html>
ROAD Advanced District / Roadlab. (n.d.). Chi siamo. Roadlab. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.roadlab.tech/it/chi-siamo.html>

⁷ Eni. (n.d.). *Gazometro Roma*. Eni. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.eni.com/it-IT/media/storie/gazometro-roma.html>

⁸ Fondazione Eni Enrico Mattei – FEEM. (n.d.). *Programmi: Sustainable Mobility*. FEEM. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.feem.it/ricerca/programmi/sustainable-mobility/>

⁹ Eni. (n.d.). AGI. Eni. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.eni.com/it-IT/azienda/societa-controllate-partecipate/agi.html>

traiettorie si muovono anche imprese e istituzioni private dedicate alla formazione e alla creatività, che contribuiscono a consolidare l'identità dell'area come distretto del sapere e dell'innovazione. È il caso di NABA – Nuova Accademia di Belle Arti, che ha scelto Ostiense per la propria sede romana con corsi di design e arti visive, o di *Talent Garden*, piattaforma europea di formazione digitale e *coworking*, che qui ha aperto uno dei suoi hub, rafforzando così il profilo internazionale dell'area.

Le attività che animano il Gazometro non chiamano in causa soltanto chi abita il quartiere, ma soprattutto soggetti mobili, temporanei, spesso provenienti da altre località italiane o dall'estero. Startupper, investitori, studenti, turisti culturali, professionisti del digitale: è questa la comunità implicita cui si rivolgono gran parte degli eventi, a cui questi spazi si rivolgono, configurando un modello di *city user* (Martinotti 1993, 2017)¹⁰ più che di abitante stabile. Il Gazometro diventa il palcoscenico di un'idea di Roma proiettata verso l'esterno, internazionale e competitiva, ma che immagina spazi per una cittadinanza spesso non residente. Per comprendere meglio questa dinamica, è utile osservare come l'area sia stata animata da iniziative diverse ma riconducibili a idee di sviluppo tra loro coerenti, che portano con sé ipotesi di funzioni urbane e cittadinanze verso le quali sono indirizzate in maniera prioritaria. Con questo contributo, si propone l'avvio di una riflessione a partire dall'analisi dei principali eventi ospitati nell'area del Gazometro negli ultimi anni. La tabella 1 li riassume, sintetizzando promotori, obiettivi e pubblici di riferimento, così da evidenziare il disegno complessivo che sta emergendo attorno a questo spazio.

¹⁰ Martinotti (1993, 2017) definisce *city users* come una terza popolazione della città che si distingue dagli abitanti e dai pendolari. Si tratta di utenti o consumatori della città, che dunque non abitano la città né vi si recano per lavorare, ma la usano «per usufruire di servizi pubblici e privati: dallo shopping ai cinema, ai musei, ai ristoranti» (2017, p. 80). Si tratta quindi di turisti e altri ospiti di passaggio, in generale una popolazione molto varia e difficilmente inscrivibile in precise categorie sociologiche, che tende ad utilizzare i servizi più sofisticati e pregevoli della città. L'autore, nel suo volume *Sei lezioni sulla città* (2017), ragiona sulla spinta alla crescita di questa terza popolazione data anche da grandi eventi come i Mondiali di calcio nel 1990, il Giubileo del 2000, e ancora le Olimpiadi invernali di Torino e l'Expo di Milano nel 2015, per poi aggiungere una quarta popolazione della città che si differenzia dalle precedenti, ovvero quella del *metropolitan businessperson*, le persone che raggiungono una città per motivazione strettamente commerciali. Si tratta di una popolazione «relativamente piccola ma crescente [...] caratterizzata da una disponibilità considerevole sia di capitali privati che aziendali» (ivi). In questo testo, si farà riferimento con il termine di *city users* ad entrambe le categorie individuate da Martinotti, che le inquadra come un prodotto dell'economia basata principalmente sul settore terziario e in questo senso assimilabili.

Tabella 1. Gazometro: i principali eventi degli ultimi 5 anni. Fonte: elaborazione dell'autrice.

Periodo	Titolo	Promotori	Descrizione	Temi principali
2021 (ott.) 2022 (ott.) 2024 (ott.) 2025 (ott.)	Maker Faire Rome – The European Edition (VIII-XI edizione)	Camera di Commercio di Roma	Fiera internazionale che promuove Roma e Ostiense come polo di sperimentazione e showroom per l'innovazione tecnologica a livello europeo.	La fiera si focalizza sui temi dell'innovazione, nuove tecnologie e cultura digitale, parlando a start-up, imprese, studenti e professionisti in area STEM.
2022 (lug.) 2023 (lug.) 2024 (lug.) 2025 (lug.)	Videocittà (V-VIII edizione)	Videocittà	Festival internazionale con proiezioni, installazioni e performance che promuove Ostiense come distretto culturale e il Gazometro come motore di rigenerazione culture-led attraverso i linguaggi digitali.	Il festival si rivolge a un pubblico globale giovane, creativo, con un programma di eventi tra arte, cinema, digitale e nuovi linguaggi visivi, performativi e immersivi. Vengono proposti nuovi spazi di sperimentazione artistica.
2023 (set.) 2024 (set.) 2025 (set.)	Rome Future Week	SCAI Comunicazione	Evento diffuso che coinvolge anche l'area del Gazometro, nel quale Roma viene presentata come città laboratorio per innovazione sociale e digitale, unendo cittadini, innovatori, istituzioni, università e imprese per riflettere insieme sui grandi cambiamenti in corso.	La manifestazione esplora come le tecnologie, le relazioni sociali, l'arte, la cultura e le sfide ambientali stiano ridefinendo il presente. Ulteriori filì conduttori risultano essere la partecipazione attiva e la creatività come fattori fondamentali nel costruire visioni collettive per il futuro della città.
2023 (set.)	Rome Future Week – Road to the Future	Eni; Joule	L'evento vuole offrire visibilità a 15 startup con soluzioni innovative per Roma.	<i>Startup battle</i> in cui Ostiense emerge come vetrina di innovazione locale per startup.
Mar.	Rome Startup Week (IV-V edizione)	Roma Startup	Tech-festival con esposizioni, pitch e opportunità di networking. Ostiense viene promosso come motore dell'ecosistema delle start-up a Roma.	L'evento si connota per essere uno spazio di incontro per start-up, investitori e giovani imprenditori internazionali per rafforzare l'ecosistema romano dell'innovazione.

Periodo	Titolo	Promotori	Descrizione	Temi principali
2024 (mar.-nov.) 2025 (mar.-lug.)	Arte al Gazometro: <i>Punti di Vista</i> (prima e seconda stagione)	Eni	Percorsi espositivi site-specific, che immaginano Ostiene come distretto artistico permanente con opere di artisti contemporanei di calibro internazionale.	Ostiene viene identificato come polo creativo, un laboratorio culturale urbano dove valorizzare il patrimonio industriale attraverso l'arte contemporanea.
2024 (giu.)	Gazometro Aperto	Eni; FAI	Visite guidate all'area archeologica industriale del Gazometro.	L'evento promuove la conoscenza della storia dell'area da parte della cittadinanza, approfondendo anche il progetto di riqualificazione a cui sta lavorando Eni.
2024 (giu.)	StartupItalia Open Summit SIOS24 Summer – <i>Intelligenze multiple</i>	StartupItalia	Evento che riunisce startup, imprese e istituzioni per esplorare le sfide e le opportunità dell'innovazione tecnologica, con attenzione al ruolo di venture capital e investimenti per sostenere lo sviluppo di startup.	L'evento si focalizza sugli impatti di tecnologie e intelligenza artificiale sulla società, approfondendo anche le relazioni con transizione energetica ed ecologica, con un attenzione alle opportunità di crescita economica in questi campi. Viene dato spazio anche al tema del trasferimento dell'innovazione, dal mondo della ricerca e dell'università alle imprese.
2025 (apr.)	StartupItalia Open Summit SIOS25 ROAD – <i>HUMANS Connected Minds</i>	StartupItalia	Evento durante il quale innovatori, imprese e istituzioni collaborano alla stesura di un Manifesto con proposte concrete per le politiche sull'innovazione come leve per uno sviluppo sostenibile e inclusivo.	I lavori sono stati strutturati in 10 tavoli tematici su: futuro del lavoro, rivoluzione digitale, impatto dell'intelligenza artificiale e dell'automazione sui modelli industriali e commerciali, transizione energetica, smart cities, biotech e innovazione nei settori agricolo, sport tech ed e-commerce.
2024 (giu.-ott.)	Arte al Gazometro: <i>Energie Contemporanee</i>	Eni	Mostra che dà spazio alla nuova generazione di artisti italiani.	La mostra invita gli artisti a dialogare con gli spazi del Gazometro, interpretando attraverso le loro opere il tema dell'energia nel XXI secolo.

Periodo	Titolo	Promotori	Descrizione	Temi principali
2024 (sett.)	GreenTech Global Forum	Regione Lazio	Forum su innovazione verde che coinvolge imprese e startup del Lazio con l'obiettivo di creare relazioni con i mercati internazionali.	L'evento si focalizza su temi come green economy, smart cities e blue economy, rivolgendosi principalmente a imprese, startup green e policy makers.
2024 (nov.)	Ostiense Next	Wired; ROAD; Open-es	Evento che coinvolge, attraverso panel tematici, attori pubblici e privati sul futuro del distretto Ostiense, promuovendo la collaborazione e l'individuazione di sinergie utili a uno sviluppo sostenibile.	I panel approfondiscono i diversi settori e le aree di interesse per lo sviluppo del distretto, facendo emergere la necessità di definire un modello di governance che possa favorire la collaborazione tra i diversi attori sul territorio e rafforzare progettualità presenti e future.
2025 (gen.)	Innovation Day Logistica	Regione Lazio	Evento che offre un'occasione di dialogo tra imprese e istituzioni sulla crescita e le trasformazioni in atto nel settore della logistica a livello regionale.	L'evento promuove i temi dell'innovazione e della sostenibilità nel settore della logistica per il territorio regionale, anche in relazione alle tendenze globali.

A partire da questa prima analisi, è possibile individuare alcune linee di trasformazione: gli eventi che si sono succeduti non rappresentano soltanto episodi nel calendario cittadino, ma costituiscono momenti attraverso i quali si introducono specifiche ipotesi di città, delineando funzioni urbane e modelli impliciti di cittadinanza.

La prima direzione riguarda l'innovazione tecnologica e l'ecosistema startup, che ha visto il Gazometro ospitare iniziative come *Maker Faire Rome*, *Rome Startup Week*, *SIOS - StartupItalia Open Summit* e *l'Innovation Day Logistica*. In tali occasioni si è rafforzata l'immagine di Roma come hub competitivo sul piano internazionale, orientato ad attrarre investimenti, talenti e reti globali. Gli attori coinvolti comprendono startup, imprese tecnologiche, venture capital e università, mentre il modello di cittadinanza sotteso corrisponde a quello di innovatori, giovani professionisti digitali e imprenditori a vocazione internazionale. Le funzioni urbane immaginate sono quelle di un distretto produttivo ad alta intensità tecnologica, configurato come polo per l'ecosistema dell'innovazione. Una seconda linea è quella della cultura e della creatività digitale, espressa soprattutto dal festival *Videocittà*, che dal 2022 si svolge nel Gazometro, e da progetti come *Arte al Gazometro* o la mostra *Energie Contemporanee*. In tali contesti, il sito

industriale viene trasformato in uno spazio espositivo e sperimentale, in cui si intrecciano arte contemporanea, cinema, linguaggi immersivi e nuove tecnologie visive. La visione sottesa è quella di una città come laboratorio culturale, capace di attrarre un pubblico internazionale e cosmopolita, con un interesse anche all'esperienza estetica che offre quest'area. Le funzioni urbane immaginate sono quelle di un polo culturale e performativo in grado di dialogare con i circuiti globali della cultura digitale. All'interno di questa linea può essere collocato anche Gazometro Aperto promosso dal FAI, che ha riportato l'attenzione sul patrimonio industriale e sul valore storico del sito, proponendo una lettura maggiormente centrata sulla dimensione storica, sebbene con un impatto circoscritto e temporaneo.

La terza linea, rappresentata da eventi come il *GreenTech Global Forum*, la stessa *Maker Faire Rome* con i suoi foci sull'economia circolare e la mostra *Energie Contemporanee*, riguarda transizione verde e sostenibilità. In queste occasioni, il Gazometro è stato tematizzato come laboratorio della green economy e come spazio di sperimentazione per modelli di smart city e produzione energetica sostenibile, invitando in particolare una cittadinanza interessata ad adottare stili di vita consapevoli e a reinterpretare i consumi urbani in chiave ecologica. Le funzioni urbane immaginate sono quelle di un polo per l'innovazione ambientale e di un luogo di incontro tra imprese, policy makers e cittadini attivi. In questo quadro, l'uso del Gazometro negli ultimi anni ha generato un intreccio di visioni: da un lato hub tecnologico internazionale, dall'altro distretto creativo; da un lato laboratorio green, dall'altro spazio della memoria. In tutti i casi, la cittadinanza a cui sembra rivolgersi tende a orientarsi verso figure mobili e temporanee: innovatori, fruitori culturali, *city user* in movimento. La dimensione dell'abitare quotidiano, con le sue esigenze di servizi, socialità e radicamento (Lefebvre 1968, Martinotti 1999), sembra rimanere sullo sfondo. È questa la tensione che attraversa oggi il quartiere che si propone come vetrina della città globale, ma che rischia di indebolire il legame con la propria comunità residente¹¹.

¹¹ A fornire una cornice a queste diverse traiettorie è stato l'evento *Ostiense Next*, descritto nella prima parte del contributo. L'iniziativa ha cercato di ordinare le molte progettualità che attraversano o circondano il Gazometro, evidenziando la necessità di un modello di governance capace di integrare innovazione tecnologica, creatività culturale e sostenibilità ambientale. Pur non sciogliendo tutte le tensioni, *Ostiense Next* ha restituito un'immagine complessiva del quartiere come spazio in movimento, oscillante tra aspirazioni globali e radicamento locale.

Le cittadinanze ricercate oltre il Gazometro

Spostando lo sguardo oltre il perimetro del Gazometro, è possibile notare come le linee di sviluppo individuate vengano rielaborate anche dalle progettualità pubbliche che attraversano l'intero quadrante Ostiense, inglobandole dentro cornici più ampie, radicate nella dimensione territoriale e comunitaria. Emerge la *Ciudad Rebelde* dell'ex Municipio XI ora VIII (Nigris 2023) e l'interesse a sperimentare modalità di governo del territorio che mettano al centro la dimensione locale e il tema della prossimità, l'ascolto dei bisogni e la ricerca di un dialogo attivo con gli abitanti. Le stesse categorie individuate al Gazometro assumono significati differenti, con destinatari diversi e funzioni urbane più ampie.

La prima linea, quella dell'innovazione tecnologica, al Gazometro è stata narrata soprattutto come dispositivo competitivo: attrarre startup, capitali e talenti in una logica di hub internazionale. Nell'ambito del programma *Roma Unisce 2025*¹², l'innovazione si traduce invece in criterio di riorganizzazione funzionale: nuove mappe di quartiere come strumento per ripensare servizi e relazioni territoriali partendo dal percepito e dalla vita quotidiana dei territori. In questa prospettiva, innovazione significa anche ridefinizione del tessuto amministrativo e capacità di governare la città con strumenti aggiornati. Su questa linea lavorano anche processi come quello della Comunità Energetica Rinnovabile e Solidale (CERS) del Municipio VIII¹³, sviluppata in collaborazione tra amministrazione locale,

¹² Il programma Roma Unisce 2025, promosso dall'Ufficio Giubileo delle Persone e Partecipazione, include al suo interno l'attività per Una nuova mappa per (ri)conoscere Roma che lavora a un aggiornamento delle mappe dei quartieri dei Municipi. Il 18 marzo 2025 è stata presentata presso la Biblioteca Arcipelago in via Benedetto Croce 50 la nuova mappa dei quartieri del Municipio VIII. Questa attività intende ridefinire la percezione dei territori a partire da quali aree siano riconosciute come quartieri oggi nei municipi a prescindere dalle definizioni esistenti. Il lavoro è coordinato dall'Ufficio Giubileo delle Persone e Partecipazione di Roma Capitale e condotto in collaborazione con Istat, le Università Sapienza, Tor Vergata e Roma Tre e la UO Statistica - Open Data di Roma Capitale. Le mappe sono visionabili sul sito di Roma Capitale.

¹³ La CERS nasce da un percorso di collaborazione avviato nel 2021 tra l'Università degli Studi Roma Tre e il Municipio Roma VIII, con il supporto di associazioni, imprese e cittadini del territorio. Prima della costituzione formale, avvenuta nel 2023, è stato condotto uno studio di fattibilità tecnico-economica per valutare i consumi energetici, le potenzialità di produzione da fonti rinnovabili e i modelli di governance più idonei. Questo processo preliminare, finanziato grazie a un bando della Regione Lazio, ha consentito di definire una struttura partecipata e sostenibile, capace di integrare competenze scientifiche e istanze territoriali. La CERS si è costituita come Associazione denominata Comunità Energetica Università Roma Tre - Municipio Roma VIII, aperta alla partecipazione di enti pubblici, imprese, associazioni e cittadini. L'Associazione ha come obiettivo principale la realizzazione di benefici ambientali, economici e sociali per i propri membri e per il territorio su cui opera, promuovendo l'uso di fonti rinnovabili e la riduzione dei costi energetici. Per raggiungere questi

Università Roma Tre, l'Istituto Comprensivo Via Padre Semira e l'Associazione *ScuolaLiberaTutti*¹⁴. Qui l'innovazione tecnologica si trasforma in innovazione civica radicata nel tessuto locale e dedicata alla costruzione di un modello di governance che lavora a una transizione energetica inclusiva.

Linee di sviluppo legate alle dimensioni culturali possono essere ritrovate nei numerosi progetti di rigenerazione urbana del quadrante Ostiense e aree limittrofe, in corso o annunciati, nei quali si cerca un dialogo con le comunità locali, che diventano parte di processi di riuso e valorizzazione¹⁵. La linea della sostenibilità, infine, conosce un'evoluzione analoga. Se al Gazometro questo tema è stato spesso declinato come laboratorio tecnologico, è invece la sostenibilità in termini sociali ad emergere con il Piano Sociale Municipale ma anche in alcune progettualità sperimentali dell'amministrazione, come il progetto *Her Maps*¹⁶ che lavora sulle reti sociali sul territorio e su strumenti per contrastare

scopi, l'Associazione può: produrre, consumare, immagazzinare e vendere energia elettrica rinnovabile, anche tramite propri impianti o accordi di compravendita; organizzare la condivisione dell'energia tra i membri della Comunità; collaborare con il Municipio per progetti ambientali e sociali legati ai beni comuni del territorio; accedere ai mercati dell'energia elettrica e offrire servizi di efficienza e gestione energetica a enti e operatori di rete.

Grazie alla collaborazione con il Municipio Roma VIII, la Comunità rappresenta un modello innovativo di governance territoriale, che unisce conoscenza accademica, partecipazione civica e impegno istituzionale per la transizione energetica. Per l'Università Roma Tre, promotrice e coordinatrice scientifica dell'iniziativa, la Comunità Energetica costituisce un tassello fondamentale della propria Terza Missione, volta a trasferire conoscenze, sperimentare soluzioni tecnologiche avanzate e promuovere la cultura della sostenibilità.

¹⁴ Associazione genitori e insegnanti Istituto Comprensivo Via Padre Semira, per ulteriori informazioni: <https://www.scuolaliberatutti.it/>

¹⁵ Tra questi: i lavori di riqualificazione del Ponte dell'Industria; il progetto di rigenerazione urbana Porto Fluviale RecHouse (finanziato da fondi PNRR-PINQuA) in corso di realizzazione; i progetti per la sponda sinistra del Tevere di TevereVer, Parco Tevere Sud e Parco d'affaccio Tiberis in corso di realizzazione; il progetto di riqualificazione dell'area esterna del complesso museale Centrale Montemartini in corso di realizzazione; il completamento della Città delle Arti nell'area dell'ex Mattatoio; il progetto di riqualificazione dell'ex stabilimento Mira Lanza (per spazi e servizi rivolti alla cittadinanza e alla comunità dell'Università Roma Tre), in avvio; il rinnovato interesse per l'attivazione del processo per il progetto di rigenerazione urbana degli ex Mercati Generali di via Ostiense; gli interventi del nuovo Masterplan Testaccio per la riqualificazione del rione e il recupero del Monte Testaccio.

¹⁶ Durante l'evento del 18 marzo 2025 per la presentazione delle nuove mappe di quartiere del Municipio VIII, è stato presentato anche il progetto HER MAPS, progetto curato dall'associazione Sex and the City in collaborazione con il Municipio VIII. L'incontro è stata l'occasione per restituire il lavoro di mappatura del quartiere San Paolo, svolto coinvolgendo un gruppo di donne residenti o che vivono con assiduità il quartiere. Il lavoro ha sviluppato una passeggiata esplorativa in notturna nel quartiere che ha permesso di mappare le risorse riconosciute dalle partecipanti (luoghi del quartiere) che contribuiscono «alla vitalità e alla percezione di sicurezza del quartiere da parte delle donne e delle soggettività queer» (Sex & the City 2025).

disuguaglianze e fragilità a partire da un approccio di genere. Anche i processi di rigenerazione urbana spostano il discorso sulla sostenibilità non solo ambientale ma anche sociale, con la creazione di nuovi spazi aperti parte di una più ampia infrastruttura pubblica per la città (come gli interventi in atto lungo il fiume Tevere), auspicando effetti diretti sulla qualità della vita degli abitanti.

All'interno di questo mosaico, l'Università Roma Tre svolge un ruolo centrale, avendo l'opportunità di agire come cerniera tra logiche globali ed esigenze locali: da un lato è in grado di rafforzare l'attrattività internazionale del quadrante con la sua offerta didattica, di ricerca e di relazioni globali; dall'altro può assumere una funzione di argine verso processi di gentrificazione, favorendo la costruzione di relazioni stabili tra studenti, residenti e tessuto economico. Le attività di Terza Missione¹⁷, come lezioni aperte, formazione continua, eventi nel municipio, la stessa CERS, testimoniano questa doppia natura: università come attore globale, ma anche come infrastruttura locale. La realizzazione del nuovo rettorato, la rifunzionalizzazione dei numerosi edifici industriali e dei padiglioni dell'ex Mattatoio nell'ambito del Progetto urbano Ostiense-Marconi (Marroni 2017) lavorano su un'immagine istituzionale che propone un'ibridazione tra innovazione, cultura e sostenibilità in chiave territoriale.

Le numerose progettualità in atto intorno al Gazometro complessificano e trasformano le traiettorie emerse: l'innovazione si declina come governance civica, la cultura come infrastruttura di rigenerazione, la sostenibilità come politica sociale. I city user cui si rivolgono gli eventi del Gazometro vengono affiancati dalle comunità locali, chiamate a partecipare, pur con modalità e intensità variabili, alla costruzione di un quartiere che resta attraversato da tensioni, ma anche da nuove opportunità di integrazione (Amin 2008).

Cittadinanza in cerca di spazi

Le trasformazioni che attraversano il quadrante rendono evidente la tensione tra due modelli di cittadinanza, da comprendere per individuare possibili integrazioni: uno residenziale, radicato nei legami di prossimità e nelle pratiche quotidiane dell'abitare (de Certeau 2001, Feld e Basso 1996, Low 2016, Crosta 1998), l'altro funzionale, indirizzato principalmente a *city user*, soggetti mobili che attraversano la città come spazio di opportunità e crescita. Le forme di attivazione dell'area del Gazometro si confrontano con una forma di cittadinanza costruita sulla mobilità e sulla temporaneità che partecipa alla costruzione di un immaginario urbano in cui Roma si rappresenta come città innovativa,

¹⁷ Documento di programmazione triennale 2024–2026 dell'Università degli Studi di Roma Tre, Allegato 2 La Terza Missione (disponibile a questo link: <https://www.uniroma3.it/ateneo/programmazione/>).

competitiva e aperta ai flussi globali. Questo modello può generare una distanza dalla cittadinanza locale se l'innovazione, la cultura e la sostenibilità vengono celebrate come valori scollegati dai bisogni locali, evidenziando una delle principali sfide di Ostiense. Allo stesso tempo, le iniziative promosse dal Municipio VIII puntano su un paradigma orientato alla coprogettazione e alla solidarietà territoriale: la cittadinanza viene definita dalla capacità di contribuire alla produzione condivisa di beni comuni configurando il quadrante come infrastruttura civica, dove tecnologie e politiche sociali convergono per generare nuove pratiche di coesione (Amin 2014). Il ruolo dell'amministrazione pubblica si colloca in un'area di intermediazione istituzionale tra logiche globali e interessi locali, tra economie dell'innovazione e istanze di giustizia spaziale.

La temporalità discontinua degli eventi e quella lenta dei processi partecipativi si sovrappongono senza fondersi, generando però spazi di possibile convergenza: quando l'innovazione tecnologica si traduce in innovazione civica, o quando la sostenibilità diventa politica redistributiva, la distinzione tra city user e abitante può risultare meno netta. In questa prospettiva, Ostiense può essere letta come un laboratorio urbano in cui la città globale incontra la città quotidiana. Il Gazometro, da dispositivo spettacolare e simbolico, si confronta oggi con un ecosistema di pratiche che ne risemantizzano il senso: non solo palcoscenico per eventi, ma campo di sperimentazione per nuove forme di convivenza urbana. Questa negoziazione è ancora aperta: tra la città-impresa e la città-comunità, tra la vetrina globale e il diritto quotidiano all'abitare.

Spazi per le cittadinanze

I processi presentati in questo contributo raccontano un quadrante che sperimenta nuovi modelli di sviluppo, ma anche nuove forme di squilibrio. Il sistema di eventi, progetti e politiche pubbliche analizzato mostra un territorio in cui l'innovazione, la cultura e la sostenibilità si intrecciano in un mosaico dinamico, in continua ridefinizione. In questo scenario, la questione centrale non è più soltanto quella della direzione del cambiamento, ma di una governance capace di accompagnarlo, leggerlo e orientarlo in modo consapevole (Sennett, 2020)¹⁸.

¹⁸ La governance in questo caso può essere intesa come strumento capace di regolare la relazione tra la *ville* e la *cit  *. Nel volume conclusivo della trilogia dell'*homo faber*, il concetto di citt   viene inteso come relazione tra due poli inscindibili: la *ville*, citt   come spazio fisico-materiale e reificazione di cultura, memoria ed esperienze nella concretezza del costruito, e la *cit  *, citt   come spazio sociale, rete di relazioni, culture, identit   e interazioni che si sviluppano al suo interno.

   nella costruzione e regolazione di questa relazione, che Sennett immagina, attraverso rapporti di co-produzione tra professionisti e comunit  , la possibilit   di individuare una gestione dello spazio urbano, nel mezzo tra l'affidarsi esclusivo all'intelligenza collettiva di una

Il tema è stato al centro anche della presentazione del X Rapporto Urban@it¹⁹, che ha posto in evidenza come i processi urbani trasformativi, dai distretti dell'innovazione alle nuove forme di rigenerazione, si muovano lungo una linea ambivalente: da un lato, la promessa di città più sostenibili, inclusive, creative; dall'altro, il rischio di riprodurre meccanismi di esclusione, disuguaglianza e gentrification. In questo senso, risulta centrale interrogarsi su come misurare e governare gli effetti dei cambiamenti in atto.

La dimensione dell'impatto appare come uno dei tasselli implementabili per leggere le trasformazioni urbane in modo più consapevole. L'impatto (sociale, ambientale, culturale, economico) non va inteso come semplice indicatore ex-post, ma come strumento progettuale capace di ampliare la conoscenza collettiva sulle conseguenze delle azioni in corso (Weiss, 1997)²⁰. Integrare la misurazione d'impatto nei processi di governance significherebbe costruire un lessico comune tra amministrazioni, università, imprese e comunità, favorendo un dialogo che oggi è spesso frammentato. Il caso di Ostiense suggerisce come questo possa diventare un dispositivo di mediazione tra scale diverse: tra la visione globale del Gazometro e la quotidianità del quartiere, tra l'efficienza economica e il diritto alla città. Infatti, non si andrebbe solo a quantificare benefici o criticità, ma a comprendere chi ne trae vantaggio, chi viene escluso e le possibilità di redistribuire le risorse prodotte.

L'impatto diventa allora uno strumento politico prima ancora che tecnico: una lente che permette di dilatare il presente, di aprire la città al confronto tra visioni differenti e di trasformare i processi in corso in occasioni di apprendimento collettivo: la metamorfosi contemporanea delle città impone di ripensare il rapporto tra tempo e spazio, accettando la compresenza di funzioni e usi molteplici e costruendo patti di cittadinanza "tra diversi", capaci di mediare tra razionalità differenti e di generare convivenze possibili (Mela, Battaglini e Palazzo, 2024: 176-177). In un contesto come quello Ostiense introdurre

comunità e l'approccio à la Le Corbusier del Plan Voisin che lavora su un cittadino astratto e cancella il passato dello spazio urbano. Una governance attenta a questa relazione può quindi immaginare traiettorie di sviluppo consapevoli della storia del territorio, dei modi di abitare e di altre caratteristiche immateriali, mentre aiuta cittadini e user ad interfacciarsi con cambiamenti materiali e infrastrutturali.

¹⁹ Evento del 20 marzo 2025, svoltosi presso il Rettorato dell'Università Roma Tre, dal titolo *L'università pubblica italiana per città e territori* a cura di Anna Laura Palazzo, Simone Ombuen e Romina D'Ascanio.

²⁰ Si vuole fare riferimento alla valutazione basata sulla teoria (*theory-based*), che ne ha chiarito l'assunto principale: ogni programma o politica pubblica incorpora una teoria del cambiamento, esplicita o implicita, che descrive come e perché le azioni dovrebbero produrre determinati risultati. La valutazione, in questa prospettiva, non si limita a misurare gli effetti ex post, ma ricostruisce la catena causale che connette attività, risultati intermedi e impatti finali, integrando dimensioni quantitative e qualitative del cambiamento.

l'impatto come principio guida significherebbe restituire continuità alle sperimentazioni in atto, rendendo le trasformazioni più leggibili e condivise. Una governance dell'impatto, capace di coniugare misurazione e visione, responsabilità e immaginazione, può diventare la chiave per una cittadinanza che non subisce la città che cambia, ma partecipa alla sua costruzione.

Riferimenti bibliografici

AMIN, A. (2008). Collective culture and urban public space. *City*, 12(1): 5–24.

AMIN, A. (2014). Lively infrastructure. *Theory, Culture & Society*, 31(7–8): 137–161.

CANTIERI NARRANTI. (n.d.). *Tevever – riqualificazione, restauro e accessibilità della riva sinistra del Tevere*. Cantieri Narranti. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://cantierinarranti.it/intervent/tevever/>

CANTIERI NARRANTI. (n.d.). *Parco Tevere Roma Sud*. Cantieri Narranti. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://cantierinarranti.it/intervent/parco-tevere-roma-sud/>

CRESCIMBINI, F. (2024). Il contributo dell'Università Roma Tre alla sostenibilità energetica. *Energia, Ambiente e Innovazione* 1: 12–17.

CROSTA, P. L. (1998). *Pratiche. Il territorio è l'uso che se ne fa*. Milano: FrancoAngeli.

DE CERTEAU, M. (1980). *L'invenzione del quotidiano. I Arts de faire* [trad. it. *L'invenzione del quotidiano*]. Roma: Edizioni Lavoro.

ENI. (2023). *Nasce "ROAD – Rome Advanced District", polo di ricerca tecnologica presso l'area del Gazometro di Roma Ostiense*. Eni. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.eni.com/it-IT/media/comunicati-stampa/2023/05/nasce-road-rome-advanced-district.html>

ENI. (n.d.). *Gazometro Roma*. Eni. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.eni.com/it-IT/media/storie/gazometro-roma.html>

ENI. (n.d.). *AGI. Eni*. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.eni.com/it-IT/azienda/societa-controllate-partecipate/agi.html>

FELD, S., E BASSO, K. H., a cura di, (1996). *Senses of Place*. Santa Fe: School of American Research Press.

FONDAZIONE ENI ENRICO MATTEI – FEEM. (n.d.). *Programmi: Sustainable Mobility*. FEEM. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.feem.it/ricerca/programmi/sustainable-mobility/>

- INDUSTRIE FLUVIALI. (n.d.). *Industrie Fluviali – Ecosistema Cultura – Roma Ostiense*. Industrie Fluviali. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.industriefluviali.it/>
- LEFEBVRE, H. (1968). *Le droit à la ville* [trad. it. *Il diritto alla città*, Marsilio, Padova, 1970].
- LOW, S. (2016). *Spatializing Culture. The Ethnography of Space and Place*. Regno Unito: Taylor & Francis.
- MARTINOTTI, G. (1993). *Metropoli. La nuova morfologia sociale della città*. Bologna: Il Mulino.
- MARTINOTTI, G. (1999). A City for Whom? Transients and Public Life in the Second-Generation Metropolis. In: Beauregard, R.A., e Body-Gendrot, S., a cura di, *The Urban Moment. Cosmopolitan Essays on the Late-20th-Century City*, London: Sage: 155–184.
- MARTINOTTI, G. (2017). *Sei lezioni sulla città*. Milano: Feltrinelli.
- MARRONI, U. (2017). Roma. *La rigenerazione dei quartieri industriali. Il progetto urbano Ostiense-Marconi*. Roma: Ponte Sisto.
- MELA, A., BATTAGLINI, E., PALAZZO, A.L. (2024). *La società e lo spazio. Quadri teorici, scenari e casi di studio*. Roma: Carocci.
- NIGRIS, E. (2023). *Sulla produzione sociotecnica dello spazio urbano*. Roma: RomaTre Press.
- ROAD ADVANCED DISTRICT. (2025). *Ostiense Next: Ecosistemi di innovazione*. Roadlab. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.roadlab.tech/it/events/ostiense-next-ecosistemi-di-innovazione--128376.html>
- ROAD ADVANCED DISTRICT / ROADLAB. (n.d.). *Chi siamo*. Roadlab. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.roadlab.tech/it/chi-siamo.html>
- SENNETT, R. (2020). *Costruire e abitare. Etica per la città*. Milano: Feltrinelli.
- SEX & THE CITY (2025). *HER MAPS*. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://sexandthecity.space/her-maps/>
- THE GUARDIAN (2020). *10 of the coolest neighbourhoods in Europe*. Ultimo accesso il 14 ottobre 2025, <https://www.theguardian.com/travel/2020/feb/08/10-of-the-coolest-neighbourhoods-in-europe-paris-berlin-rome#c62c3a0f-decc-469f-812b-bd72a94c88fc>
- WEISS, C.H. (1997). Theory-based evaluation. Past, present and future. *New Directions in Evaluation*. Special Issue *Progress and Future Directions in Evaluation: Perspectives on Theory, Practice, and Methods*, 76: 41–55.

3. Università e città



3.1. “Città creative” e rigenerazione urbana: Roma Tre come “ecosistema universitario”

Anna Lisa Tota

Città creative e processi di rigenerazione urbana

Il dibattito sul rapporto tra università e territorio si è avvalso negli ultimi decenni del contributo di molteplici prospettive disciplinari: anche considerando soltanto le sociologie, se ne sono occupate, a vario titolo, la sociologia dell'educazione, la sociologia delle organizzazioni, la sociologia urbana, la sociologia culturale e la sociologia generale. Si tratta di un dibattito molto vitale, consolidato e variegato, che fa della multidisciplinarietà il suo perno fondamentale. Alcuni concetti – provenienti appunto da contesti disciplinari dissimili, ma fra loro fecondi – hanno rappresentato punti di svolta o perlomeno punti di riferimento fondamentali, come ad esempio quello di “città creativa” (Landry, 2000; Hall, 2000; Florida, 2002; Florida, 2003), a cui si può affiancare quello altrettanto efficace di “città della conoscenza”. Non desidero in nessun modo entrare nell'annoso dibattito che sul fronte dei vari settori disciplinari si è scatenato pro e contro il concetto di città creativa ridotto a “Plastikwort” (Pörksen, 1989), abusata dai tecnocrati e defraudata del suo significato originario. Resta il fatto che questo termine, per quanto impoverito possa risultare, ha avviato una serie di studi che ci hanno restituito una parte importante della riflessione sul rapporto *vivente* tra centri di produzione creativa e culturale da una parte e tessuto urbano dall'altra. Da questo tipo di contributi, infatti, pur nella differenza delle prospettive, emerge un'idea di città intesa come tessuto urbano vitale che si nutre e si moltiplica sinergicamente laddove, fra le altre condizioni, il capitale umano concentra alti tassi di creatività delle conoscenze. In pratica una delle condizioni favorevoli al sorgere e al dispiegarsi delle città creative è proprio l'alto tasso di concentrazione di lavoratori/abitanti che producono conoscenze e le diffondono sui territori, come – ad esempio facendo riferimento al caso che qui più ci interessa – la presenza di grandi centri universitari capaci di trasformarsi in motori di trasformazione sociale. In altri termini e alla fine di tutti i possibili e legittimi distinguo, possiamo guardare ad un sistema università come quello di Roma Tre usando una qualche riformulazione – adeguata al nostro contesto empirico

– del concetto di città creativa? Se lo riformuliamo con le dovute cautele e lo caliamo nello spirito profondamente democratico e innovativo che ha caratterizzato il progetto di rigenerazione urbana che l'Ateneo Roma Tre, insieme a Roma Capitale, all'VIII Municipio e agli altri Municipi che insistono sul suo territorio di riferimento, ha portato avanti negli ultimi trent'anni, la risposta è certamente positiva.

Pertanto, un primo elemento di riflessione concerne l'Università di Roma Tre quale motore di sviluppo di Roma come città creativa, fondata sulle conoscenze, sulla creatività scientifica, tecnologica e artistica (si pensi al nuovo progetto della Città delle Arti di Testaccio all'ex-Mattatoio) che, attraverso l'opera incessante di valorizzazione delle conoscenze che produce, irradia nei suoi territori una nuova forza propulsiva non solo economica, ma anche simbolica, sociale, culturale (Hannerz, 1992). Altrove ho ripetutamente sostenuto che “la bellezza cura i territori” (Tota, 2023). Quindi, è del tutto fuorviante immaginare che la questione della rigenerazione urbana investa meramente la forma materiale del territorio che interessa. Quest'ultima, infatti, è tutt'uno con la sua forma psichica e, ad un tempo, eminentemente sociale. In altri termini, la rigenerazione urbana affronta e porta con sé anche la rigenerazione morale e simbolica di una comunità. Quando Adriano Olivetti (1959) affrontava la questione della “vita spirituale della fabbrica”, aveva certamente in mente anche questo aspetto: qual è l'impatto di un processo di rigenerazione urbana basata non sulla speculazione edilizia e sull'affarismo imprenditoriale di pochi, ma piuttosto su un progetto visionario destinato e finalizzato al bene pubblico, alla comunità dei cittadini residenti, alla comunità studentesca e alle giovani generazioni che cercano e trovano lavoro proprio su quel territorio grazie alle competenze innovative acquisite nei loro percorsi universitari, alle famiglie che lavorano e vivono quella realtà urbana nelle loro quotidianità? Possiamo immaginare che esista *una vita spirituale del territorio*, usando la felice espressione di Adriano Olivetti e che, quando l'università è in grado di irrorare la sua comunità di riferimento con la sua produzione scientifica, quest'ultima germogli, fiorisca fino a diventare qualcosa di totalmente nuovo?

Un altro concetto che ha rappresentato un punto di svolta fondamentale scaturisce dalla riflessione teorica sulle funzioni dell'università e sulle condizioni che favoriscono l'innescarsi dei processi di trasformazione sociale: l'università come eco-sistema (Granstrand, Holgersson, 2020), cioè come istituzione/organismo capace di fare rete nella città e divenire così volano di processi di valorizzazione economica, processi di urbanizzazione e trasformazione sociale e processi di costruzione della cittadinanza. Consideriamolo di seguito più estesamente.

L'università come "ecosistema"

Già nel 2004 significativamente Arnaldo Bagnasco scriveva "Città in cerca di università" teorizzando il nesso imprescindibile tra università e contesti urbani di piccole, medie e grandi dimensioni. Da allora molti contributi in tal senso si sono succeduti (Martinelli, Annesse, Mangialardi, 2023; Corò, 2024). La valorizzazione delle conoscenze come motore dell'economie sociali è un tratto distintivo di gran parte della riflessione sulla cosiddetta "terza missione" delle università che sono considerate motore di trasformazione sociale dei territori. Gli studi su tali processi hanno documentato risultati di grande utilità anche sul piano comparativo (ad esempio, fra gli altri che si potrebbero citare: Kenna, Murphi, 2021; Costa, Galli, 2024; Parisi, 2024).

Inoltre, negli ultimi anni l'università italiana è stata oggetto di molteplici riflessioni che ne hanno messo a tema le principali funzioni di didattica, ricerca e terza missione da molteplici punti di vista (Moscati, Vaira, 2008), consegnandoci una serie di ricerche capaci di individuare vere e proprie best practices per disegnare "quell'università che abbiamo a cuore". In particolare, un ampio dibattito ha attraversato la Conferenza dei Rettori e l'ANVUR in relazione alla necessità di ripensare alla definizione stessa del concetto di "terza missione", considerata nella sua denominazione troppo limitante e marginale per dar conto della rilevanza del concetto che è chiamata a descrivere. A tale proposito sono emerse nel dibattito in CRUI numerose proposte, fra le quali ha prevalso alla fine il termine di public engagement, la cosiddetta valorizzazione pubblica delle conoscenze. Un importante contributo in tal senso si deve ad Antonella Polimeni (2023, 345), Rettrice dell'Università La Sapienza di Roma, che significativamente in un articolo pubblicato sulla rivista Scuola Democratica scrive:

«Promuovere le pari opportunità, il contrasto alla violenza e ad ogni forma di discriminazione, la sostenibilità tout court, sia essa sociale, economica o ambientale, la pace, la legalità e la lotta alle mafie, sono solo alcuni dei pilastri sui quali si fonda il concetto di 'Quarta missione' che è proprio dell'ateneo che mi pregio di guidare, affinché l'università non sia solo il luogo per eccellenza della formazione e della ricerca, ma sia anche una comunità educante che miri ad un'idea di società fondata sui principi di uguaglianza ed equità, senza distinzioni di alcun tipo».

L'idea di proporre una quarta missione è certamente importante e rappresenta un utile tentativo di riflettere ulteriormente sulla necessità di coniugare la produzione delle conoscenze e la loro trasmissione al nodo fondamentale dei diritti di cittadinanza, che – come si diceva – non è questione accessoria, ma piuttosto fondativa e costitutiva rispetto ai processi di rigenerazione urbana.

Non è certo un caso che al profondo ed esteso processo di rigenerazione urbana di cui Roma Tre è stata protagonista negli ultimi tre decenni, si è

affiancato soprattutto dal 2022 sotto la guida del Rettore Massimiliano Fiorucci un progetto di educazione alla legalità e alle competenze di cittadinanza che ha visto il coinvolgimento di tutta la comunità accademica, tecnico-amministrativa e studentesca dell'Ateneo (Tota, 2024). Una prima iniziativa è stata il progetto “Custodi della Legalità” finanziato dal Ministero dell'Università e coordinato da Paola Perucchini che ha previsto una serie di iniziative in tutti i tredici Dipartimenti dell'Ateneo proprio al fine di aumentare la consapevolezza di studenti e studentesse rispetto alle tematiche della legalità. Inoltre, la rete di Ateneo “Public History/Public Memories”, istituita nel 2022 dal Rettore, ha promosso una serie di iniziative di taglio prevalentemente storico-sociologico, rivolte alle studentesse e agli studenti, ma aperte anche al pubblico esterno, invitando famigliari delle vittime innocenti delle mafie e del terrorismo come testimoni privilegiati, proprio al fine di attivare processi di educazione ai principi dell'antimafia e dell'antiterrorismo. Non è certo un caso che uno dei principi cardine proposto dal Radicalization Awareness Network (RAN), istituito dalla Commissione Europea per la prevenzione del terrorismo, consideri i famigliari delle vittime del terrorismo e i sopravvissuti come i migliori e le migliori ambasciatrici della memoria pubblica e delle memorie collettive degli eventi terroristici stessi e, in tale veste, li consideri anche uno dei più efficaci antidoti al dilagare di quella cultura che alimenta e sostiene il diffondersi dei processi di radicalizzazione. E' in tale contesto che nasce all'Università di Roma Tre il progetto “Roma Tre contro le mafie”, affidato dal Rettore al coordinamento congiunto da parte mia – nella veste di Prorettrice Vicaria con Delega al Coordinamento delle Attività di Terza Missione – e del Prorettore alla Terza Missione Marco Catarci e che ha previsto l'individuazione da parte di tutti i Dipartimenti dell'Ateneo e della Scuola di Economia di una vittima innocente delle mafie, alla quale dedicare un'aula dipartimentale, dove ogni giorno per tutti gli anni a venire i nostri studenti e le nostre studentesse avrebbero potuto incontrare la biografia della vittima prescelta. E' importante ricordare che questo progetto si inserisce in un ampio dibattito nel contesto nazionale, che ha investito negli ultimi anni in modo crescente molti atenei italiani: ad esempio, la grande manifestazione nazionale organizzata da Libera nel 2023 si è tenuta a Milano con il patrocinio dell'Università degli Studi di Milano. Ma vediamo nel dettaglio come nasce il progetto “Roma Tre contro le mafie” e in cosa consiste.

Rigenerazione urbana e sociale: educare alla legalità

Il 20 marzo 2023, nell'ambito delle celebrazioni per il trentennale dell'Università Roma Tre, organizzammo nell'Aula Magna del Rettorato alla presenza

del Rettore Massimiliano Fiorucci, all'interno della Rete Public History e Public Memories, una giornata in memoria di Giancarlo Siani dedicata al ruolo del giornalismo d'inchiesta nella lotta alle grandi organizzazioni malavitose. Intervenne in quell'occasione il fratello Paolo Siani, portando la sua testimonianza e quella della sua famiglia. Fu uno di quei preziosi momenti in cui le memorie familiari e quelle pubbliche si intrecciano virtuosamente. Sono momenti rari, dei quali si nutre letteralmente il tessuto connettivo di una società democratica che crede nei valori della legalità e che si adopera per conservarli e diffonderli (Tota e Hagen 2016). Ad un tratto, Paolo Siani dal palco lanciò un appello rivolgendosi al Rettore e a me che sedevo al suo fianco: "dedicate aule della vostra università alle vittime innocenti delle mafie". Con il Magnifico ci guardammo in silenzio: in cuor mio sapevo già quale sarebbe stata la sua risposta. Pochi mesi dopo, grazie all'impegno determinante del Rettore e del Direttore Generale, al pieno sostegno del Collegio dei Direttori e delle Direttrici, ci trovammo in Senato e in Consiglio di Amministrazione a deliberare all'unanimità l'intitolazione di dodici aule a vittime innocenti delle mafie. Il progetto fu denominato, in omaggio all'Associazione Libera: "Roma Tre contro le mafie. 12 aule intitolate alle vittime di mafia per educare alla legalità". Seguì la richiesta di patrocinio all'Associazione Libera, che volevamo al nostro fianco, e la richiesta a sua volta di Libera al nostro Ateneo di patrocinare il 21 marzo 2024 la grande manifestazione organizzata da Libera in onore di tutte le vittime innocenti delle mafie che si è tenuta a Roma, alla quale da Roma Tre partecipammo numerosi sfilando in corteo attraverso le vie della città. Mi fa piacere citare di seguito il testo con il quale questo progetto è stato descritto sul sito del nostro Ateneo, perché questo testo, così come questo progetto, è il risultato di un lavoro congiunto e partecipato di tutto il Senato, dell'intero CDA e in primis del Collegio dei Direttori e delle Direttrici, un progetto che ha visto sempre in primo piano il Rettore Massimiliano Fiorucci e il Direttore Generale Alberto Attanasio nella consapevolezza che i valori della legalità sono fra i valori principali che la governance del nostro Ateneo vuole sottolineare. Quello che segue è un vero e proprio testo collettivo che il nostro Ufficio Comunicazione si è assunto meritevolmente l'onere e l'onore di assemblare:

"L'Università Roma Tre è onorata di annunciare l'iniziativa "Roma Tre contro le mafie", un progetto che riflette i valori fondanti su cui l'Ateneo promuove le proprie attività: la lotta contro ogni forma di criminalità, l'impegno per la giustizia sociale e per la promozione dentro e fuori l'Università delle competenze di cittadinanza, nella consapevolezza che il valore della legalità è fondamentale per la vita democratica. In questo contesto, l'Università Roma Tre ha deciso di intitolare 12 aule dell'Ateneo ad altrettante vittime innocenti delle mafie: un gesto, questo, che non è soltanto un omaggio, ma un impegno tangibile per ricordare e onorare coloro che hanno perso la vita a causa di un

crimine vile e spietato.

L'importanza di questo messaggio concerne in primo luogo la commemorazione delle vittime e l'espressione di una profonda e condivisa solidarietà per i loro famigliari. Inoltre, rispondendo pienamente al suo mandato istituzionale, con questa iniziativa Roma Tre, oltre a promuovere le culture della legalità e della solidarietà, intende contribuire al consolidarsi delle memorie pubbliche in relazione ai crimini delle mafie e vuole educare le giovani generazioni, presenti e future, affinché imparino ad opporsi con fermezza a tutte le forme di criminalità organizzata e a lavorare congiuntamente per costruire una società più giusta. Le mafie rappresentano una minaccia per la democrazia e per la convivenza civile. Combatterle è un dovere morale e civile che l'Università Roma Tre fa proprio ponendosi al fianco di coloro che lottano ogni giorno per contrastare questo fenomeno. Con questo spirito, Roma Tre aderisce, dando il proprio patrocinio, alla “XXIX Giornata della memoria e dell’impegno in ricordo delle vittime innocenti delle mafie”, l’iniziativa organizzata a Roma il 21 marzo 2024 da Libera. Associazioni, nomi e numeri contro le mafie. “Roma Tre contro le mafie” è un progetto che va oltre i confini dell'Università e della propria comunità accademica: è un invito rivolto a tutte e tutti, affinché ci si possa unire nella lotta contro le mafie e nella costruzione di un futuro migliore. Insieme possiamo fare davvero la differenza e Roma Tre intende dare il proprio contributo iniziando dalle proprie aule.”.

Questo progetto documenta come la cultura della legalità sia considerata prioritaria dal nostro Ateneo che, insieme alle altre università italiane, si fa promotore di iniziative concrete per incidere sulla coscienza pubblica e sulla responsabilità sociale delle nuove generazioni al fine di promuovere il consolidamento delle competenze di cittadinanza. Non è certo un caso che proprio dal Rettore di Roma Tre sia partito un invito all'interno della CRUI, affinché altri Atenei ci seguano e scelgano di dedicare le loro aule alle vittime innocenti delle mafie. Vorrei focalizzare ora l'attenzione su un aspetto particolare di questo progetto che concerne le pratiche organizzative, attraverso cui si è giunti nei singoli dipartimenti a scegliere i nomi delle vittime, alle quali dedicare le nostre aule e i criteri che le hanno informate, una scelta tutt'altro che scontata. Le vittime innocenti delle mafie, secondo i dati messi a disposizione da Libera, sono oltre mille. Come scegliere fra mille vittime le prime dodici a cui dedicare le nostre aule? Il progetto rettorale di Massimiliano Fiorucci è da sempre basato sul concetto di “rettorato di prossimità” che ha come ovvio corollario la concezione di una governance di Ateneo partecipata con il riconoscimento e la valorizzazione della piena autonomia dipartimentale: quest'ultima, lungi dall'essere considerata alla stregua di mero slogan comunicativo, è piuttosto una vera e propria scelta politica che si traduce in precise pratiche organizzative. Anche nel caso di questo progetto la scelta del Rettore fu di dare pieno mandato

ai Dipartimenti per individuare i nominativi delle vittime. Non ci furono aggiustamenti dell'ultima ora. Le scelte arrivarono con le delibere dipartimentali una dopo l'altra; in molti casi si scelse di privilegiare una consonanza cultura e professionale tra il Dipartimento e il profilo della vittima: uno dei due Dipartimenti di Ingegneria scelse il giovane ingegnere Donato Boscia, così come il Dipartimento di Filosofia, Comunicazione e Spettacolo scelse il giornalista Giancarlo Siani. Tuttavia, non sempre fu questo il criterio prevalente. Le vittime innocenti prescelte furono alla fine: Rita Atria ad Architettura; Giancarlo Siani, come si diceva a Filosofia, Comunicazione e Spettacolo; Francesca Morvillo a Giurisprudenza; Emanuela Setti Carraro a Ingegneria Civile, Informatica e delle Tecnologie Aeronautiche; Paolo Giaccone a Lingue e Letterature per la Comunicazione Interculturale; Piersanti Mattarella alla Scuola di Economia e Studi Aziendali; Renata Fonte a Scienze Politiche; Donato Boscia a Ingegneria Industriale, Elettronica e Meccanica; Rosario di Salvo a Matematica e Fisica; Rossella Casini a Studi Umanistici; Peppino Impastato a Scienze; Lea Garofalo a Scienze della Formazione. Un dato sorprendente, che è anche un risultato del tutto casuale, riguarda la composizione per genere: le vittime sono esattamente sei donne e sei uomini, come se la cultura della parità di genere fosse a tal punto iscritta nel nostro DNA da produrre questo risultato, senza che nessuno avesse esplicitato questo criterio. Le cerimonie di intitolazione delle aule sono state precedute da un evento di avvio del progetto tenutosi nell'aula magna del Rettorato il 18 marzo 2024 alla presenza, come ospiti esterni, di Don Luigi Ciotti, Nando Dalla Chiesa, Enza Rando e Paolo Borrometi e si sono concluse in questa prima fase con l'intestazione dell'aula a Piersanti Mattarella presso la Scuola di Economia il 15 ottobre 2024. Ad ogni iniziativa di intitolazione delle aule hanno partecipato uno o più esponenti di Libera, che lavorano da anni per diffondere e conservare la memoria pubblica di queste vittime. Nel dicembre del 2024 è stata avviata la seconda fase di questo progetto con una delibera del Senato accademico e del CDA che ha previsto l'istituzione della collana "Roma Tre e Libera contro le mafie" presieduta congiuntamente dal Rettore e da don Luigi Ciotti e al cui comitato direttivo partecipano congiuntamente professori di Roma Tre ed esponenti di Libera, oltre all'intitolazione dell'Aula Magna presso il Polo di Ostia a Marcello Palmisano, vittima innocente della criminalità organizzata.

Riflessioni conclusive: la "vita spirituale del territorio"

Una riflessione conclusiva concerne l'evidente fil rouge che interconnette l'imponente processo di rigenerazione urbana di cui l'Ateneo Roma Tre, insieme alla governance cittadina e territoriale, è stato ed è tutt'ora protagonista con

il progetto di rigenerazione etica che l'Ateneo ha avviato attraverso attività di educazione alla legalità, di costruzione e partecipazione attiva ai processi di valorizzazione delle memorie pubbliche, con le sue innumerevoli attività di progettazione e diffusione del cambiamento culturale. Tutto ciò in connessione sinergica con processi di valorizzazione economica del territorio, come peraltro già il progetto imprenditoriale di Adriano Olivetti aveva esemplarmente documentato: il profitto e la valorizzazione economica si coniugano con la valorizzazione etico-simbolica di una comunità. Ci sono connessioni sinergiche che, una volta avviate, producono benessere e condizioni di trasformazione culturale e creativa per tutta una comunità con importanti ricadute in termini di valorizzazione economica. In tal senso, è certamente del tutto pertinente la definizione del nostro Ateneo (nella sua passata ed attuale fase progettuale) come “ecosistema universitario”: esso, infatti, esprime una vitalità ed una progettualità in tutte le sue componenti che rappresenta certamente un added value raro e prezioso, capace di contribuire efficacemente alla vita spirituale dell'intero territorio circostante.

Riferimenti bibliografici

- BAGNASCO, A. (2004). Città in cerca di università. Le università regionali e il paradigma dello sviluppo locale. *Stato e mercato* 24 (3): 455-474.
- CORÒ, G. (2024). Università come attore di sviluppo locale, cambiamento strutturale e riequilibrio territoriale. *Regional Studies and Local Development*. 5 (3): 17-36.
- COSTA, A., GALLI, J. (2024). *Venezia Città Campus. Progettare il cluster della conoscenza*. In: G. Mangialardi, M. Massari (a cura di). *L'università pubblica italiana per città e territori*. Politiche, casi, pratiche. Working Papers Urban@it, 18: 108-124.
- D'ASCANIO, R., OMBUEN, S. PALAZZO, A. L. (2024). *Università e città. L'insediamento di Roma Tre nel quartiere Ostiense*. In: G. Mangialardi, M. Massari (a cura di). *L'università pubblica italiana per città e territori*. Politiche, casi, pratiche. Working Papers Urban@it, 18: 49-69.
- FLORIDA, R. (2002). The economic geography of talent. *Annals of the Association of American Geographers*, 92 (4): 743-755.
- FLORIDA, R. (2003). *L'ascesa della nuova Classe Creativa*, Milano: Mondadori; ed. or. (2002). *The rise of the creative class: and how it's transforming work, leisure, community, and everyday life*. New York: Basic Books.
- GRANSTRAND, O., HOLGERSSON, M. (2020). Innovation Ecosystems: A Conceptual Review and a New Definition. *Technovation*, 90-91: 2-12.

- HALL, P. (2000). Creative Cities and Economic Development. *Urban Studies*, 37(4): 639–649.
- HANNERZ, U. (1992). *Cultural Complexity. Studies in the Social Organization of Meaning*. New York: Columbia University Press.
- KENNA, T., MURPHY, A., (2021). Constructing exclusive student communities: The rise of “superior” student accommodation and new geographies of exclusion. *The Geographical Journal*, 187(2): 138–154.
- LANDRY, C. (2000). *The creative city: a toolkit for urban innovators*. London: Earthscan.
- MANGIALARDI, G., TRIGGIANO, A., MARTINELLI, N. (2023). Abitare l'Università e vivere la città: tra potenzialità e criticità della Legge 338/2000 sulle residenze universitarie. *Archivio di studi urbani e regionali*. 136 (1): 24–51.
- MARTINELLI, N., ANNESE, M., MANGIALARDI, G. (a cura di) (2023). Le Università per le Città e i Territori – Proposte per l'integrazione tra politiche universitarie e politiche urbane. *Working papers. Rivista online di Urban@it*. 15.
- MOSCATI, R., VAIRA, M. (a cura di) (2008). *L'università di fronte al cambiamento*. Bologna: Il Mulino.
- OLIVETTI, A. (1959). “Ai lavoratori di Pozzuoli”. *Discorso di Adriano Olivetti per l'inaugurazione dello stabilimento di Pozzuoli*, 23 aprile 1955. In Id., *Città dell'uomo*. Milano: Edizioni di Comunità.
- PARISI, D. (2024). *Il caso dell'Ex-Distretto Militare di Foggia: progettazione integrata di Student Housing e Housing First per una rigenerazione urbana sostenibile*. In: G. Mangialardi, M. Massari (a cura di). *L'università pubblica italiana per città e territori. Politiche, casi, pratiche*. Working Papers Urban@it, 18: 34–41.
- POLIMENI, A. (2023). L'università verso la Quarta missione. *Scuola democratica*, Fascicolo 2, maggio-agosto: 343–346.
- PÖRKSEN, U. (1989). *Plastikwörter. Die Sprache einer internationalen Diktatur*. Stuttgart: Klett-Cotta.
- TOTA, A. L. (2023). *Ecologia del pensiero. Conversazioni con una mente inquinata*. Torino: Einaudi.
- TOTA, A. L. (2024). La violenza delle mafie contro le donne: educazione alla cittadinanza e alla legalità nelle università. *Studi e ricerche sulla criminalità organizzata*, Cross, 10(2): 7–22.
- TOTA, A. L., HAGEN, T. (eds.) (2016). *Routledge International Handbook of Memory Studies*. London, New York: Routledge.

3.2. Evoluzione, devoluzione e fragilità amministrative nella Roma contemporanea

Conversazione con Amedeo Ciaccheri

di Anna Laura Palazzo, Elisa Avellini e Ana Luíza Milanese

Una questione politica e istituzionale

Uno dei nodi centrali del dibattito sull'amministrazione urbana di Roma riguarda la distinzione – tutt'altro che pacifica – tra evoluzione e trasformazione. Non si tratta di una questione meramente semantica, ma di una scelta profondamente politica e istituzionale, che investe il modo in cui la città ha affrontato, negli ultimi decenni, i processi di decentramento, riorganizzazione e redistribuzione delle funzioni amministrative.

La trasformazione non segue una traiettoria lineare né univoca. È piuttosto una dinamica complessa, dentro la quale emergono le fragilità strutturali dell'amministrazione pubblica, i limiti della politica e ritardi storici che diventano particolarmente evidenti nel confronto con i mutamenti economici, sociali e demografici. In questo senso, Roma rappresenta un caso emblematico: una città che ha sperimentato precocemente forme avanzate di decentramento, ma che oggi fatica a renderle strutturali ed effettivamente operative.

Il processo di trasformazione delle circoscrizioni in municipi, avviato negli anni Novanta, ha collocato la capitale in una posizione di avanguardia nel panorama nazionale. Ancora oggi, il modello romano resta tra i più articolati in termini di distribuzione delle competenze su scala locale all'interno di una grande città.

Rispetto a realtà come Milano, Napoli o Bologna, le istituzioni di prossimità romane dispongono formalmente di un perimetro di intervento più ampio nella gestione del territorio. Tuttavia, ciò che vent'anni fa era espressione di una visione progressiva di riforma amministrativa, appare oggi sempre più come una necessità strutturale: la città non è più in grado di reggere un'amministrazione fortemente centralizzata. La devoluzione di funzioni non risponde più soltanto a un disegno riformista, ma a un'esigenza di tenuta complessiva della macchina amministrativa.

Uno degli equivoci di fondo del decentramento romano riguarda la natura stessa di ciò che viene trasferito ai municipi. Più che di una reale devoluzione di poteri, si è trattato spesso di una devoluzione di competenze, senza un

corrispondente trasferimento di capacità decisionale e di risorse.

Alcuni esempi rendono evidente questa ambivalenza. La gestione del diserbo dei marciapiedi, inizialmente affidata ai municipi sottraendola ad AMA, è stata successivamente ricentralizzata per ragioni di efficienza. Al contrario, nel settore del verde urbano si è operata una redistribuzione, attribuendo ai municipi la gestione di parchi e giardini sotto i 20.000 metri quadrati.

Si tratta di ambiti classici dell'amministrazione locale – manutenzione urbana, cura degli spazi pubblici – che riaprono ciclicamente il tema della devoluzione. Tuttavia, senza il contestuale trasferimento di poteri reali e di risorse adeguate, il decentramento resta fragile e incompleto.

Anche la questione dello statuto speciale di Roma come capitale attraversa il dibattito istituzionale italiano da oltre vent'anni. È una discussione ciclica, nella quale vengono spesso richiamati i modelli di Berlino, Parigi e Londra, ciascuno fondato su un diverso equilibrio tra livelli di governo. Il punto dirimente, tuttavia, non è la riproducibilità di un modello esterno, ma la consapevolezza che un reale decentramento non può limitarsi alle competenze: deve necessariamente riguardare anche i poteri e, contestualmente, le risorse¹.

Decentrare poteri significa infatti decentrare risorse economiche, umane e programmatiche. In assenza di nuovi poteri attribuiti all'amministrazione capitolina, ogni intervento rischia di ridursi a una razionalizzazione interna della macchina amministrativa, utile ma insufficiente. Il baricentro di una trasformazione autenticamente strutturale risiede invece nella possibilità per Roma di dotarsi di uno statuto differenziato, che la collochi su un piano assimilabile a quello regionale.

In questa prospettiva, Roma dovrebbe poter assumere le prerogative di un ente dotato di capacità legislativa propria, con un'assemblea in grado di definire elementi di specificità su alcune materie strategiche e di assumere responsabilità dirette nella loro regolazione. A ciò si dovrebbe affiancare un contributo statale coerente con le funzioni svolte dalla città, riconoscendo il ruolo nazionale e internazionale della Capitale. Si tratterebbe di un salto qualitativo significativo rispetto all'attuale quadro delineato dal Testo unico degli enti locali e dallo statuto ordinario delle amministrazioni comunali, soprattutto in termini di risorse economiche e di sostenibilità complessiva della macchina amministrativa. La dimensione legislativa assume rilievo anche per ragioni apparentemente elementari, ma in realtà decisive. La possibilità di intervenire, ad esempio, sulla disciplina retributiva interna consentirebbe di affrontare uno dei nodi strutturali della crisi amministrativa romana: la progressiva perdita di competenze. Il combinato disposto tra sblocco del turnover e pensionamenti anticipati

¹ Il disegno di legge costituzionale su Roma Capitale, attualmente al vaglio del Governo e del Parlamento, è successivo all'intervista realizzata nel 2024.

– accentuati da misure come quota 100 – ha prodotto un’uscita massiccia di personale esperto, senza un adeguato ricambio. Parallelamente, l’apertura dei concorsi su scala nazionale ha favorito una forte “trazione verso l’alto” delle professionalità migliori, attratte da enti statali in grado di offrire stipendi e condizioni più vantaggiose.

Il risultato è una contraddizione evidente: un dipendente di Roma Capitale, chiamato a operare in un contesto di complessità incomparabile rispetto a quello di un piccolo comune, è inquadrato secondo lo stesso trattamento salariale. La possibilità di definire livelli retributivi minimi adeguati alla complessità dell’ente renderebbe invece più attrattivo lavorare per il Comune di Roma, rafforzando la capacità amministrativa complessiva.

Rendere attrattivo il lavoro pubblico nella Capitale significa anche misurarsi con un contesto storico segnato da profonde trasformazioni del mercato del lavoro. In una fase di crescente flessibilità e mobilità, il settore privato risulta spesso più competitivo rispetto a quello pubblico. Questo è un tema generale, che riguarda l’intera pubblica amministrazione, ma che a Roma assume un carattere particolarmente acuto. Senza un rafforzamento delle prerogative, delle risorse e della governance, ogni progetto di riforma rischia di restare incompiuto.

Capacità amministrativa e coordinamento istituzionale

Roma vive oggi una condizione paradossale: dispone di ingenti risorse per investimenti materiali – PNRR e fondi giubilari – ma di scarsi strumenti per investire sull’immateriale, la governance e la promozione sociale. Si realizzano grandi opere senza disporre delle risorse necessarie a garantirne la sostenibilità nel tempo.

In questo vuoto di regia pubblica, diversi attori hanno assunto un ruolo di supplenza. Il rapporto tra università e territorio, in particolare nell’area Ostiense-Marconi, ha orientato trasformazioni urbane significative, spesso in assenza di una governance centrale efficace. L’università, forte di una missione chiara e di una struttura stabile, ha interagito con l’amministrazione di prossimità per accompagnare processi di trasformazione a basso impatto.

Questi processi non sono tuttavia privi di contraddizioni. La valorizzazione urbana ha generato fenomeni di gentrificazione sempre più evidenti, con l’aumento dei valori immobiliari e la progressiva espulsione dei residenti storici. Il lavoro dei municipi si è concentrato nel tentativo di governare tali dinamiche, orientandole verso funzioni legate alla conoscenza, alla formazione e ai servizi, piuttosto che verso una residenzialità puramente speculativa.

Il coordinamento tra competenze all’interno dell’amministrazione municipale avviene oggi più per necessità che per formalizzazione. Non esiste infatti, nel

Comune di Roma, un'unità strutturata incaricata di definire in modo stabile gli organi e le modalità di coordinamento tra settori. Gli strumenti utilizzati sono quelli già disponibili – conferenze di servizi, cabine di regia, tavoli tematici come quelli sul decoro o sulla sicurezza – che svolgono una funzione di giunzione tra competenze frammentate. Tuttavia, in un contesto caratterizzato da una forte carenza di risorse umane, queste pratiche si sviluppano in modo reattivo, sull'onda dell'accumularsi dei problemi più che attraverso una pianificazione consapevole.

Negli ultimi anni si è tentato un processo di razionalizzazione, ad esempio attraverso il passaggio dagli appalti annuali agli accordi quadro pluriennali, che ha consentito una maggiore continuità nella programmazione e nella costruzione di reti operative.

Resta però irrisolto il nodo della perdita di competenze esperte: il combinato disposto tra pensionamenti e nuovi concorsi ha determinato l'uscita rapida di personale con esperienza consolidata, senza un adeguato passaggio di conoscenze. I nuovi assunti, pur dotati di competenze tecniche elevate, si trovano spesso privi degli strumenti necessari per comprendere e gestire la complessità contestuale di una macchina amministrativa come Roma Capitale, in assenza di un sistema strutturato di formazione della pubblica amministrazione locale.

Questa fragilità organizzativa incide direttamente sulla capacità di programmazione e sulla relazione con il terzo settore. La progressiva dismissione degli uffici studi ha indebolito la funzione di progettazione interna, rendendo complesso l'utilizzo efficace di strumenti come la coprogettazione. Quando l'amministrazione non dispone di una propria capacità progettuale, il confronto con un terzo settore orientato prevalentemente alla progettazione puntuale per la sopravvivenza economica genera frizioni e inefficienze. A ciò si aggiunge l'effetto di lungo periodo di eventi come Mafia Capitale, che ha prodotto un blocco trasversale della cooperazione sociale, colpendo in particolare le realtà territoriali più piccole e radicate.

Il nuovo codice degli appalti, pur rispondendo a esigenze di controllo e trasparenza, tende a favorire grandi aggregazioni, penalizzando ulteriormente le strutture di prossimità. Parallelamente, l'introduzione dei vincoli di bilancio ha trasformato profondamente il welfare locale: i municipi, pur essendo responsabili della maggior parte dei servizi alle persone, operano prevalentemente in una logica di mantenimento e non di promozione. Gli interventi straordinari consentono solo temporaneamente di incidere su fenomeni strutturali come le liste di attesa, che tendono a riformarsi rapidamente a fronte di nuovi bisogni sociali, emersi con forza dopo la pandemia.

In questo quadro, l'ampia disponibilità di risorse per investimenti materiali, legate al PNRR e ai fondi giubilari, si confronta con una drastica scarsità di risorse per l'investimento immateriale, ovvero per la programmazione, la promozione e la

costruzione di politiche pubbliche di lungo periodo. In assenza di luoghi strutturati di programmazione, il Municipio tenta di supplire attraverso strumenti flessibili e sperimentali: patti di collaborazione, partenariati pubblico-privati, amministrazione condivisa, comunità energetiche rinnovabili solidali.

In questo contesto, il rapporto con l'università ha assunto un ruolo strategico, come dimostra l'esperienza del quadrante Ostiense-Marconi, dove l'azione congiunta tra Roma Tre e amministrazione di prossimità ha contribuito a orientare processi di trasformazione urbana: processi, che pur generando conflittualità e dinamiche di gentrificazione, sono stati accompagnati provando a favorire trasformazioni a basso impatto e funzioni legate alla conoscenza, alla ricerca e alla creatività. Il tentativo in corso è quello di costruire nuove forme di governance territoriale, capaci di trattenere parte del valore economico prodotto localmente attraverso strumenti innovativi di responsabilità sociale territoriale, pur nella consapevolezza del loro carattere non strutturale e della necessità di una riforma più profonda dell'assetto istituzionale.

Dietro la sollecitazione di una serie di circostanze ed eventi che hanno suscitato una nuova attenzione alla capitale, Roma ha portato a compimento un programma esteso di opere di interesse primario investendo sulla comunicazione alla cittadinanza delle sfide e della complessità delle politiche urbane. Questa modalità di relazione e interazione, fondata sul riconoscimento dei conflitti, sulla chiarezza dei processi decisionali e sulla creazione di spazi stabili di confronto, costituisce la condizione necessaria per accompagnare le trasformazioni urbane e rafforzare il senso di corresponsabilità nel governo della città.

3.3. Reti visibili e invisibili. La conoscenza-contatto

Ana Luíza Milanese

Porsi in relazione

Per comprendere le dinamiche della trasformazione urbana avviata negli anni Novanta con il Progetto Urbano Ostiense, adottiamo qui il termine “conoscenza-contatto” per riferirci alla forma di sapere che emerge dalla esperienza diretta con lo spazio urbano, in linea con le riflessioni sul ruolo della conoscenza situata e relazionale nella produzione del territorio. Tale approccio si fonda sull’idea che la città non possa essere completamente compresa dalle letture spaziali o pianificazione tecniche, ma che richieda un’osservazione partecipata e un coinvolgimento empirico, capaci di cogliere le pratiche quotidiane, le relazioni informali e le modalità d’uso che caratterizzano i luoghi.

Per questo motivo, l’articolo si è basato su una strategia metodologica qualitativa, fondata su interviste semi-strutturate con attori chiave del quadrante Ostiense, rappresentanti di istituzioni culturali, spazi di coworking, enti del terzo settore e organizzazioni popolari. Le interviste permettono questa lettura relazionale del territorio, orientata a mappare le connessioni tra soggetti, pratiche e luoghi, superando le dicotomie tra spazio materiale e spazio sociale.

L’approccio della conoscenza-contatto ha consentito di rilevare le connessioni – spesso informali e in continua evoluzione – che strutturano il funzionamento quotidiano del quartiere, contribuendo a configurare Ostiense come un laboratorio urbano in trasformazione. Il risultato è una mappatura delle reti relazionali, uno strumento interpretativo che rende visibili tanto i legami formali quanto quelli informali, costituenti l’infrastruttura nascosta dei processi di governance e rigenerazione urbana. Al contempo, l’analisi ha permesso di evidenziare le difficoltà di accesso e interazione che alcuni attori incontrano nel tentativo di entrare o stabilire contatti stabili all’interno di tale rete.

Il panorama degli attori che si muovono nel quadrante Ostiense si presenta eterogeneo e articolato, comprendendo istituzioni culturali consolidate, spazi di coworking, circoli, teatri, biblioteche e una pluralità di realtà del terzo settore. L’identificazione di questi soggetti è stata resa possibile attraverso una prima

lettura esplorativa del territorio. In un secondo momento, l'avvicinamento si è sviluppato mediante un contatto diretto, attraverso una mail di presentazione, con l'intento di coinvolgere tali realtà in un percorso condiviso di lettura del territorio, interpretato come spazio di articolazione sociale e culturale, influenzato anche dalla presenza dell'Università degli Studi Roma Tre. Nel corso di questo processo, hanno risposto positivamente all'invito e partecipato alla ricerca:

- Millepiani, coworking e polo civico;
- Nuova Accademia di Belle Arti (NABA), istituzione educativa;
- Amedeo Ciaccheri, presidente del Municipio VIII;
- Chiara Poma, referente della Biblioteca Marconi;
- Industrie Fluviali, cooperativa di inserimento lavorativo e spazio ibrido dedicato alla cultura e al coworking;
- Marzia Viola, rappresentante del Porto Fluviale Occupato, realtà auto-organizzata attiva nel campo dell'abitare e dell'inclusione.

Dalle interviste è emerso che le forme di relazione e cooperazione tra attori territoriali si configurano come sistemi di connessioni prevalentemente informali, orizzontali e in continua evoluzione. La maggior parte dei legami si fonda su rapporti di prossimità, fiducia e reciprocità, piuttosto che su dispositivi contrattuali o accordi istituzionali stabili. Spazi come Millepiani e Industrie Fluviali testimoniano la presenza di queste reti associative di prossimità, sviluppate attraverso pratiche quotidiane di collaborazione, supporto logistico e condivisione di risorse, materiali e simbologie, e questo è intenzionale:

«Attivare un bene dismesso, valorizzare le risorse del territorio. Creare un polo civico, mettendo in rete realtà associative» (Millepiani).

«Nel tempo però abbiamo cercato di aggiungere, o meglio focalizzarci sul meccanismo di inserimento e lo facciamo attraverso progetti culturali più che sociali. Cioè, utilizziamo il media-cultura come innesco di dinamiche di recupero, assistenza, aiuto, incentivazione o promozione e sensibilizzazione delle tematiche. Nel momento in cui noi andiamo a organizzare una mostra o un talk o un panel cerchiamo di lavorare direttamente con le comunità» (Industrie Fluviali).

La cooperazione si manifesta anche nella partecipazione a progetti collettivi, come promozione di modelli di filiera corta, reti di distribuzioni solidale e programmi di co-progettazione sociale, tra cui: l'iniziativa *L'Alveare che dice Sì!*, ospitata da Millepiani nell'intento di portare in uno stesso spazio produttori locali e comunità; la *Mappa Tipografica di Garbatella*, azione di NABA insieme al Municipio VIII per riportare il senso di comunità al quartiere; e *Portofficina*, che Industrie Fluviali ha messo in moto per promuovere un dialogo attivo con il comitato di quartiere e incentivare la costruzione collettiva di progetti di rigenerazione urbana locale. Spesso questi progetti hanno relazione con il Municipio

VIII, che promuove un modello di governance decentralizzata e sperimentale, nelle parole del presidente del municipio, Amedeo Ciaccheri: “[...] la città non regge più un'amministrazione centralizzata e quindi, comincia a devolvere delle funzioni”.

Un caso emblematico è quello di Porto Fluviale Occupato, che ha costruito nel tempo un forte radicamento territoriale, in parte grazie alla relazione con docenti e studenti di Roma Tre, coinvolti in attività di ricerca e progetti. Porto Fluviale, attraverso la collaborazione con l'Università Roma Tre, si è gradualmente trovato a interagire e intrecciare relazioni con Industrie Fluviali, dando vita a connessioni trasversali tra realtà differenti. Questo dialogo, nato in un contesto progettuale condiviso, ha contribuito a rafforzare la presenza e la legittimità di Porto come soggetto attivo nel quartiere. L'alleanza con Roma Tre ha dunque favorito l'emergere di una rete di relazioni che, coinvolgendo anche Industrie Fluviali, testimonia il potenziale trasformativo delle connessioni tra attori urbani diversi, capaci di generare nuove forme di cooperazione e alleanze territoriali.

Tuttavia, le interviste hanno anche evidenziato la fragilità e discontinuità di alcune connessioni, dovute alla mancanza di un coordinamento centralizzato formale, alla rotazione dei referenti e alla difficoltà di accesso a interlocutori istituzionale. L'assenza di un'infrastruttura relazionale formalizzata rende talvolta complesso l'ingresso di nuovi attori nella rete, difficoltà confermata dalla assenza di risposte alle comunicazioni inviate ad altri attori. In questo contesto, la cooperazione appare come un processo situato e relazionale, generato e rigenerato nel tempo attraverso il contatto diretto con le persone e il territorio, che condividono dei valori e attivano progettualità comuni, il che caratterizza questa rete invisibile come una infrastruttura dinamica.

L'Ostiense nascosta pulsa

Nel tessuto urbano Ostiense-Marconi, alcuni spazi ibridi si configurano come catalizzatori territoriali in grado di generare connessioni e promuovere forme di cittadinanza attiva, a dispetto del minor accesso a risorse economiche. In questa categoria ricadono: Millepiani; Industrie Fluviali; Biblioteca Marconi; e Porto Fluviale Occupato. Ciascuno con la propria specificità, costituiscono nodi di riferimento nel quadrante. La Biblioteca, pur essendo un'istituzione pubblica, ha assunto negli anni una funzione di presidio culturale accessibile e flessibile, attivando percorsi di inclusione e progetti in rete con altre realtà del territorio, ad esempio offrendo corsi di italiano alla comunità straniera che cresce ogni giorno nella zona. In modo analogo, Porto Fluviale, nato come occupazione abitativa, ha progressivamente costruito una dimensione pubblica

e collettiva dello spazio e si prepara a rinascere come Porto Fluviale Rec House, dopo gli investimenti del PinQua:

«Finché lo spazio era occupato illegalmente era diviso in abitazioni autocostruite e spazi dedicati a laboratori per scambi di saperi, autoproduzioni e laboratori formativi gratuiti autogestiti a sottoscrizione. Nel progetto di recupero gran parte di questi laboratori dovrebbero continuare ad arricchire il piano terra dell'edificio funzionando da gruppo di associazioni. Ci saranno ulteriori nuovi spazi per servizi gestiti dal Comune di Roma e una piazza comune in quello che è stato per 19 anni il cortile interno. [...] Abbiamo sempre svolto attività negli spazi di Porto creando collaborazioni con altri spazi sociali su specifiche vertenze o memorie. Con il nuovo assetto si pensa di collaborare con altre realtà del quartiere e del territorio del Municipio che, tramite una lettera di intenti presentata insieme al progetto, si sono dette interessate a creare percorsi insieme.»

Marzia Viola

Millepiani, Industrie Fluviali e la Biblioteca Marconi, assumono il ruolo di legame tra la società civile e la pubblica amministrazione, assolvendo a un ruolo analogo a quello dell'Università di Roma Tre con Porto Fluviale nel PinQua. Questi spazi rappresentano la base operativa per un modello di governance sperimentale, fondato su relazioni reticolari e pratiche condivise, in cui attori formali e informali – in questo caso il Municipio VIII e la società civile dell'area – si avvicinano e indirettamente co-producono risposte territoriali. In questo scenario, la rigenerazione urbana non si riduce a un insieme di interventi strutturali, ma si manifesta come un processo relazionale distribuito, coprendo temi e luoghi ignorati per il passato.

Sebbene emerga con chiarezza che le realtà più istituzionalizzate, come gli enti accademici e il Municipio VIII, abbiano una maggiore capacità economica e intellettuale, sono le strutture meno formali e più radicate quelle che stabiliscono rapporti più profondi, quotidiani e duraturi con la cittadinanza e fungono da connettori con più facilità. È in questi spazi che l'Ostiense nascosta pulsa, luoghi nati da istanze auto-organizzate o da pratiche dal basso, che riescono a intercettare bisogni emergenti, generare fiducia e co-costruire soluzioni attraverso relazioni di prossimità. In tale configurazione, la trasformazione urbana non si affida solo alla capacità progettuale delle grandi organizzazioni, ma trova nelle relazioni diffuse un'infrastruttura invisibile, eppure fondamentale, per sostenere processi di rigenerazione effettivamente inclusivi e generativi.

Pensare il futuro insieme. Reti in costante formazione

La tematica della valorizzazione del territorio attraversa tutte le interviste, seppure con accenti e prospettive diverse. Tuttavia, è nel racconto di Marzia

Viola, che rappresenta Porto Fluviale, che si ritrova una visione più ampia delle criticità e potenzialità del quadrante Ostiense. Mentre molte realtà tendono a evidenziare i bisogni specifici legati alla propria missione, lo sguardo di Marzia è radicato nella quotidianità dell'abitare, capace di tenere insieme dimensione sociale, urbana e relazionale. Il suo racconto dimostra una consapevolezza di discontinuità infrastrutturali, delle fragilità sociali e delle mancanze spaziali del quartiere:

«Abbiamo sempre pensato che, soprattutto per certi quartieri così complessi e ricchi di storia, investire sulla conoscenza della memoria storica e sulla trasversalità delle attività fosse la cosa più utile. L'idea che la città possa davvero essere abitata serenamente da chi la vive e la ricorda e racconta, e non solo da chi consuma, ci è sempre sembrata la più in linea con quello che abbiamo immaginato insieme. Vivere il fiume con rispetto e conoscenza, gestire meglio le arterie di traffico e permettere un attraversamento ciclo-pedonale di certe parti di territorio eliminando percentuali di inquinamento aereo e acustico, immaginare piazze e luoghi fisici di aggregazione che possano ospitare iniziative gratuite (magari anche sull'arte), incentivare i momenti di strada, con festival di arte di strada, mercati, spazi per le autoproduzioni, invece di patrocinare e sostenere solo le speculazioni come quelle fatte sulla street art, avvicinare le persone alla formazione e ai contenuti degli esperimenti dell'università [...]».

Marzia Viola

Tra gli elementi ricorrenti nelle interviste, si evidenziano da un lato la presenza diffusa di edifici abbandonati o sottoutilizzati, e dall'altro la carenza strutturale di spazi pubblici qualificati. In particolare, è stata sottolineata la situazione dei Mercati Generali in via Ostiense, percepiti come una risorsa urbana sospesa tra degrado e potenzialità inesprese. Viene anche segnalata la mancanza di piazze, parchi e luoghi di aggregazione capaci di rispondere ai bisogni di una comunità intergenerazionale.

Questa doppia tensione, tra spazi vuoti e mancanza di luoghi collettivi, delinea un quadro di discontinuità spaziale e fragilità sociale, che rende urgente una riflessione sulle forme di riattivazione inclusiva e partecipata del patrimonio urbano esistente.

Ciononostante, le interviste restituiscono visioni positive per il futuro di Ostiense. L'autenticità del contesto urbano, la sua stratificazione storica e sociale, così come la presenza di una rete attiva di soggetti culturali e civici, rappresentano elementi di valore su cui costruire e sognare scenari trasformativi. Gli intervistati immaginano un futuro fatto di spazi ibridi, collettivi ed ospitali, capaci di coniugare funzioni diverse e rispondere ai bisogni locali. La speranza condivisa è quella di un quartiere che continui ad evolversi mantenendo il proprio carattere diverso e multiculturale.

Nel complesso, le forme di relazione e cooperazione che emergono delineano un ecosistema relazionale sperimentale, ricco di potenzialità generativa, fondato

MAPPA 01

Connessioni tra attori all'interno del quadrante Ostiense-Marconi

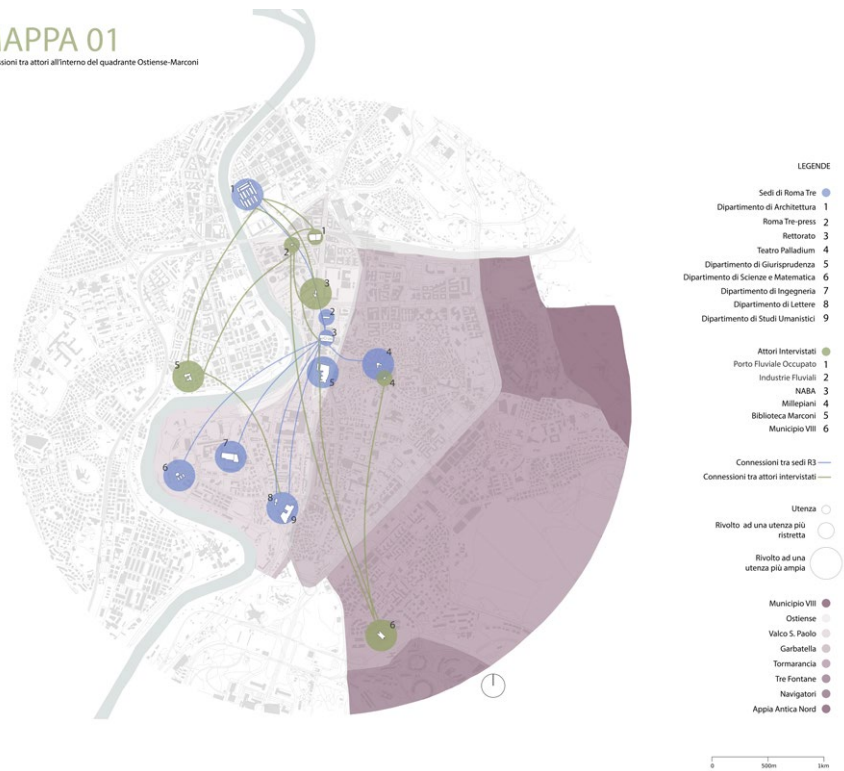


Fig. 1. Connessione tra attori all'interno del quadrante Ostiense-Marconi. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati di interviste (2024)

SCHEMA 01

Connessioni tra ROMA TRE, ATTORI INTERVISTATI e ATTORI ESTERNI

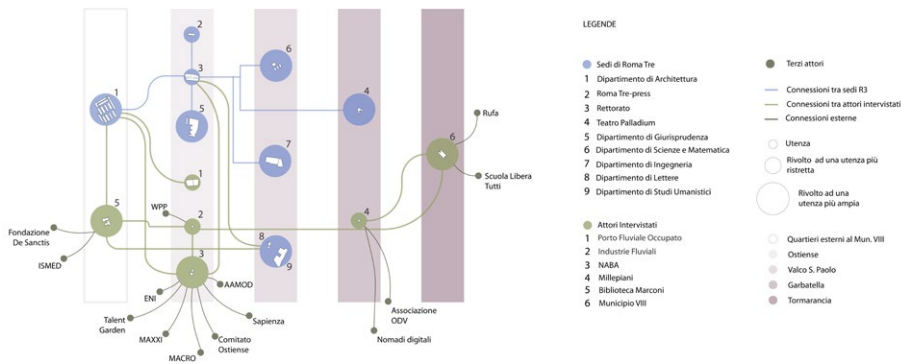


Fig. 2. Relazioni con soggetti esterni. Fonte: elaborazione dell'autrice su dati di interviste (2024)

su prossimità, fiducia e collaborazione. Questo quadro conferma la presenza di una governance urbana diffusa e in parte auto-organizzata, che opera al di là delle forme istituzionali tradizionali, ma che contribuisce attivamente alla rigenerazione sociale e culturale del territorio.

Le mappe seguenti visualizzano questa rete dinamica: la mappa 01 restituisce le connessioni tra attori all'interno del quadrante Ostiense-Marconi (Figura 1), mentre lo schema 01 rappresenta le relazioni attivate con soggetti esterni a questo territorio, citati nelle interviste (Figura 2).

Vedere l'invisibile consente di interiorizzare il concetto che lo spazio urbano non è costituito unicamente da elementi fisici e materiali, ma che è plasmato anche da forze relazionali, simboliche e organizzative. Le connessioni tra attori, formali, informali, visibili o latenti, agiscono come infrastrutture immateriali che influenzano l'uso, il significato e la trasformazione del territorio, il che è centrale in un contesto di sviluppo di politiche urbane e territoriali.

Dall'esame delle relazioni e dei contenuti emergono alcune possibili traiettorie di approfondimento; tra queste, due appaiono centrali: una legata alla coerenza metodologica, l'altra agli esiti della ricerca.

1. Per costruire un quadro più articolato di questa rete invisibile, è necessario distinguere tra relazioni formali e informali tra attori. Inoltre, è imprescindibile raggiungere e coinvolgere nuove realtà, ampliando il numero di interviste e rafforzando la collaborazione nella mappatura;
2. Nel campo della valorizzazione territoriale, il Tevere è stato raramente menzionato, pur rappresentando un elemento paesaggistico e infrastrutturale strategico per il quartiere. Laddove l'impegno delle agende pubbliche di Roma e del Lazio ne ha fatto il perno di intense attività di riqualificazione e fruizione delle sponde, la sua marginalità nei discorsi quotidiani ne conferma la persistente condizione di esclusione. Proprio tale assenza ne fa un nodo critico da esplorare più a fondo, sia attraverso la ricerca che mediante percorsi di progettazione partecipata.

Riferimenti bibliografici

CANCIANI, M. (2004). *Piano di assetto per l'attuazione del progetto urbano Ostiense-Marconi*. Roma: Edizioni Kappa.

MARRONI, U. (2012). *Roma: la rigenerazione dei quartieri industriali. Il progetto urbano Ostiense-Marconi*. Roma: Gangemi.

NIGRIS, E. (2023). *Sulla produzione sociotecnica dello spazio urbano*. Roma: RomaTre Press.

Paesaggi Spazi Tempi

4. Forme urbane, forme dell'urbano



4.1. Scenari climatici

Stefano Magaudda, Gianmarco Barone

Introduzione

Il cambiamento climatico sta accelerando la trasformazione dell'ambiente urbano, aggravando l'esposizione sociale, sanitaria ed economica delle popolazioni locali. Attualmente, circa 200 milioni di residenti urbani in oltre 350 città sono esposti a temperature massime estive superiori a 35°C, e entro il 2050 quasi 970 città raggiungeranno almeno questo livello (IPCC, 2022).

Il fenomeno dell'isola di calore urbana (UHI) rappresenta uno dei principali fattori che amplificano gli impatti delle ondate di calore. Studi recenti indicano intensità dell'UHI fino a 4,7 °C superiori rispetto alle aree rurali circostanti, con picchi notturni medi di 3,4 °C, che aggravano significativamente gli effetti delle ondate di calore (Santamouris *et al.*, 2022; Molina *et al.*, 2022). Questo incremento termico notturno è particolarmente critico perché riduce la capacità di raffreddamento naturale degli edifici e impedisce il recupero fisiologico delle persone, aumentando il rischio di stress termico e mortalità (Founda & Santamouris, 2017). Il clima mediterraneo, con estati lunghe e secche e ondate di calore sempre più frequenti e intense, accentua il problema. Secondo l'IPCC (2022), il Mediterraneo è uno dei principali "hotspot" climatici globali, con un aumento delle temperature medie superiore alla media mondiale e una riduzione delle precipitazioni estive, che limita la capacità di raffrescamento naturale. L'UHI aumenta il rischio di colpi di calore, disidratazione, malattie cardiovascolari e respiratorie, insufficienza renale e mortalità prematura (Haines *et al.*, 2006). Durante le ondate di calore, la combinazione di UHI e temperature estreme può portare a incrementi significativi della mortalità urbana, come dimostrato dall'evento europeo del 2003 (Robine *et al.*, 2008), che colpì duramente Francia, Italia e Spagna.

Diverse città europee stanno iniziando a rispondere alle crescenti sfide del cambiamento climatico e delle ondate di calore sperimentando i rifugi climatici come misura di adattamento pratica e inclusiva. Questi rifugi sono concepiti non solo come spazi protettivi durante eventi di caldo estremo, ma anche come infrastrutture multifunzionali che migliorano il benessere sociale, l'equità e la

resilienza urbana (EEA, 2022; European Commission, 2021).

Barcellona è stata la prima città a introdurre questo approccio. Dal 2020 ha aperto circa 350 “rifugi climatici”, situati in biblioteche, musei, scuole, chiese, centri commerciali e piazze pubbliche.

L'obiettivo è garantire a quasi ogni cittadino un rifugio entro 10 minuti a piedi, dotato di spazi climatizzati, sedute e acqua potabile (Ajuntament de Barcelona, 2021). Oltre alla creazione di rifugi, la città investe in interventi strutturali come il verde urbano e la riqualificazione delle scuole come strategie di adattamento climatico e inclusione sociale.

Analisi del rischio

La ricerca insiste sui quartieri Ostiense e Valco San Paolo con un approccio innovativo di analisi del rischio climatico collegato al fenomeno dell'isola di calore urbana e delinea una strategia di adattamento basato sulla creazione di una rete di rifugi climatici a livello di quartiere. Questi spazi non sono concepiti esclusivamente come luoghi di protezione contro il caldo estremo, ma come hub multifunzionali per l'aggregazione e l'interazione sociale e la promozione del benessere urbano. L'obiettivo finale dello studio è analizzare come tali infrastrutture possano essere integrate con le strategie di “rinnovamento” urbano e valutare il loro impatto in termini di riduzione della vulnerabilità climatica, equità sociale e miglioramento della resilienza urbana.

Le elaborazioni e le analisi si basano sullo strumento della catena d'impatto, sviluppato da Adelphi ed Eurac per conto della Società tedesca per la cooperazione internazionale nel 2014 e successivamente aggiornato sulla base delle definizioni e dell'impianto concettuale dell'IPCC AR5 (Hagenlocher *et al.*, 2014; GIZ, 2017). Questo approccio consente di comprendere, sistematizzare e dare priorità ai fattori che determinano il rischio nel sistema interessato, nonché alle loro relazioni di causa-effetto. Si parte dall'individuazione di un 'Rischio' definito in maniera specifica e se ne analizzano a ritroso le componenti, identificando gli impatti intermedi, ovvero il *Pericolo*, l'*Esposizione* e la *Vulnerabilità*. Nell'ambito di questo studio, le tre componenti sono state adattate alle specifiche conseguenze del cambiamento climatico. Poiché si tratta di un contesto urbano, gli elementi analizzati sono stati collegati al fenomeno dell'isola di calore urbana (URBAN HEAT ISLAND – UHI), individuati come segue:

- *Pericolo*, rappresentato dagli elementi naturali e climatici che contribuiscono al fenomeno dell'isola di calore urbana, studiato attraverso dati satellitari e stime termiche delle superfici per individuare le zone più critiche e soggette a variazioni stagionali.
- *Esposizione*, calcolata considerando la densità abitativa ricavata delle



Fig. 1. Inquadramento dell'area di studio

sezioni di censimento Istat 2021.

- *Vulnerabilità*, definita dall'interazione tra fattori sociodemografici, caratteristiche ecologico-naturali e disponibilità di servizi sul territorio.

Per garantire una comunicazione efficace dei risultati, il territorio è stato suddiviso in esagoni di un ettaro ciascuno, creando un'unità geometrica minima e omogenea. Inoltre, per facilitare il confronto tra i fattori che concorrono al fenomeno dell'isola di calore e ottenere una lettura chiara e coerente dei dati, tutti i valori delle componenti principali e degli strati informativi utili alla loro elaborazione sono stati normalizzati da 0 a 5, dove a 0 corrisponde un basso valore e a 5 un alto valore di rischio climatico. Nei paragrafi successivi verranno approfondite le singole componenti e sottocomponenti che contribuiscono alla valutazione complessiva del Rischio.

PERICOLO

Questa componente esprime le minacce conseguenti alle dinamiche climatiche e si manifesta con temperature significativamente più elevate nelle aree urbanizzate rispetto alle zone rurali circostanti. Questo effetto è il risultato di una

combinazione di fattori legati alla trasformazione del territorio e alle attività antropiche, che modificano le caratteristiche termiche e radiative della superficie terrestre. L'intensità dell'isola di calore è stata quantificata utilizzando un'equazione che integra cinque fattori chiave, ritenuti fondamentali per l'analisi del fenomeno: i) Potere riflettente; ii) Ombreggiatura; iii) Densità di copertura arborea; iv) Impermeabilità; v) Temperatura superficiale.

Il Potere riflettente, che corrisponde all'Albedo (Hartmann, 1994) calcolato nell'area urbana, è la capacità riflettente delle superfici, che influenza l'assorbimento della radiazione solare e permette di distinguere le coperture del suolo in base al materiale. Questo è stato calcolato su un'immagine satellitare multi-banda Sentinel-2 con presa del 18 luglio 2024, attraverso la formula (Liang, 2001; Wang *et al.* 2018):

$$\text{Albedo} = 0.356 \cdot B2 + 0.130 \cdot B4 + 0.373 \cdot B8 + 0.085 \cdot B11 + 0.072 \cdot B12 - 0.0018$$

Dove: B2 è la banda 2 di Sentinel-2 (Blu, 490 nm); B4 è la banda 4 di Sentinel-2 (Rosso, 665 nm); B8 è la banda 8 di Sentinel-2 (NIR, 842 nm); B11 è la banda 11 di Sentinel-2 (SWIR, 1610 nm); B12 è la banda 12 di Sentinel-2 (SWIR, 2190 nm).

Le zone con valori di Albedo basso (basso potere riflettente) sono costituite da asfalto e tetti scuri, che assorbono più radiazione solare e rilasciano più calore, contribuendo all'effetto isola di calore. Quelle invece con valori di Albedo alto (alto potere riflettente) sono costituite da superfici chiare o vegetazione, che riflettono più luce, riducendo l'assorbimento di calore e mitigando l'innalzamento della temperatura.

La Ombreggiatura considera il ruolo degli edifici e dell'altimetria del terreno per valutare quanto un'area sia esposta alla luce diretta. Per ottenere un dato concreto, è stato analizzato l'ingombro volumetrico degli edifici presenti sul territorio, interpolandolo tramite l'algoritmo *r.sunmask* di GRASS. Questo algoritmo è stato configurato impostando parametri relativi all'Azinut e all'angolazione del sole per un'ora specifica di un giorno specifico dell'anno (18 luglio 2024 – secondo la letteratura, il giorno più caldo dell'anno per l'area di studio) e ripetuta per ogni ora di luce. La somma di queste mappe ha prodotto una mappa finale di ombreggiatura giornaliera, in cui il valore di ciascun pixel rappresenta le ore di ombra a cui è soggetto.

La Densità di copertura arborea, corrispondente alla *Copernicus Tree Cover Density* (EEA, 2018a), rappresenta l'elemento naturale che contribuisce a mitigare il riscaldamento grazie all'ombreggiamento e alla traspirazione (Ibsen *et al.*, 2024). Questa copertura, fornita dal programma *Copernicus* dell'Unione Europea e ottenuta tramite l'elaborazione di immagini satellitari, rappresenta la percentuale di copertura arborea su una determinata area e completa l'informazione

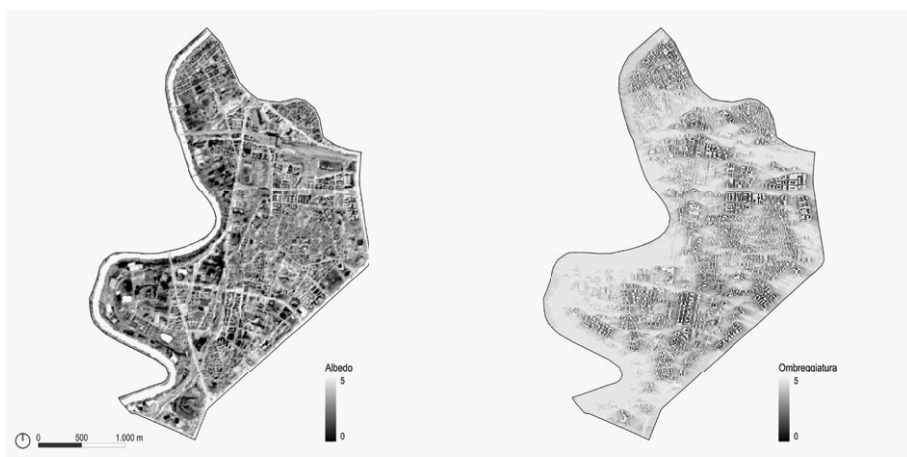


Fig. 2. A sinistra: mappa del potere riflettente superficiale (Albedo). A destra: mappa dell'Ombreggiatura. Fonte: elaborazione degli autori.



Fig. 3. A sinistra: Mappa della Densità di copertura arborea. A destra: Mappa dell'Impermeabilità dei suoli. Fonte: elaborazione degli autori.

sull'Ombreggiatura precedentemente descritta, integrando la componente vegetale ai dati basati sugli elementi antropici del territorio. Viene espressa con valori compresi tra 0% (assenza di copertura arborea) e 100% (copertura arborea totale).

L'Impermeabilità, corrispondente alla *Copernicus Imperviousness* (EEA, 2018b), è la percentuale di superfici impermeabili, come asfalto e cemento, che trattengono calore e riducono l'infiltrazione dell'acqua. Questo dato è utile per valutare l'impatto ambientale dell'urbanizzazione nel fenomeno UHI, visto che

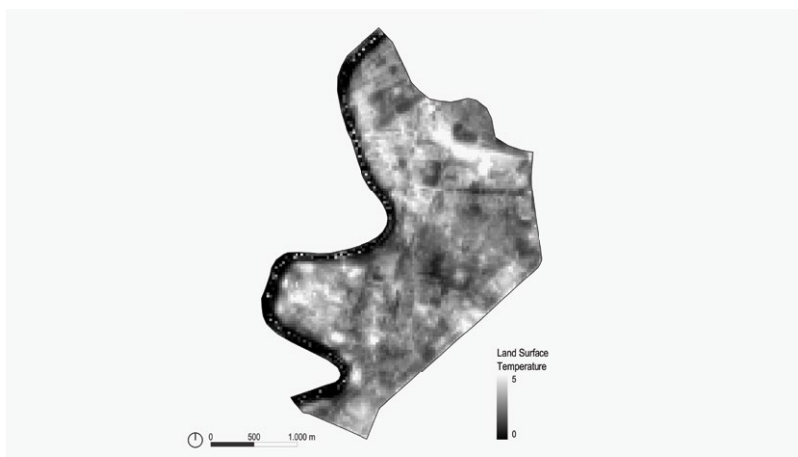


Fig. 4. Mappa della temperatura superficiale terrestre (LST). Fonte: elaborazione degli autori.

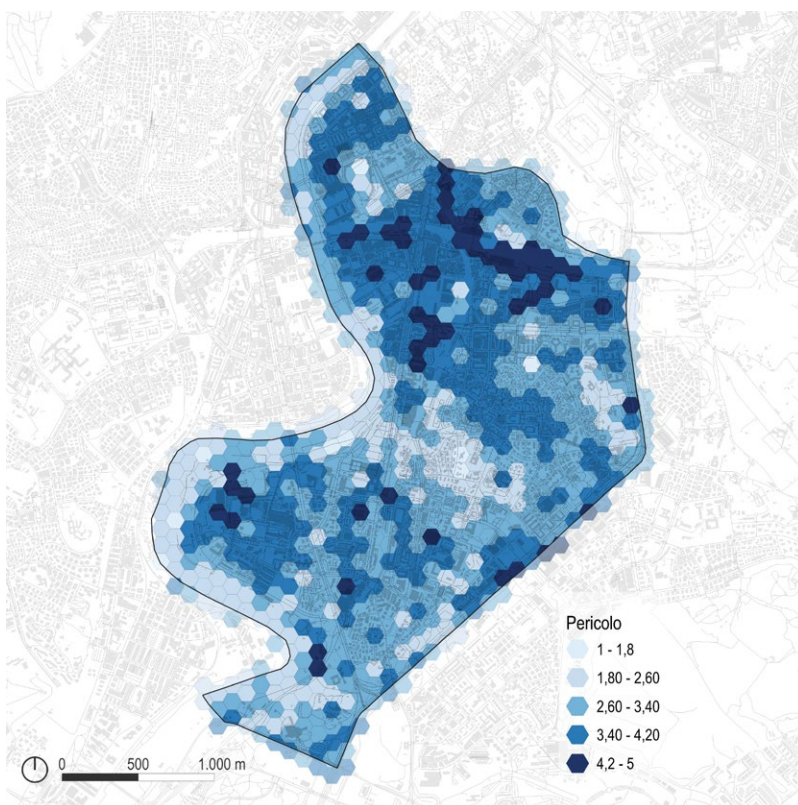


Fig. 5. Mappa della componente 'Pericolo' (Isola di calore - UHI). Fonte: elaborazione degli autori.

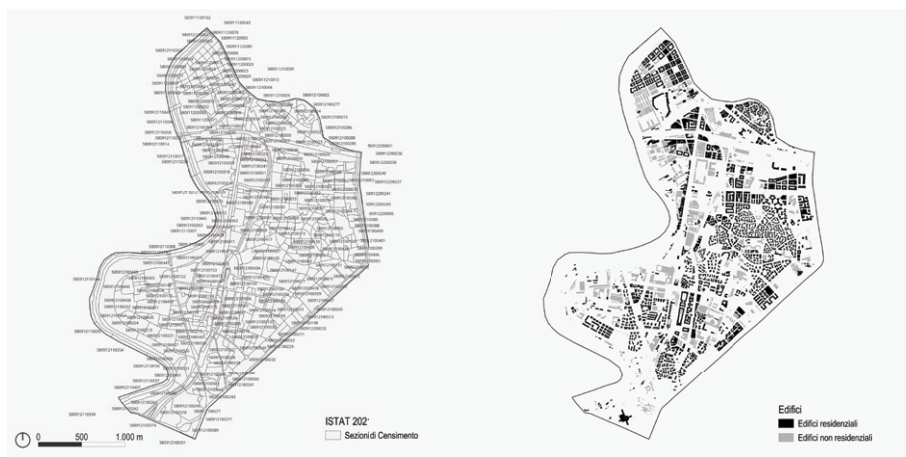


Fig. 6. A sinistra: Sezioni di censimento Istat 2021. A destra: Mappatura degli edifici residenziali nell'area di studio. Fonte: elaborazione degli autori.

in aree con alta percentuale di superfici artificiali il suolo stenta ad assorbire l'acqua e si riduce così il raffreddamento naturale che si ha in ambienti più verdi e permeabili (Shi *et al.*, 2023). È fornita anch'essa dal programma *Copernicus* dell'Unione Europea e ottenuta tramite l'elaborazione di immagini satellitari. Viene espressa con valori compresi tra 0% (suolo completamente permeabile) e 100% (suolo completamente impermeabile).

La Temperatura Superficiale (*Land Surface Temperature* - LST) corrisponde alla temperatura del suolo stimata a partire dai dati satellitari di emissività, parametro diretto per la valutazione dell'intensità dell'isola di calore. È stata calcolata utilizzando il tool MWA (*Mono Window Algorithm*) del pacchetto LST (Das *et al.*, 2024) del software R, utilizzando un'immagine Landsat-8 del giorno 18 luglio 2024.

La mappa del Pericolo è la risultante dalla somma degli elementi finora descritti, corrispondente alla mappa dell'isola di calore (UHI).

$$\text{Pericolo} = \text{Potere riflettente} + \text{Ombreggiatura} + \text{Densità di copertura arborea} + \text{Impermeabilità} + \text{Temperatura superficiale}$$



Fig. 7. Distribuzione degli abitanti nelle sezioni di censimento e posizione degli edifici residenziali. Fonte: elaborazione degli autori.

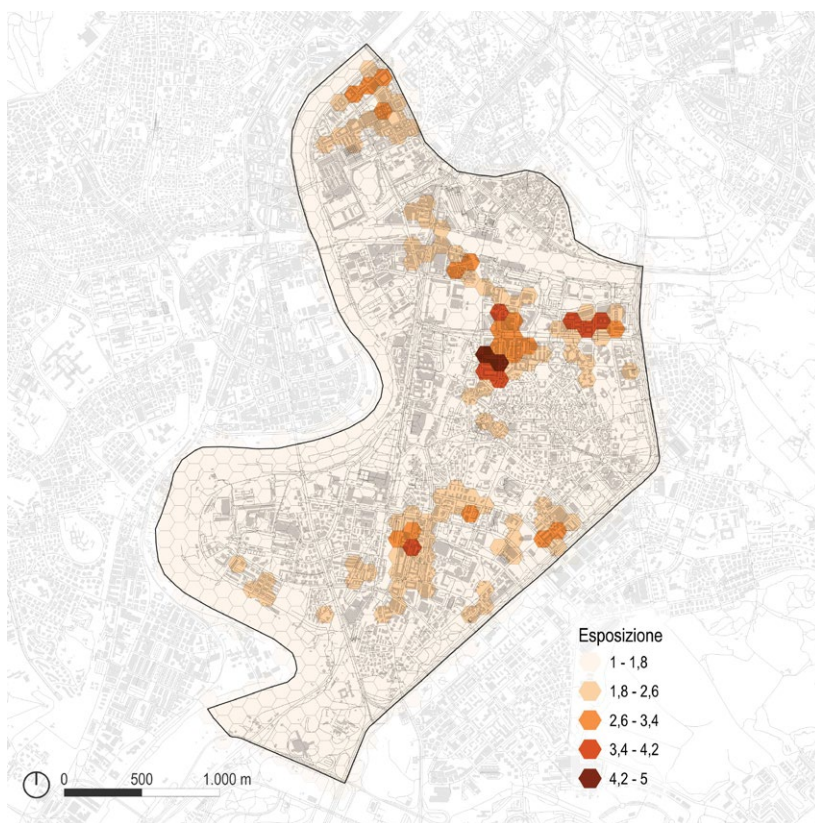


Fig. 8. Mappa della componente 'Esposizione'. Fonte: elaborazione degli autori.

ESPOSIZIONE

La componente Esposizione, che descrive gli attori esposti al rischio, nel caso in esame corrisponde al numero di abitanti presente nell'area di studio¹ e per ottenere una distribuzione realistica di tale dato sono stati utilizzati i dati Istat 2021, organizzati per sezione di censimento.

Il numero di abitanti è stato ripartito tra gli edifici residenziali in modo proporzionale al loro volume. A ciascun edificio è stata quindi attribuita una quota di popolazione in relazione al suo peso volumetrico rispetto al volume complessivo degli edifici residenziali della sezione di censimento, assumendo che edifici più grandi ospitino un numero maggiore di abitanti.

Questo approccio consente di ottenere un dato più dettagliato sulla distribuzione della popolazione, sebbene con un margine di approssimazione poiché si ipotizza che ogni edificio sia abitato proporzionalmente al suo volume residenziale.

Il numero di abitanti potenziali assegnato a ciascun edificio è stato poi aggregato per ciascun esagono, sommando tutti gli abitanti potenziali degli edifici che vi ricadono.

VULNERABILITÀ

La componente Vulnerabilità, che esprime le caratteristiche intrinseche del territorio e le sue particolarità in relazione al 'Rischio' ed è composta da due elementi combinati (Ellena *et al.*, 2023):

- Sensibilità, nel quale vengono sommati i dati relativi a variabili sociodemografiche di particolare interesse.
- Capacità Adattiva, nel quale sono presi in considerazione dati relativi alla vicinanza di servizi socioculturali, la vicinanza ad aree verdi attrezzate e la vicinanza al fiume Tevere.

La Sensibilità è stata sviluppata basandosi su studi riguardanti il cambiamento climatico e la vulnerabilità sociale, adattando le informazioni del dataset del censimento Istat 2021 alla letteratura esistente (Ellena *et al.*, 2020), che evidenzia che i soggetti vulnerabili e la densità abitativa rappresentano i principali fattori di vulnerabilità al cambiamento climatico. I fattori sociodemografici analizzati riguardano: i) la popolazione sotto i 14 anni; ii) la popolazione sopra i 65 anni; iii) la popolazione con basso livello di istruzione (senza titoli di studio, licenza elementare, licenza di scuola media); iv) la popolazione straniera extracomunitaria; v) la densità volumetrica degli edifici.

La distribuzione di questi dati, provenienti dal censimento Istat 2021 e aggregati per sezione di censimento, è stata effettuata utilizzando lo stesso metodo descritto nel paragrafo Esposizione: il dato relativo alla popolazione è stato

¹ Esposizione = Abitanti / esagono 1 Ha



Fig. 9. A sinistra: la popolazione sotto i 14 anni. A destra: la popolazione sopra i 65 anni. Fonte: elaborazione degli autori.



Fig. 10. A sinistra: la popolazione con basso livello di istruzione. A destra: la popolazione straniera extracomunitaria. Fonte: elaborazione degli autori.

distribuito proporzionalmente al volume degli edifici residenziali. Inoltre, il dato sulla densità volumetrica corrisponde alla somma dei volumi della totalità degli edifici illustrati in Fig. 6.

I fattori relativi alla Capacità adattiva del territorio sono costituiti dagli elementi che aiutano a mitigare i fattori di Sensibilità descritti nel precedente paragrafo. Essi riguardano: i) la vicinanza di servizi a servizi socioculturali (300m); ii) la vicinanza ad aree verdi attrezzate (300m); iii) la vicinanza al fiume Tevere (200m).

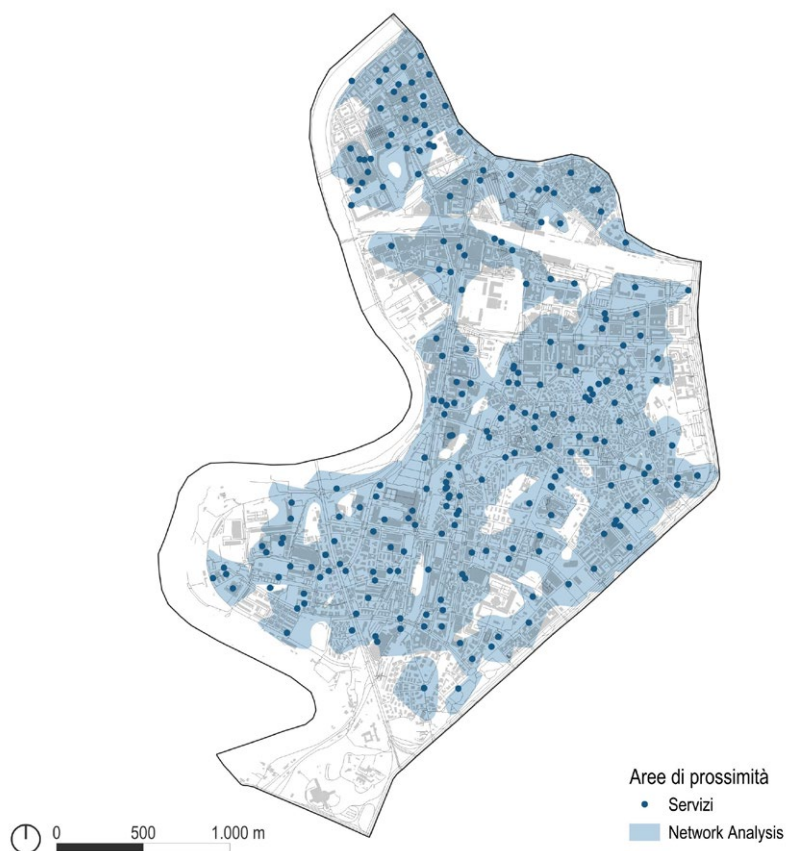


Fig. 11. Mappa dei servizi e relative aree di influenza. Fonte: elaborazione degli autori.

I dati relativi ai servizi sono stati ottenuti dal database *open access* di OpenStreetMap (OSM). Dalla banca dati sono state estratte le categorie di servizi e punti di interesse sociale ritenute significative per lo studio e incluse nella classe *amenity* di OSM: centro_artistico, cinema, fontanella, centro_espositivo, fontana, internet_caf , asilo, biblioteca, farmacia, edificio_pubblico, istituto_di_ricerca, scuola, centro_sociale, teatro, municipio, universit , ambulatorio_veterinario, ospedale e clinica. La zona di influenza, stimata in 300 metri,   stata calcolata tramite *Network Analysis* in QGIS, considerando le distanze percorribili lungo la rete

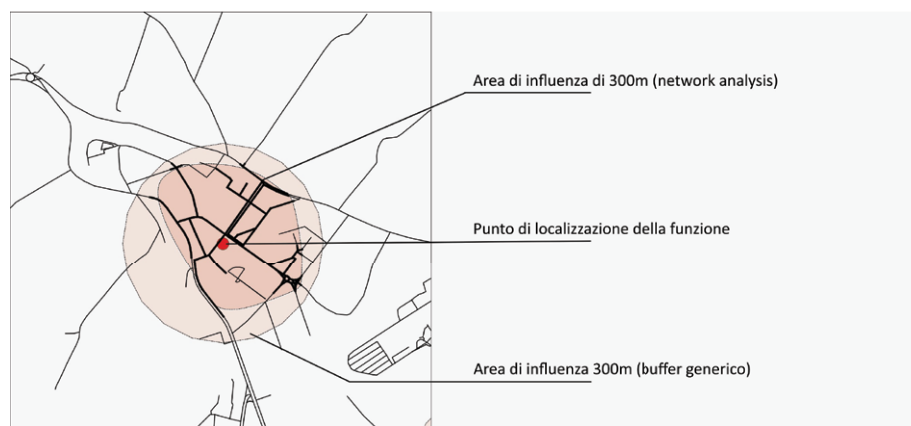


Fig. 12. Visualizzazione dei due diversi tipi calcolo dell'area di influenza Fonte: elaborazione degli autori.

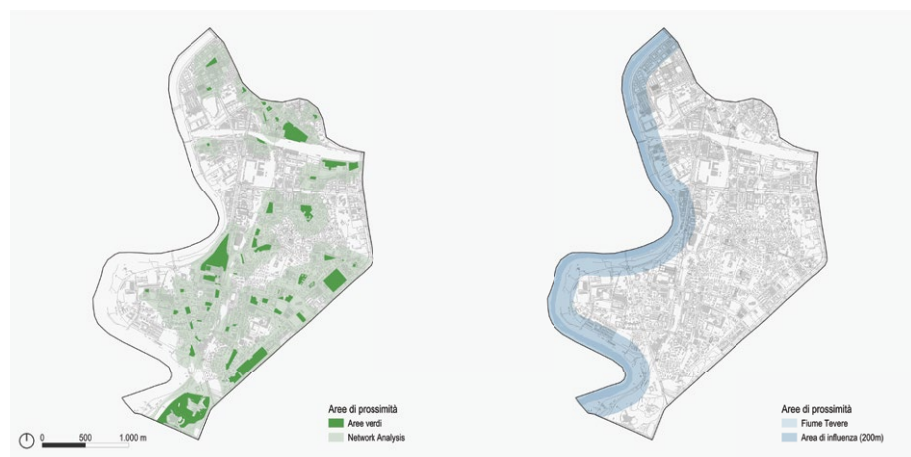


Fig. 13. A sinistra: mappa delle aree verdi attrezzate e le relative aree di influenza. A destra: Il fiume Tevere e la relativa area di influenza. Fonte: elaborazione degli autori.

stradale anziché un buffer circolare. Questo consente di rappresentare in modo più realistico l'accessibilità dei servizi nel contesto urbano.

Una volta definite le aree di influenza, queste sono state associate agli esagoni, assegnando a ciascuno un valore corrispondente alla superficie dell'area ricadente all'interno dell'esagono.

I dati relativi alle aree verdi attrezzate sono stati estratti dal database di OSM, contenuti nella classe *leisure* e appartenenti alle categorie: parco, parco_giochi e giardino. La zona di influenza è stata calcolata entro 300 metri utilizzando lo stesso metodo di *Network Analysis* descritto per le funzioni. Analogamente

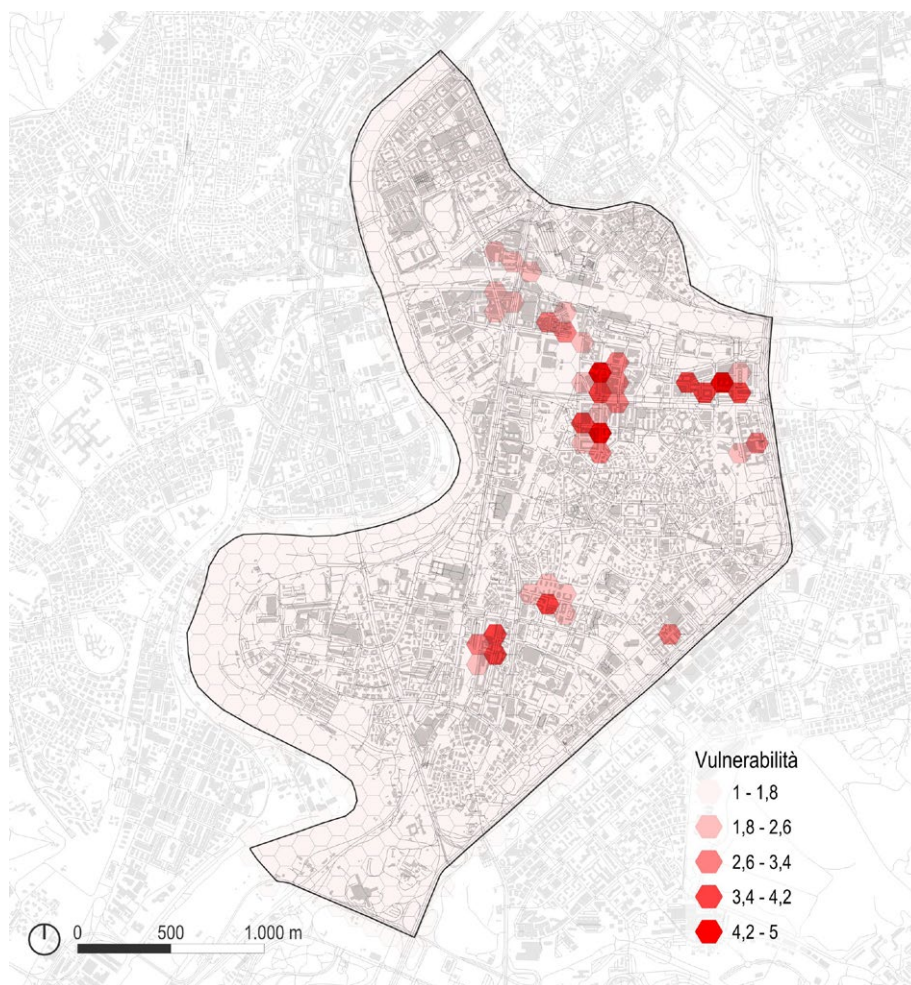


Fig. 14. Mappa della componente 'Vulnerabilità'. Fonte: elaborazione degli autori.

a quanto descritto per i servizi, le aree di influenza dei parchi sono state associate agli esagoni, assegnando a ciascuno un valore corrispondente alla superficie dell'area ricadente all'interno dell'esagono. Anche in questo caso, il valore è stato normalizzato su una scala da 0 a 1.

La vicinanza al fiume è stata considerata un elemento importante per la riduzione della vulnerabilità climatica. In questo caso, è stata definita un'area buffer di 200 metri, inferiore a quella dei servizi e delle aree verdi. Questa scelta è dovuta al fatto che il fiume, essendo un elemento naturale, non è facilmente accessibile in molti punti a causa della scarsa presenza di infrastrutture viarie nelle vicinanze, rendendo quindi impraticabile l'uso della *Network Analysis*.

Per costruire la mappa della Vulnerabilità, tutti gli elementi precedentemente descritti sono stati prima sommati per categoria: Somma di Sensibilità e Somma di Capacità adattiva. Il valore finale della Vulnerabilità corrisponde alla differenza tra le due somme descritte, considerando come risultato minimo lo 0 e non i valori negativi. La mappa risultante mostra valori di Vulnerabilità più elevati nelle aree caratterizzate da alta densità volumetrica, elevata concentrazione di popolazione vulnerabile e scarso accesso ai servizi di prossimità o agli elementi naturali.

RISCHIO

Il Rischio è stato calcolato come il prodotto delle tre componenti descritte nei capitoli precedenti:

$$\text{Rischio} = \text{Pericolo} \times \text{Esposizione} \times \text{Vulnerabilità}$$

I valori ottenuti per ciascun esagono variano tra un minimo di 1 e un massimo teorico di 125 (risultante dal prodotto di tre fattori normalizzati su una scala da 1 a 5). La mappa risultante mostra una riclassificazione in categorie corrispondenti a un'intensità cromatica crescente con l'aumentare del livello di Rischio: gli esagoni più scuri indicano livelli di rischio più elevati, mentre quelli più chiari corrispondono a rischi minori.

La mappa del rischio climatico evidenzia una concentrazione dei livelli più elevati di rischio nei settori più densamente urbanizzati del quartiere Ostiense—Valco San Paolo, in particolare lungo l'asse di via Ostiense e nelle aree prossime al sistema ferroviario e alle infrastrutture principali, dove la continuità del tessuto edificato, l'elevata densità volumetrica e la forte impermeabilizzazione dei suoli determinano un'intensificazione dell'isola di calore urbana. Nuclei di rischio medio-alto e alto emergono anche nei comparti residenziali più compatti di Valco San Paolo, soprattutto nelle porzioni interne meno direttamente connesse al corridoio fluviale del Tevere e ai principali spazi verdi, dove l'elevata esposizione della popolazione si combina con una minore capacità adattiva legata alla scarsa disponibilità di servizi di prossimità e di aree ombreggiate. Al contrario, le fasce prossime al Tevere e gli ambiti caratterizzati da una maggiore presenza di verde urbano mostrano livelli di rischio più contenuti, confermando il ruolo mitigativo degli elementi naturali e della dotazione di servizi.

Nel complesso, la distribuzione del rischio riflette chiaramente le disuguaglianze spaziali nella qualità ambientale e nella capacità di adattamento del quartiere, individuando con precisione gli ambiti prioritari per l'attuazione di strategie di adattamento e per la localizzazione di una rete di rifugi climatici.

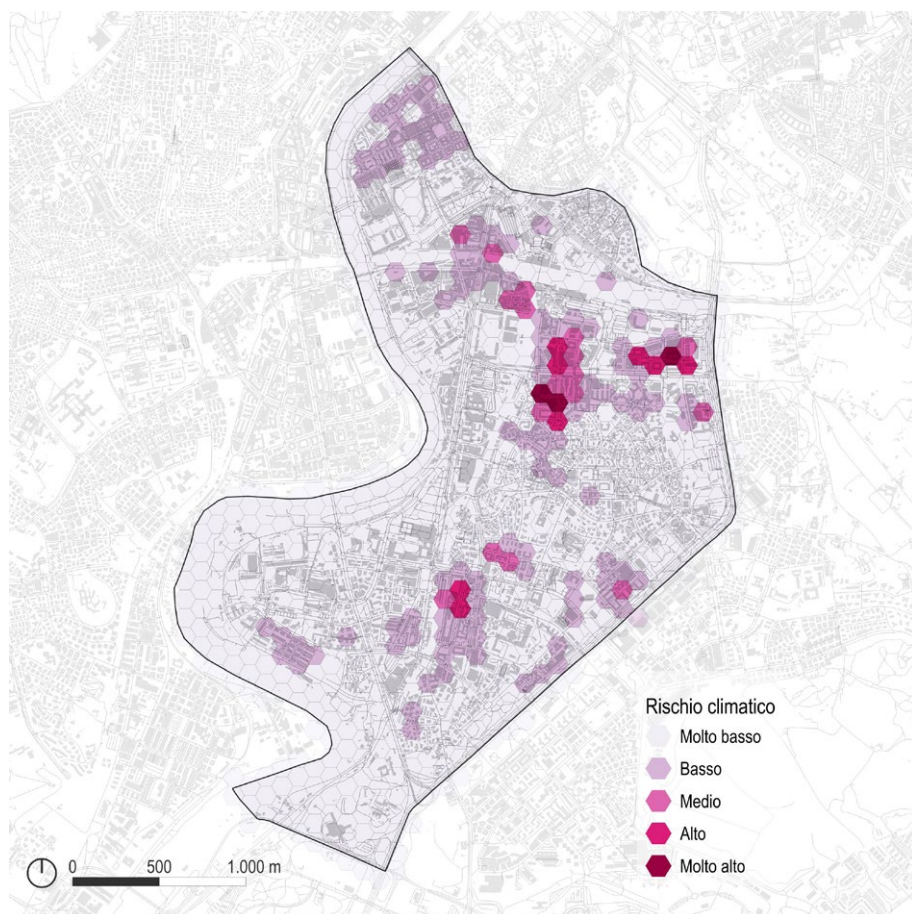


Fig. 15. Mappa del Rischio climatico. Fonte: elaborazione degli autori.

Conclusioni

I risultati del caso studio confermano la necessità di superare approcci frammentari e di breve termine all'adattamento climatico, orientando la pianificazione urbana verso una visione territoriale integrata e di lungo periodo, in cui lo spazio pubblico venga ripensato come infrastruttura multifunzionale, adattiva e orientata al benessere collettivo. In questo quadro, i rifugi climatici non devono essere considerati come dispositivi emergenziali isolati, ma come componenti strutturali delle politiche urbane di adattamento, capaci di rispondere simultaneamente a esigenze ambientali, sociali e sanitarie.

L'evoluzione dell'approccio proposto consiste nell'integrazione sistematica di rifugi climatici all'interno degli strumenti di pianificazione locale, riconoscendoli

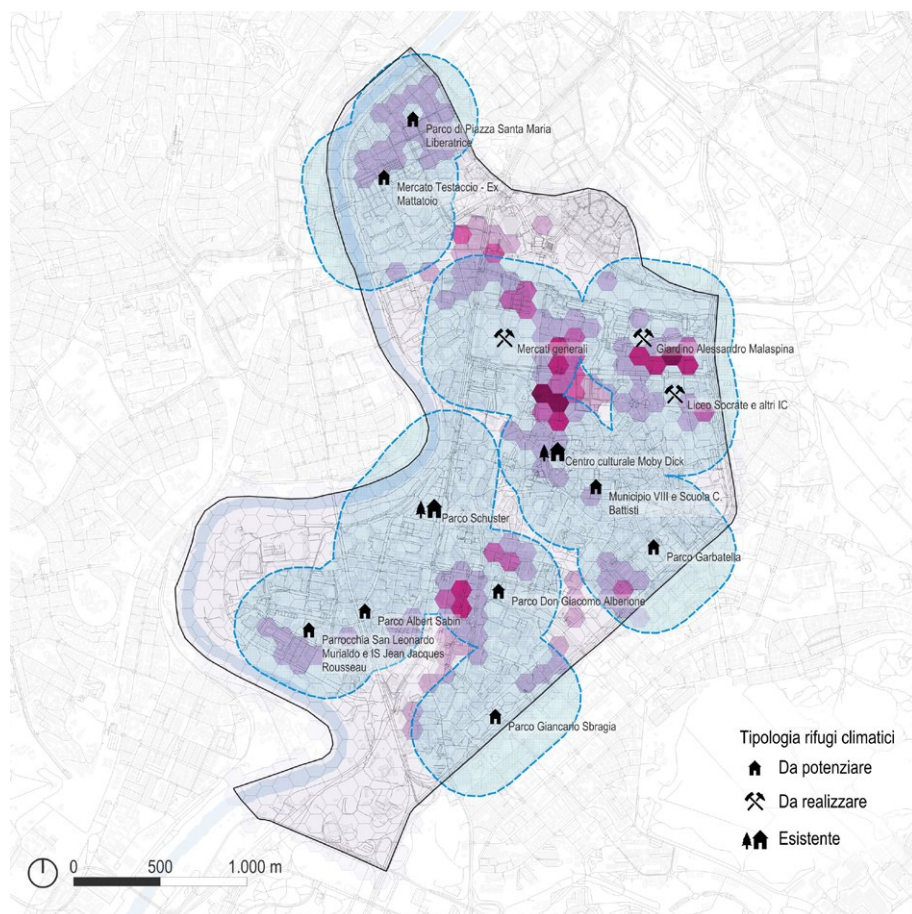


Fig. 16. Mappa dei rifugi climatici. Fonte: elaborazione degli autori.

sia come infrastrutture fisiche sia come strumenti strategici di governo del territorio. Essi possono assumere un ruolo nodale all'interno di una rete di resilienza urbana, in connessione con i piani di protezione civile, i piani di gestione del rischio climatico (PAESC e strategie di adattamento), i Piani del Verde e le politiche di salute pubblica, rafforzando la capacità del sistema urbano di rispondere alle ondate di calore e agli eventi estremi.

La mappa in Figura 16 restituisce l'individuazione di tredici rifugi climatici potenziali proposti per l'area di studio, già esistenti, potenziabili o da realizzare, selezionati sulla base dell'analisi spaziale effettuata per il rischio climatico di isola di calore e sulla presenza spazi e strutture pubbliche utilizzabili già presenti nell'area. Il loro inserimento si ispira ai principi della città dei 15 minuti, promuovendo accessibilità, prossimità ed equità a scala di quartiere e contribuendo a

ridurre le disuguaglianze spaziali emerse dall'analisi del rischio. Attraverso l'integrazione tra valutazioni micro-scalari del rischio climatico, analisi dei servizi ecosistemici, processi di co-design partecipativo e letture mirate della vulnerabilità sociale, i rifugi climatici diventano dispositivi capaci di garantire benefici quotidiani – in termini di comfort, socialità e qualità dello spazio pubblico – e, al contempo, di funzionare come buffer urbani durante le emergenze climatiche. L'apporto principale dello studio risiede dunque nella capacità di trasformare la complessità del rischio climatico in un'informazione spazialmente esplicita, che contribuisce a spostare l'adattamento urbano da una logica reattiva a una logica preventiva e strutturata, pur lasciando alla fase progettuale e decisionale il compito di definire modalità, tempi e forme di attuazione.

Riferimenti bibliografici

- AJUNTAMENT DE BARCELONA. (2021). *Climate Shelters Program*. Barcelona City Council.
- DAS, B., ROY, D., CHAKRABORTY, D., RATHORE, P. (2024). *LST: Land Surface Temperature Retrieval for Landsat 8 (Version 2.0.0)* [Software]. CRAN. <https://doi.org/10.32614/CRAN.package.LST>
- ELLENA, M., BREIL, M., SORIANI, S. (2020). The heat-health nexus in the urban context: A systematic literature review exploring the socio-economic vulnerabilities and built environment characteristics. *Urban Climate*, 34, 100676. <https://doi.org/10.1016/j.uclim.2020.100676>
- ELLENA, M., MELIS, G., ZENGARINI, N., DI GANGI, E., RICCIARDI, G., MERCOGLIANO, P., COSTA, G. (2023). Micro-scale UHI risk assessment on the heat-health nexus within cities by looking at socio-economic factors and built environment characteristics: The Turin case study (Italy). *Urban Climate*, 49, 101514.
- EUROPEAN COMMISSION. (2021). *EU Strategy on Adaptation to Climate Change*. Publications Office of the European Union.
- EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (EEA). (2018a). *Copernicus Land Monitoring Service: High Resolution Tree Cover Density*. European Environment Agency. Disponibile su: <https://land.copernicus.eu/en/products/high-resolution-layer-tree-cover-density>
- EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (EEA). (2018b). *Copernicus Land Monitoring Service: High Resolution Layer Imperviousness*. European Environment Agency. Disponibile su: <https://land.copernicus.eu/en/products/high-resolution-layer-imperviousness>
- EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (EEA). (2022). *Urban adaptation in Europe: Challenges and opportunities*. European Environment Agency.

FOUNDA, D., SANTAMOURIS, M. (2017). Synergies between urban heat island and heat waves in Athens (Greece), during an extremely hot summer (2012). *Science of the Total Environment*, 603–604, 426–436.

GIZ — DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR INTERNATIONALE ZUSAMMENARBEIT. (2017). *Risk supplement to the Vulnerability Sourcebook. Guidance on how to apply the Vulnerability Sourcebook's approach with the IPCC AR5 concept of climate risk*. Bonn, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH.

HAGENLOCHER, M., SCHNEIDERBAUER, S., ZEBISCH, M., RENNER, K. (2014). *Vulnerability sourcebook: Concept and guidelines for standardised vulnerability assessments*. Bonn, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, adelphi, EURAC Research.

HAINES, A., KOVATS, R. S., CAMPBELL-LENDRUM, D., CORVALAN, C. (2006). Climate change and human health: Impacts, vulnerability and mitigation. *The Lancet*, 367(9528): 2101–2109.

HARTMANN, D. L. (1994). *Global physical climatology*. San Diego: Academic Press.

IBSEN, P.C., CRAWFORD, B.R., CORRO, L. M., BAGSTAD, K.J., MCNELLIS, B.E., JENERETTE, G.D., & DIFFENDORFER, J.E. (2024). *Urban tree cover provides consistent mitigation of extreme heat in arid but not humid cities*. *Sustainable Cities and Society*, 113, 105677. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105677>

IPCC. (2022). *Climate Change 2022: Impacts, Adaptation and Vulnerability*. Intergovernmental Panel on Climate Change.

LIANG, S. (2001). Narrowband to broadband conversions of land surface albedo I: Algorithms. *Remote Sensing of Environment*, 76(2): 213–238.

MOLINA, M.J., *et al.* (2022). Urban heat island intensities and mitigation strategies: A review. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 161, 112364.

SANTAMOURIS, M. (2015). Regulating the damaged thermostat of the cities. Status, impacts and mitigation strategies. *Energy and Buildings*, 91: 43–56.

SANTAMOURIS, M., *et al.* (2022). Heat island intensities and mitigation technologies in European cities. *Urban Climate*, 42, 101115.

SHI, Z., LI, X., HU, T., YUAN, B., YIN, P., & JIANG, D. (2023). Modeling the intensity of surface urban heat island based on the impervious surface area. *Urban Climate*, 49, 101529. <https://doi.org/10.1016/j.uclim.2023.101529>

VILLE DE PARIS. (2023). *Plan Canicule et Îlots de Fraîcheur*. Paris: Paris City Council.

WANG, Z., ZHOU, W., LI, X., OUYANG, Z., ZHANG, S. (2018). A method for estimating broadband albedo from Sentinel-2 multispectral imagery. *Remote Sensing*, 10(4): 601.

4.2. Ecosistema Ostiense.

Il progetto PINQuA e Porto Fluviale REcHouse

Francesco Careri, Fabrizio Finucci, Alberto Marzo, Maria Rocco

Introduzione

Porto Fluviale REcHouse è un progetto di rigenerazione urbana di un edificio occupato in via del Porto Fluviale nel quartiere Ostiense, una zona densa di ex edifici industriali dismessi e riutilizzati a fini culturali. Il progetto prevede sia il recupero filologico dell'edificio, che il recupero sociale della comunità che lo abita, con la realizzazione di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica destinati agli attuali abitanti in possesso dei requisiti per l'assegnazione, di spazi socioculturali integrati per il quartiere e una piazza pubblica. Nel luglio 2021 il progetto è stato finanziato con tredici milioni provenienti dal PNRR, ed è arrivato nono tra i più di duecento progetti finanziati dal Bando PINQuA in tutta Italia, un bando che intendeva finanziare progetti innovativi sulla Qualità dell'Abitare¹. Il progetto è stato presentato dal Comune di Roma insieme ad altri due casi, Tor Bella Monaca e Cardinal Capranica, tutti redatti con il supporto tecnico scientifico delle università romane, Sapienza Università di Roma, Roma Tre e Luiss; ai progetti del Comune di Roma, avviati dall'allora assessore all'urbanistica Luca Montuori, hanno partecipato: Valentina Cocco della Direzione Generale, Segreteria tecnica del Comune di Roma, i professori Eliana Cancelli e Alfonso Giancotti della Sapienza Università di Roma, Francesco Careri e Fabrizio Finucci dell'Università Roma Tre e Christian Iaione della Luiss Guido Carli.

Il progetto è infatti il risultato di un intenso processo di mediazione avviato dall'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Roma con i vertici dell'Aeronautica Militare che erano i proprietari dell'area, con i soprintendenti del Mibact che hanno apposto un vincolo architettonico sull'edificio, con il Coordinamento Cittadino Lotta per la Casa che lo occupa dal 2003, con il Dipartimento di Architettura di Roma Tre che da anni aveva consolidato una

¹ Bando PINQuA (Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare) Ministero delle Infrastrutture (MIT), D.I. 395 del 16/09/2020.

buona relazione con gli abitanti e con il Municipio VIII che, avendone da sempre seguito le vicende, era interessato allo sviluppo sostenibile del quartiere e ha coinvolto inoltre diverse associazioni e attori locali.

A Roma l'edificio è molto noto ed è considerato un monumento sia dai movimenti di lotta per la casa che dalla sovrintendenza che lo ha vincolato come bene di interesse storico artistico in quanto presenta caratteri comuni a molti immobili di archeologia industriale del quartiere ostiense. Essendo una delle occupazioni abitative più centrali della città, è un monumento anche per i movimenti che da anni lottano per il diritto all'abitare ed un'icona riconoscibile per le pitture murali dello *street artist* Blu (Piccinini, 2013; Careri, 2015), che non solo è riportata nelle più importanti pubblicazioni della street art internazionale, ma che è diventata una sorta di opera vivente e punto di riferimento visivo per l'intero quartiere. Di concerto con l'autore, con gli abitanti e con la Soprintendenza è stato deciso di rimuoverla, privilegiando il restauro delle parti ammalorate e il ripristino della facciata originaria. A lavori finiti si valuteranno le operazioni necessarie per la realizzazione di un nuovo intervento di pittura murale che riguardi gli interni, come le scale, i corridoi di distribuzione, la terrazza di copertura. Ma a detta di Blu, "tutto ciò avverrà quando tutte quante le famiglie avranno una nuova casa nell'edificio".

Un processo condiviso tra occupanti, Comune di Roma e Università

Come si afferma nella relazione di progetto, Porto Fluviale RecHouse è un "recupero partecipato del patrimonio artistico e sociale", i cui obiettivi sono di "recuperare un bene vincolato, rifunzionalizzando un immobile dismesso, senza consumo di suolo e in un'ottica di sostenibilità e densificazione; incrementare il patrimonio di edilizia sociale; ridurre il disagio abitativo con un processo di integrazione sociale di una occupazione abitativa; dotare il quartiere di un nuovo spazio pubblico; utilizzare modalità innovative di gestione; attivare un processo partecipativo; incrementare la mixité sociale, intesa come antidoto ai processi di gentrificazione in atto nel quartiere e di valorizzare la prossimità sociale tra gruppi eterogenei." Al Porto Fluviale abita infatti una comunità che da più di venti anni ha sviluppato al suo interno inedite e innovative forme di convivenza interculturale e che ha aperto al quartiere diversi spazi sociali organizzando eventi politici e culturali, spettacoli, feste interculturali, workshop (Pisano, 2011; Crivaro e Pisano, 2011; Grazioli e Caciagli, 2017; De Finis e Di noto, 2018; D'Amico e Armati, 2019). Il percorso di inclusione sociale e abitativo è stato quindi volto a consolidare e mantenere nell'edificio la comunità degli attuali abitanti accompagnandoli nel passaggio da occupanti abusivi ad assegnatari di alloggio pubblico. Il processo ha previsto il passaggio dell'ex caserma

di proprietà dall'Aeronautica Militare al Comune di Roma con la procedura del Federalismo Culturale, mettendo fine ad un annoso conflitto. In seguito, la stessa comunità ha compilato un primo auto-censimento informale dei nuclei familiari da cui è risultato che nell'occupazione vivevano 56 nuclei familiari provenienti da tredici differenti nazionalità, in maggioranza provenienti dall'America Latina, dai paesi del Maghreb dall'Est europeo. Su questa base è stato redatto un censimento ufficiale da parte del Municipio VIII e successivamente l'assessorato al Patrimonio ha aperto un Bando Speciale che, a partire dal censimento, ha garantito l'assegnazione di un alloggio nell'edificio ai soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso ad alloggi ERP, i quali nella fase di cantiere sono stati trasferiti in alloggi di proprietà del Comune di Roma e di ATER. L'accordo all'inizio prevedeva che i lavori venissero attuati attraverso un sistema di turnazione per fasi successive per permettere agli abitanti di non allontanarsi dall'immobile durante tutta la durata del cantiere. Ma in seguito all'inserimento del progetto nelle tempistiche del PNRR questo è stato possibile solamente per le attività socioculturali e per la sala delle assemblee che hanno continuato ad essere attive come presidio durante tutte le fasi di lavorazione.

Per quanto riguarda le attività socio-culturali, lo stesso Bando era molto sensibile al tema di "coordinare e aggregare soggetti e realtà auto-consolidate in forma associata e in chiave di legalità". E il progetto si è da subito diretto a valorizzare e implementare le attività informali già presenti, costituendo in forma legale gli attori che le gestivano. Durante la stesura del progetto tutte le attività informali si sono trasformate in forme associative: i laboratori artigiani di oreficeria, sartoria e pelletteria; la circo-officina per l'allenamento circense e la danza, la sala da tè con le attività ricreative e culturali connesse, e infine la ciclo-officina che costituisce un importante centro di mobilità sostenibile collegato alla pista ciclabile in fase di realizzazione. Il cortile interno, da sempre il cuore pulsante della comunità, continuerà a proporsi come luogo in cui celebrare le diverse ricorrenze e le festività delle tante culture del mondo che lo abitano. Sarà trasformato in una piazza pubblica, ospitando un mercato settimanale a Km0, uno sportello a bassa soglia per donne vittime di violenza ed altre attività legate alla vita culturale del municipio. L'edificio, che per anni si è presentato chiuso verso l'esterno, diventerà permeabile sia visivamente che fruitivamente con l'apertura di nuovi ingressi vetrati. Il piano terra era infatti accessibile da un solo portone che veniva aperto alla città in occasione di eventi e solo la Sala da tè aveva funzionato come filtro tra dentro e fuori. È stata proprio l'osservazione di questo spazio che ha creato le basi del progetto di regolazione dei flussi, che prevede che tutte le attività sociali del piano terra fungeranno da filtro per l'accesso al cortile negli orari serali in cui il portone rimarrà chiuso.

Il Dipartimento di Architettura e il Porto Fluviale, la costruzione di una reciproca fiducia

A questo punto vorremmo proporre un passo indietro, infatti l'interesse verso questa esperienza innovativa aveva mosso già dal 2009, il lavoro di osservazione, di conoscenza e di collaborazione del Laboratorio Arti Civiche (LAC) dell'Università di Roma Tre ed è su questa base che è stato possibile costruire la fiducia che ha permesso la realizzazione dell'intero processo. Dopo prime attività di avvicinamento nel 2012 è stato organizzato il workshop internazionale *Rome: Occupation City* insieme al Developing Planning Unit (DPU), durante il quale gli studenti sono stati invitati ad abitare temporaneamente all'interno dell'occupazione. In questa occasione si era immaginato di dipingere la facciata e di eliminare il parcheggio nel cortile, trasformandolo in una piazza di barche volanti, utili a riprodurre un surreale scenario portuale. Il laboratorio aveva agito in questa occasione su un doppio livello: da una parte proponendo l'elaborazione di un immaginario condiviso, quello del porto, dall'altra incentivando la trasformazione degli spazi aperti in luoghi aperti all'uso pubblico, in spazio comune. L'anno successivo, in occasione del decennale dell'occupazione, il gruppo di ricerca insieme ad alcuni occupanti, aveva trasformato lo spazio di soglia dell'ingresso con l'installazione *Odissea per la casa*, che simula una grande onda che entra dalla città e spinge la barca sospesa sull'ingresso, con una mappa delle occupazioni romane, un planisfero che racconta la provenienza degli abitanti da tre diversi continenti e sul soffitto una vela con scritti i primi versi dell'Odissea tradotti in tutte le lingue parlate nell'occupazione, per raccontare il Porto come approdo delle traiettorie migratorie. Nel 2017 il gruppo di ricerca LAC aveva dato vita al Laboratorio CIRCO, acronimo di Casa Irrinunciabile per la Ricreazione Civica e l'Ospitalità, per ripensare una proposta pubblica di politiche abitative per la città di Roma fondata sull'ospitalità. Il Laboratorio CIRCO, costituito come gruppo di ricerca del Dipartimento di Architettura di Roma Tre, diretto dai proff. Francesco Careri e Fabrizio Finucci e partecipato da Chiara Luchetti, Alberto Marzo, Sara Monaco, Serena Olcuire, Enrico Perini e Maria Rocco, riconosceva nelle occupazioni un modello di inclusione sociale capace di riutilizzare il patrimonio immobiliare in abbandono e di formulare una politica abitativa laddove le istituzioni sono carenti. Inoltre, si ricercava la possibilità di innescare vantaggi e opportunità attraverso meccanismi legati a economie alternative a quelle di mercato, basate sulla cooperazione e sulla condivisione (Careri e Finucci, 2021). In questo contesto di ricerca e pratica, una prima esperienza progettuale, costituita da una tesi di laurea discussa da Chiara Luchetti ed Enrico Perini nel 2017, si sono attivati incontri con gli abitanti di Porto Fluviale, si sono organizzate visite e i rilievi degli appartamenti, si sono sviluppati diversi scenari alla scala architettonica e urbana, si sono ipotizzati modelli di trasformazione e gestione. Queste attività preliminari

hanno facilitato l'emergere di idee e visioni comuni sul futuro dell'occupazione e hanno costituito la base del percorso di progettazione condivisa.

Il progetto è stato un'importante occasione di formazione universitaria. Prima dell'uscita del bando PINQuA, nell'autunno del 2020, l'assemblea di Porto Fluviale ha proposto ai docenti del Laboratorio di Progettazione Architettonica e Urbana di Roma Tre, di svolgere il corso sul caso di Porto Fluviale. Venti studenti, metà italiani e metà stranieri hanno organizzato incontri nel quartiere con gli abitanti di Porto Fluviale in quel momento chiuso per quarantena e visite degli appartamenti in remoto guidate dai telefonini degli abitanti. Finita la fase di quarantena (causa pandemia Covid-19) sono entrati fisicamente nelle case degli abitanti e hanno rilevato decine di appartamenti di diversi tagli e tipologie, per imparare dagli abitanti i modi di abitare gli spazi da progettare. Gli studenti erano stimolati dal fatto di lavorare su un tema reale, con famiglie e persone che conoscevano direttamente, su un processo che avrebbe potuto essere forse realizzato: finalmente sulla realtà e non su una anonima simulazione astratta. Anche gli esami si sono svolti in situ e non in aula universitaria. I disegni, i grafici e i plastici, sono stati montati sotto le pensiline del cortile interno e gli studenti hanno potuto scambiare opinioni e pareri con gli abitanti. Finiti gli esami molti degli studenti del Laboratorio hanno deciso di prendere parte e collaborare alla redazione del progetto per il Bando PINQuA, che tiene conto delle migliori idee emerse dai progetti del corso, insieme al Gruppo di Lavoro interdisciplinare del Dipartimento di Architettura. Nel frattempo, nel novembre del 2020 il MIT pubblica il Bando PINQuA e, contestualmente, il Comune propone al Dipartimento di Architettura il supporto tecnico scientifico per il progetto di fattibilità tecnica ed economica richiesto dal Bando e sui diversi aspetti cruciali della proposta. Per il Dipartimento di Architettura di Roma Tre hanno partecipato i professori Francesco Careri e Fabrizio Finucci (Responsabili Scientifici), Francesca Romana Stabile (Restauro), Giovanni Formica (Progettazione Strutturale), Laura Calcagnini (Progettazione Ambientale e Sostenibile), Emanuele de Lieto Vollaro (Progettazione Impianti), Stefano Converso (Building Information Modeling), Alfredo Simonetti (Cantierizzazione e Sicurezza). Hanno inoltre collaborato al progetto gli architetti Enrico Perini, A. Valentini e Fabrizio Amadei e infine, gli studenti Marino Moschella, Francesca Napoleoni, Daniele Mazzoni, Marika Marsilia, Gabriele Sansonetti, David Piredda, Isabella Patricolo, Fabio Testa, Gabriela Mendoza, Amelie Messina, Giulia Celani, Enriko Gjoka.

Dopo l'uscita del Bando sono state organizzate moltissime attività di co-progettazione: incontri con rappresentanti degli abitanti e del più vasto Coordinamento cittadino lotta per la casa; riunioni istituzionali con il Comune di Roma e con l'VIII Municipio, sopralluoghi con i gruppi di lavoro di docenti e studenti di Roma Tre, con i dipendenti del Comune e con i responsabili

della Soprintendenza; presentazioni degli avanzamenti del progetto a gruppi di abitanti sempre più ampi e numerosi; focus group su questioni particolari come l'auto-censimento e la costituzione delle associazioni. Durante tutto il processo iniziale sono avvenuti continui incontri di tipo informale per mettere a punto le strategie di progetto, e per la sua redazione, la comunità ha messo a disposizione gli spazi della Sala da tè per trasformarli in Laboratorio Partecipato di Co-progettazione. Qui docenti e studenti hanno lavorato fianco a fianco con gli abitanti, condividendo dubbi e avanzando proposte che hanno modificato sostanzialmente il progetto fino al risultato finale.

Il Laboratorio mancato: prospettive e criticità di un processo sperimentale e conteso di politiche per la casa pubblica

Nei mesi successivi il conseguimento del finanziamento PINQuA, il gruppo di ricerca ha continuato a seguire il progetto partecipando in quanto consulenti e responsabili scientifici del supporto alla prima fase e trovandosi a ricoprire un ruolo di mediazione del necessario conflitto portato avanti dal Coordinamento Cittadino lotta per la Casa con le istituzioni, in un processo di formalizzazione ancora inedito in città che ha richiesto di sperimentare nuovi strumenti progettuali e amministrativi.

Nella primavera del 2022 il Dipartimento di Architettura ha proposto di avviare un progetto di Terza Missione universitaria, finalizzato ad accompagnare questa sperimentazione attraverso il Laboratorio CIRCO al Porto Fluviale. Un laboratorio di ricerca costituito ad hoc, e sostenuto inizialmente dal programma Periferia Capitale della Fondazione Charlemagne e che, in seguito, avrebbe dovuto essere finanziato attraverso un accordo specifico con il Comune di Roma. Un laboratorio di ricerca e azione capace di programmare attività che avrebbero fatto tesoro delle conoscenze maturate nell'esperienza del Laboratorio di Città Corviale di Roma Tre: un lavoro di affiancamento al processo di formalizzazione, per informare gli abitanti riguardo le soluzioni immaginate per le loro abitazioni e per gli spazi comuni, per prevedere i tempi e i modi di realizzazione dei lavori, per individuare e rispondere alle esigenze dei nuclei familiari nei vari passaggi del programma, per accompagnare e monitorare il passaggio da occupanti ad assegnatari (Braschi e Sebastianelli, 2021). Il percorso prevedeva quindi l'attivazione, per tutta la durata del cantiere, di una sede permanente e riconoscibile dall'interno e dall'esterno dell'edificio: un luogo di incontro tra abitanti, quartiere e istituzioni coinvolte, da cui far partire azioni, eventi, momenti conviviali e occasioni di incontro di tipo sociale e culturale; un dispositivo di comunicazione e documentazione capace di far conoscere al meglio le potenzialità del progetto; un contesto partecipativo dove sviluppare confronti

di idee, dibattiti e proposte sugli sviluppi progettuali in atto. Oltre ad attivare lo spazio fisico, il Laboratorio era immaginato come gruppo di lavoro misto, tra ricercatori, occupanti e altri attori interni ed esterni alla comunità degli occupanti, che avrebbero intrapreso insieme un percorso di formazione finalizzato a costruire il gruppo che successivamente avrebbe partecipato al percorso di co-progettazione e sperimentazione di un modello innovativo di gestione dell'abitare e dei laboratori al piano terra.

Nella fase di elaborazione del progetto da presentare alla Fondazione, sono stati avviati dei primi ragionamenti con un gruppo di abitanti che avevano già partecipato al percorso di progettazione condivisa per il bando PINQuA, con cui individuare i nodi problematici da affrontare parallelamente all'avanzamento della trasformazione fisica. In questa fase è stata anche contattata l'Associazione CoMù - Cooperazione e Mutualismo per affiancare il Dipartimento di Architettura nell'implementazione delle azioni programmate. La questione più urgente è stata, comprensibilmente, quella della regolarizzazione degli occupanti e del loro passaggio a inquilini di case pubbliche, motore principale del progetto. Il caso di Porto Fluviale, però, ha origine da una trasformazione innescata da un movimento politico e da un'azione illegale, poi raccolta e sostenuta dalle istituzioni; ciò ha provocato polemiche da parte degli avversari politici sia della giunta comunale che ha presentato il progetto al bando PINQuA sia di quella che lo sta attuando. In questo senso la presenza dell'Università ha contribuito a incentivare l'amministrazione a intraprendere il processo, facendo in qualche modo da garante scientifica e culturale dell'operazione, e ha tutelato la continuità del percorso al cambio di colore politico dell'amministrazione e dagli attacchi al processo nella sfera pubblica.

Il Laboratorio CIRCO, però, in questa nuova fase, ha incontrato crescenti difficoltà, trascinandosi per mesi in una sequenza di dolorosi confronti con il movimento da una parte e richieste dell'amministrazione comunale dall'altra. Il laboratorio era infatti stato progettato con un gruppo di abitanti interni - da sempre i più attivi all'interno dell'occupazione - con cui i ricercatori erano abituati a lavorare da anni e con cui avevano messo a punto il progetto vincitore del Bando PINQuA; quest'impianto ha cominciato a scricchiolare non appena si è iniziato a dividerne il progetto del Laboratorio con un gruppo più largo di abitanti interni e soprattutto con i vertici del movimento politico. Le informazioni scambiate con il gruppo ristretto non erano in realtà mai trapelate nelle cerchie successive, e i livelli di conflitto interni erano molto più alti di quanto il gruppo di ricerca non avesse compreso, così come le diffidenze nei confronti di soggetti terzi quali le università e le istituzioni in generale, nonostante la collaborazione per il finanziamento.

Diversi abitanti di Porto hanno voltato le spalle al Laboratorio nel momento in cui hanno percepito che la sua presenza e le sue azioni non erano ben viste

dal movimento a cui appartengono. Alla presentazione del Laboratorio e del progetto con la Fondazione all'assemblea del Coordinamento, l'Università è stata definita 'una controparte', il cui contributo e know how non venivano più reputati necessari. Il finanziamento di una Fondazione privata e la collaborazione con un'associazione esterna, inoltre, sono stati giudicati con sospetto, così come i processi di co-programmazione e co-progettazione, i cui rischi sono improvvisamente apparsi alla collettività come maggiori dei benefici.

In questa discussione, il punto di rottura è stato la proposta di aprire uno spazio fisico per il Laboratorio all'interno dell'occupazione (come era avvenuto per la fase di costruzione della proposta PINQuA), ossia un luogo in cui i ricercatori (con studenti, docenti e abitanti) avrebbero potuto continuare a parlare direttamente con gli abitanti, superando le gerarchie e i luoghi deputati a farlo. Un altro timore riscontrato era che il processo in atto potesse essere raccontato con un linguaggio diverso da quello del conflitto e della lotta, senza riconoscere che proprio la sua traduzione in una narrativa più accettabile e comprensibile da parte delle istituzioni era stato tra i fattori vincenti del bando. Anche il tema del coinvolgimento del quartiere, e più in generale della città, nel processo di trasformazione è stato giudicato problematico, anche perché, a parere del gruppo di ricerca, il movimento non si è reso conto del tipo di consenso che già esiste al di fuori di esso e della necessità di continuare ad alimentarlo per la futura qualità della vita degli stessi abitanti.

Nel corso dei diversi incontri, il Coordinamento ha fatto una sua controproposta al Laboratorio, ovvero, di attivare un percorso di accompagnamento a determinate condizioni: limitarsi a dare consigli architettonici sui progetti definitivi ed esecutivi, come la scelta dei materiali o degli arredi, senza poter avere un dialogo diretto con gli abitanti, ma riferendo di volta in volta a un gruppo del Coordinamento, riproponendo così quella stessa gerarchia tra saperi che anni di lavoro sul campo avevano provato a decostruire. Rimaneva preclusa, inoltre, la possibilità di attivare uno spazio interno all'edificio, condizione essenziale nella prassi operativa e culturale del Laboratorio CIRCO.

Venuti meno il presupposto di reciprocità e la legittimazione ad occupare quello spazio interstiziale proprio di questa tipologia di laboratori, necessario per garantire il ruolo di mediazione tra diversi ambiti sociali, istituzionali, disciplinari, dipartimentali e politici, il gruppo di ricerca ha dovuto necessariamente fare un passo indietro (Reardon, 2006; Arneouts, et al., 2023).

Conclusioni

Mentre scriviamo il cantiere è in fase avanzata e i lavori dovrebbero finire nel dicembre 2025, i nuclei familiari non sono più nell'edificio e sono stati

temporaneamente trasferiti in altri alloggi pubblici ed esiste un presidio costituito dai laboratori artigianali e dalla sala delle assemblee al piano terra. Malgrado la mancata attivazione del laboratorio è comunque interessante soffermarsi su alcuni aspetti del processo in atto. Il momento di elaborazione dei progetti presentati al bando PINQuA aveva cominciato a configurarsi come un contesto di apprendimento istituzionale e di innovazione sociale nel quadro delle politiche pubbliche per la casa. In questo senso ha favorito quella negoziazione, portata avanti dal Movimento per il diritto all'abitare con i decisori politici, che ha portato a inserire il recupero del patrimonio in abbandono per la creazione di nuova ERP nel piano casa recentemente approvato. Il progetto Porto Fluviale REcHouse rappresenta già un caso di "rigenerazione urbana insorgente", nel quale gli occupanti diventano "legislatori trasgressori" che, a partire da un atto illegale, mettono in pratica soluzioni alla questione abitativa che richiamano le istituzioni locali all'intervento (Grazioli, 2021; Aureli e Mudu, 2017). L'ingresso del recupero nelle politiche per la casa è segnale anche del potenziale di questo processo di diventare modello ed estendersi ad altri contesti analoghi.

Il gruppo di lavoro del Laboratorio è sempre stato consapevole delle potenzialità del progetto che ha contribuito a immaginare, un progetto nato per rispondere alla visione già messa in pratica dagli occupanti, ma che può anche soddisfare molte delle questioni aperte della città: riduce l'abbandono degli spazi e il loro decadimento fisico, con situazioni che impoveriscono la qualità della vita nei quartieri, riaprendoli all'uso collettivo; propone spazi accessibili e che possono calmierare i canoni di locazione degli alloggi; produce luoghi di socialità e aggregazione alternativi agli spazi di consumo.

A causa del percorso interrotto, però, alcune questioni e criticità rimangono aperte: la formalizzazione di un'occupazione abitativa come processo esemplare e replicabile e le modalità tramite le quali mantenere la vitalità dell'esperienza nel processo di istituzionalizzazione; le difficoltà di adattamento di queste soluzioni in un processo di formalizzazione con la necessità di nuove regole che il riuso richiede rispetto alla costruzione ex novo. Risulta infatti fondamentale ripensare nuove regole attraverso una modalità progettuale e processuale che sia 'normogenerativa' anche dal punto di vista dei regolamenti edilizi. In prospettiva, il modello proposto potrebbe generare altri processi di recupero, rifunzionalizzazione e valorizzazione sociale di immobili dismessi, in un'ottica di sostenibilità ambientale economica e sociale.

La costruzione della proposta PINQuA è stata il frutto di un lavoro svolto in numerosi anni di attività, di reciproca conoscenza e costruzione di un rapporto di fiducia fra una comunità inizialmente chiusa, un movimento di lotta forte e un'istituzione con le sue regole e modalità culturali di intervento. Quanto accaduto a Porto Fluviale evidenzia come, nonostante la crescente fortuna di esperienze di pianificazione dal basso, i processi istituzionali siano ancora

fortemente presidiati da saperi “forti” di derivazione tecnico-teorica e, ancor più interessante, tale separazione sembra far comodo anche alla controparte autorganizzata, nei momenti in cui prevale la sfiducia e il timore verso delle istituzioni che per anni hanno mancato di garantire un diritto fondamentale quale è quello all’abitare, e con le quali ancora si fatica a collaborare senza sospetto.

In tale contesto al ribasso, l’esclusione dell’università dalla fase attuativa del programma è stata vissuta come una complicazione in meno sia dal movimento che dai decisori, che hanno preferito lasciare le questioni critiche dell’attuazione ad una negoziazione “a porte chiuse” tra vertici; la strada per una reale coevoluzione dei saperi, per quelle forme di apprendimento reciproco tra istituzioni e pratiche già menzionate, appare ancora tutta da percorrere.

Se però, come sottolineano acutamente Lambert-Pennington e Sajja (2020), la lotta per la legittimazione delle pratiche partecipatorie di ricerca-azione porta spesso i ricercatori a scrivere dei successi piuttosto che dei fallimenti, di ciò che è andato bene invece di ciò che è stato molto difficile, crediamo nondimeno che la costruzione di conoscenza a partire dall’esperienza non possa prescindere dal confronto con gli insuccessi e le difficoltà, soprattutto quando, come nel caso del Laboratorio CIRCO al Porto Fluviale, in gioco è la riscrittura collettiva delle forme e dei modi dell’abitare la città pubblica.

Riferimenti bibliografici

AERNOUTS, N., COGNETTI DE MARTIIS, F., & MARANGHI, E. (2023). *Urban Living Lab for Local Regeneration. Beyond Participation in Large-scale Social Housing Estates*. Springer Cham.

AURELI, A., MUDU, P. (2017). Squatting: reappropriating democracy from the state. *Interface*, 9(1), 497-521.

BOANO, C. (2013). *DPU summerLab as a way of defending Architecture*. Disponibile all’indirizzo https://www.academia.edu/7927092/Boano_C_2013_DPU_summerLab_as_a_way_of_defending_Architecture. Ultimo accesso: febbraio 2026.

BRASCHI S., SEBASTIANELLI S. (2021). *La Rigenerazione Umana*. QU3: iQuaderni di U3: n.27, 1, 2021, 11-16.

CARERI, F. (2015). *Tano, Blu e il Porto Fluviale*. In: G. de Finis, F. Benincasa, A. Facchi (a cura di, 2015). *EXPLOIT. Come rovesciare il mondo dell’arte. D-Istruzioni per l’uso*. Bordeaux Edizioni, Roma 2015.

CARERI, F., FINUCCI, F. (2021). *Laboratorio CIRCO. Un immaginario di città ospitale*. Roma: Bordeaux Edizioni.

- CRIVARO, G., PISANO, M. (2011). *Good Buy Roma*. Documentario disponibile su: <https://lambulante.org/gbr/>. Ultimo accesso febbraio 2026.
- D'AMICO, T., ARMATI, C. (2019). *Guerra ai poveri. La resistenza del movimento per il Diritto all'Abitare. Roma 2009 – 2019*. RedstarPress, Roma.
- DE FINIS, G., DI NOTO, I. (2018). *R/home: diritto all'abitare dovere capitale*. Bordeaux.
- GRAZIOLI, M., CACIAGLI, C. (2017). The right to (stay put in) the city: Il caso di Porto Fluviale a Roma. *U3 I QUADERNI*, n. 13, 79-85.
- GRAZIOLI, M. (2021). *Metropoliz, Città Meticcia. Storia militante di un'occupazione abitativa*. Red Star Press.
- MUZZONIGRO, A. (2013). *Porto Fluviale. Narrative of a urban adventure and a new idea of Piazza*. Disponibile all'indirizzo: <https://articiviche.blogspot.com/2013/12/porto-fluviale-narrative-of-urban.html>. Ultimo accesso: febbraio 2026.
- PICCININI, A. (2013). “Un tuffo nel Blu”. *Il Manifesto*, 16.06.2013. Disponibile su <https://ilmanifesto.it/un-tuffo-nel-blu>. Ultimo accesso febbraio 2026.
- PISANO, M. (2011). *Creare relazioni da abitare. Voci, narrazioni in uno scheletro urbano riabitato*. Tesi di Dottorato in Tecnica Urbanistica. Ciclo XXV. Relatore Carlo Cellamare. Università degli Studi di Roma “La Sapienza”, Dipartimento di Ingegneria Edile ed Ambientale.
- REARDON, K. M. (2006). Promoting reciprocity within community/university development partnerships: Lessons from the field. *Planning, Practice & Research*, 21(1), 95-107.
- SAIJA, L., LAMBERT-PENNINGTON, K. (2020). To do and know something together: overcoming the obstacles and challenges of action-research in making better urban worlds. *Tracce urbane. Rivista italiana transdisciplinare di studi urbani*, (8).
- TALOCCI, G. (2012). *Occupying and the New Monuments*. DPU (Development Planning Unit) University College London (UCL).

4.3. Abitare nei territori fluviali. Il Tevere come Parco Urbano

Paola Cannavò

La città nasce là dove c'è un fiume e il fiume muore là dove la città si espande. Questa apparente contraddizione racchiude millenni di storia urbana e riflette la complessità del rapporto che le società umane hanno avuto con l'acqua.

Il nostro modo di guardare al fiume come ad una entità distinta dal suolo che lo argina e controllabile attraverso le tecniche idrauliche è il prodotto di una lunga costruzione culturale che ha progressivamente separato l'acqua dal territorio di cui è parte integrante.

Il rapporto primordiale tra insediamenti umani e corsi d'acqua si caratterizza per una profonda integrazione ecosistemica. Prima dell'avvento delle tecnologie idrauliche moderne, gli insediamenti si adattavano ai ritmi e alle dinamiche fluviali e la comunità sviluppava forme di convivenza con il ciclo delle acque. Il fiume non era percepito come una linea, una demarcazione o un ostacolo da superare, ma come un sistema vivente di cui la comunità umana era parte.

Secondo la leggenda i fondatori di Roma, Romolo e Remo, furono abbandonati in una cesta lungo il Tevere e poi salvati da una lupa. Questo mito evidenzia l'importanza simbolica del fiume come elemento generatore della civiltà romana. Il Tevere nell'antichità aveva assunto una dimensione sacra, era percepito come una divinità vivente, oggetto di culti specifici e rituali propiziatori che ne riconoscevano il carattere imprevedibile e potente.

Nel quadrante Ostiense, la storia del rapporto tra il Tevere e la città di Roma è ancora oggi presente e tangibile. Le aree archeologiche testimoniano della vita della città antica lungo le sponde del fiume, i magazzini e gli approdi ci riportano al tempo in cui il Tevere era risorsa di approvvigionamento e di servizio. Nel XIX e XX secolo, grazie alla presenza del fiume, il quadrante Ostiense divenne il primo quartiere industriale di Roma. In questa fase, il fiume è esclusivamente una risorsa da sfruttare per la produzione industriale e un ricettore per gli scarichi delle lavorazioni.

L'epoca industriale segna un punto di svolta nella relazione tra città e fiume, l'industrializzazione comporta una profonda trasformazione non solo fisica, ma

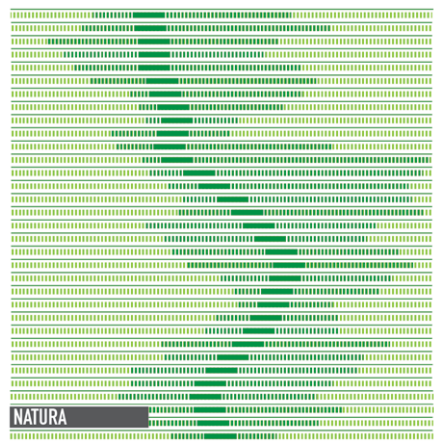


Fig 1. Bacino idrografico: acqua e territorio sono una unica entità.

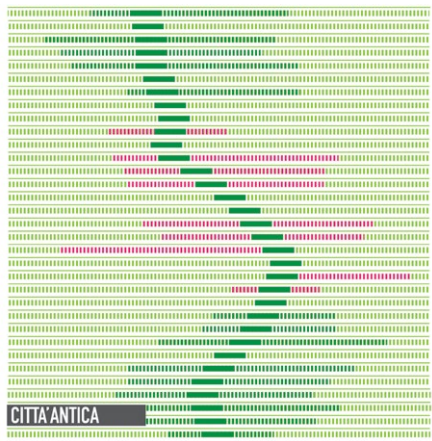


Fig 2. Il rapporto primordiale tra insediamenti umani e corsi d'acqua si caratterizza per una profonda integrazione ecosistemica, gli insediamenti si adattavano ai ritmi e alle dinamiche fluviali e la comunità sviluppava forme di convivenza con il ciclo delle acque.

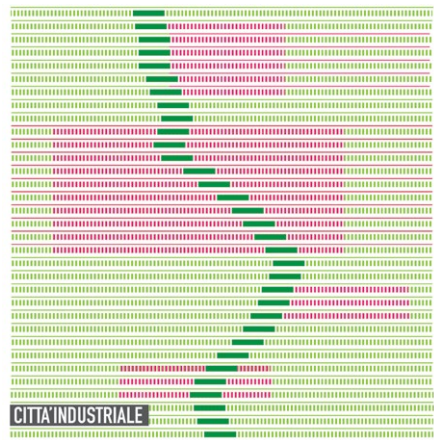


Fig 3. L'epoca industriale segna un punto di svolta nella relazione tra città e fiume, il corso d'acqua diventare un mero elemento di servizio per la produzione di beni.

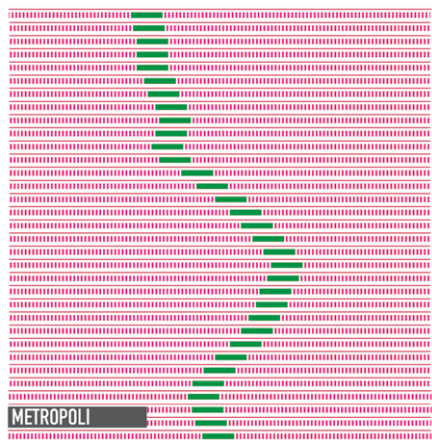


Fig 4. La metropoli moderna separa definitivamente l'acqua dal territorio di cui è parte integrante.

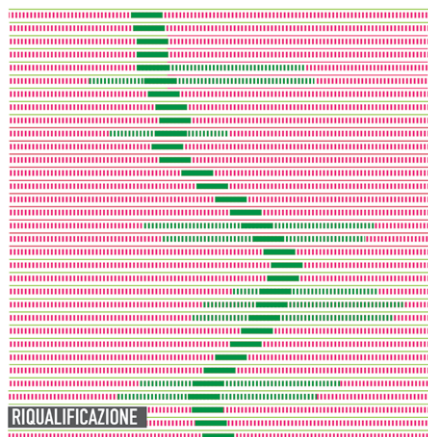


Fig 5. La riqualificazione fluviale in ambito urbano è incentrata sulla ricerca di un nuovo equilibrio tra la natura del fiume e l'uso antropico del fiume, un assetto che sia funzionale alla sicurezza idraulica e al benessere dei cittadini nel rispetto dell'ecosistema fluviale.



Fig 6. La dismissione delle attività industriali lungo le sponde urbane del fiume ha consentito una rinaturalizzazione spontanea che ha creato nuovi habitat di interesse ecologico. Fonte: foto dell'autrice, aprile 2024.

anche culturale del rapporto con il corso d'acqua. Il fiume perde progressivamente la sua dimensione sacra e simbolica per diventare un mero elemento di servizio per la produzione di beni. La logica industriale impone una visione del territorio che subordina completamente le dinamiche naturali alle esigenze produttive.

Quando poi la produzione venne delocalizzata nelle aree suburbane, lungo le sponde rimasero solo le grandi aree abbandonate delle attività dismesse che, in totale assenza di una strategia di riconversione, divennero zone marginali adatte per l'insediamento di attività informali, e spesso illegali, che hanno determinato una profonda crisi sia sociale che ambientale lungo le sponde urbane del fiume. Tuttavia, questo processo di abbandono ha anche consentito, in alcune aree, una parziale rinaturalizzazione spontanea che ha creato nuovi habitat di interesse ecologico (Figg. 1-5).

Questa dialettica tra degrado e rinaturalizzazione rappresenta uno degli aspetti più interessanti da considerare nelle strategie di riqualificazione fluviale: le aree lungo i corridoi fluviali sono spesso le maggiori riserve di naturalità residua nelle aree urbane. I fiumi sono, per il territorio ed in particolare per le aree urbane che attraversano, una enorme opportunità di riqualificazione sociale e ambientale.

Nonostante le condizioni di degrado causate dall'impatto delle attività umane lungo i corsi d'acqua, questi rimangono elemento essenziale del sistema

ambientale. Nelle aree urbane i fiumi hanno un ruolo determinante sia per il benessere degli ecosistemi naturali, come corridoi ecologici fluviali, che per quello dei cittadini, come servizi ecosistemici (Fig. 6). I fiumi, mitigando la temperatura e convogliando le acque meteoriche, sono il cardine di tutte le strategie di adattamento delle città agli effetti dei cambiamenti climatici.

La riqualificazione fluviale in ambito urbano è incentrata sulla ricerca di un nuovo equilibrio tra la natura del fiume e l'uso antropico del fiume, un assetto che sia funzionale alla sicurezza idraulica e al benessere dei cittadini nel rispetto dell'ecosistema fluviale. Questo approccio richiede il superamento delle tradizionali logiche idrauliche settoriali, che vedevano i fiumi esclusivamente come un problema da risolvere attraverso canalizzazioni e argini artificiali, verso una visione sistemica e multidisciplinare.

Secondo i principi elaborati dal Centro Italiano per la Riqualificazione Fluviale, un progetto di riqualificazione fluviale in ambito urbano deve considerare il territorio come un organismo unitario in cui tutte le componenti – antropiche, ambientali, economiche, sociali – sono correlate tra loro. La riqualificazione fluviale dovrebbe quindi affrontare il recupero dei corsi d'acqua in un'ottica integrata e multidisciplinare, cercando di conciliare i diversi obiettivi e tenendo conto di tutte le esigenze, in primis quelle del fiume.

Diverse città hanno avviato progetti di recupero dei tratti fluviali che le attraversano¹, sono interventi che necessitano di una visione sistemica e di un coordinamento tra i diversi livelli territoriali competenti. Il progetto di un «parco fluviale urbano» non implica necessariamente la costituzione di un ente preposto alla sua gestione e dovrebbe essere sviluppato, in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti, tenendo conto di tutti gli elementi che costituiscono l'ecosistema urbano fluviale. Il progetto, una volta definito, potrebbe poi essere realizzato e gestito dai differenti enti competenti sul territorio. Un «parco fluviale urbano» non è quindi né uno strumento urbanistico da adottare (Piano Stralcio, Masterplan, Programma Strategico e Operativo, ...) né la costituzione di un «ente parco» (Legge 6 dicembre 1991, n. 394).

Il progetto di un parco fluviale urbano dovrebbe prevedere spazi di svago, per lo sport e per la cultura a contatto con la natura e nel rispetto dell'ambiente fluviale. Prima di realizzare tali spazi, bisognerebbe recuperare la funzionalità ecologica del fiume attraverso la riqualificazione delle acque e dell'alveo del fiume, la rinaturalizzazione delle rive degradate e il ripristino delle banchine e degli accessi. Il progetto dovrebbe integrare gli aspetti naturali ed idraulici con quelli paesaggistici e culturali, un progetto integrato, sistemico e multidisciplinare. Gli interventi dovrebbero prevedere, andando oltre l'ambito urbano,

¹ Uno dei migliori progetti di riqualificazione fluviale in ambito urbano realizzati in Europa è Isar-Plan Munich progettato a partire dal 1995 e realizzato tra il 2000 e il 2011.

corridoi ecologici per specie animali e vegetali, opere di mitigazione degli effetti delle piene attraverso la creazione di apposite aree di esondazione controllata, il miglioramento della qualità delle acque attraverso il controllo degli scarichi e, dove possibile, con sistemi di fitodepurazione. A tutto questo si potrebbe affiancare la valorizzazione del patrimonio storico-archeologico attraverso la creazione di percorsi dedicati. L'accessibilità fisica dovrebbe essere garantita per tutti attraverso piste ciclabili sicure e continue, camminamenti pedonali, rampe per le persone e i natanti. Inoltre, bisognerebbe prevedere le infrastrutture necessarie per agevolare la fruibilità del corso d'acqua con la possibilità di praticare attività sportive acquatiche come canottaggio, kayak e rafting.

Il progetto di un parco fluviale deve partire dal presupposto dell'impossibilità di separare il fiume dal territorio del bacino circostante, considerando l'unicità di ogni corridoio fluviale, rispettandone la natura e soprattutto la continuità.

Non possiamo purtroppo riconoscere, negli interventi puntuali realizzati lungo le sponde del Tevere a Roma, quella continuità e coerenza che potrebbe essere garantita proprio dall'esistenza di un progetto di parco fluviale urbano, un progetto che ad oggi non è ancora stato redatto per il fiume Tevere a Roma.

Il Parco Tevere (la prima area verde pubblica realizzata nel 2014 lungo il Tevere nel quartiere della Magliana), l'allestimento stagionale, a partire dal 2019, della così detta "spiaggia" Tiberis in riva sinistra a valle di Ponte Marconi all'altezza dell'ex Cinodromo (è oggi in fase di realizzazione il «parco d'affaccio» permanente), il Parco Marconi realizzato nel 2022 nell'ansa del Tevere in riva destra in corrispondenza del quartiere omonimo e il progetto, in fase di realizzazione, del Parco Tevere Sud (che trasformerà drasticamente la riva sinistra dall'isola Tiberina a Ponte Marconi) costituiscono, insieme con i cinque «parchi d'affaccio» giubilari realizzati nel 2025, importanti laboratori di sperimentazione per nuove forme di relazione tra città e fiume. Tuttavia, questi interventi, pur avendo il merito di aver riqualificato tratti di sponda precedentemente occupati da discariche illegali ed accampamenti temporanei ed aver incrementato il benessere e la salute dell'ecosistema fiume e dei cittadini, non contribuiscono alla definizione dello spazio del fiume Tevere come un vero e proprio parco fluviale urbano.

In assenza quindi di quella visione complessiva indispensabile per disegnare gli spazi in coerenza con le specificità idrauliche, ecosistemiche e paesaggistiche dell'ambito fluviale del Tevere, il risultato è una sequenza di aree verdi che, pur definendo luoghi di qualità, risultano estranee al sistema fluviale di cui occupano le sponde. Un parco fluviale urbano dovrebbe essere una sequenza di spazi naturali e di paesaggi fruibili riconoscibili come un unico ambiente naturale, un corridoio di ecosistemi in cui sentire l'anima e l'unicità del fiume e la sua interazione equilibrata con lo spazio urbano che attraversa.

L'elaborazione di un progetto sistemico e multidisciplinare di parco fluviale

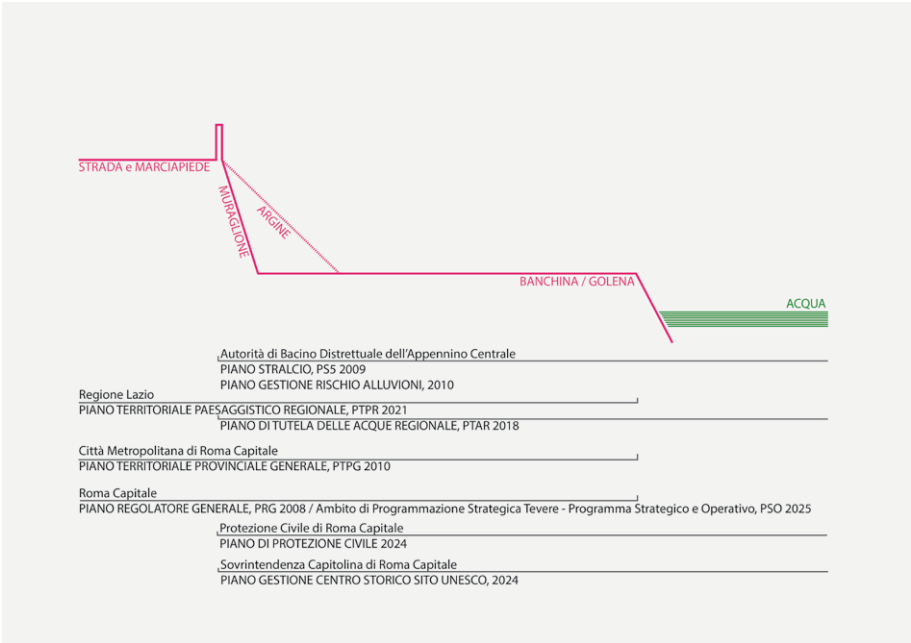


Fig 7. FRAMMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, enti competenti per la pianificazione delle aree gole-nali del tratto urbano del fiume Tevere. Fonte: elaborazione dell'autrice.

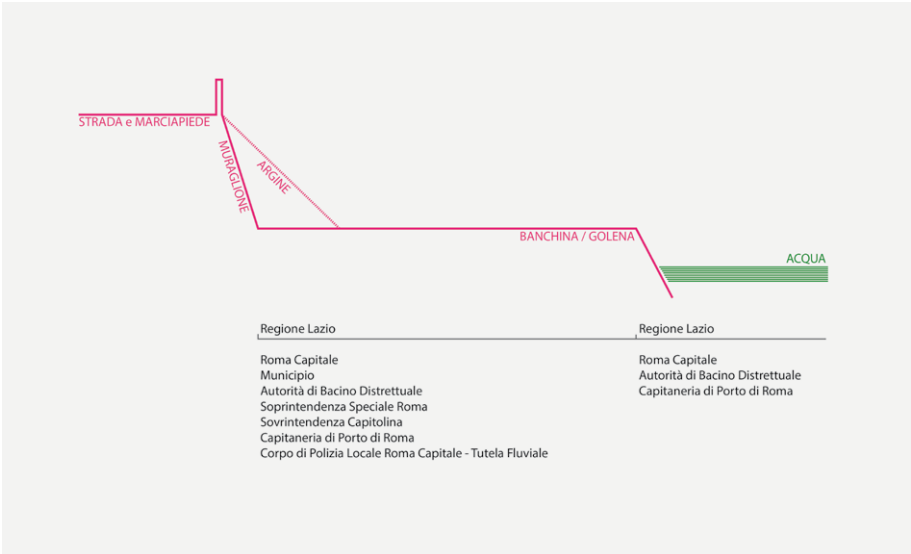


Fig 8. FRAMMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, enti competenti per il rilascio/rinnovo delle conces-sioni nelle aree gole-nali del tratto urbano del fiume Tevere. Fonte: elaborazione dell'autrice.

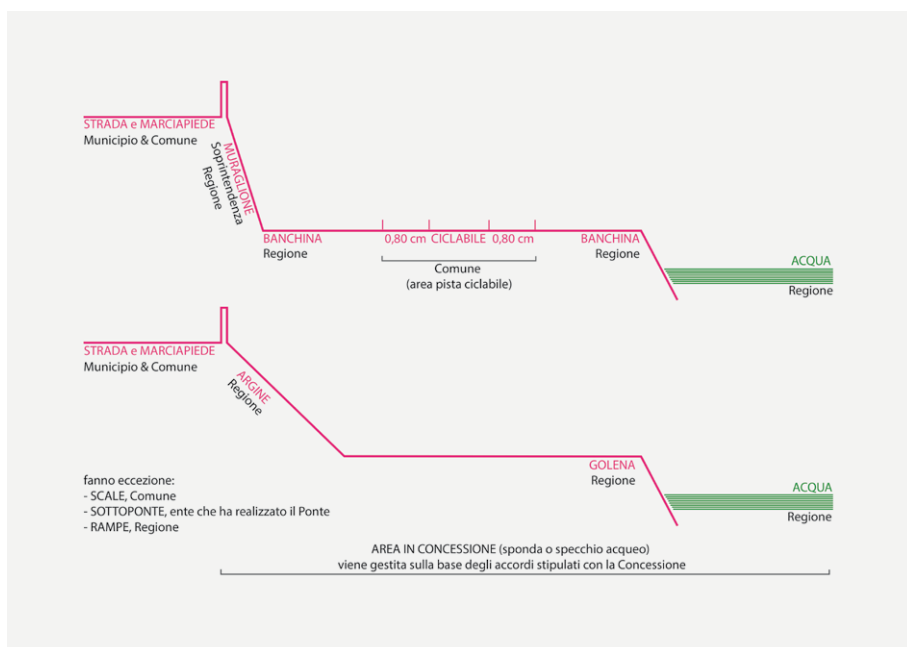


Fig 9. FRAMMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, enti competenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria nelle aree golenali del tratto urbano del fiume Tevere. Fonte: elaborazione dell'autrice.

urbano nel tratto romano del fiume Tevere presupporrebbe l'esistenza di un coordinamento tra gli enti competenti attualmente inesistente: la gestione del fiume e delle sue sponde è oggi caratterizzata da una incomprensibile frammentazione amministrativa (Figg. 7-9).

L'ambito urbano del Tevere, così come quello di altri fiumi in città europee, è amministrato da molti soggetti differenti le cui azioni non sono efficacemente coordinate tra loro: enti pubblici territoriali, organi periferici di Ministeri, enti pubblici di decentramento amministrativo, e loro articolazioni in dipartimenti, uffici, e servizi. Tale frammentazione del sistema di responsabilità pubblica nell'amministrazione del fiume e del suo territorio è la causa primaria delle criticità di governo del fiume come bene comune. Questa geografia amministrativa comporta inevitabilmente sovrapposizioni, stratificazioni e «aree grigie» che ostacolano l'efficacia di ogni intervento e determinano l'impossibilità di ideare, realizzare e gestire un progetto coerente di parco fluviale urbano.

La consapevolezza delle difficoltà gestionali dei bacini idrografici ha indotto già da tempo la Comunità Europea ad elaborare la Direttiva Quadro sulle Acque 2000/60/CE. Questa direttiva rappresenta un riferimento normativo fondamentale per la gestione integrata delle risorse idriche, stabilendo un quadro di azione comunitaria nel settore delle politiche delle acque in grado

di promuovere un approccio ecosistemico alla gestione dei bacini idrografici. Superando le tradizionali politiche settoriali, la Direttiva Acque promuove una visione integrata che considera il bacino idrografico come unità di riferimento per la pianificazione territoriale.

La Direttiva introduce il principio della partecipazione pubblica come elemento essenziale della governance delle acque, riconoscendo che la qualità ambientale dei corsi d'acqua dipende anche dalla consapevolezza e dal coinvolgimento attivo delle comunità locali. Lo strumento operativo attraverso cui questi principi possono essere tradotti in azioni concrete sul territorio è il Contratto di Fiume.

Il Contratto di Fiume si configura come un accordo volontario che coinvolge soggetti pubblici e privati per la riqualificazione e valorizzazione del sistema fluviale attraverso la condivisione di obiettivi, strategie e azioni. Lo strumento del Contratto di Fiume, già molto diffuso in Francia e oggi in rapido sviluppo anche in Italia, si concretizza nella sottoscrizione di un accordo che permette di adottare un sistema di regole all'interno delle quali i criteri di pubblica utilità, valore sociale e sostenibilità ambientale intervengono in modo paritario.

I contratti di fiume, «concorrono alla definizione e all'attuazione degli strumenti di pianificazione di distretto a livello di bacino e sottobacino idrografico, quali strumenti volontari di programmazione strategica e negoziata che perseguono la tutela, la corretta gestione delle risorse idriche e la valorizzazione dei territori fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico, contribuendo allo sviluppo locale di tali aree»².

Nel caso specifico del Tevere a Roma, il Contratto di Fiume Tevere da Castel Giubileo alla foce (CdF Tevere) costituisce un esempio significativo di governance partecipativa applicata alla riqualificazione fluviale urbana³. Attraverso il coinvolgimento di soggetti diversi – enti locali, istituzioni, università, associazioni, comitati di cittadini, imprese e proprietari privati – il CdF Tevere ha avviato un processo di innovazione della governance che coinvolge attivamente i cittadini ed al contempo ha permesso di superare la frammentazione delle competenze amministrative che spesso ostacola gli interventi di riqualificazione fluviale, creando un tavolo di confronto permanente tra tutti gli attori interessati.

L'esperienza del CdF Tevere sta dimostrando che è possibile sviluppare modelli di governance innovativi per la gestione dei fiumi urbani. Il processo ha

² Così come definiti in Italia dalla Carta Nazionale dei Contratti di fiume (2010) e nelle Linee Guida «Definizioni e requisiti qualitativi di base dei Contratti di fiume» (Tavolo Nazionale dei Contratti di fiume 12 marzo 2015), e disciplinati dalla Legge n. 221/2015 c.d. Collegato Ambientale con l'art. 59 che inserisce l'art. 68-bis al D. Lgs. 152/2006 (c.d. Codice dell'Ambiente).

³ <https://www.agendatevere.org/cdf/>

permesso di definire metodologie e strumenti che possono essere replicati in altri contesti, contribuendo alla diffusione di buone pratiche di riqualificazione fluviale partecipata.

La sfida principale rimane quella di tradurre la partecipazione e la condivisione degli obiettivi in azioni concrete di trasformazione del territorio.

Inserendo il progetto del Parco fluviale urbano Tevere nel Piano di Azioni del Contratto di Fiume si potrebbe concretizzare la necessità di una visione complessiva condivisa in grado di guidare la riqualificazione dell'alveo fluviale in coerenza con le sue specificità idrauliche, ecosistemiche e paesaggistiche, evitando così che i diversi enti pubblici territoriali, procedendo separatamente, realizzino interventi settoriali, capaci di risolvere egregiamente problemi specifici ma assolutamente inadatti a realizzare un luogo in cui sentire l'anima e l'unicità del Tevere e la sua interazione equilibrata con la città di Roma che attraversa.

Il caso del Tevere a Roma ci pone di fronte a una questione che trascende i confini della pianificazione urbana. La progressiva separazione tra città e fiume riflette una più ampia crisi della modernità: la perdita della capacità di pensare e agire in termini sistemici, di riconoscere le interdipendenze tra gli elementi che compongono il territorio: urbanizzazione e ecosistemi naturali.

Quello che emerge dall'analisi del contesto romano non è semplicemente un problema di riqualificazione urbana, ma una questione culturale profonda. La frammentazione amministrativa di cui soffre la gestione del Tevere è il sintomo di una frammentazione più radicale del nostro modo di concepire il rapporto con la natura. Abbiamo imparato a governare per settori, per competenze specialistiche, perdendo la visione d'insieme che permetterebbe di cogliere noi, la città che abbiamo costruito e il fiume come parti di un unico ecosistema.

Il Contratto di Fiume, così come concepito dal legislatore europeo, rappresenta il tentativo di ricostruire una comunità di intenti attorno al fiume bene comune. Ma la vera sfida non sta solo nell'innovare gli strumenti di governance, quanto nel recuperare una cultura dell'abitare che sappia riconoscere nell'acqua non un confine ma un medium, non un ostacolo ma un'opportunità di rigenerazione ambientale e sociale.

In un'epoca in cui le città devono urgentemente ripensare la loro struttura in relazione ai cambiamenti climatici, il Tevere potrebbe diventare il laboratorio di una nuova urbanità. Una urbanità che non si limiti a creare aree verdi lungo le sponde di un fiume, ma che riconosca negli ecosistemi fluviali gli alleati essenziali per costruire città più resilienti, più giuste e più vivibili.

La questione del parco fluviale urbano del Tevere diventa così paradigmatica di una trasformazione più ampia: dalla città che consuma suolo alla città che è parte di un ecosistema, dalla logica dell'espansione a quella della rigenerazione, dal governo settoriale alla cura sistemica del bene comune. È una sfida

che richiede non solo nuovi strumenti tecnici e amministrativi, ma soprattutto un nuovo immaginario collettivo capace di vedere nel fiume non un problema da risolvere ma una risorsa da cui ripartire per ridisegnare il futuro di Roma. La sfida dell'abitare nei territori fluviali è, in definitiva, la sfida di costruire una nuova alleanza tra città e natura, superando la logica del dominio per abbracciare pratiche di convivenza che riconoscano la reciprocità tra benessere umano e salute degli ecosistemi.

Riferimenti bibliografici

BOCCALETTI, G. (2022). *Acqua. Una biografia*. Milano: Mondadori.

da CUNHA, D. (2019). *The Invention of Rivers: Alexander's eye and Ganga's descent*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

FONTI, L., GRECO, G., SCACCHI, M. (2013). Vie d'acqua in città: riqualificazione ecologica ed urbana per una pianificazione sostenibile. In: Atti della XXXIV Conferenza italiana di Scienze regionali.

MACFARLANE, R. (2025). *È vivo un fiume?* Torino: Einaudi.

4.4. Il Gazometro Ostiense: dove il tempo si fa spazio e la storia diventa futuro

Mattia Voltaggio

Un'eredità industriale che pulsa ancora

A Roma, ogni strada conduce a una storia, ogni pietra racconta una memoria, ogni quartiere svela un'identità stratificata. Eppure, c'è un luogo in cui tutto questo si manifesta con una forza particolarmente intensa: l'area del Gazometro di Roma Ostiense. Qui, nella porzione sud-ovest della Capitale, alle spalle del Tevere e al confine con la zona industriale dismessa, si compie un singolare incrocio non solo geografico, ma anche temporale. Passato, presente e futuro coesistono e si alimentano a vicenda in una sinergia affascinante e concreta.

Il Gazometro non è solo un Colosseo di ferro – simbolo della cinematografia italiana da Pasolini a Ozpetek – che si staglia all'orizzonte urbano come una scultura meccanica; è un vero e proprio landmark (Fig.1). Sorto agli inizi del Novecento per rispondere al fabbisogno energetico di una città in espansione, è stato per decenni il cuore pulsante dell'approvvigionamento di gas per Roma. Sotto la guida del sindaco Ernesto Nathan, in carica tra il 1907 e il 1913, la città si era trasformata radicalmente in chiave moderna. Nella zona di Ostiense venne costruita l'Officina di San Paolo per accentrare la produzione di gas, allora estratto dal carbone coke e trasportato da grandi battelli lungo il Tevere, con partenza da Fiumicino e arrivo presso gli ormeggi del Porto Fluviale. La Società Anglo-Romana all'epoca aveva presentato un progetto in grado di coprire una superficie di oltre 12 ettari, di cui 20.000 mq circa sarebbero stati occupati dall'officina elettrica (oggi di Acea) e 100.000 mq dall'officina del gas (poi diventata di Italgas, oggi di Eni). Intorno al 1910 erano comparsi i primi gazometri, quelli più piccoli, a cui si affiancherà negli anni Trenta il gazometro più grande: un impianto capace di contenere 200.000 metri cubi di gas, all'epoca il più grande d'Europa.

I grandi impianti di produzione dell'area da quel momento divennero un volano per piccoli e medi stabilimenti, che qui si impiantano nella prima metà del Novecento. Tra i tanti, la Molini e pastifici Pantanella, la Società ferramenta Cantini, i Magazzini generali specchi cristalli e vetri, la ditta di saponi e



Fig. 1. Vista sull'area di Ostiense in cui svetta il Gazometro sulle rive del Tevere. Fonte: Archivio ROAD



Fig. 2. Vista sulle aree riqualificate. Fonte: Archivio ROAD

candele Mira Lanza, la Tramways Omnibus, e poi caseifici, distillerie, fabbriche di ceramiche.

Nel secondo dopoguerra l'area produttiva di Ostiense inizia tuttavia a perdere spinta: in parte a causa delle delocalizzazioni, a partire da quella della Mira Lanza nel 1952, ma soprattutto per la diffusione di una nuova tecnologia: il gas metano. Più economico e sicuro, il metano svincola di fatto l'Italia dalla dipendenza dal carbone inglese: per tale motivo, a poco a poco, sostituirà completamente il gas coke nella produzione di energia elettrica (il primo quartiere romano illuminato a metano risale agli inizi degli anni Settanta).

La rinascita: da archeologia industriale a polo dell'innovazione

Dopo anni di sostanziale abbandono dell'area a partire dagli anni Sessanta, nel 2017 Eni, subentrata nella proprietà, avvia un progetto di rigenerazione urbana che parte dalla completa bonifica ambientale del sito. Si prevede, tra le attività, un trattamento delle acque nel sito finalizzato ad un riuso a scopo irriguo, nel rispetto del modello di economia circolare. A questo si affianca un ampio recupero delle zone circostanti per adeguarle a spazi di network e relazione. La riconversione del grande gazometro, ad esempio, prevederà la realizzazione di aperture laterali della gabbia metallica per consentire l'adeguamento a cavea di intrattenimento, destinata ad eventi e spettacoli. Le zone circostanti, comprese le vasche di contenimento, saranno invece recuperate con interventi di ripiantumazione per aumentare la quota di verde (Fig. 2).

L'obiettivo è quello di restituire vita a un luogo che rappresentava il passato, trasformandolo in culla del futuro.

Questo intervento ha saputo preservare la memoria storica del sito, senza congelarlo nel tempo. Anzi, l'ha reso terreno fertile per nuove forme di espressione, ricerca e imprenditoria. Il risultato è un distretto in cui il patrimonio industriale si integra con le esigenze della contemporaneità. Non a caso, nel 2020, la nota rivista *Guardian* ha inserito Ostiense nella lista dei "quartieri più cool d'Europa". Un riconoscimento che sancisce l'evoluzione di un'area un tempo marginale, oggi al centro della creatività romana.

Ecosistema creativo e culturale

Fin dai primi anni Duemila l'area conosce un doppio movimento, con un forte sviluppo residenziale e un richiamo culturale di grande impatto nella città: un capannone dell'ex Mira Lanza ospita il Teatro India, l'ex Mattatoio viene riconvertito in polo culturale e di ricerca e la Centrale Montemartini in spazio

espositivo: aperta nel 1995 per accogliere una mostra temporanea di sculture antiche traslocate dai Musei capitolini in Campidoglio, in occasione della loro chiusura al pubblico per restauro, è diventata una sede espositiva permanente.

Attorno al Gazometro si è sviluppato un vero e proprio ecosistema multidisciplinare. Da un lato, istituzioni accademiche come l'Università Roma Tre, la NABA (Nuova Accademia di Belle Arti) e il Talent Garden, incubatore per il digitale e l'innovazione hanno scelto Ostiense per posizionare le proprie attività. Dall'altro, un vivace *food district* con protagonisti come Eataly e numerosi spazi creativi, teatri, studi di design e coworking hanno iniziato a proliferare grazie ad una forte presenza studentesca.

Tra le realtà emergenti spiccano le Industrie Fluviali, uno spazio rigenerato che unisce cultura, lavoro e sostenibilità, e Italiacamp, piattaforma di innovazione sociale. Qui, le arti performative convivono con la ricerca tecnologica, il design incontra la scienza, e la sostenibilità si traduce in azioni concrete.

Joule: la scuola d'impresa di Eni

Un elemento centrale della rinascita del Gazometro è stato senz'altro l'inserimento nel sito del quartier generale di Joule, la Scuola di impresa di Eni. Nata nel 2020, in piena crisi pandemica, Joule si propone come piattaforma formativa e incubatore per startup che puntano su innovazione e sostenibilità. Ogni anno vengono supportate circa 60 nuove imprese, attive nei settori più strategici dell'energia: economia circolare, decarbonizzazione, digitalizzazione dei processi, agribusiness e nuovi servizi retail al cliente.

Joule ha rappresentato per il Gazometro il primo seme di una nuova visione dell'impresa: non solo motore economico, ma attore sociale, capace di generare valore condiviso. L'approccio adottato si basa su mentorship, supporto tecnologico da parte di esperti Eni e una forte attenzione al networking tra attori pubblici e privati.

Tra i programmi più significativi nati all'interno della Scuola merita senz'altro di essere menzionato "Zero", acceleratore clean-tech del Fondo Nazionale Innovazione. Dal 2020, il programma finanzia con oltre 3 milioni di euro startup ad alto contenuto tecnologico, attraverso strumenti di capitalizzazione in equity. Partner del progetto sono realtà di primo piano come Acea, Vodafone, Microsoft, ma anche enti di ricerca come il CNR e l'Agenzia Spaziale Europea. Il programma si configura come uno dei più avanzati ecosistemi per la transizione ecologica, fornendo alle startup non solo capitali, ma soprattutto contatti, competenze e una rete internazionale.



Fig. 3. Immagine dell'inaugurazione di ROAD – Rome Advance District, maggio 2023. Fonte: Archivio ROAD

ROAD: il distretto avanzato dell'innovazione sostenibile

Nel maggio 2023, l'ecosistema del Gazometro si è ulteriormente arricchito con la nascita di ROAD – Rome Advanced District (Fig. 3). ROAD è una rete che aggrega imprese, università, startup, centri di ricerca e istituzioni, con l'obiettivo di creare un polo di innovazione sostenibile a Roma.

Il progetto si fonda sull'idea della “cross-fertilization”: far incontrare mondi diversi per generare soluzioni nuove. Un “playground” in cui scienziati, ingegneri, designer e artisti lavorano insieme per affrontare le sfide ambientali, sociali ed economiche del presente. Uno spazio aperto e inclusivo dove il sapere tecnico-scientifico dialoga con la creatività e la visione culturale.

Fondato da aziende del calibro di Ferrovie dello Stato, Cisco, Nextchem (Gruppo Maire), Autostrade, Acea e Bridgestone, ROAD punta a diventare punto di riferimento nazionale e internazionale per l'innovazione integrata. Un luogo in cui testare tecnologie, modelli organizzativi e percorsi formativi orientati alla sostenibilità.

Variando il modello di business dell'ex opificio del Gazometro, nel quale si estraeva gas dalla lavorazione del carbone nei primi del Novecento, senza abdicare ad una vocazione industriale ROAD punta allo sviluppo di tecnologie



Figg. 4-5. Seminari e workshop tenuti all'interno degli spazi riqualificati di ROAD. Fonte: Archivio ROAD

in filiera per le nuove energie (Figg. 4-5). Nello specifico tre sono i capisaldi dell'azione:

- attivare collaborazioni di filiera tra dipartimenti di ricerca e sviluppo di soggetti privati e pubblici per generare nuova proprietà intellettuale trasversale, utilizzando gli spazi come area test di soluzioni tecnologiche accelerando così ulteriormente le strategie di decarbonizzazione;
- diventare un luogo in cui mostrare facilmente al normatore/regolatore pubblico la ricerca sulle nuove energie così da facilitare i policymakers nell'attività di abilitazione della transizione;
- promuovere la formazione dei nuovi mestieri legati alla transizione rispetto ai quali si registra un crescente gap di competenze e figure idonee sul mercato.

Le progettualità nate in ROAD si sono alimentate anche con lo studio e il confronto con alcuni importanti Distretti di innovazione: il Kilometro Rosso di Bergamo con la sua scommessa di realizzare un parco scientifico e tecnologico nel cuore della manifattura italiana; MIND, il distretto milanese nell'ex area EXPO di Rho Fiera; il Complesso di San Giovanni a Teduccio a Napoli, trasformato dalla Federico II in un polo multidisciplinare; AMS, il modello collaborativo tra soggetti privati e pubblica amministrazione di Amsterdam che a tutt'oggi è uno dei principali motori di soluzioni tecnologiche a supporto delle sfide delle nuove città.

Le principali aree di impatto attraversate da ROAD spaziano dalla mobilità sostenibile alle smart cities, passando per la promozione della salute e della sicurezza. Tra gli obiettivi del nuovo distretto tecnologico vi è anche quello di sviluppare per la città di Roma una proposta di quartiere energetico del futuro attraverso la costruzione di un circuito per la guida autonoma e interconnessa, finanziato dal PNRR attraverso MOST (Centro Nazionale per la Mobilità sostenibile) e partecipato tra gli altri anche da Politecnico di Milano, Università di Modena-Reggio Emilia e Università di Salerno.

Tutti i co-fondatori di ROAD sono stati coinvolti inoltre, ognuno in base alle proprie competenze, nello sviluppo e accelerazione di alcune filiere industriali, a partire da quella che si occupa del monitoraggio e del miglioramento della pavimentazione stradale, che trova una risposta nell'integrazione di tecnologie offerte da imprese che operano nel settore dei trasporti, della chimica o delle tecnologie informatiche.

Oltre alle collaborazioni di ricerca il soggetto rete ROAD lavorerà però anche per favorire l'upskilling e il reskilling di competenze all'interno delle aziende partner, per incentivare processi interni di co-innovazione, testare soluzioni di mobilità integrata sfruttando l'asset di Ostiense, e costituire un osservatorio congiunto sui dati e i trend relativi alle principali trasformazioni del mercato del lavoro rispetto alle nuove filiere.



Fig. 6. Visite guidate all'interno dell'area del Gazometro. Fonte: Archivio ROAD

Una dinamicità scientifica, quella di ROAD, che è stata riconosciuta anche dalla International Association Science Parks (IASP) che ha incluso il distretto romano all'interno dei parchi scientifici europei nascenti. Oggi, il Gazometro copre una superficie di circa 122.000 metri quadri e in questi spazi lavorano ogni giorno circa 250 persone, tra ricercatori, imprenditori, artisti e innovatori.

Cultura, arte e visione: il Gazometro come hub del contemporaneo

L'identità del nuovo Gazometro non è però solo tecnologica e imprenditoriale: è anche profondamente culturale. L'area è stata protagonista negli ultimi anni di eventi di grande rilievo, come “Videocittà – Il Festival della Visione”, che ha trasformato il quartiere in una gigantesca galleria di videoinstallazioni e performance multimediali che prende vita con l'inizio dell'estate. Un altro importante appuntamento è “Maker Faire – The European Edition”, che raduna in autunno nella Capitale migliaia di innovatori da tutto il mondo in ambito hardware e software, ma anche talenti provenienti dalle scuole di design e delle arti creative. Collaborazioni con il MAXXI – Museo Nazionale delle Arti del XXI secolo e con la NABA (Nuova Accademia di Belle Arti) e con importanti gallerie e soggetti di promozione dell'arte contemporanea (come la Galleria del Sole o Spazio Taverna) hanno inoltre consentito di sviluppare in questi anni progetti curatoriali capaci di esplorare i legami tra memoria, paesaggio urbano e futuro e promuovere nuovi artisti emergenti.

Inoltre, dal 2024 è stato siglato un accordo strategico con il FAI - Fondo per l'Ambiente Italiano, che consente oggi di valorizzare a pieno l'eredità architettonica e storica del sito industriale del Gazometro, coinvolgendo il pubblico in visite guidate e percorsi narrativi organizzati ogni mese (Fig. 6).

Un modello replicabile?

Il Gazometro Ostiense è un esempio virtuoso di come le aree dismesse possano diventare catalizzatori di cambiamento. Non si tratta solo di recuperare uno spazio, ma di trasformarlo in un sistema, un organismo vivente fatto di relazioni, visioni e progetti.

Roma, da sempre stratificazione di epoche e linguaggi, sta riscoprendo in questo angolo di città una nuova narrazione. Una narrazione che guarda al passato con rispetto, al presente con energia e al futuro con ambizione.

Negli stessi luoghi che hanno visto nel Novecento la trasformazione del gas dal carbone nella Roma giolittiana del sindaco Nathan, la vocazione industriale del sito si trasforma in un vero e proprio opificio dell'energia creativa, da oggi aperto a tutti.

4.5. Mappe, corpi, città: ripensare lo spazio pubblico camminando insieme

Azzurra Muzzonigro, Laura Da Re, Florencia Andreola

Le città che abitiamo sono il prodotto dell'intreccio e della stratificazione tra la forma fisica degli spazi e dei valori che la società nel tempo proietta su di essa. A loro volta, i contesti urbani generano e plasmano una serie di interazioni che sono socialmente costruite. A lungo le città occidentali sono state progettate con l'obiettivo di rispondere ai bisogni di un utente astratto, fintamente neutro, cui tuttavia è sotteso un soggetto maschile, eterosessuale, abile, tendenzialmente libero da carichi di cura, riflesso della centralità che tale soggetto ha avuto nei secoli rispetto alla vita pubblica. La figura femminile, viceversa, è storicamente legata, sia culturalmente che fisicamente, allo spazio domestico in quanto principale responsabile della sfera riproduttiva della famiglia. Numerosi studi hanno dimostrato che questo non solo porta a un uso differenziato dello spazio pubblico tra uomini e donne, ma conferma anche che ancora oggi le donne modificano i loro percorsi quotidiani, i luoghi che attraversano e i tempi delle loro attività a causa della paura e del senso di insicurezza (Pérez Prieto, 2016). Modificare questi rapporti, anche di potere, tra i generi è un processo complesso. È necessario anzitutto osservare e analizzare lo spazio pubblico indossando delle lenti capaci di intercettare le differenze che si esprimono tra i generi nella vita quotidiana, al fine di rispondere ai bisogni diversificati che abitano lo spazio urbano, garantendone il diritto alla città. L'urbanistica di genere in tal senso mira a integrare le esigenze e le aspirazioni di tutte le persone e, allo stesso tempo, eliminare gli ostacoli che creano disuguaglianze nella fruizione dello spazio urbano. Occorre infatti riequilibrare la presenza dei diversi generi promuovendo spazi e iniziative volte a incentivare la presa di parola di donne e soggettività queer, storicamente invisibilizzate dai processi decisionali sulla città, nello spazio pubblico. Inoltre, è necessario ripensare la sicurezza a partire da aspetti come l'autonomia e la violenza maschile, garantendo che la voce di tutt³, soprattutto dei soggetti più fragili, sia rilevante nella definizione dello spazio pubblico. È quindi necessario ripensare le strategie di conciliazione degli spazi e delle attività che vi si svolgono facilitando l'uso diversificato dello spazio pubblico volto alla coesistenza di gruppi e soggettività eterogenee.



Fig. 1. Her Maps Quartiere San Paolo, Municipio Roma VIII. Artwork Sara Garagnani. Fonte: Sex & the City, 2025.



Fig. 2. Riunione preparatoria della camminata esplorativa presso il coworking Millepiani, 4 dicembre 2024. Fonte: Sex & the City, 2025.

Per avviare questa riflessione è fondamentale dare voce alle soggettività femminili e queer che abitano i quartieri, creando spazi di condivisione di esperienza, di contaminazione di pensieri e di costruzione di alleanze. Attraverso strumenti partecipativi, quali camminate esplorative e mappature collettive, e altre occasioni di ascolto e dialogo tra l'amministrazione pubblica e la cittadinanza, è possibile posizionare il genere come chiave interpretativa del rapporto tra lo spazio e i soggetti che lo abitano, dando spazio alle percezioni e ai bisogni che – più di altri – le donne e le minoranze di genere esprimono. L'idea fondamentale è che se le città, nel loro tessuto di vicinanza, nella loro qualità e nelle opportunità che offrono, sono capaci di soddisfare i bisogni espressi dalle donne e dalle minoranze, è probabile che l'esperienza urbana, di giorno e di notte, sarà migliore per tutte le persone.

Il progetto HER WALKS, realizzato a dicembre 2024 nel quadrante Ostiense – San Paolo, promosso dal Municipio VIII di Roma e coordinato dall'associazione Sex & the City¹, ha avuto come obiettivo quello di mettere al centro le esperienze e i saperi delle donne e delle soggettività queer. Lo ha fatto tramite la realizzazione di un'uscita sul territorio in forma di camminata esplorativa e la realizzazione di una mappatura collettiva delle risorse di quartiere, resa graficamente grazie al lavoro dell'illustratrice Sara Garagnani.

Sia le camminate esplorative sia le mappature collettive sono strumenti efficaci per studiare il rapporto tra donne e spazio pubblico, utili a indagare i bisogni specifici e le criticità del territorio. Se le camminate esplorative si configurano come percorsi urbani compiuti dalle donne e dalle soggettività queer, e permettono loro di verificare in loco gli elementi che possono migliorare la loro percezione di sicurezza e la fruibilità degli spazi pubblici (illuminazione, arredo urbano, accessibilità, alberi e verde urbano, ecc.), le mappature collettive permettono di risignificare lo spazio e dare voce a nuove rappresentazioni dei territori. Entrambi gli strumenti sono volti a visualizzare e incoraggiare altri tipi di pianificazione, progettazione, manutenzione e ristrutturazione degli spazi pubblici che tengano conto delle esigenze delle donne e delle minoranze di genere.

In particolare, le mappature collettive della città, intese come attività partecipative di dialogo e apertura, possono diventare una pratica estremamente funzionale per indagare le esigenze specifiche delle persone. Se le mappe si sono spesso tradotte in rappresentazioni ideologiche dello spazio, utili a giustificare e perpetuare strategie di esclusione, la mappatura partecipativa è invece

¹ Sex & the City è un'associazione di promozione sociale, fondata nel 2022 da Florencia Andreola e Azzurra Muzzonigro, che osserva le città da una prospettiva di genere attraverso progetti specifici, teorici e pratici, incontri pubblici e progetti di ricerca. Ha pubblicato *Milan Gender Atlas / Milano Atlante di genere* (LetteraVentidue, 2021), e *Libere, non coraggiose. Le donne e la paura nello spazio pubblico* (LetteraVentidue, 2024).



Fig. 3. Her Walks, camminata esplorativa Ostiense-San Paolo. Tunnel viale Giustiniano Imperatore-via Ostiense, 12 dicembre 2024. Fonte: Sex & the City, 2025.

un processo di condivisione capace di dare voce a nuove rappresentazioni di territori.

Le mappe, inoltre, sono uno strumento utile per mostrare come il nostro rapporto con lo spazio urbano sia condizionato da pregiudizi e convinzioni condivise, che influenzano l'accesso alla città in base al genere, all'età, alla classe sociale e alle caratteristiche etniche dei corpi.

Le mappe dunque possono assumere ruoli diversi in base al contesto e alle finalità con cui vengono utilizzate. Come lo spazio, anch'esse non sono materiali neutri: la rappresentazione dello spazio è infatti intrisa di valori simbolici e culturali che traducono un processo di standardizzazione della conoscenza e veicolano il sapere da una prospettiva egemonica (Olcuire, 2019). Mappare un territorio è dunque un atto politico, nella misura in cui porta con sé un messaggio che orienta il pensiero.

Attraverso la camminata, il gruppo partecipante – formato da 17 donne residenti o frequentatrici assidue del quartiere – ha potuto verificare lo spazio urbano e la vita quotidiana sulla base dell'osservazione, dell'esperienza diretta e della partecipazione, incorporando così una prospettiva di genere nell'analisi dello spazio pubblico.

La camminata esplorativa nel quadrante Ostiense-San Paolo ha messo in evidenza una doppia natura del quartiere: da un lato le molte risorse che esprimono una particolare attenzione al mondo sociale, all'ambito associazionistico e culturale – grazie anche alla presenza dell'Università – dall'altro un



Fig. 4. Her Walks, camminata esplorativa Ostiense-San Paolo. Lungotevere Dante, 12 dicembre 2024. Fonte: Sex & the City, 2025.

territorio poco curato nella sua manutenzione, spesso abbandonato al degrado e alla sporcizia, con una rete di mezzi pubblici non adeguata e una scarsa attenzione alla pedonalità, soprattutto notturna.

La camminata ha avuto come esito la realizzazione di un pieghevole, HER MAPS, in cui sono riportati i presidi che le partecipanti hanno segnalato a vario titolo come risorse importanti per la vita quotidiana in quartiere. Si tratta di luoghi eterogenei per funzione e frequentazione ma la cui presenza contribuisce alla vitalità e alla percezione di sicurezza del quartiere da parte delle donne e delle soggettività queer.

Tra questi, sono riportati presidi sul territorio per situazioni di marginalità rivolte a donne e madri, come la casa famiglia/centro diurno ARPJTETTO Ets (Lungotevere Dante, 5); centri sociali che contribuiscono alla realizzazione di attività culturali, di aggregazione e sportive a costo contenuto se non gratuite, come Acrobax (via della Vasca Navale, 6) e La Città dell'Utopia (via Valeriano, 3f). Anche realtà impegnate sulle tematiche di genere da una prospettiva transfemminista e intersezionale sono emerse come rilevanti; tra queste il collettivo Cagne Sciolte (via Ostiense, 137b) e il collettivo universitario Marielle di Roma Tre.

Tutto il sistema universitario che gravita attorno all'asse di via Ostiense è stato ritenuto un presidio efficace sul territorio, capace di supportare un tessuto giovanile di attivismo e associazionismo che anima il quartiere, in particolare sono stati nominati i dipartimenti di Scienze Politiche ed Economia, e la facoltà



Fig. 5. Her Walks, camminata esplorativa Ostiense-San Paolo. Stazione metro San Paolo, 12 dicembre 2024. Fonte: Sex & the City, 2025.

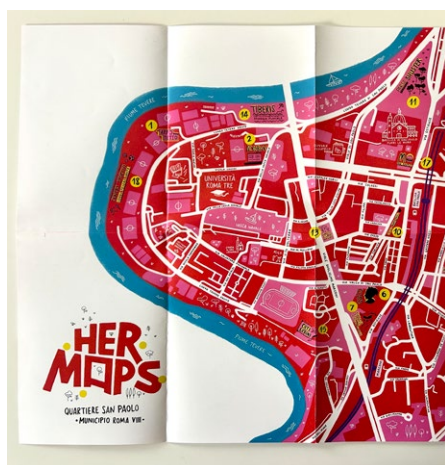


Fig. 6. Her Maps Quartiere San Paolo, Municipio Roma VIII. Artwork Sara Garagnani. Fonte: Sex & the City, 2025.

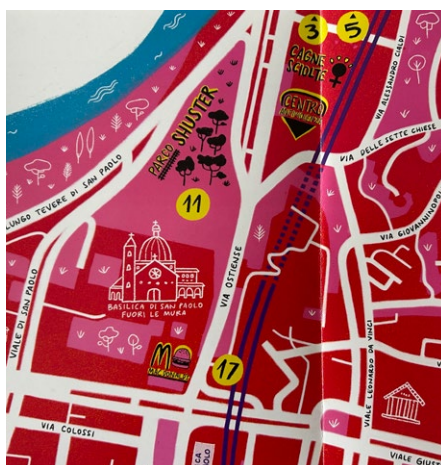


Fig. 7. Her Maps Quartiere San Paolo, Municipio Roma VIII. Artwork Sara Garagnani. Fonte: Sex & the City, 2025.

di Lettere insieme all'importantissimo Centro Antiviolenza di Roma Tre, gestito dal collettivo Lucha y Siesta.

Per quanto riguarda i presidi culturali, sono stati nominati il Cinema Madison (via Gabriello Chiabrera, 121), la Biblioteca Comunale Joyce Lussu (via Costantino, 49a) e il Circolo di Cultura Omosessuale Mario Mieli (via Efeso, 2A).

Tra le risorse del quartiere sono emerse anche diverse aree verdi, come il parco Schuster, ritenuto ben progettato, illuminato, vissuto la sera da gruppi di giovani del quartiere; i giardini di largo Bortolotti, in cui vengono organizzate diverse attività, e i parchi Lopez - Colasanti, rilevanti dal punto di vista della memoria legata al massacro del Circeo.

Altre aree mappate sono state la Spiaggia urbana fluviale "Tiberis" (Lungotevere Dante), spazio in cui si può usufruire di diverse attività gratuite; i centri sportivi ubicati presso Lungotevere Dante; gli orti urbani di largo Veratti; il mercato coperto San Paolo District (via Alessandro Severo, 48), spazio che raccoglie il mercato dei coltivatori diretti, attrezzato con aree giochi per bambini, spazio per mercatini, tavoli per il pranzo. Infine, il McDonald's di via Ostiense è stato riconosciuto come un presidio positivo per il quartiere in virtù della sua apertura anche a tarda notte, della sua costante illuminazione e della frequentazione da parte di ragazze e ragazzi.

L'intero processo partecipativo, i cui esiti sono stati presentati alla cittadinanza nel mese di marzo 2025, ha fatto emergere diverse riflessioni sul rapporto con la città, in termini di accessibilità e vivibilità. Le parole di una partecipante rendono chiare alcune complessità contemporanee: «noi possiamo anche immaginare una città migliore, ma allo stato attuale non appena una zona migliora (con il contributo di tutte le persone) si gentrifica e diventa di poche, diventa dei b&b, di chi si può permettere affitti rilevanti e via scorrendo». In questo senso, la dimensione partecipativa dei progetti sul territorio risulta fondamentale, soprattutto per aprire spazi di confronto tra cittadinanza e amministrazione pubblica.

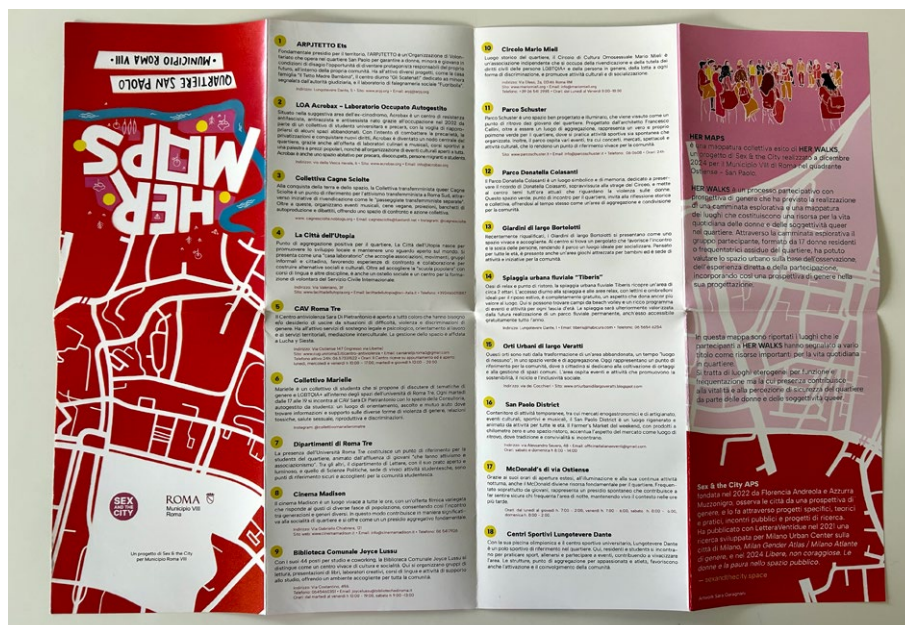


Fig. 8. Her Maps Quartiere San Paolo, Municipio Roma VIII. Artwork Sara Garagnani. Fonte: Sex & the City, 2025.



Fig. 9. Presentazione pubblica di Her Maps presso la biblioteca Arcipelago a Roma, 18 marzo 2025. Fonte: Sex & the City, 2025.

Riferimenti bibliografici

PÉREZ PRIETO, L. (2016). El derecho de las mujeres a la ciudad. Una revisión feminista de los espacios urbanos. *TRIA International Journal of Urban Planning*. 16. Special Issue *Towards Habitat III. A Gender Perspective*, 9(1): 61.

OLCUIRE S. (2019). *Città a misura di donne o donne a misura di città*. In: C. Belingardi, F. Castelli, S. Olcuire (a cura di). *La libertà è una passeggiata*. Roma: IAPh Italia: 85-99.

ANDREOLA, F., MUZZONIGRO, A. (2021). *Sex and the City, Milan Gender Atlas / Milano Atlante di genere*. LetteraVentidue.

ANDREOLA F., MUZZONIGRO A. (2024). *Libere, non coraggiose. Le donne e la paura nello spazio pubblico*. Roma: LetteraVentidue.

4.6. Il senso di Ostiense

Gabriele Scorzoni per Polimera¹

I processi rigenerativi *culture-led* si muovono su un doppio binario. In una direzione vi è il ruolo dell'azione culturale nella rigenerazione dei luoghi, nell'altra il ruolo dei luoghi nell'orientare la produzione culturale e nel determinare un nuovo paradigma curatoriale. Ostiense rappresenta un modello di questo scambio, un laboratorio ideale di pratiche di rigenerazione urbana a base culturale. Ciò in parte per l'impronta primigenia orientata da un'idea istituzionalizzata di progresso, che ha indirizzato un ricorrente moto trasformativo e segnato lo sviluppo del quartiere dagli inizi dello scorso secolo, dalla città industriale alla città creativa (Landry, Bianchini, 1995), e per la restante parte in ragione di circostanze non governate, collisioni spontanee fra le particelle interne a Ostiense, ai suoi luoghi, alle sue comunità.

Lo spazio immaginativo generatosi dalla curva regressiva di dismissioni e abbandoni succedutesi negli anni Sessanta e Settanta, lo spontaneo aggregarsi di impulsi creativi, le sfide rappresentate dal tessuto sociale eterogeneo di un quartiere dalla *legacy* stratificata, sono i prodotti e i fattori di queste collisioni. Tanto gli interventi programmatici e istituzionali quanto le manifestazioni spontanee e pulviscolari del moto creativo che ha interessato Ostiense, hanno beneficiato del potenziale immaginifico dell'area, della sua eredità storica stratificata e di un'identità poliedrica, complessa e a tratti sfuggente. Un'area che, per i ragionamenti di queste righe, può essere delimitata a nord dalle Mura Aureliane, a ovest dal Tevere, a sud dalla Basilica di San Paolo e a est dalla ferrovia Roma-Lido.

Oggi, questo codice genetico può essere il lievito madre di una produzione culturale che sia determinante nell'orientare processi rigenerativi legati alle specificità del territorio, e animati da agenti culturali che siano acceleratori simbiotici anziché innesti alieni nell'identità del quartiere, dei suoi luoghi e di chi li popola. Processi con cui superare la logica giocoforza estrattiva dei grandi eventi, attratti dalle popolari e spettacolari scenografie ma poco incentivati a

¹ Polimera è il collettivo fondato da Gabriele Scorzoni con Federico D'Orazio, Sara Mele e Luca Bazzoli, e che rappresenta la propaggine di ciò che è stato finora il nucleo di progettazione e produzione socioculturale delle Industrie Fluviali.

instaurare legami cooperativi con qualsivoglia preesistenza. Se sostenuti a livello sistemico dalle politiche pubbliche e supportati da un dialogo aperto e finanche conflittuale, se esposti alle domande anche difficili, se accoglienti anche verso gli aspetti più dolorosi del vivere territoriale, tali processi rigenerativi possono creare un senso condiviso sul perché amiamo questo luogo, su cosa ci lega, sul perché lo abitiamo e su come abitarlo meglio.

Il ruolo dell'azione culturale

In tal senso, torna utile la distinzione che Jeff Kelley, alla fine degli anni '80, opera tra sito e luogo, riflettendo sul cambiamento di prospettiva fra l'arte site-specific – che adatta l'opera d'arte alle caratteristiche fisiche di uno spazio, sia esso pubblico o meno – e le *arts of places* – che dipendono dall'instaurazione di un legame fra artista e territorio. Scrive Kelley (1991): «la particolarità umana dei luoghi ha iniziato a riempire la specificità artistica dei siti».

Guardando ai luoghi come alle dimensioni «pratiche, vernacolari, psicologiche, sociali, culturali, cerimoniali, economiche, politiche e storiche di un sito» (Kelley, 1991), possiamo guardare all'azione artistica nello spazio pubblico – e, per estensione, alla produzione culturale *tout-court* – immaginando che tali dimensioni ne costituiscano il vocabolario espressivo.

In un territorio come quello di Ostiense, in cui convivono siti archeologici millenari e industriali, istituzioni culturali e comunità migranti, invecchiamento della popolazione e gentrificazione, università e stazioni ferroviarie, centro storico e periferia, storia operaia e over-tourism, urban-art, paesaggio fluviale e scenografie peculiari, le unicità non si contano. Ciò rende il vocabolario espressivo di cui parliamo estremamente ricco e articolato, nonché il motivo per il quale si sostanzia un ampio campo di intervento per esperienze community-based di riprogettazione e rigenerazione nelle quali può rivestire un ruolo centrale il lavoro dell'artista. Possiamo prendere a modello alcuni principi consolidatisi fra gli anni Ottanta e Novanta attorno alla social engaged art e alla critica a essa associata (Lacy, 1995), per considerare l'agire culturale non solo come risultante ma come processo, un insieme di pratiche di ascolto e ricerca, di permeabilità a luoghi e persone, di percezioni empatiche, di condivisione e messa in discussione. Un processo che «contraddice il mito narcisistico del genio isolato» e «ricostruisce il rapporto tra individuo e comunità» (Gablik, 1995).

Nel rapporto dialogico fra territorio da un lato, e artista e realtà culturali dall'altro, si apre il campo per un protagonismo culturale che potremmo definire civico, nell'ambito del quale le cifre individualistiche sfumano dietro la spinta del bene comune instaurando relazioni rizomatiche: non si tratta di sommare o sottrarre

al lavoro della mente creativa le osservazioni di una comunità, né viceversa. Si tratta piuttosto di favorire strutture che all'insieme di relazioni biunivoche delle parti coinvolte sostituiscono un sistema accentrato fatto di stratificazioni e di connessioni che non seguono un percorso lineare o predeterminato (Deleuze, Guattari, 1980).

In questa nuova struttura l'artista – e con l'artista qualsiasi corresponsabile di una produzione o di un'agitazione culturale – può rispondere a specifiche istanze di responsabilità e attivismo sociale, uscendo dalla comfort zone di osservatore e giudicante per legittimarsi come partecipante effettivo alla vita delle comunità (Dowley, 1995); agendo in qualità di «ingegnere dell'immaginazione» – una vecchia definizione del collettivo Welfare State International – e avvalendosi del vocabolario espressivo di comunità e territori. E i territori possono beneficiare della capacità dell'artista di guardare oltre le convenzioni, «di vedere i problemi da prospettive diverse e di offrire soluzioni innovative per la rigenerazione urbana» (Landry *et al.*, 1995) che sfidano i pregiudizi delle comunità in relazione alle possibilità di trasformazioni positive.

Il che non significa che l'arte sia un bene di consumo al servizio delle città, e c'è anzi «il rischio di una banalizzazione dei linguaggi, poco critici, e di una pacificazione dei processi» (Crobe, 2013). Ma ci sono componenti che, se accolti, possono mitigare e prevenire questo rischio. In questa struttura rizomatica hanno ruolo i conflitti e le incomprensioni, le domande che si generano dall'azione artistica sono elementi del processo e possono non risultare rassicuranti. «La prossimità tra rappresentazione e partecipazione sottolinea la necessità di sostenere una tensione fra critica artistica e critica sociale. [...] L'arte partecipata [...] è incerta e precaria come la democrazia stessa; non è legittimata in automatico ma necessita continuamente di essere messa in pratica e testata in ogni contesto specifico» (Bishop, 2012).

La cultura è un flusso ininterrotto di saperi, espressioni e rappresentazioni che tracciano un filo fra ciò che ci ha preceduto, come si è tramandato fino a noi, come lo elaboriamo per affrontare il presente e come ce ne serviamo – ribaltandolo, disfacendolo, rielaborandolo, conservandolo – per immaginare il futuro e dare nuovo senso al vivere urbano.

La creazione di un senso

Possiamo guardare alle produzioni culturali come a potenti agenti di stimolazione cognitiva che sollecitano la ricerca – o, meglio, la creazione – di senso. Risulta evidente nella capacità delle pratiche culturali socialmente impegnate di amplificare l'autorappresentazione delle comunità e intervenire sulla costruzione di un senso di appartenenza condiviso, facendo emergere le peculiarità,

la storia comune, il carattere riconoscibile di un luogo, favorendo l'attaccamento dei suoi abitanti alla loro casa comune e il loro coinvolgimento costante nelle azioni di cura (Manzo, Devine-Wright, 2021). Dimostrazioni di ciò si rintracciano in decine di progetti realizzati in ogni parte del mondo negli ultimi trent'anni. Dalla House of the Future di David Hammons (Leibovitz Steinman, 1995) fino all'ampio impiego di un media accessibile come quello della street art – inteso come forma d'espressione libera dal mero funzionalismo decorativo e legittimata da una critica rigorosa – nel coinvolgere attivamente le comunità nella progettazione, nella realizzazione e nella cura di opere che possono incrementare l'affezione al bene comune dello spazio abitato – il più celebre è forse Favela Painting, iniziato sotto la guida degli artisti Jeroen Koolhaas and Dre Urhahn nelle favelas di Vila Cruzeiro e Santa Marta a Rio de Janeiro.

Appartenenza e identità emergono direttamente dal vocabolario espressivo del quartiere. Esse non sono strumentali all'identificazione di una comunità omogenea, di una definizione identitaria arbitraria di cui servirsi per giustificare una logica reazionaria ed escludente di noi contro loro. Al contrario creano ulteriore coesione sociale, indipendentemente dalla diversità dei membri della comunità (Brown, Perkins, Brown, 2003). Si delineano sulla scorta delle complessità che la costituiscono, utilizzando le differenze come moltiplicatori di possibilità, tessendo trame trasversali per attivare tutte le componenti sociali di un determinato territorio e generare impatti più ampi.

Data la sua ricchezza, stratificazione e varietà, il vasto vocabolario espressivo di Ostiense ha in sé il potenziale per lo sviluppo di azioni culturali che, anziché schiacciarsi sul didascalismo mediatico, possono sfidare le rappresentazioni stereotipate. L'impresa creativa è un veicolo per passare dall'attribuzione di senso alla creazione di senso.

La comunità è la forma di aggregazione sociale che idealmente sostiene la creazione di senso, e una comunità che non riesce a creare un senso condiviso di fronte al contesto mutevole che abita rischia di rimanere ancorata a vecchi schemi, ostacolando il proprio progresso e il proprio benessere (Perls, Goodman, 1951).

Le pratiche culturali a Ostiense

Incoraggiare questa consapevolezza può depotenziare l'uso strumentale delle arti finalizzato a restituire valore economico ai luoghi prescindendo dal loro valore umano, quel modello di città creativa (Landry, Bianchini, 1995) di cui Ostiense è l'archetipo capitolino e nella quale la cultura è prima agente di rigenerazione e poi di gentrificazione. Una forma culturale di potere sullo spazio che talvolta si appropria dell'autenticità dei luoghi riconoscendovi potenziale

politico o economico. Ma «l'autenticità non è una scenografia di edifici storici. È un processo continuo di vita e di lavoro, un accumulo graduale di esperienze quotidiane, l'aspettativa che i vicini e gli edifici che ci sono oggi ci saranno anche domani» (Zukin, 2010).

Il senso che intercorre fra un luogo e le persone che lo abitano connette entrambi al passato e al futuro, invoca un atto immaginativo che la cultura, intesa come flusso ininterrotto fra quel passato e quel futuro, può alimentare. Come accennato in premessa, prima che le importanti opere pubbliche di recupero e trasformazione intervenissero per traghettare i resti della città industriale verso i lidi della città creativa – prima del PUOM, Progetto Urbano Ostiense-Marconi del 1999 – Ostiense era già un territorio di fermentazioni creative spontanee, converse in una polarizzazione culturale determinata dall'avvento della terza università di Roma. Negli anni Novanta prese corpo a Ostiense un ambito di rappresentazione legato alle sottoculture emergenti, consolidatosi attorno a un'inedita idea di club-culture che era campo di espressione di creatività marginali prima ancora che manifestazione di quelle forme di vita notturna che avrebbero caratterizzato i decenni a seguire, e catalizzatrice di un desiderio delle giovani generazioni di assistere a un'emancipazione in senso internazionale della città (Battafarano, 2015). Molti locali ricavati in spazi industriali dismessi – dall'Alpheus nell'ex Società Romana Formaggio Pecorino fino ai club di via Libetta – testimoniavano il desiderio di aggregarsi attorno a un'offerta culturale che non fosse mera espressione del mainstream dell'epoca. Contemporaneamente, dal vocabolario espressivo del territorio emergevano esperimenti di conciliazione fra l'azione artistica e le sue implicazioni sociali. Fra il 1993 e il 1994, Stalker intervenne sulle due rive del Tevere al cospetto dell'ex Italgas con due “parchi illegali”, quelli di Vivilerive e di Al-Qantara. La città del ponte sul fiume. Con il primo vide la luce un parco fluviale provvisorio nella discarica abusiva sorta in una parte dello stesso complesso dell'ex Mira Lanza che successivamente avrebbe ospitato il Teatro India. Il secondo favoriva il contatto esperienziale con il Tevere, il cui allontanamento dalla città sovrastante è ancora oggi una ferita che impedisce «una delle più antiche e naturali articolazioni della città, tanto che la città moderna anche quando si è sviluppata in prossimità del fiume ne è rimasta immune e indifferente» (Romito, 1994). Esperienze la cui eco è giunta fino ad oggi come vento solare, permeando i progetti di realtà quali NONE Collective, Dominio Pubblico e Polimera. Pratiche che intervengono per rigenerare un senso comune fra luoghi e persone laddove le trasmutazioni dettate da abbandoni o appropriazioni lo hanno reciso.



Fig. 1. “Upside Down – Urban Postcards G0081” di Giulio Vesprini. Fonte: Francesco Schifano / Wow Tapes

L'esperienza delle Industrie Fluviali

L'esperienza stessa delle Industrie Fluviali – community hub a trazione culturale che abbiamo ideato, avviato e gestito collegialmente nella cooperativa Pingo e di cui con Polimera abbiamo fatto parte fino alla fine del 2024 – è nata proprio per contribuire a generare senso interagendo con il territorio non come corpo estraneo ma come parte effettiva di esso, e intravedendo nelle arti lo strumento col quale riuscirvi. Credendo nelle possibilità di un luogo che promuovesse «quotidianamente azioni al contempo culturali e plurali» (Aernouts, Cognetti, Maranghi, 2023), abbiamo guardato al modello degli spazi ibridi e alle esperienze di centri culturali poliedrici – attingendo da esempi ben più grandi per investimento, struttura e ambizioni – e, più in generale, a quei luoghi in cui la differenza fra dimensione creativa e dimensione sociale «non è percepita né evidentemente considerata problematica» (Franceschinelli, 2021).

Abbiamo così convertito in spazi di comunità, accessibili e aperti, quelli di una ex fabbrica che – sorta all'inizio del secolo scorso come lavatoio lanario e dismessa all'inizio degli anni Settanta – era stata ristrutturata nel 2007 per

iniziativa della proprietà, sull'onda degli interventi di recupero avviati con il PUOM. In questi spazi, parcellizzati per oltre un decennio in una moltitudine di piccoli uffici, con l'avvento delle Industrie Fluviali si è innescata un'inversione di logica: dallo spazio chiuso allo spazio aperto. Una progressiva permeabilità del dentro con il fuori che ha consentito di sperimentare cooperazioni trasversali favorite dal supporto di una struttura le cui risorse – in termini di luoghi, strumenti, persone e saperi – erano a supporto di tali cooperazioni.

Al processo di trasformazione dello spazio si è dunque affiancato un altro processo, ugualmente trasformativo. Il formarsi di un agire culturale che, alla spinta dettata dalla visione del collettivo promossa dalle Industrie Fluviali, ha aggiunto idee e proposte di quei soggetti del territorio coinvolti a vario titolo nella produzione culturale e creativa, o nella pianificazione urbanistica, o ancora abitanti o rappresentanti di corpi sociali radicati in questi luoghi.

Francesca Cognetti parla di «postura progettuale», «una postura che invita ad ascoltare e porsi in dialogo con la città, costruendo una interazione con le persone e gli spazi lungo una prospettiva di futuro, rivolta alle possibilità presenti e latenti per introdurre rinnovamento».

Per un community hub questo scambio osmotico è anzitutto, banalmente, frutto di un'idea di spazio accessibile e accogliente. Un luogo che riceve e ascolta senza pregiudizio, che si fa portatore di possibilità, e che cresce al moltiplicarsi di queste relazioni.

In questo moto formativo orizzontale e perpetuo – nei suoi conflitti, contaminazioni e cooperazioni – abbiamo individuato il terreno nel quale coltivare le azioni culturali delle Industrie Fluviali. Perché «la creatività non riguarda solo il nuovo, ma implica anche l'apertura alle idee, alle influenze e alle risorse che sono intorno a noi, che non possiamo controllare totalmente, ma che possono essere sfruttate per rendere la nostra vita più ricca e sostenibile» (Landry, Bianchini, 1995).

Nel corso di questa crescita, alla logica immanentemente essenziale dello spazio aperto, si è affiancata quella del cantiere aperto. Ne è manifestazione Portofficina, laboratorio di cittadinanza attiva organico alle Industrie Fluviali i cui obiettivi sono andati a definirsi sempre più dettagliatamente nel corso del tempo, ma di cui ciascuna fase ha orientato in varie forme la produzione culturale delle Industrie. Parliamo delle fasi che hanno portato una compagine eterogenea di partecipanti – rappresentanti di istituzioni locali, enti di formazione, gallerie d'arte, gruppi di lettura, comitato di quartiere, persone che abitano o lavorano in questo pezzo del Municipio VIII – a individuare una visione comune su ciò che il territorio di Ostiense è, su quanto siano definiti o sfumati i suoi confini, su quali sentimenti lo caratterizzino, su cosa sia Ostiense nel contesto degli altri territori del Municipio; e parliamo anche delle fasi più orientate alla definizione di un obiettivo di comunità, tradotto in tempi più recenti nel motto

Siamo Piazza! che caratterizza i lavori dei gruppi impegnati a definire piazze temporanee in risposta alla mancanza di piazze nel quartiere.

Questo genere di esperienza non solo è quel processo che, nell'ampio raggio di un agire culturale, è esso stesso cultura. È anche un serbatoio per le riflessioni su cui si sono basate le produzioni culturali delle Industrie Fluviali nell'ultimo biennio. Coinvolgendo lo street-artist Giulio Vesprini per un intervento artistico sul Ponte della Scienza, il presupposto non era generare consenso attorno alla fallace equazione fra decorazione visiva e decoro urbano. Era piuttosto sintetizzare le istanze rappresentate in Portofficina circa la mancanza di spazi di aggregazione e le riflessioni più ampie riguardo «l'urgenza di riavvicinarsi al fiume, di riscoprire questa entità che scorre incessante nel ventre della nostra città quasi senza che ce ne accorgiamo», come abbiamo scritto sul blog Biosfera. Quest'opera ha rappresentato per Polimera e per le Industrie Fluviali una milestone per rinnovare ogni considerazione sul ruolo di curatori e curatrici nella realizzazione di opere di arte pubblica context-specific, frammenti nei processi di creazione di senso del territorio (Fig. 1).

Occuparsi della curatela di un'opera d'arte o dell'organizzazione di iniziative culturali che seguano le logiche qui descritte richiede di partecipare attivamente al processo creativo come «cliente o committente; fonte o ricercatore; [...] educatore, guida, interprete» e tecnico (Jacob, 1995). Stare nei territori, ascoltarli, costruire reti, realizzare e presidiare spazi di confronto, conflitto e sperimentazione, definisce un nuovo paradigma curatoriale per cui non esiste curatela senza cura: ciò fa la differenza fra un'agenda culturale che espone un territorio a gentrificazione e turismo esasperato e un agire che ne promuove il benessere e ne tutela le fragilità. E, nel caso di Ostiense, può accompagnare il passaggio da città creativa a città creativa e inclusiva.

Riferimenti bibliografici

AERNOUTS, N., COGNETTI, F., MARANGHI, E. (2023). *Urban Living Lab for Local Regeneration - Beyond Participation in Large-scale Social Housing Estates*. Cham: Springer.

BATTAFARANO, G. (2015). Giancarloino, intervista di N. Gerundino, in *Zero.eu*, 17 settembre 2015. <https://zero.eu/it/persone/giancarloino-go-a-roma/>

BISHOP, C. (2012). *Artificial hells: participatory art and the politics of spectatorship*. London: Verso.

BROWN, B., PERKINS, D., BROWN, G. (2003). Place attachment in a revitalizing neighborhood: Individual and block levels of analysis. *Journal of Environmental Psychology*: 259–271.

- CALVARESI, C., COGNETTI, F. (2023). La rigenerazione urbana è apprendimento. *Tracce urbane*, 13.
- CROBE, S. (2023). Pratiche di rigenerazione urbana e cultura. Sguardi critici tra co-creazione, istituzionalizzazione e conflitto. *Tracce urbane*, 13.
- DELEUZE, G., GUATTARI, F. (1980). *Mille piani*. Roma: Castelvecchi.
- FRANCESCHINELLI, R. (2021). *Spazi del possibile*. Milano: Franco Angeli.
- GABLIK, S. (1995). Connective aesthetics: art after individualism. In: S. Lacy (ed.). *Mapping the Terrain: New Genre Public Art*. Seattle: Bay Press.
- JACOB, M. J. (1995). An unfashionable audience. In: S. Lacy (ed.). *Mapping the Terrain: New Genre Public Art*. Seattle: Bay Press.
- KELLEY, J. (1991). Art in Place. *Headlands Journal 1986–1989*. Sausalito: Headlands Center for the Arts.
- KERSHAW, B., COULT, T. (1983). *Engineers of the Imagination*. London: Methuen.
- LACY, S. (1995). *Mapping the Terrain: New Genre Public Art*. Seattle: Bay Press.
- LANDRY, C., BIANCHINI, F. (1995). *The creative city*. London: Demos.
- LANDRY, C., GREENE, L., MATARASSO, F., BIANCHINI, F. (1995). *The Art of Regeneration: Urban Renewal Through Cultural Activity*. London: Demos.
- MANZO, L., DEVINE-WRIGHT, P. (2021). *Place attachment - Advances in theory, method and applications*. London: Routledge.
- PERLS, F., GOODMAN, P., HEFFERLINE, R.F. (1997). *Teoria e pratica della terapia della Gestalt. Vitalità e accrescimento della personalità umana*. Roma: Astrolabio.
- POLI, P. (2019). Attribuzione e creazione di senso tra individuo e società. *Figure Emergenti - Rivista della Scuola Gestalt di Torino*, 4.
- ROMITO, L. (1994). Al-Qantara. La città del ponte sul fiume. blog *Arti Civiche*. <https://artiviciche.blogspot.com/p/appuntamenti.html>
- SCORZONI, G. (2024). Upside Down: Giulio Vesprini e il Ponte della Scienza. blog *Biosfera*, 8 luglio 2024. <https://www.industrieffluviali.it/cultura/arte/upside-down-giulio-vesprini-ponte-della-scienza/>
- STEINMAN, S. L. (1995). Directional signs: a compendium of artists' works. In: S. Lacy (ed.). *Mapping the Terrain: New Genre Public Art*. Seattle: Bay Press.
- ZUKIN, S. (2010). *The naked city*. Oxford: Oxford University Press.

Postfazione. Il Mercoledì delle Ceneri del soggettivismo parassitario

Enrico Nigris

1. Accumulazione originaria

*Ce livre tente d'identifier les structures
communes à la vie quotidienne – l'imaginaire
social de l'espace et du temps*
Kristin Ross¹

A chi si interessa dei processi sociotecnici di produzione dello spazio urbano, i saggi raccolti in questo volume pongono tre questioni di fondo².

La prima riguarda la costruzione dell'identità del quartiere Ostiense: in quale momento, e attraverso quali percorsi, l'area ha acquisito i tratti che oggi le vengono comunemente attribuiti? Quando il discorso pubblico ha iniziato a considerare l'Ostiense un frammento di "Città dell'età industriale"? Fino a quando questa rappresentazione si è basata su elementi oggettivi e quando è iniziato lo slittamento verso la narrazione allegorica? La risposta, inevitabilmente, va oltre una semplice collocazione cronologica: richiede un'analisi complessiva del periodo in cui l'Ostiense, lasciandosi alle spalle la dimensione rurale, entra a far parte dei processi di modernizzazione urbana che hanno interessato Roma tra XIX e XX secolo. Si tratta di un percorso che, per quanto possa apparire lineare, non appena si consideri la città come prodotto di molteplici dinamiche sociotecniche, intrecciate sulla linea del tempo, si rivela una sommatoria di "sentieri interrotti", che, impercettibilmente, conducono dalla realtà storica alla fantasmagoria.

¹ «Questo libro tenta di identificare le strutture comuni della vita quotidiana – l'immaginario sociale dello spazio e del tempo», [trad. nostra]. Ross, 2013: 15. Come precisa M. Pezzella nella postfazione alla traduzione italiana, l'edizione francese contiene un'introduzione nuova rispetto all'edizione americana (Ross, 1988); v. Id., *La Comune e la somma dei possibili*. In: Ross (2020). Come si può notare, nel titolo dell'edizione italiana è stato omesso il riferimento allo spazio presente sia in quella originale sia nell'edizione francese.

² Ringrazio Anna Laura Palazzo, senza le cui affettuose insistenze e pazienti attese questo testo non sarebbe stato scritto.

La seconda questione concerne le modalità attraverso cui, arrivando a maturazione negli anni Settanta del Novecento, le dinamiche economiche avviate all'epoca della fondazione perdono forza e consistenza materiale. Le catene produttive e commerciali che garantivano la vitalità di questo territorio vengono meno, lasciando dietro di sé non solo tracce tangibili, edifici abbandonati e in progressivo degrado, ma anche il disagio esistenziale di gruppi sociali ormai disallineati dal proprio ambiente di vita. La frattura del legame sociotecnico è somatizzata in nostalgie ambigue, che trasformano il passato in un mito minore. I manufatti industriali e di servizio sopravvivono come figure amputate di significati reali, diventano “archeologia industriale”, mentre si dispongono a divenire oggetto di processi appropriativi prima simbolici e poi reali.

Il terzo interrogativo interpella l'evoluzione degli usi dello spazio e le loro trasformazioni nel tempo. Spesso tali mutamenti si celano dietro retoriche funzionali ai processi di trasformazione urbana e mirano a sostituire, aggiornandone le funzionalità, le logiche profonde della precedente organizzazione economica e sociale dell'area. L'obiettivo di massimizzare la rendita conduce all'elaborazione di una prospettiva stratificata, volta a ridefinire le complessive condizioni del mercato fondiario e immobiliare dell'area. Dopo anni di abbandono, negli anni Novanta del Novecento, l'Ostiense torna al centro dell'attenzione degli investitori: in parallelo prende avvio la costruzione di un nuovo immaginario, proiettato verso il futuro ma che trae alimento e forma dai materiali ereditati dal crollo dei precedenti assetti insediativi, riorganizzati in costrutti simbolici di cui la nuova strategia di produzione valorizzazione farà buon uso. Come si proverà a dimostrare nelle pagine che seguono, ciò è avvenuto attraverso modalità che sono la negazione di quella “visione patrimoniale” che costruisce oggetti, luoghi e pratiche come *patrimoine* – eredità collettiva da conservare, valorizzare e trasmettere – attraverso processi di *patrimonialisation* istituzionale e culturale, secondo una prospettiva che legge certi beni come eredità comune (*héritage commun*), e non come proprietà privata, mettendo al centro memoria, identità e trasmissione (Poulot, 2008; Robert e Guiu, 2021)³. I saggi contenuti nel libro offrono, in tal senso, un'eziologia potente dell'apparato ideologico che

³ Le aporie della patrimonializzazione del passato emergono nelle riflessioni di David Harvey sull'“accumulazione per spoliazione”, intesa come riemersione, nel capitalismo contemporaneo, di pratiche espropriative quali modalità ordinarie di produzione del profitto. Per Harvey, più che l'oggetto – terre, beni comuni, servizi o diritti – contano le modalità: coercizione giuridica, atti di forza, ingegnerie finanziarie e decisioni statali che trasferiscono ricchezza verso specifiche frazioni del capitale. La “spoliazione” segnala così il ritorno della violenza extra-economica e di una logica estrattiva celata dietro la neutralità del mercato. Lungi dall'essere residuale, tale predazione istituzionalizzata – dalle privatizzazioni alla gestione del debito fino all'appropriazione delle risorse – costituisce un dispositivo centrale con cui il capitale globale affronta la sovraccumulazione e riorganizza territori e rapporti sociali. Un primo riferimento bibliografico è il saggio omonimo in Harvey (2021).

si è andato progressivamente consolidando. Attraverso quali processi, attori e retoriche si genera e si struttura il sostegno – anonimo, diffuso, per lo più involontario – ai processi di creazione del valore fondiario e immobiliare? E chi, in ultima analisi, vince o perde al tavolo della redistribuzione della ricchezza così prodotta?

Alle domande sopra esposte si tenta di fornire una prima e sommaria risposta nei paragrafi che seguono. Il primo e il secondo, muovendo dalle analisi di Anna Laura Palazzo e Francesca Romana Stabile, ricostruiscono i tratti fondativi dell'Ostiense, mostrano come le pratiche che hanno attribuito al quartiere la funzione di paradigma, per Roma, quale “Città dell'età industriale” abbiano anche trasformato quest'area in un patrimonio con valori materiali, sociali e simbolici ben definiti. I paragrafi successivi, suggeriti dalla lettura dei saggi contenuti nel volume, si concentrano su alcuni dispositivi sociotecnici, ciascuno dei quali, con modalità differenti, attinge dagli elementi originari dell'Ostiense ciò che è di servizio ai propri scopi. Nell'azione degli attori presenti sulla scena urbana, il Quadrante Ostiense è rielaborato sia come deposito di spazi abbandonati sia come figura allegorica ricca di significati collettivi e sovraindividuali, una ricchezza da mettere a valore. Come ogni dispositivo sociotecnico, nelle storie narrate non ci sono paternità o poteri singolarmente egemoni. Il dispositivo è anonimo, non mostra origini ma genealogie. Non ci sono riti di fondazione ma solo adesioni, defezioni, annessioni, esclusioni. Così avviene per i dispositivi di reazione alla costruzione di uno spazio di vita dominato dal capitale (§3) oppure per il lento stratificarsi della “formattazione” in grado di assicurare il funzionamento del mercato, immobiliare ma non solo, attraverso la sua unificazione (§§4–6) oppure per la sincretica rielaborazione che dell'eredità del passato viene fatta nel nuovo “Fantastico Sociale” descritto dagli autori nei loro saggi (§7).

2. Di un mondo che non c'è più

*Il sobborgo veniva su, casa per casa, strada per strada.
I lavori andavano avanti senza sosta, giorno e notte,
rapidamente e a casaccio. La gente si comprava un
lotto e vi costruiva sopra secondo il suo estro; la cosa
principale era di ammucciare in ciascun lotto quante
più stanze possibile. Gli edifici, i muri, si assiepavano
tutti storti, formando strette viuzze e vicoli ciechi.
Prima ancora di essere intonacate, le stanze erano
già riempite. I contadini (...) facevano lavori non
specializzati, mescolavano la calce, portavano i
mattoni e la calcina, svelavano le radici degli alberi.
E a poco a poco perdevano anche l'aspetto contadino,
smettevano i panni campagnoli e si compravano abiti
cittadini bell'e fatti. Guadagnavano denaro per la
prima volta in vita loro e imparavano a spenderlo.*

Israel J. Singer⁴

AVVICINAMENTO ALLA CITTÀ DELL'ETÀ INDUSTRIALE

I saggi di apertura di Palazzo e Stabile sull'Ostiense e Testaccio tra XIX e XX secolo rappresentano una fonte preziosa di materiali, ricavati sia da fonti primarie sia da una bibliografia ormai ampia, sebbene spesso orientata da letture di matrice descrittiva o nostalgica. Mentre le prime contribuiscono ad arricchire il quadro empirico a disposizione dell'analisi critica⁵, le seconde sollevano il sospetto di alimentare, anche inconsapevolmente, retoriche funzionali alla produzione di nuove micro-dinamiche di potere.

Come evidenziato nei due saggi citati, già nei primi piani urbanistici post-unitari

⁴ *Di un mondo che non c'è più* è un memoir di Israel Joshua Singer (fratello maggiore del premio Nobel Isaac Bashevis Singer). Il libro raccoglie i ricordi d'infanzia dell'autore, centrati sulla famiglia e sui villaggi ebraici di Leoncin e Bilgoraj, nella Polonia di fine Ottocento-inizi Novecento. È il ritratto di uno shtetl e di una civiltà ebraica dell'Europa orientale destinata a scomparire, da cui il titolo che allude a un universo perduto; v. Singer (2015). La citazione in epigrafe è tratta da Singer (2004), pp. 38-39.

⁵ La rivista *Roma moderna e contemporanea*, strettamente collegata all'Università Roma Tre e all'istituto di ricerca CROMA, rappresenta un riferimento primario per gli studi su Roma tra il XIX e il XX secolo. Fondata nel 1993, l'impostazione interdisciplinare consentiva di integrare prospettive di storia urbana, istituzionale, economica e culturale. Per le tematiche affrontate in questo saggio si è fatto riferimento, in particolare, ai seguenti numeri monografici: *Industria e città. Spazi produttivi, lavoro e trasformazioni urbane a Roma tra XIX e XX secolo*, n. 1-2, 2000; *Roma fine Ottocento. Società, economia, edilizia*, n. 3, 2000; *La costruzione della capitale. Architettura e città dalla crisi edilizia al fascismo nelle fonti storiche della Banca d'Italia*, 2002; *Il quadrante Ostiense tra Otto e Novecento*, n. 1-2, 2004; *Economia, società e politiche urbane del territorio Ostiense (secc. XIX-XX)*, n. 1, 2012; *Ricerche sul patrimonio urbano tra Testaccio e Ostiense*, n. 2, 2014.

il settore urbano lungo la via Ostiense – compreso tra il fiume Tevere e i declivi su cui sorgerà la Garbatella – veniva individuato, da diversi gruppi imprenditoriali interessati a cogliere le opportunità offerte da Roma capitale del nuovo Regno d'Italia, come area privilegiata per l'insediamento di attività industriali e di servizio. Tuttavia, è solo tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo che questa porzione di città assume le caratteristiche morfologiche e funzionali proprie della 'Città dell'età industriale'. Strade ferrate, ampliamenti viari, impianti energetici, depositi, magazzini, stabilimenti industriali e artigianali, insieme a edifici residenziali, scuole, presidi sanitari, mercati, chiese, oratori e sedi di associazioni politiche e sindacali: tutto il repertorio materiale della città in via di modernizzazione trova qui una progressiva e contraddittoria applicazione. Il fiume e la ferrovia, risorse costantemente sfruttate, diventano presenze familiari e ricorrenti nello sfondo di un tessuto urbano sempre più denso. Un microcosmo di piccole attività, nate ai margini e in conseguenza delle imprese maggiori, genera circuiti economici e relazionali di sorprendente vitalità, le cui tracce permangono tuttora percepibili.

Lo sviluppo della città si innesta sui tracciati antichi, sui fondi agricoli e sui resti archeologici: su questa base, la trama della proprietà fondiaria inizia a misurarsi con le opportunità offerte dal passaggio dal circuito rurale al mercato delle aree edificabili. In tal senso, i saggi di apertura di Palazzo e Stabile illuminano la fase cruciale in cui uno spazio geografico si trasforma nello spazio sociale che oggi identifichiamo come Ostiense. Restano tuttavia da indagare in profondità i meccanismi operativi che, dalle proprietà rurali accatastate nelle mappe dell'epoca, hanno condotto ai primi insediamenti produttivi. Nel giro di pochi decenni, la struttura economica e sociale dell'Ostiense viene radicalmente rivoluzionata. La transizione dalla rendita agraria a quella fondiaria e immobiliare moltiplica le attese di profitto. È l'epifania della valorizzazione fondiaria. Per i proprietari dei fondi agricoli e per i capitali in cerca di investimenti redditizi – ancor prima che per le stesse attività produttive e di servizio – la congiuntura promette miracoli. Le speculazioni immobiliari annichiliscono i redditi dominicali. Il Codice civile, più della normativa urbanistica ancora in fieri, e la domanda generata soprattutto dalle commesse pubbliche, forniscono sia le regole sia le condizioni di convenienza economica. Si attivano reti di scambio sempre più estese e polimorfe, la cui caratteristiche intrinseche restano in larga parte inesplorate. Le modifiche agli assetti proprietari dei fondi si succedono a ritmo incalzante. Per gli attori impegnati nella produzione sociotecnica dello spazio urbano è la scoperta delle mirabolanti promesse di profitto offerte da un mercato fino ad allora inesistente. Se questo meccanismo non viene riconosciuto e indagato nelle sue conseguenze concrete, tutto ciò che accadrà successivamente nel ciclo di vita dell'Ostiense rischia di risultare incomprensibile.

FABBRICA COLLETTIVA

Tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, il Quadrante Ostiense⁶ – come avverrà poi in altre aree urbane investite dall'industrializzazione – si configura come una vera e propria “fabbrica collettiva”. La filiera industriale e artigianale realizza una continuità tra segmenti produttivi che, altrimenti, rimarrebbero disfunzionali. In questo contesto, spazio fisico, spazio professionale e spazio sociale si intrecciano in relazioni inscindibili, costituendo la specificità dell'Ostiense come oggetto di studio⁷. I tratti identitari del quartiere in questa fase fondativa sono il risultato di un processo sociotecnico ancora da decifrare nella sua complessità. Le conoscenze a riguardo restano frammentarie e parziali, modellate da approcci disciplinari settoriali (Brunori, Carboni, 2012: 545)⁸. Solo una minoritaria tradizione di studi storici ha tentato di ricostruire la trama di relazioni che trasforma uno spazio urbano in una “fabbrica collettiva”; tuttavia, anche questi lavori, adottando una prospettiva di storia sociale, tendono implicitamente a considerare lo spazio fisico come un semplice contenitore neutro, trascurando le retroazioni, i vincoli e le opportunità che esso offre alle

⁶ Quando non è necessario, o possibile, utilizzare indicazioni topografiche precise, è adottata questa espressione volutamente vaga per evitare che la descrizione sia condizionata, o resa anacronistica, dalle suddivisioni amministrative succedutesi nel tempo. Sul piano scientifico, nello sviluppo delle riflessioni presentate in queste pagine, la locuzione “Ecosistema Ostiense” – pur discostandosi dalla toponomastica ufficiale – rappresenta un concetto ricco e fertile di significati. “Quadrante Ostiense” è invece più una suggestione che una vera e propria denominazione fondativa: esso non vuole significare altro che una vasta area urbana comprendente parti del Testaccio, la sponda destra del Tevere fino a Pietra Papa, il primo tratto di via Ostiense e gli insediamenti sorti lungo di essa, fino ai rilievi su cui è sorta la Garbatella. Si tratta, in sostanza, di una partizione che allude a Élisée Reclus e alla sua visione della geografia. Per Reclus, i paesaggi sono plasmati dal lavoro umano, dai conflitti, dalla cooperazione e dalla libertà o oppressione dei popoli, e come tali, quindi, carichi di temporalità storica, contingenti, mutevoli. L'introduzione del tempo nello spazio produce una geografia sociale nella quale l'uomo diventa *agente geologico*, capace di trasformare la superficie terrestre, in meglio o in peggio, a seconda dei rapporti di forza e delle scelte collettive. Per un primo approccio v. Reclus (2022). Magistrali letture del «tempo nello spazio» si devono a Karl Schlögel, v., tra molti, Schlögel (2009) e Schlögel (2016).

⁷ Per approfondimenti sul tema, si vedano le fonti citate alla nota 5.

⁸ L'argomento è ancora largamente inesplorato. Già nel 2012, in un loro bellissimo saggio, rimasto purtroppo senza seguito, P. Brunori e F. Carboni, a commento di un vasto e approfondito lavoro di scavo archivistico e bibliografico, facevano notare come, negli studi disponibili sull'area, «nulla emerge sul tessuto abitativo, né sui complessi di minor mole, tanto meno su quelli che, per diversi motivi, sono stati demoliti o sostituiti da altri fabbricati. E ancora, aggirandosi per Ostiense, viene da chiedersi dove sia quella vasta area per le arti clamorose, fabbricati per abitazione di operai, e grandi officine, magazzini particolari, depositi centrali per vini, ed altro di cui la città sembrava aver avuto necessità fin dai giorni immediatamente successivi alla breccia di Porta Pia». La citazione interna è tratta dalla *Relazione dei lavori per l'ampliamento ed abbellimento di Roma proposti dalla Commissione degli Architetti ed Ingegneri sottoscritti*, 10 novembre 1870, a sua volta ripresa da Insolera (1959), pp. 74–82.

condizioni complessive di vita⁹.

È la realtà descritta da Gribaudi per la Parigi pre-Haussmann (Gribaudi, 1987; Gribaudi, 2014). In un isolato parigino degli anni Quaranta dell'Ottocento – scrive Gribaudi – coesistono mercanti di lana con i loro magazzinieri, artigiani calzolari con i fornitori di pelli, fabbricanti di bastoni da passeggio con i lavoratori, titolari di manifatture di bottoni con i propri operai. Questi soggetti non solo lavorano insieme, ma vivono fianco a fianco, organizzando la propria sopravvivenza attraverso rapporti di solidarietà e mutualismo che, più o meno consapevolmente, superano la dimensione strettamente individuale della vita. Pur generando conflitti, tali rapporti trovano spesso soluzione nella stessa dimensione locale, grazie all'introduzione di istanze di autogoverno, come i giudici di pace del commercio: notabili la cui reputazione li rendeva arbitri nella risoluzione delle controversie e nella formalizzazione di situazioni segnate dall'incertezza dei diritti e dall'informalità dei vincoli. All'interno di queste reti, la relazione con lo spazio è vissuta secondo una duplice polarità: i luoghi del lavoro e quelli della residenza, con quest'ultimi più spesso segnati da precarietà, transitorietà e disagio estremo (Gribaudi, 2014: 212-242).

SPAZI DELLA PROSSIMITÀ

All'Ostiense, e in misura minore a Testaccio, si sviluppa una fitta rete di relazioni che delinea sistemi produttivi complessi, caratterizzati da interazioni continue con lo spazio fisico, adattamenti reciproci e costanti micro-trasformazioni riscontrabili nei comportamenti individuali, negli spazi del lavoro e della residenza, e nell'articolazione delle relazioni sociali. Queste reti si fondano spesso sulla prossimità, talvolta sulla comune origine geografica, più che sulla mera condivisione dell'attività lavorativa (Lunadei, 1992; Ficacci, 2013).

La rottura con i caratteri premoderni dell'area si ha con la realizzazione del Mattatoio, che diventa il baricentro di una fitta rete di relazioni che da produttive diventano sociali ed economiche in senso lato. La stratificazione delle mansioni ha conseguenze rilevanti sulla strutturazione spaziale dell'intera area.

La zonizzazione professionale di questi spazi resta ancora largamente da ricostruire. Le fonti disponibili restituiscono una rappresentazione statica del fenomeno. Sappiamo ancora poco sull'articolazione, sia organizzativa sia spaziale, della catena di finanziamento, approvvigionamento, produzione, distribuzione e commercializzazione dei beni prodotti. Analogamente, mancano descrizioni organiche dei rapporti tra luoghi della residenza e spazi del lavoro.

Del Quartiere delle Conce, di cui sopravvive la via omonima nella toponomastica

⁹ A esemplificazione di un diverso approccio, si rimanda a Handtschoewercker (2022), che ricostruisce la storia del birrificio Gruber e del suo contesto territoriale, tra Ottocento e primo Novecento. Attraverso una lettura socio-materiale, l'autore mostra come il "metabolismo della fabbrica" trasformi ambiente locale, risorse, lavoro, pratiche sociali e spazi urbani.

ostiense, è nota la genesi legata a una convenzione stipulata nel 1886 tra il Comune e la ditta Marotti Frontini Geisser, già attiva nella zona. Il progetto è concepito come un insediamento misto di residenze e attività artigianali in un'area adiacente al Rione Testaccio ma esterna al perimetro murario. La prossimità al Tevere di questa porzione di suburbio, funzionale allo smaltimento degli scarti di lavorazione in relazione alla previsione di un collettore fognario a carico della municipalità, e la presenza della linea tranviaria a cavalli tra Piazza Montanara e la Basilica di San Paolo, avrebbero dovuto agevolare la ricollocazione delle concerie espropriate dalla loro sede tradizionale nel rione Regola durante la demolizione del Ghetto. Oltre alle testimonianze dell'opposizione dei conciatori al trasferimento coatto in un sito giudicato malsano, e alle proteste dei pochi residenti, esposti ai miasmi generati dalle prime attività insediate, si perdono le tracce della vicenda (d'Errico, 2007)¹⁰. Dove andarono ad abitare le famiglie dei conciatori? È verosimile che almeno i titolari di attività risiedessero al piano o ai piani superiori dei laboratori, ma rimane ignoto dove vivessero le altre maestranze: apprendisti, operai specializzati, manovali. Terminato il lavoro, dove trascorrevano il poco tempo libero? Rimanevano insieme, trasformando i rapporti professionali in amicizie, oppure si sviluppavano altre forme di legame sociale? In che modo le relazioni sociali evolvevano in solidarietà distintive, in forme associative o in organizzazioni sindacali e di partito? Oppure la solidarietà era semplicemente frutto dei soli rapporti di prossimità, nei luoghi di lavoro o di residenza, vissuti anche come meccanismo di autodifesa?

Domande analoghe possono essere rivolte al settore tessile, che in quest'area assunse forme peculiari rispetto ai grandi distretti nazionali. Non si svilupparono infatti lanifici o cotonifici di vasta scala, bensì un sistema misto costituito da un nucleo industriale lanario e da una costellazione di lavorazioni minute e artigianali. Il principale impianto fu il Lavatoio Lanario Sonnino, oggi noto come *Industrie Fluviali*, situato tra via del Porto Fluviale e il Tevere, in posizione strategica rispetto al porto e alla cintura ferroviaria. Il Lavatoio Lanario era specializzato nel lavaggio e trattamento della lana grezza, sfruttando la disponibilità d'acqua e la facilità di smaltimento lungo il fiume; la Saccheria Sonnino (via dei Magazzini Generali 35-45) si dedicava alla produzione di sacchi per l'indotto portuale. Questi due impianti, collocati nella fascia fluviale compresa tra il Gazometro e il Ponte dell'Industria, costituivano i nodi di riferimento per la filiera locale. Accanto a questi, si svilupparono numerose attività di sartoria, ricamo, maglieria e riparazioni domestiche.

¹⁰ L'impresa si era impegnata a edificare i nuovi stabilimenti, a cederne due isolati ai conciatori e a realizzare ulteriori strutture da vendere o affittare, mentre il Comune si era assunto i costi delle opere di urbanizzazione a fronte della cessione delle aree su cui sarebbero state realizzate.

DOMESTIC SYSTEM

Tra la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento, il sistema della produzione a domicilio costituiva un elemento strutturale dell'economia locale. Questo modello, noto come *domestic system*, prevedeva la fornitura di materiali da parte di imprenditori o mediatori alle famiglie operaie, che svolgevano le lavorazioni nelle proprie abitazioni o nei cortili dei caseggiati ICP, realizzati dopo l'insediamento della Giunta Nathan (Stabile, *supra*), restituendo il prodotto finito dietro compenso a cottimo. La produzione a domicilio integrava i redditi familiari, assorbiva manodopera femminile e giovanile, e si adattava ai ritmi irregolari dei salari industriali, rappresentando un efficace ammortizzatore sociale nei periodi di crisi o sottoccupazione. Le lavorazioni domestiche erano strettamente legate alle filiere dominanti del quartiere: a Testaccio, alle attività connesse al Mattatoio (taglio, cucitura, pelletteria, lavorazione scarti); ricami, maglieria e le lavorazioni tessili minute, invece, erano distribuite in modo diffuso nei cortili e nelle botteghe dei caseggiati popolari di Ostiense, Garbatella e Testaccio, in particolare tra via Ostiense, via del Porto Fluviale, via Pellegrino Matteucci e le strade interne della prima Garbatella (Pluviano, 2010). Questa dispersione rende difficile una georeferenziazione puntuale delle attività, che raramente comparivano nelle liste ufficiali delle fabbriche, ma che costituivano una componente essenziale del tessuto produttivo e sociale del quartiere.

Lo spazio domestico e i cortili popolari si configuravano come vere e proprie officine diffuse, dove il vivere e il lavorare si intrecciavano in maniera inscindibile. Questo sistema, pur favorendo la formazione di legami di solidarietà tra le famiglie operaie, accentuava la dipendenza economica dal polo industriale e contribuiva a mantenere in una condizione di marginalità il lavoro svolto da donne e minori, che risultava privo di tutela sindacale e di riconoscimento formale (Bonacchi, 2002).

SEPARAZIONE DEI LAVORI, DEGLI SPAZI, DEGLI UNIVERSI SIMBOLICI

Una socialità ricca e stratificata è ancora oggi poco conosciuta. Una serie di tessere incoerenti nulla dice sul senso di comune appartenenza che in essa si esprimeva. Si perde così la percezione del Quadrante Ostiense come elemento partecipe di un più esteso metabolismo», al tempo stesso produttivo, spaziale, politico, fatto di sentimenti condivisi e di pratiche sociali, e questa lacuna impedisce di cogliere altri aspetti di grande rilevanza. Le progressive trasformazioni del tessuto urbano erano funzionali anche al rinnovamento della città per adeguarla al modo di produzione capitalista, rafforzandone il ruolo di strumento per lo sviluppo della filiera industriale e artigianale (Harvey, 1985). Di conseguenza, sfuggono anche le funzionalità specifiche svolte dai dispositivi tecnici di governo delle trasformazioni urbane (Magri, Topalov, 1989).

L'enfasi posta sulla strumentazione urbanistica del periodo – comune a tanta

letteratura sul tema Ostiense – devia l’attenzione da vicende che invertivano l’ordine temporale tra previsione ed esecuzione, con le prime che seguivano il processo di industrializzazione – o, più modestamente, di utilizzazione produttiva degli spazi ancora liberi – finché la redditività della destinazione produttiva risultava sufficiente. Tuttavia, con il declino relativo della redditività del lavoro a fronte delle marginalità assicurate dalla rendita immobiliare, fenomeno sempre più frequente tra la fine del XIX e l’inizio del XX secolo, prende avvio il processo di trasformazione degli spazi produttivi in spazi residenziali. Le tipologie edilizie crescono in dimensione e altezza, dando luogo al fenomeno delle sopraelevazioni e degli ampliamenti (Brunori, Carboni, *op. cit.*: 556, nota 54). Chi erano i destinatari, gli occupanti, gli affittuari e i subaffittuari di questi nuovi spazi? Non lo sappiamo, poiché mancano ancora i dati sui titoli abitativi, sui contratti di locazione e sul confronto tra i canoni pagati, da un lato, le attività lavorative e il reddito dei conduttori.

Il superamento della prima “città operaia” – una città la cui produzione aveva coinvolto direttamente la parte più povera e sfruttata degli abitanti dell’Ostiense in formazione – si concretizza, di fatto, con i primi interventi di edilizia abitativa concepita strutturalmente per essere messa a reddito e poi con gli interventi dell’ICP. Nel passaggio tra Ottocento e Novecento si conclude una fase in cui la residenza era il risultato di una sorta di autopromozione da parte degli stessi interessati, uniti da legami che prescindevano dalla condizione di proprietario e locatario. Ciò non significa che non esistessero già forme primordiali di estrazione della rendita immobiliare – che coinvolgevano direttamente i titolari del contratto di locazione, ammesso che ce ne fosse uno, considerato l’analfabetismo diffuso – come la coabitazione, il subaffitto e persino il sub-subaffitto. La risposta alla domanda abitativa seguiva percorsi che sfuggivano alla progressiva razionalizzazione del mercato immobiliare, pur mantenendo come logica di fondo quella del profitto, soprattutto attraverso il subaffitto, spesso necessario a integrare un reddito precario o insufficiente per le necessità familiari¹¹.

Il subaffitto emerge come il misconosciuto dispositivo abitativo di adattamento, al crocevia tra strategie di sopravvivenza dei ceti popolari e dinamiche del nascente mercato immobiliare. Il canone imposto dai proprietari – spesso società, istituti di credito o grandi famiglie che investono nel nuovo quartiere operaio – risulta infatti sproporzionato rispetto ai redditi salariati; la suddivisione dell’alloggio in porzioni minime, fino alla condivisione di cucine e servizi, consente agli inquilini principali di ripartire il peso della pigione e, talvolta, di ricavare un piccolo margine. Testaccio rappresenta l’osservatorio più nitido di questo fenomeno: la morfologia dei grandi caseggiati intensivi, la prossimità

¹¹ Sul tema delle condizioni abitative, rimane ancora insuperata la descrizione che ne fa Orano (1912), in particolare nei capitoli II e III.

al mattatoio e la forte specializzazione sociale del quartiere favoriscono forme di densificazione estrema, con appartamenti occupati da più nuclei e ambienti singoli trasformati in unità di fatto autonome. Qui il subaffitto non è eccezione, ma componente strutturale dell'economia domestica operaia, che si iscrive in un tessuto di relazioni di vicinato, reti di mestiere e solidarietà familiari (Stabile, 2023).

Lungo l'Ostiense il quadro appare più sfumato, ma per molti versi analogo: la presenza di impianti industriali e infrastrutture genera situazioni insediative più disperse, dove il subaffitto si combina con forme semirurali e baracche, dando luogo a una geografia abitativa meno compatta e ancor più precaria. In entrambi i casi, il ricorso al subaffitto segnala il carattere squilibrato del rapporto tra salari e rendita fondiaria in una Roma in rapida trasformazione, e rivela come la costruzione della città industriale passi anche attraverso una sistematica compressione degli spazi di vita delle classi lavoratrici. Nel complesso, il fenomeno del subaffitto nell'area Ostiense-Testaccio può essere interpretato come uno dei dispositivi chiave attraverso cui la città capitale assorbe e governa, in forma implicita e spesso informale, l'impatto sociale della propria modernizzazione: una pratica quotidiana, minuta, ma capace di restituire in scala domestica le grandi tensioni tra crescita urbana, sviluppo industriale e condizioni di esistenza dei ceti popolari.

Lo sfruttamento del lavoro rimase la forma dominante di creazione del valore almeno fino agli anni Settanta del Novecento. Nel periodo in esame, tuttavia, si assiste a un fenomeno nuovo: la crescente percezione dell'Ostiense come mercato immobiliare meritevole di attenzione da parte di investitori specializzati. Il modello iniziale, caratterizzato dalla commistione tra le diverse destinazioni funzionali, diventa obsoleto, poco redditizio rispetto ad altri e complicato da perseguire alla luce delle nuove normative edilizie e igieniche. Se la città è prodotta dalle logiche di mercato, i poteri pubblici orientano la loro azione all'efficientamento complessivo dei dispositivi di produzione, intervenendo tramite strumenti giuridici e tecnici che, per convenzione, definiamo "urbanistica". Essi penetrano, ottimizzandone le performance, nella rete dei processi di produzione che realizzano la missione della città nell'epoca del capitalismo, ovvero quella di essere, come scrive David Harvey, l'infrastruttura materiale per la produzione, la circolazione, lo scambio e il consumo delle merci (Harvey, 1985: 101 ss.) Il vecchio modello, pur non scomparendo del tutto, diventa sempre più marginale, rivolto ai segmenti più poveri del cosiddetto "esercito industriale di riserva", caratterizzato da redditi precari, lavoro occasionale e stili di vita irregolari. In questo contesto, essere facchino ai magazzini generali, operaio del Mattatoio o inquilino delle case popolari di Testaccio rappresentava un indicatore di status relativo, un elemento di criticità per l'appartenenza allo stesso schieramento di classe (Aa.Vv., 2004).

3. Urbanistica insurrezionale

La barricata è sinonimo di sollevazione popolare, spesso sconfitta e di interruzione rivoluzionaria del normale corso delle cose, iscritta nella memoria popolare, nella storia della città, delle sue strade e dei suoi veicoli. Essa presenta l'uso, da parte dei dominati, della geografia urbana nella sua materialità: strade strette, altezza delle case, pavimentazione delle vie. Essa è anche, per gli insorti, un momento incantato, un'illuminazione profana, che presenta agli oppressori il volto di Medusa della rivolta au milieu des rouges éclairs e che brilla, secondo un poema del blanquista Tridon, dans l'éclair et dans l'émeute. Infine, è una sorta di luogo utopico che anticipa i rapporti sociali del futuro: quindi secondo una formula di Fourier ... la costruzione di una barricata è un esempio di travail non salarié mais passionné.
Michael Löwy¹²

ESISTENZA IN ATTO

Nell'interpretazione di Kristin Ross – e già in precedenza di Henri Lefebvre, che a sua volta riprendeva una riflessione di Karl Marx – la rilevanza della Comune di Parigi, rispetto ad altri momenti insurrezionali, a Parigi o altrove, emerge dal suo caratterizzarsi come prima rivoluzione dell'*esistenza in atto*. Essa non si limita a rappresentare un mero evento politico, ma incarna una profonda riorganizzazione della struttura materiale dello spazio urbano, dei tempi e dei ritmi della vita quotidiana. In tale cornice, il lavoro, l'abitare, la sessualità e le relazioni di vicinato diventano i luoghi immediati dell'azione politica, spostando la dimensione rivoluzionaria dalla sfera delle grandi strategie all'interno delle pratiche quotidiane e sociali. È necessario evidenziare il mutamento che questa prospettiva introduce nella politica: la tradizionale dicotomia tra capitale e lavoro viene decentrata in favore di una molteplicità di micro-conflitti e di processi di trasformazione, sia soggettivi che collettivi, che attraversano le istituzioni, modellano gli usi della città e si riflettono nelle pratiche culturali. La politica non si esaurisce nella contrapposizione frontale, ma si diffonde in una moltitudine di processi, nei quali l'appropriazione dello spazio e la reinvenzione della vita quotidiana diventano atti radicali di ri-scrittura urbana (Ross, 2023).

¹² In Löwy, 2019: 82-88. Il passo citato è tratto dal saggio *La città, luogo strategico dello scontro di classe. Insurrezioni, barricate e haussmanizzazione di Parigi nel Passagenwerk*. Si veda anche Traugott, 2010.

LO SPAZIO CHE INSORGE

Se l'oggetto della critica espressa dall'esistenza in atto è lo spazio urbano, e le disuguaglianze sociali ed economiche che esso rivela, la parte che non accetta tale esito ha una sola possibilità: aggredire il processo di produzione dell'oggetto (Akrich, 1987)¹³, rivelandone gli effettivi modi di produzione, tentare di disarticolare la sua logica organizzativa, rifiutare la mediazione prodotta dal capitale tra forme e usi, sovvertire la gerarchia di fabbrica che essa postula estendendola anche allo spazio di vita, interrompere il funzionamento della catena produttiva sottraendo lo spazio al suo dominio materiale e immateriale. Solo nel momento in cui uno degli attori della produzione urbana – in questo caso l'attore sociale e le sue forme di autorganizzazione – si mobilita e assume la logica dell'azione organizzata, è possibile ipotizzare che l'opposizione al dominio del mercato e ai principi che lo regolano – con i suoi calcoli necessari e implacabili, con le asimmetrie originarie tra vincitori e vinti – abbia qualche reale possibilità di successo.

Occorre dunque interrogarsi su dove sia possibile rintracciare una pratica della produzione urbana che abbia tentato, in modo concreto, di sovvertire la logica di dominio del capitale. Dove, quando e come reti di cittadini o altri attori sociali, dopo la Comune di Parigi, hanno cercato di sottrarsi alla "formattazione" imposta dallo scambio mercantile? Non si tratta di un tema inedito: basti pensare, oltre a Kristin Ross, ai lavori di Guy Debord e soprattutto di Henry Lefebvre. Quest'ultimo teorizza *lo spazio che insorge* come categoria interpretativa di un agire politico dei gruppi sociali oppressi, volto a produrre una spazialità alternativa e, insieme, negatrice di quella dominante. Come nella Comune di Parigi, nei momenti storici in cui tra azione sovversiva e spazio fisico della città si istituisce un'alleanza militante, il secondo diviene una santa barbara a disposizione degli insorti, lo spazio urbano diventa la posta in gioco per eccellenza¹⁴.

REPRESSIONE PREVENTIVA

Lefebvre e Ross offrono una grammatica per leggere come certi conflitti urbani attivino uno spazio e un tempo quotidiani, sottratti al continuum storicistico imposto dalle inerzie dominanti, trasformando edifici e quartieri in luoghi di vita

¹³ Con una riflessione critica e innovativa, Akrich supera la visione degli oggetti tecnici come strumenti subordinati, mostrando come la loro configurazione organizzi attivamente le relazioni tra esseri umani e ambiente. Le opere di M. Akrich non risultano disponibili in traduzione italiana. Tuttavia, per finalità didattiche, è stata realizzata una traduzione del saggio *Comment décrire les objets techniques?*, curata dall'autore delle presenti note, destinata agli studenti del corso di Mercati urbani e operatori immobiliari presso il Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre.

¹⁴ Per una casistica più recente, v. Harvey (2015). Sul tema, a partire da *Occupy Wall Street*, si è prodotta un'ampia letteratura alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

comune prima che in progetti riconosciuti. È tuttavia evidente, approfondendo l'esame delle fonti, che, in questa casistica, il quartiere Ostiense non trova posto. Nonostante le retoriche correnti si ostinino ad affermare il contrario, l'Ostiense non è mai stato il Faubourg Saint-Antoine, anche se, come vedremo, non sono mancati i momenti di aperta rivolta, ma, appunto, manifestatisi in maniera frammentaria e occasionale, per lo più circoscritti alla dimensione locale. La produzione fisica e simbolica dell'Ostiense, dalla fine del XIX secolo in avanti, è stata guidata da un incessante esercizio di omologazione delle menti e dei comportamenti, alla quale la popolazione residente ha opposto, nella migliore delle ipotesi, una subalternità ribelle, espressa in forme collettive ed esplicite solo in occasioni particolari, senza dare origine a una sistematica azione di classe, tale da suscitare fasi, occasioni, momenti di reale contropotere. Dal XIX secolo a oggi si è compiuto uno sforzo sistematico – una sorta di repressione preventiva anonima ma efficace – per assoggettare e ricondurre a calcolo ogni espressione di questo territorio: soggetti, valori, interessi, simboli, tradizioni, persino i suoi confini. Attraverso il funzionamento di un unico meccanismo, tanto anonimo quanto efficiente nel perseguire i suoi obiettivi, le logiche dello scambio hanno delimitato le coordinate geografiche dell'azione, che diviene una *trans-azione commerciale*, in cui una merce viene scambiata contro un corrispettivo in denaro o altre utilità economiche. L'Ostiense, in questa prospettiva, è il contesto dello scambio in senso duplice: definisce sia l'ambito fisico sia gli oggetti, materiali e simbolici, delle transazioni. Il mercato, attribuendo ad essi un valore di scambio, consente la compravendita, come scrive Nicholas Thomas, di “oggetti, persone o comportamenti” (Thomas, 1991: 39)¹⁵, e ne sancisce la subalternità di fatto, occultata dalle narrazioni su un'identità operaia da *feuilleton* ottocentesco.

UN LABORATORIO POLITICO

Nel periodo compreso tra la crisi di fine Ottocento e la vigilia della Prima guerra mondiale, gli edili si affermano come una delle componenti più precoci e visibili dei sommovimenti popolari che attraversano il Quadrante Ostiense e il versante sud di Roma. La loro centralità si lega strettamente alle trasformazioni urbane della nuova capitale: la cosiddetta “febbre edilizia” degli anni Settanta e Ottanta dell'Ottocento determina una massiccia espansione dei cantieri, richiamando muratori, manovali e carpentieri in cerca di occupazione, spesso precaria e soggetta a rapide fluttuazioni dovute alle crisi cicliche del settore. Il territorio si configura come un tessuto sociale in continua evoluzione,

¹⁵ Nella sua analisi comparata della transazione commerciale e del dono, Thomas scrive: «Le merci sono qui intese come oggetti, persone o comportamenti individuali che sono inseriti in un contesto in cui hanno valore di scambio e possono essere alienati. L'alienazione di una cosa è la sua dissociazione dai produttori, dall'utente o dal contesto precedente» [traduzione nostra].

nel quale la mobilità della forza lavoro si riflette nella capacità di questi operai di spostarsi lungo i fronti di urbanizzazione, dalla nascente area industriale dell'Ostiense fino ai margini meridionali della città.

L'esperienza maturata in anni di lavoro discontinuo e di conflitto sociale fa degli edili un segmento dotato di una memoria collettiva delle lotte: scioperi, cortei, assalti ai forni e alle botteghe diventano strumenti ordinari di azione, capaci di trascinare nelle mobilitazioni anche disoccupati, lavoratori dei servizi e piccoli artigiani. La condizione di proletariato "mobile" – non ancora stabilmente insediato in quartiere, ma dinamico e interconnesso – consente agli edili di fungere da cerniera tra centro e periferia, favorendo la diffusione delle proteste lungo il corridoio Ostiense-Testaccio. In questa geografia urbana, la strada e gli spazi pubblici assumono un ruolo decisivo: la mobilità tra cantieri e la conoscenza capillare del territorio permettono agli operai edili di intervenire rapidamente nei punti caldi del conflitto, alimentando la componente *di strada* delle proteste (Moser, Oleggante, 1989; Ranzato, 1989; Isastia, 1998).

Il rapporto con il tessuto sociale e politico locale si concretizza anche nell'intreccio con le reti anarchiche e socialiste, che trovano negli edili non solo un bacino di partecipazione attiva alle agitazioni, ma anche veri e propri "broker di quartiere". Capimastri e operai qualificati diventano mediatori fra cantiere, società operaie, leghe di mestiere e gruppi sovversivi, contribuendo a radicare nella zona una cultura del conflitto che trae origine dalle tensioni sulla rendita fondiaria e sulla speculazione immobiliare. Questo ruolo si accentua con la nascita del nuovo quartiere industriale: tra 1900 e 1914 gli edili rappresentano un'avanguardia mobile, in grado di collegare le tradizioni di lotta del passato con le nuove esigenze del proletariato emergente, aggregando altri segmenti popolari e importando repertori di scioperi generali e manifestazioni coordinate nelle vertenze locali (Agostino, Brezzi *et al.*, 1976, voll. I-II)¹⁶.

Sebbene non siano la componente numericamente dominante nell'Ostiense – dove assumono rilievo anche macellai, conciatori e facchini – gli edili svolgono un ruolo di traino e di quadro intermedio nelle prime strutture del movimento operaio romano. La loro presenza nelle società operaie e nelle leghe di mestiere è significativa soprattutto nel quadrante sud della città, dove la concentrazione territoriale e la precarietà ciclica del lavoro li rendono particolarmente ricettivi alle parole d'ordine e agli strumenti di mobilitazione delle reti sovversive. La combinazione di questi fattori contribuisce a politicizzare il processo di industrializzazione dell'Ostiense, saldando il nuovo paesaggio produttivo alle forme di protesta maturate nella stagione della crisi edilizia.

Dal punto di vista quantitativo, non è possibile fornire una stima precisa del

¹⁶ Si rinvia anche a Sircana, s.d.; dello stesso autore, *L'Archivio storico della Cgil di Roma e del Lazio*, relazione introduttiva alle fonti sindacali romane (in linea sul sito dell'Archivio CGIL).

numero di manifestazioni edili svoltesi nell'area tra 1900 e 1914, poiché le fonti statistiche dell'epoca non disaggregano sistematicamente i dati per quartiere né distinguono tra manifestazioni miste e di settore. Tuttavia, la presenza costante degli edili nelle mobilitazioni cittadine e nelle aree in via di industrializzazione è ampiamente attestata dalla letteratura storica, che ne riconosce il protagonismo qualitativo all'interno dei cicli di lotta urbana della Roma di primo Novecento. In sintesi, gli edili rappresentano una categoria chiave nel processo di politicizzazione e trasformazione dell'Ostiense, portando con sé una memoria lunga di conflitto e una profonda conoscenza degli spazi fisici e sociali del territorio, elementi che li rendono attori centrali nelle dinamiche di protesta e di costruzione del nuovo paesaggio urbano.

Nel primo Novecento il Quadrante Ostiense è un laboratorio politico, dove si innestano le reti anarchiche e operaie forgiate nella crisi di fine Ottocento e nella prima industrializzazione romana. Il radicamento anarchico si intreccia con lo sviluppo del grande polo industriale romano e con le tensioni sociali del biennio rosso. In pochi anni migliaia di lavoratori si insediano fra argine, ferrovia e nuove borgate (Garbatella dal 1920), costruendo un quartiere in cui il tempo di fabbrica struttura i ritmi sociali, le relazioni quotidiane e le forme di solidarietà. Il quartiere appare una rete densa in cui fabbrica, strada, osteria e associazionismo di base sono i nodi che rendono possibile l'azione collettiva. In breve, il passaggio del settore urbano da una condizione agraria a Città dell'età industriale avviene in due fasi. Nella prima lo spazio urbano è autoprodotta, nomade, spontaneo; nella seconda la razionalizzazione capitalista dei modi di produzione attiva il correlato repertorio di politiche pubbliche e azioni conseguenti. Se sul secondo tema gli studi sul quadrante Ostiense hanno prodotto una vastissima letteratura, lo spazio dell'autoproduzione urbana ha ricevuto molte meno attenzioni.

LO SPAZIO È UN'ARMA

Vi sono congiunture storiche nelle quali lo spazio urbano da semplice supporto delle logiche statali e capitalistiche si trasforma in un campo attraversato da relazioni egualitarie, incontri e pratiche collettive in cui la quotidianità si intreccia direttamente con il politico. In questo contesto, come si è scritto a proposito della Comune di Parigi, lo spazio cittadino cessa di essere un contenitore neutro di funzioni e diventa la manifestazione concreta di un modo tanto minoritario quanto diverso di abitare, percepire e condividere la città. La gerarchia spaziale tradizionale viene sovvertita, sia quella preesistente sia, in una sorta di antagonismo anticipato, quella che consegnerà alle logiche divisorie dello spazio per funzioni, come saranno poi rappresentate nelle carte della pianificazione urbanistica. Lefebvre interpreta questo processo come la "scomparsa dei luoghi privilegiati", a vantaggio di uno scambio più intenso tra spazi differenti e di una

rinnovata centralità della dimensione popolare nel tessuto urbano. La dimensione politica più propria a questa “mobilitazione dello spazio”, non a caso, è stata quella dell’anarchia e del sindacalismo rivoluzionario.

La questura segnala già alla fine degli anni Ottanta il movimento anarchico come *realtà affermata* in città: distribuzione capillare di giornali, gruppi di lotta, comizi nei rioni popolari, leadership in associazioni operaie e società di mutuo soccorso. Gli anarchici si muovono su una geografia di osterie, circoli, case in affitto a basso costo e officine minori che si addensano soprattutto nelle fasce liminali dei rioni popolari – fra Trastevere, Testaccio e l’inizio dell’Ostiense – dove la distinzione fra delinquenti comuni e sovversivi si fa volutamente sfumata, alimentando il discorso repressivo ma anche una cultura politica dell’essproprio e della violenza di strada. La presenza di internazionalisti e pregiudicati è rilevante nelle manifestazioni del 1889, dove saccheggi di forni e scontri con l’esercito anticipano il profilo insurrezionale che ritroveremo nelle stagioni successive. Quando l’Ostiense si struttura come area industriale, questa tradizione sovversiva trova un nuovo terreno: la fabbrica come spazio privilegiato per organizzare consigli, comitati, servizi di vigilanza e forme di autogestione della produzione. Lo spazio nei rioni popolari è presidiato da giornali, comizi, gruppi d’azione e dalla mobilitazione dei mestieri più precari e marginali (Carocci, 2012).

I moti del 1889, con cortei armati, saccheggi di forni e scontri durissimi in cui compaiono figure come Ettore Gnocchetti e Filippo Cortonesi, diventano un paradigma per leggere ogni successiva esplosione di conflitto nella capitale. La repressione crispina – domicilio coatto, scioglimento di associazioni anarchiche, socialiste e operaie – non lacera del tutto la rete, ma la costringe a forme organizzative intermittenti, spesso legate a vertenze puntuali in topografia, edilizia, servizi municipali e negli impianti industriali che si addensano intorno al Mattatoio e lungo la via Ostiense.

Le fonti citano la presenza di figure di cerniera in rioni e settori produttivi, ma raramente restituiscono una galleria nominativa per l’Ostiense, rimandando piuttosto a *capileghe*, militanti noti e dirigenti di comitati d’inquilini e di fabbrica. Proprio questa opacità individuale rivela la natura orizzontale delle reti: il protagonismo non è del singolo leader carismatico, ma di una costellazione di mediatori che si muove fra caseggiato, lega, sezione politica e officina, costruendo consenso e coordinamento pratico. In questo senso il quartiere funziona come un campo relazionale dove i confini tra lavoro, militanza e vita quotidiana sono permeabili.

Anche all’Ostiense, strade, piazze e quartieri iniziano a prendere forma attraverso pratiche cooperative e forme diffuse di auto-organizzazione. La città viene così organizzata per facilitare l’incontro, il riconoscimento reciproco e la costruzione di legami sociali, spostando, per un periodo di tempo che presto

arriverà a termine, il fulcro dello spazio urbano dalla mera circolazione delle merci verso la socialità e la partecipazione attiva. In questa prospettiva, sfuma la rigida separazione tra lavoro e tempo libero, tra pubblico e privato. Il tessuto costruito della città si fa supporto materiale di un ordine simbolico più egualitario e partecipato.

La riattivazione dello spazio urbano comporta anche una profonda trasformazione della temporalità cittadina. Il tempo della città si satura di possibilità, la distinzione tra *negotium* e *otium* si attenua, e la festa invade i ritmi ordinari, ridefinendo la percezione stessa della città. Kristin Ross sottolinea come questa nuova articolazione di spazio e tempo sia vissuta come un *lusso comune*: il piacere collettivo delle azioni sottratte alla produttività del lavoro viene integrato nei luoghi e nei tempi della vita sociale, segnando una rottura con la logica economica della mera funzionalità e aprendo la città a nuove forme di godimento, socialità e riconoscimento reciproco, che saranno soppresse dalla piena integrazione dello spazio di vita nelle temporalità astratta della valorizzazione del capitale.

4. Formattazione

Si au-delà du désordre actuel, le spéculateur prévoit une organisation enfin stable, c'est qu'il prolonge et développe en pensée certains faits qui ont retenu son attention, c'est qu'il compare avec raison des cas dont lui seul reconnaît l'analogie, c'est que, par une sympathie particulière, il comprend mieux un certain nombre de phénomènes et en calcule plus exactement l'importance et la durée, c'est surtout qu'il embrasse d'un seul regard une quantité de faits complexes et éloignés.

Maurice Halbwachs¹⁷

UNO SPAZIO MODELLATO DALLA PROPRIETÀ

Del retaggio patrimoniale dell'Ostiense fanno parte, oltre alle forme edilizie e infrastrutturali, le logiche che presiedono alla formazione e al funzionamento

¹⁷ «Se al di là del disordine presente lo speculatore prevede un assetto finalmente stabile, è perché egli prolunga e sviluppa nel pensiero alcuni fatti che hanno attirato la sua attenzione, perché confronta con lucidità casi di cui solo lui riconosce l'analogia, perché, grazie a una particolare "simpatia", coglie meglio di altri un certo numero di fenomeni e ne calcola con maggiore esattezza l'importanza e la durata; soprattutto, è perché abbraccia con un solo sguardo una molteplicità di fatti complessi e lontani tra loro». Halbwachs, 1909: 369 [traduzione nostra].

del mercato immobiliare: dispositivi giuridici, pratiche finanziarie, abitudini speculative che nel tempo si sono sedimentate in istituzioni, regole e consuetudini. Comprenderne la portata richiede di precisare con cura le categorie dell'analisi: non si tratta di ricostruire la mera sequenza delle forme costruite, ma di mettere a fuoco i meccanismi che strutturano il mercato e seguirne l'evoluzione, cogliendoli come matrice morfogenetica dello spazio fisico dell'Ostiense. Dall'analisi emerge una continuità di fondo nei principi che hanno orientato le strategie di estrazione delle rendite fondiaria e immobiliare: una continuità così solida da attraversare il passaggio tra Novecento e Duemila, garantendo ai dispositivi sociotecnici della proprietà – titoli, contratti, garanzie, procedure – una persistente capacità di modellare lo spazio urbano e di organizzarne i possibili usi.

Rare sono le indagini che assumono esplicitamente la città moderna come spazio della proprietà immobiliare, esito di una continua operazione di registrazione, segmentazione e messa a valore dei diritti su suolo e edifici. Le analisi che si collocano nella scia di Maurice Halbwachs mostrano come il settore immobiliare funzioni come tecnologia sociotecnica per l'accesso al bene primario – l'abitazione – e, specularmente, per la sua perdita, articolando livelli diversi: la concretezza degli spazi di vita quotidiana, le reti di norme giuridiche, i programmi politici e gli imperativi economici che delimitano l'ambito della proprietà (Yates, 2011; Yates, 2015)¹⁸.

In questa prospettiva, la comprensione profonda delle logiche dei mercati immobiliari da parte degli investitori privati diventa un elemento cruciale: tali attori interpretano e anticipano le trasformazioni dello spazio urbano, sperimentano tipologie edilizie, soluzioni tecnologiche, economie di scala e modalità organizzative dei cantieri che retroagiscono sulla morfologia urbana. Le disposizioni giuridiche che, alla fine dell'Ottocento, ampliano il diritto di esproprio per pubblica utilità non si limitano a contenere la speculazione, ma ridefiniscono i rapporti tra Stato, rendita fondiaria e credito, contribuendo a costruire un *campo unificato di calcolo* in cui l'unità del mercato immobiliare tende a prevalere sulle differenze geografiche e funzionali.

LO STATO, LA SPECULAZIONE FONDIARIA, IL CREDITO

L'intreccio tra intervento pubblico, società immobiliari e istituti di credito, che

¹⁸ Il paper del 2011 ricostruisce i modi in cui, nel periodo preso in considerazione, bollettini dei valori d'esproprio, riviste immobiliari, manuali e reti professionali rendano il mercato visibile, calcolabile, comunicabile, trasformando la "conoscenza dello sviluppo" in una vera infrastruttura della speculazione. *Selling Paris* amplia questo focus mostrando come gli stessi attori (investitori, mediatori, notai, società immobiliari, istituti di credito) colleghino quella infrastruttura cognitiva ai dispositivi di promozione, vendita, gestione e finanziarizzazione dell'alloggio, dando vita a un vero mercato immobiliare evoluto ed efficiente.

sostiene lo sviluppo urbano ottocentesco, non è una formula fissa, ma una configurazione dinamica di attori, strumenti e dispositivi che si ricombinano nel tempo. Si alternano fasi di grandi operazioni sistematiche, che richiedono intervento pubblico e concentrazione di capitali, a fasi in cui prevalgono iniziative individuali, micro lottizzazioni, pratiche frammentarie di costruzione.

Il progressivo attenuarsi dell'impulso espansivo urbano di fine XIX secolo favorisce il riemergere di regimi più arcaici di rendita, mentre i meccanismi liberali mostrano crescenti limiti nel rispondere alla domanda sociale di alloggio e servizi. Il disimpegno delle banche e la stagnazione delle grandi società immobiliari inaugurano una fase di letargo, che rallenta il mercato e lascia in sospeso grandi quantità di capitale fisso incorporato nella città. Nel periodo 1920-1930 è l'intero dispositivo che tiene insieme Stato, speculazione fondiaria e credito a entrare in crisi, aprendo la strada a nuove combinazioni e a nuove forme di formattazione del mercato immobiliare e dello spazio urbano.

EPIFANIA DELLA "FORMATTAZIONE"

Tra Ottocento e Novecento, la città del modo di produzione capitalista si configura sempre più come meccanismo funzionale all'economia di mercato: dispositivo complesso fatto di norme, consuetudini, pratiche, abiti mentali, infrastrutture tecniche e apparati amministrativi, che coordina le interazioni tra attori pubblici e privati, umani e non umani. In un'economia di mercato, tali interazioni sono guidate dal calcolo economico, reso possibile da dispositivi contabili, giuridici e tecnici che ne rendono misurabili rischi e ritorni.

Latour e Callon propongono per questa operazione l'immagine della "formattazione": come il disco che, una volta inciso, consente di scrivere e leggere dati secondo regole stabili, così la città viene strutturata da contratti, registri, regolamenti, infrastrutture che incidono tracce e settori nello spazio sociale e urbano. Mercati plurali, diritto di proprietà e moneta creano il perimetro entro cui ha senso assumere il ruolo di attori calcolanti; se uno di questi elementi viene meno, torna il caos e il lessico stesso dell'efficienza perde consistenza¹⁹.

L'Ostiense dell'età industriale è uno dei luoghi in cui il mercato, in quanto dispositivo di coordinamento, si esprime con particolare trasparenza, esibendo senza troppe mediazioni le proprie leggi di funzionamento. La formattazione socio-tecnica incontra qui pochi ostacoli: ciò che sfugge al calcolo economico viene espulso verso la sfera della beneficenza o dell'intervento caritativo, mantenendo la separazione tra ciò che è trattabile in termini di mercato e ciò che ne resta fuori.

¹⁹ Il tema della "formattazione" è sviluppato in un fondamentale saggio di Bruno Latour e Michel Callon (Callon, Latour, 1997), in cui sono messe in discussione le visioni tradizionali del capitalismo, sostenendo che non si tratta di un fenomeno unico e universale, ma piuttosto di un modo specifico di organizzare i mercati attraverso la formattazione delle interazioni sociali. Il testo è stato tradotto in italiano nelle circostanze indicate a nota 13.

Moltitudini di soggetti e di merci attraversano questo dispositivo, emergono dal nulla contabile del credito e al nulla del deprezzamento ritornano. La formazione mostra il volto forse più veridico della dinamica capitalista: uno sforzo violento e incessante per definire, organizzare, unificare ed estendere una sfera autonoma – l'economia di mercato – dotata di proprie leggi, storia e antropologia dominante, fino a far apparire il capitalismo come orizzonte terminale di ogni storia possibile.

In pochi decenni le imprese di sviluppo immobiliare costruiscono nell'area decine di edifici residenziali: non solo corpi edilizi, ma tasselli di un dispositivo che rilegge lo spazio Ostiense come campo di investimento seriale. L'analisi sistematica di fonti immobiliari, guide edilizie, compendi sui valori dei terreni e documenti di specifiche operazioni consentirebbe di ricostruire la logica di sviluppo di quella fase, mostrando come gli sviluppatori abbiano concettualizzato la crescita urbana, formato reti, scelto siti e tipologie insediative sulla base di una lettura situata della città e del suo mercato (Stemperini, 2016).

CONGIUNTURA E DINAMICHE DELLA TRASFORMAZIONE URBANA

A dominare è il "tempo del mercante": una continua riorganizzazione delle forze in campo, connessa alla congiuntura economica e sociale, alimenta le dinamiche di trasformazione urbana anche nei momenti di apparente stasi. Gli attori coinvolti – società di capitali, proprietari individuali, enti pubblici, interessi diffusi – sono nodi di una rete che modifica nel tempo le proprie connessioni, ridefinendo alleanze, conflitti, capacità di investimento e controllo.

All'interno della città, tutto entra nelle dinamiche di mercato, ma nulla è pienamente reversibile: la suddivisione proprietaria dei suoli, una volta cristallizzata in catasti, atti notarili e ipoteche, tende a persistere, mentre le crisi lasciano vuoti, interruzioni, degradi e contenziosi che restano visibili nel tempo. Le operazioni speculative seguono tempi e logiche proprie, non replicabili uniformemente: ritardi, scarti temporali, fasi di sovrapproduzione o scarsità generano cicli differenziati di costruzione, riconversione, abbandono. Ogni ciclo edilizio riforma il campo di possibilità del successivo; anche i processi di espropriazione incidono direttamente sui prezzi dei terreni, ridefinendo i confini tra proprietà pubblica e privata e riscrivendo le mappe della rendita (Topalov, 1984).

Le oscillazioni del mercato immobiliare non dipendono solo da fattori esterni – movimenti migratori, cicli demografici – ma dalle scelte che si compiono all'interno del processo di produzione urbana: investire, acquistare, vendere, affittare, indebitarsi. Queste decisioni individuali si intrecciano con una mentalità collettiva e con le azioni pubbliche – grandi opere, infrastrutture, politiche fiscali ed espropri – che ridisegnano il tessuto urbano e i gradienti di valore.

In questa trama, Halbwachs attribuisce agli speculatori un ruolo centrale: anticipano bisogni e tendenze, selezionano siti, articolano società e veicoli finanziari

che fungono da interfaccia tra capitale e suolo (Halbwachs, 1909)²⁰. I fallimenti non sono incidenti marginali, ma momenti rivelatori: cantieri incompiuti, aste giudiziarie, riconposizioni forzate della proprietà e ingresso di nuovi attori ristrutturano il campo della rendita e redistribuiscono le posizioni di potere. Ogni crisi diventa un laboratorio, spesso traumatico, di rinegoziazione dei rapporti tra Stato, banche, costruttori, piccoli proprietari e inquilini, contribuendo a ridefinire per via negativa i margini di sostenibilità dei modelli di sviluppo precedenti²¹.

5. Genealogia di un dispositivo di accumulazione

E il denaro – questo lo so bene – è l’Anticristo
Joseph Roth²²

UN UNICO ECOSISTEMA SOCIOTECNICO

Tra 1880 e 1970 il Quadrante Ostiense non è soltanto il teatro della Prima Zona Industriale di Roma, ma uno dei principali dispositivi attraverso cui si costruisce, si sedimenta e si distribuisce la rendita urbana nella capitale. Se si assume che siano gli interessi privati a orientare *ex ante* le scelte pubbliche, la sequenza di piani, grandi opere e insediamenti popolari appare come un lungo processo di accumulazione di capitale territoriale, destinato nel tempo a essere messo a profitto da una pluralità di soggetti proprietari.

In questa prospettiva, il quadrante non è solo una porzione di città, ma un “ecosistema sociotecnico” in cui norme, infrastrutture, aspettative e narrazioni si intrecciano per formattare le condizioni del mercato immobiliare e con ciò permettere di riportare tutti questi elementi spuri ad un’unica unità di misura monetaria, con il denaro che diviene equivalente universale. La città industriale non costituisce una fase alternativa alla città della rendita, ma la sua preparazione: accumulazione materiale e simbolica che rende possibile una successiva e più intensa estrazione di plusvalore fondiario e immobiliare (Cerreti, Salimbeni, 2022).

²⁰ Sulla teoria dello sviluppo urbano in Halbwachs, vedi Topalov, 2001: 12–40, e Lepetit, 1994: 551–559.

²¹ Una magistrale analisi delle vicende degli investimenti immobiliari a Roma tra Ottocento e Novecento è in Scirè Calabrisotto (2006).

²² In Roth, Zweig, 2026: 168. La corrispondenza pubblicata nel testo citato data dal 1927 al 1938. La lettera citata in epigrafe è del 20 luglio 1934.

1880 1910: PRIME ALLEANZE TRA PUBBLICO E RENDITA

Il Piano Regolatore del 1883 formalizza ciò che pratiche e interessi avevano già tracciato: Testaccio viene selezionata come contenitore privilegiato di funzioni “scomode” ma strategiche – mattatoio, gasometro, magazzini generali, prime industrie connesse – trasformando terreni marginali in nodi centrali della nuova economia urbana. Le convenzioni urbanistiche e gli strumenti di esproprio istituiscono una prima alleanza strutturale tra patrimonio fondiario e capitale finanziario: il pubblico infrastruttura, il privato costruisce e capitalizza, talvolta utilizzando la stessa leva della *pubblica utilità* per redistribuire la rendita a proprio favore (Scirè Calabrisotto, 2006).

1910 1930: OSTIENSE COME NATURALE ESTENSIONE

Con la Giunta Nathan, il dispositivo sperimentato a Testaccio viene esteso lungo l’asse sud, verso l’Ostiense, individuato nel PRG del 1909 come sede del primo grande quartiere industriale moderno. La sequenza serrata di interventi – impianti energetici, porto fluviale, magazzini generali, centrale elettrica, mercati generali, ferrovia Roma–Ostia – segnala una straordinaria concentrazione di investimenti pubblici e para pubblici che stabilizzano e incrementano il valore dei suoli industriali e, per estensione, dei terreni circostanti.

L’edilizia popolare promossa dall’ICP a Garbatella e nelle immediate vicinanze completa il dispositivo: fissando forza lavoro e domanda abitativa presso la città produttiva, trasforma l’area in un asset patrimoniale complesso, in cui capitale fisso, insediamenti popolari e riconoscimento simbolico di quartiere operaio si intrecciano (Stabile, 2023).

1930 1970: CRISTALLIZZAZIONE OPERAIA E VALORIZZAZIONE DIFFERITA

Negli anni Trenta le priorità politiche e urbanistiche si spostano verso altri corridoi di sviluppo, ma Testaccio e Ostiense continuano a funzionare come aree industriali logistiche, circondate da un doppio anello di residenza popolare consolidata. La guerra sospende i processi senza azzerarli: alla fine degli anni Quaranta, l’asse Tevere–ferrovia presenta un enorme capitale fisso – impianti, magazzini, infrastrutture – circondato da quartieri operai ormai semi centrali. Nel secondo dopoguerra, mentre la nuova edilizia economica e popolare viene localizzata in periferia, il Quadrante Ostiense viene considerato “città interna” compiuta: questa scelta alimenta un differenziale di valore tra i rioni operai interni e le nuove periferie, accrescendo valore d’uso e, di riflesso, valore di scambio di un patrimonio formalmente popolare ma già oggetto di processi impliciti di rivalutazione. La crisi del modello industriale tradizionale introduce usi ibridi e sottoutilizzo degli impianti, ma non interrompe l’accumulazione: i sedimi industriali diventano una riserva di suolo urbanizzato in posizione strategica, pronta a essere reinmessa nel circuito della valorizzazione immobiliare.

DALLA CITTÀ DELL'ETÀ INDUSTRIALE ALLA CITTÀ DELLA RENDITA

Su tutto l'arco 1880-1970, piani regolatori e grandi opere non appaiono come risposte neutrali a esigenze funzionali, ma come strumenti che ancorano valore a specifici patrimoni fondiari, costruendo un campo privilegiato di alleanza – spesso opaca – tra proprietà del suolo, capitale finanziario, istituzioni. L'edilizia popolare di Testaccio e Garbatella–Ostiense, pur animata da finalità sociali, opera anche come infrastruttura della futura rendita: stabilizza popolazione e servizi, costruisce identità di luogo, produce quel capitale simbolico di *quartiere storico operaio* che diventerà risorsa per successivi processi di gentrificazione e sostituzione sociale.

Il mercato immobiliare del quadrante non è il risultato spontaneo dell'incontro tra domanda e offerta, ma il prodotto di una lunga storia di formattazione istituzionale e sociotecnica. La città industriale, in questa traiettoria, non si oppone alla città della rendita: ne costituisce la fase di accumulazione preliminare, il momento in cui suoli, edifici e popolazioni vengono disposti nello spazio in modo da rendere possibile, a tempo debito, la loro conversione in valore immobiliare crescente.

6. Implosione e ripresa del ciclo di valorizzazione

Una città sono aree fabbricabili e edifici, che hanno un valore, che sono scambiati, che producono rendita.

La cosa non è né appannaggio né la vergogna del mondo contemporaneo. (...) Dal XVI secolo ad oggi, per quello che è dato sapere, la città è prodotta, con modalità differenti, dall'associazione tra finanziari, architetti, imprenditori, i cui nomi, ciascuno nel contesto della propria epoca, ostinatamente ricorrono nelle stesse vicende. La formazione di Parigi ricorda spesso le storie di famiglia. Un tale architetto si mette in società con un finanziere, sposa la figlia di un notaio, sollecita gli amici ad andare ad abitare nelle case che ha costruito.

Pierre Pinon²³

STAGNAZIONE, INERZIA E LATENZA DEGLI INVESTIMENTI

La lunga stagione che va dagli anni 80 ai primi 90 può essere letta come una fase di stagnazione qualitativa, più che di immobilità quantitativa del mercato immobiliare. Mentre il sistema urbano complessivo romano evolve verso un'economia dei servizi, Ostiense resta in gran parte prigioniero di una

²³ Pinon, 1999: 6-7, [traduzione nostra].

configurazione industriale obsoleta, pur trovandosi in posizione strategica: uno spazio centrale in termini geografici, ma periferico in termini simbolici e funzionali.

I valori immobiliari crescono in linea con l'andamento generale dei prezzi, ma non registrano, in questa fase, salti qualitativi; mancano interventi di scala tale da innescare la generazione di rendita endogena²⁴. Le aree produttive dismesse non sono ancora oggetto di una strategia coerente, e la narrazione del quartiere continua a essere legata a un'immagine di marginalità sociale e di infrastrutture e *servizi pesanti*, gli *opifici rumorosi*, ormai in gran parte in abbandono, della vecchia legenda del piano di Edmondo Sanjust di Teulada. L'inerzia gioca un ruolo decisivo: in assenza di un cambio di uso o di immagine, il mercato tende a riprodurre il posizionamento storico dell'area. Nella divisione economica e sociale dello spazio urbano romano, a Ostiense domina la rendita esogena, imposta da assetti in declino irreversibile e proprio per questa ragione segnati dall'impronta dei tempi andati (Didi-Huberman, 2018).

È però proprio questa stagnazione a costituire il capitale latente che verrà attivato in seguito. La presenza di vaste aree trasformabili, di edifici industriali con potenziale di riuso e di un patrimonio residenziale a basso costo relativo crea le condizioni materiali per un futuro ciclo di valorizzazione. Dai primi anni 90, la città inizia a guardare a questi vuoti come a risorse, e non più solo come a criticità da contenere.

RIQUALIFICAZIONE E COSTRUZIONE DI UN NUOVO RACCONTO

La svolta si consuma tra anni 90 e primi 2000, quando l'Ostiense viene progressivamente re-immaginato come laboratorio di riuso dell'archeologia industriale, polo universitario e area creativa. L'insediamento di facoltà universitarie, il riutilizzo di ex impianti produttivi come spazi culturali, la crescente visibilità mediatica del quartiere come nuova frontiera urbana producono un salto di scala nella percezione. Si afferma una vera e propria operazione discorsiva: non

²⁴ La distinzione tra rendita fondiaria endogena ed esogena si deve ad Alain Lipietz (2013). Scrive Lipietz:

«Se la divisione economica e sociale dello spazio (DESS) e la dimensione dei redditi degli abitanti (acquirenti o affittuari) sono date, il prezzo accettabile per un alloggio costruito nel tale quartiere è di tanto o tanto al metro quadrato di superficie commerciale, e il promotore non può farci niente. La differenza si ripercuote direttamente sia nel costo del terreno, sia nella rendita differenziale: definisco questo caso come della "rendita differenziale esogena". Se, al contrario, il sovra-profitto dipende dalla quantità di capitale investito da un promotore sulla stessa parcella, allora il tributo potenziale varierà in funzione di questo livello. E il problema del proprietario fondiario è sapere se può appropriarsene di una parte, o se il promotore lo conserva per intero. In questo caso, si parla della «rendita differenziale endogena».

I saggi di Lipietz non sono tradotti in italiano, pur essendo liberamente disponibili sul web. Per la traduzione utilizzata in questa sede, si veda nota 13.

si trasformano soltanto gli spazi, ma si riscrive il racconto del quartiere (Ranaldi, 2012).

Sul piano dei valori immobiliari, questo cambio di narrazione ha effetti rapidissimi. Da area percepita come marginale, Ostiense diventa improvvisamente un luogo *cool*, soprattutto per studenti, giovani professionisti, lavoratori del terziario avanzato. Il patrimonio residenziale viene reinterpretato: ciò che era casa operaia diventa alloggio *autentico* in un contesto urbano riconoscibile, vicino al centro e ben connesso. La rendita, che per anni era rimasta compressa, inizia a recuperare terreno, risalendo rispetto alla media cittadina.

Questo processo non è neutro: la riqualificazione si accompagna, in misura crescente, a fenomeni di gentrificazione. L'ingresso di nuove popolazioni con redditi medi e medio-alti tende a spingere verso l'alto gli affitti, a rendere meno accessibile il quartiere ai ceti popolari storici, e a trasformare parte del tessuto commerciale verso funzioni orientate al consumo culturale e alla ristorazione. La curva dei prezzi, in questa fase, non registra solo una crescita naturale legata alla domanda; esprime la scelta politica – più o meno esplicita – di utilizzare la rigenerazione come dispositivo di attrazione di capitali e di classe media.

CRISI FINANZIARIA, CORREZIONE E RESILIENZA

Con la crisi del 2008, il ciclo espansivo si interrompe e il mercato immobiliare romano entra in una fase di contrazione e incertezza. Ostiense non fa eccezione: dopo i picchi raggiunti nella fase pre-crisi, i prezzi subiscono una correzione, con riduzioni significative rispetto ai massimi. In questa finestra temporale si misura la solidità dei processi di trasformazione appena avviati: quanto di quella crescita era puro effetto bolla, e quanto invece rifletteva un riposizionamento strutturale del quartiere?

I dati indicano che, pur registrando una discesa dei valori, l'Ostiense mantiene una tenuta superiore a molte periferie tradizionali. Ciò suggerisce che la riqualificazione abbia effettivamente consolidato una nuova domanda stabile: università, servizi culturali, infrastrutture e nuove residenze generano flussi che non si esauriscono con il ciclo finanziario. Il quartiere, insomma, non ritorna alla condizione precedente: anche in fase di crisi, la sua collocazione come ambito semicentrale dinamico non viene più messa in discussione.

Questa fase mostra un doppio volto: da un lato, la fragilità di un modello di sviluppo fortemente legato alla finanziarizzazione dell'immobiliare; dall'altro, la capacità di alcuni quartieri "riqualificati" di resistere meglio allo shock, proteggendo – almeno in parte – i proprietari e investitori, molto meno gli inquilini a reddito medio-basso.

RILANCIO SELETTIVO E STRATIFICAZIONE DELLE DISUGUAGLIANZE

Nel periodo più recente, a partire dalla metà degli anni 2010, l'Ostiense vive

una nuova fase di crescita moderata ma costante dei valori, collocandosi stabilmente tra le aree medio-alte del mercato romano. Il quartiere è ormai identificato come polo residenziale-universitario-culturale: l'offerta immobiliare si polarizza tra piccoli appartamenti appetibili per studenti e investitori, e unità più ampie per famiglie a reddito medio che scelgono l'area per accessibilità e servizi.

Questo rilancio, però, ha un costo sociale. L'aumento dei valori e dei canoni di locazione tende a espellere gradualmente alcune delle componenti popolari storiche, mentre le nuove forme di uso turistico-ricettivo, anche para-alberghiero, comprimono ulteriormente la disponibilità di abitazioni a prezzi accessibili. La stessa archeologia industriale, che un tempo rappresentava il segno fisico del lavoro operaio, viene messa a reddito come sfondo estetico per attività culturali e commerciali orientate a pubblici differenti. Il paesaggio della rendita cambia: ciò che era scarto industriale diventa, per una parte della città, un *brand*. La curva dei prezzi degli ultimi anni, che mostra un recupero rispetto alla fase post-crisi e un progressivo avvicinamento ai livelli dei quartieri centrali non di lusso, sintetizza questa trasformazione: l'Ostiense non è più un quartiere *di servizio* subordinato, ma un nodo stabile della geografia della valorizzazione immobiliare. Al contempo, permane una stratificazione interna: edifici e isolati rimasti fuori dai circuiti più spinti di riqualificazione continuano a ospitare popolazione e funzioni meno redditizie, generando una coesistenza complessa di mondi sociali differenti all'interno dello stesso perimetro urbano.

UNA LETTURA CRITICA DELLA CURVA DEI PREZZI

Se si guarda nel lungo periodo, la traiettoria del mercato immobiliare all'Ostiense non è una semplice curva ascendente, bensì un ciclo articolato: crescita subordinata nel dopoguerra, stagnazione e latenza, esplosione con la riqualificazione, correzione post-crisi, e nuovo equilibrio su livelli più elevati. Ogni fase corrisponde a una diversa combinazione di politiche urbane, condizioni economiche e narrazioni pubbliche.

Criticamente, si può sostenere che l'attuale *successo* del quartiere sia inseparabile dalla perdita di parte della sua funzione originaria e dalle trasformazioni nella composizione sociale. L'aumento dei valori immobiliari è il segnale visibile di una più ampia ristrutturazione del rapporto tra città, lavoro e abitare: il passaggio da quartiere industriale-operaio a quartiere residenziale-terziario-culturale è anche il passaggio da una città fondata sulla produzione a una città fondata sulla valorizzazione della rendita, dei servizi e dell'immagine.

L'Ostiense, in questo senso, non è solo un caso di studio locale, ma un microcosmo delle dinamiche che attraversano molte città europee: dismissione industriale, riuso selettivo, gentrificazione, aumento dei valori e tensioni sull'accessibilità abitativa. Leggere criticamente la sua curva immobiliare significa

quindi interrogarsi non soltanto su quanto siano saliti i prezzi, ma sui fattori di tale crescita e su chi abbia beneficiato di questo aumento, chi ne sia stato escluso e quale modello di città venga, di fatto, promosso attraverso tali processi.

7. *Fantastico sociale*

*Il Fantastico Sociale della strada è qui così evidente
che l'immagine fotografica, la cui testimonianza
è legale, non può che riprodurlo grazie a quella
ingenuità feroce e, talvolta astuta, che rimane
l'elemento più umano della fotografia. (...)
Tutto questo esiste. Questo insieme di visioni
fantastiche costituisce ciò che si è deciso di chiamare
realtà. Questa realtà fotografica è l'unica che la
polizia considera una prova inconfutabile. (...)
È un aspetto ingenuo e pericoloso della poesia
sociale della strada, che conduce i suoi iniziati
verso le prigioni e le umiliazioni più dure.*
Pierre Mac Orlan²⁵

UN SALTO DI SCALA

Alla fine del Novecento, l'Ostiense attraversa una cesura netta: la dismissione progressiva di impianti industriali e di grandi servizi, l'abbandono di intere porzioni di tessuto produttivo, la perdita di funzioni centrali per l'economia romana segnano l'ingresso del quartiere in una crisi profonda, insieme materiale e simbolica. La città fabbrica costruita tra Ottocento e primo Novecento – fatta di stabilimenti, magazzini, infrastrutture energetiche, porto fluviale, case popolari e reti sociali a essi intrecciate – si scompone in una costellazione di rovine, vuoti, usi residuali, conflitti. In questo passaggio, non si dissolve solo un apparato produttivo, ma l'intero ordine sociotecnico che strutturava il rapporto fra lavoro, abitare, servizi e spazio pubblico.

Proprio questa crisi rende necessario, dagli anni Novanta in avanti, un salto di scala nell'immaginare il futuro dell'area. La mera somma di interventi puntuali – bonifiche parziali, riconversioni isolate, operazioni immobiliari opportunistiche – non è sufficiente a invertire la tendenza. Occorre elaborare una visione complessiva: un'idea di Ostiense come parte di una città che non è più industriale in senso stretto, ma che conserva nella propria eredità produttiva una risorsa decisiva per ripensare forme di sviluppo, centralità, convivenza.

Questa visione non nasce all'improvviso né è il frutto di un unico soggetto;

²⁵ Mac Orlan (1934), [trad. nostra].

si forma per accumulo, per tentativi successivi, per sperimentazioni, e si mette progressivamente a fuoco nel corso di tre decenni. I saggi raccolti nel volume rappresentano in modo organico e straordinariamente efficace – e a quanto risulta è la prima volta – i contenuti di un apparato ideologico talmente potenze e funzionale da avere assunto i tratti della storia naturale²⁶. Ciascun saggio illumina un frammento del quadro d'insieme, beninteso, ma la lettura comparata dei singoli contributi consente di riconoscere una costellazione ormai coerente e, soprattutto, ampiamente condivisa e operante nelle pratiche di governo, nelle iniziative della società civile e nelle traiettorie di investimento. Definiremo questa costellazione *Fantastico Sociale*²⁷.

DI UN NUOVO FANTASTICO SOCIALE

Il nuovo Fantastico Sociale restituisce dell'Ecosistema Ostiense un'immagine potente e affascinante. Una forma sincretica unica riesce a dare senso e coerenza a elementi eterogenei. Eredità industriali, retoriche della rigenerazione, dispositivi di governance, pratiche dal basso, frammenti di mentalità, vecchie nuove mitografie sono costantemente reinterpretati da una pluralità di attori – pubblici, privati, accademici, militanti, artisti, gente comune – i quali attingono all'eredità di questo tempo come a una cava sempre aperta.

Non si tratta più, come in Mac Orlan, dell'allegoria dell'inquietudine scaturita dall'osservazione degli scarti della città industriale: il nuovo Fantastico Sociale risignifica quegli stessi materiali nei termini di una possibile via d'uscita, non

²⁶ Occorre tuttavia ricordare che un primo ed enciclopedico contributo alla costruzione del nuovo paradigma interpretativo, esteso all'intera area romana, è offerto da Coppola, Punziano (2018).

²⁷ Il *Fantastique Social*, concetto elaborato da Pierre Mac Orlan negli anni Venti del Novecento, rappresenta una specifica declinazione dell'inquietudine generata dalla modernità urbana e industriale. Mac Orlan elabora una poetica centrata sugli scarti e sulle marginalità della città moderna: periferie in abbandono, quartieri degradati, aree portuali, rovine belliche, infrastrutture e residui dell'industrializzazione. Tali spazi liminali, contraddistinti da condizioni di disagio e violenza, non costituiscono semplicemente una cornice, ma si configurano come dispositivi percettivi che alterano la visione della realtà, evidenziandone gli aspetti perturbanti. Elementi materiali come oggetti abbandonati, macchinari, rottami, insegne luminose, vetrine e frammenti visivi concorrono a costruire una scenografia che produce autonomamente una dimensione fantasmatica. Gli aspetti atmosferici – ombre, nebbia, pioggia, luci stradali che amplificano l'oscurità – si aggiungono come ulteriore strato materiale, avvolgendo gli ambienti urbani in un clima di sospetto e ambiguità. All'interno di questo quadro, il *fantastique social* non si presenta come una teoria compiuta, ma come una categoria interpretativa che legge la modernità attraverso l'interazione tra spazi, oggetti e atmosfere, in cui la stabilità dell'ordine sociale risulta costantemente messa in discussione. La città industriale emerge, così, come laboratorio privilegiato di un disagio collettivo, prodotto proprio dai suoi residui materiali e morali. Una raccolta di testi è in Mac Orlan (2000), raccolta di testi pubblicati originariamente tra il 1920 e il 1961. Per un avvicinamento critico al tema, si vedano Chéroux (2012); Musée de la Seine-et-Marne (2000).

meno fantasmatica della precedente, ma caratterizzata da una torsione dialettica che trasforma gli scarti in una composizione pacificatrice, promessa di un futuro migliore. Qui la Città dell'età industriale, ben lontana dall'essere solo un passato remoto, diventa materia viva per una nuova alleanza fra politica, amministrazione, università, cultura e pratiche sociali, capace di rigenerare Roma *dal basso* e *dall'interno*. Non siamo dunque di fronte a un semplice sfondo retorico, ma a una vera e propria architettura ideologica che rende pensabile e desiderabile una specifica traiettoria di trasformazione urbana, decidendo cosa mettere in luce, cosa celebrare e cosa lasciare ai margini.

L'insieme dei testi raccolti nel volume compone un quadro coerente, in cui l'Ostiense è assunto come laboratorio di una modernità urbana incompiuta, attraversata oggi da pratiche di rigenerazione che combinano dimensione materiale, simbolica e relazionale. Sul piano storico-strutturale, i contributi di Palazzo e Stabile mostrano come la costruzione del sistema Testaccio–Ostiense derivi da un progetto intenzionale di città fabbrica, basato sulla saldatura tra infrastrutture, porto fluviale e quartieri operai, sostenuto da una forte azione pubblica, da rilevanti investimenti privati e da mirati dispositivi di esproprio e di piano. La successiva riconversione di età fascista verso la residenza intensiva e la progressiva perdita della vocazione produttiva, aggravata nel secondo dopoguerra dalla frammentazione degli interessi fondiari e dalla crisi della pianificazione ordinaria, producono la modernità incompiuta che fa da sfondo alle odierne politiche di rigenerazione.

Al centro del nuovo Fantastico Sociale si colloca l'idea che l'Ostiense sia qualcosa di più di un quartiere: un *ecosistema*, appunto, come è affermato nell'introduzione di Palazzo e D'Ascanio, e approfondito nei rispettivi contributi da Palazzo, Tota, Milanese. Nell'ecosistema delle conoscenze, l'università pubblica appare come motore civico e “città nella città”, capace di coniugare didattica, ricerca, terza e quarta missione con la difesa dei diritti di cittadinanza, della legalità e dell'antimafia. Ecosistema delle pratiche culturali, in cui arte, attivismo e produzione simbolica non sono più orpello decorativo, ma strumento di costruzione di appartenenze, di contro narrazioni, di nuovi immaginari urbani. Ecosistema sociale, infine, in cui spazi occupati, associazioni, coworking, biblioteche, centri sociali e presidi femministi vengono pensati come nodi di una rete cooperativa diffusa, in grado di supplire alle mancanze del welfare e di ricucire fratture territoriali.

Un secondo pilastro del Fantastico Sociale è la trasformazione del paesaggio in infrastruttura salvifica. Nei contributi di Rabazo Martin, Cannavò, Magauda e Barone, il Tevere e gli spazi residuali – parcheggi, interstizi, margini ferroviari – sono riletti come risorsa latente, chiamata a diventare nuova ossatura ecologica e sociale della città. La retorica della *blue green infrastructure*, dei corridoi ecologici, del parco fluviale metropolitano, del contrasto alle isole di

calore unifica interventi molto diversi (Tiberis, parchi di affaccio, riqualificazione delle sponde, mobilità dolce) sotto l'idea di una grande riconciliazione: tra città e fiume, tra natura e urbanizzazione, tra passato industriale e futuro climatico resiliente. In questo quadro, anche gli spazi più degradati – i parcheggi sterrati, i vuoti sotto i ponti, i margini occupati dalle auto – vengono investiti da una promessa di redenzione: potranno diventare giardini, piazze leggere, dispositivi ecologici a bassa intensità, “ripari climatici” (Magaudda e Barone), innesti incrementali di una rigenerazione dolce che non interrompe il legame con il passato ma trasforma.

Un terzo elemento è la rinarrazione della città creativa. I testi di Scorzoni e Muzzonigro, in dialogo con la cornice proposta da Ecosistema Ostiense, sviluppano la critica alle retoriche mainstream: i distretti culturali usati come leva gentrificatrice, la street art come maquillage, la *creative city* come marchio. Proprio questa critica auspica che via sia lo spazio per un'altra versione della stessa storia: non più cultura al servizio del *real estate*, ma cultura *radicata* e *situata*, capace di lavorare con i conflitti, le memorie e le soggettività marginalizzate. In questa versione riformulata, il Gazometro, secondo Voltaggio, è sia landmark spettacolare, sia totem che tiene insieme memoria industriale e ROAD, distretto dell'innovazione orientato alla transizione ecologica e all'economia circolare. L'istanza programmatica è ampia: le pratiche art led devono essere non più strumenti di marketing urbano, ma forme di presa di parola dei quartieri; le occupazioni non sono solo problema di ordine pubblico, ma avanguardie di una politica abitativa altra, capace di trasformare il patrimonio dismesso in risorsa comune. In tale quadro, il contributo di Avellini assume più espliciti indirizzi politici, mettendo a fuoco la tensione tra i due modelli di cittadinanza urbana che si confrontano nel quadrante Ostiense. Da un lato, il Gazometro si configura come dispositivo simbolico e operativo della città globale, orientato a *city users* mobili e temporanei, attratti da innovazione tecnologica, cultura digitale e retoriche della sostenibilità, in un quadro di competitività internazionale e di valorizzazione immobiliare. Dall'altro, alle progettualità promosse dal Municipio VIII e dall'Università Roma Tre è affidata la missione di radicare tali traiettorie nel tessuto locale, reinterpretando innovazione, cultura e transizione ecologica come infrastrutture civiche, strumenti di giustizia spaziale e pratiche di coesione sociale. In questa prospettiva, Ostiense è letta da Avellini come terreno in cui la città-impresa e la città-comunità si confrontano in modo non pacificato, aprendo uno spazio di negoziazione nel quale la misurazione e la governance dell'impatto diventano leve decisive per ricomporre la frattura tra *city users* e abitanti.

Un quarto nucleo è costituito dalle pratiche dell'abitare e dalle politiche per la casa. Il saggio di Careri et al. sul Porto Fluviale propone l'idea di “rigenerazione insorgente”, in cui un'occupazione abitativa diventa laboratorio di

politiche pubbliche attraverso percorsi di riconoscimento, co-progettazione e trasformazione in edilizia residenziale pubblica, suggerendo che dalle pratiche stia nascendo un nuovo modello di istituzionalizzazione e di ridefinizione dei rapporti tra movimenti, amministrazioni e sapere degli specialisti. Il recupero del patrimonio dismesso è elevato a paradigma alternativo alle nuove edificazioni, capace di ridurre abbandono, calmierare canoni, produrre spazi comuni ed elaborare “regole normogenerative” che richiedono innovazioni nei regolamenti edilizi e nei dispositivi amministrativi.

Il quinto asse del racconto riguarda la prossimità come principio ordinatore. Nella visione proposta da Somma e Muzzonigro *et al.*, *la città dei 15 minuti*, l'urbanistica di genere, la mappatura dei percorsi sicuri, i presidi di quartiere, i mercati, gli spazi sportivi e culturali distribuiti compongono l'immagine di spazi urbani che divengono laboratori di una nuova giustizia spaziale. Camminate esplorative e mappe mirate rendono visibili paure, ostacoli, insicurezze; le micro-infrastrutture di quartiere (biblioteche, cinema, centri antiviolenza, spazi LGBTIQ+) sono elevate a infrastrutture civiche fondamentali di una città più equa. In questa chiave, la sicurezza, l'accessibilità, il diritto alla notte e allo spazio pubblico entrano nel lessico della rigenerazione non più come pura questione tecnico funzionale, ma come esito di processi di ascolto e coproduzione che coinvolgono donne, soggettività queer, abitanti vulnerabili.

Su tutti questi piani, il conflitto è presente ma tende a essere assorbito nella figura della rete: reti visibili e invisibili, conoscenza contatto, governance collaborativa, processi di coprogettazione e cogestione. Nei saggi di Careri *et al.*, Milanese, Tota, l'idea di fondo è che, pur dentro rapporti di forza diseguali, la trasformazione positiva si giochi sulla capacità degli attori di tessere legami orizzontali, di mettere in comune risorse, di praticare forme di decisione diffuse. L'università dialoga con il Municipio e con gli spazi sociali; i progettisti del paesaggio si confrontano con i comitati; i masterplan cercano di diventare cornici aperte per interventi incrementali condotti da soggetti molteplici. Il quartiere non è descritto come teatro di uno scontro frontale fra capitale e contropoteri, ma come campo in cui una pluralità di soggetti prova, con esiti variabili, a negoziare la propria presenza e il proprio uso della città.

EX MAGAZZINI TABOURET

Una vicenda particolare, narrata in dettaglio nel contributo di Careri *et al.*, offre una testimonianza di particolare efficacia sulle regole e le modalità in cui si tiene il negoziato che dalle intenzioni conduce alle azioni e poi agli effetti.

Gli interventi sugli spazi occupati degli ex Magazzini Tabouret propongono una nuova relazione tra spazio e reddito. Il diritto alla casa non viene tutelato attraverso il pagamento di un affitto, poiché la precarietà economica degli occupanti è incompatibile con il valore potenziale di mercato rivendicato

dalla proprietà, che, pur essendo pubblica – ovvero il demanio militare – si comporta di fatto come qualsiasi proprietario privato. Considerata la situazione, lo sgombero forzato degli spazi non appare una soluzione adeguata. Inoltre, anche acquisendo l'immobile al patrimonio comunale, le lunghe liste d'attesa per le case di edilizia residenziale pubblica complicano l'assegnazione attraverso le procedure ordinarie. Come chiarito nel saggio, la situazione è affrontata attraverso il dialogo serrato tra occupanti e amministrazione comunale, facilitato da un gruppo di tecnici e di accademici da tempo vicini all'occupazione, che si conclude con un innovativo dispositivo amministrativo: un bando speciale concepito su misura per gli attuali occupanti. Risolto in questo modo il problema, il progetto partecipa con successo a una procedura concorrenziale pubblica di livello nazionale, attraverso la quale sono ripartiti rilevanti finanziamenti per interventi di rigenerazione urbana. Sono così raggiunti molteplici obiettivi: regolarizzare la situazione esistente, superare i limiti di costo stabiliti per legge – inferiori rispetto agli elevati oneri derivanti dall'adattamento abitativo di una struttura industriale – acquisire cospicui finanziamenti pubblici e consolidare la narrazione dell'Ostiense quale esempio di inclusività sociale.

Il sottostante della storia, non esente da aspetti controversi, è però espunto dalla narrazione pubblica, anche se resta a futura memoria, disponibile a nuovi impieghi in circostanze analoghe²⁸. L'alloggio pubblico – pare ammonire la vicenda degli ex Magazzini Tabouret – lungi dall'essere un diritto universale o un servizio essenziale garantito a chi non ha accesso al mercato immobiliare, è l'esito di un atto di generosità selettiva. Tale generosità è rivolta a specifici soggetti, scelti sulla base di criteri discrezionali, spesso influenzati da pressioni ideologiche o da strategie volte a sfruttare la cattiva coscienza di chi non riesce a offrire soluzioni strutturali al problema abitativo. Secondo questa visione delle cose, il bisogno collettivo, per essere soddisfatto, *non può non frammentarsi* in una serie di richieste soggettive, individuali, che trovano risposta attraverso negoziati diretti. Anche quando lo scambio avviene senza unità di misura monetaria, prevale la soddisfazione di richieste singole, supportate da proteste forti o appelli a questioni identitarie, che si traducono in concessioni locali. Lo scambio trasforma in mercanti anche i soggetti più impensabili. La povertà silenziosa di coloro che non riescono, per caratteristiche socioeconomiche o personali, a far valere le proprie esigenze – anziani, pensionati impoveriti e altre categorie marginalizzate – viene ignorata, in quanto non ha valori di scambio da mettere sul tavolo della trattativa. Non conta.

Il prezzo della beneficenza ricevuta è comunque elevato. Considerati nella loro

²⁸ Si vedano le recentissime notizie di stampa sugli sviluppi di un'altra delle occupazioni «storiche» a Roma: lo Spin Time Labs nell'edificio dell'ex sede dell'istituto di previdenza Inpdap di via Santa Croce in Gerusalemme.

materialità tecnica, gli interventi relativi all'edificio di via del Porto Fluviale, così come accade per altri oggetti tecnici, se osservati da uno sguardo ravvicinato svelano la loro dimensione politica e conflittuale. I dispositivi tecnici, specie quando integrano condizioni di finanziamento e profili contrattuali, lungi dall'essere strumenti neutri, determinano partizioni del mondo fisico e sociale, assegnano ruoli e modalità di interazione, stabiliscono micro-assetti di potere e riconfigurano gli equilibri interni alle reti sociotecniche, stabilizzano in maniera conforme alla legge relazioni nate con finalità sovversive, naturalizzano organizzazioni sociali e trasformano le relazioni politiche in fatti apparentemente neutri, attraversati da efficienti meccanismi di esclusione e controllo. In questo contesto, la violazione del principio della proprietà privata – rappresentata dalle occupazioni senza titolo – viene sanata, neanche fosse un banale episodio di abusivismo edilizio, rimuovendo la percezione dello scandalo.

Come con chiarezza rappresentato dagli autori, l'elaborazione dello studio di fattibilità tecnico ed economico, il passaggio dalle intenzioni alle azioni, è per alcuni traumatico²⁹. La rete attoriale è riscritta adeguandola alle condizioni di accesso ai finanziamenti; la verifica dei poteri – imposta dalla nuova fase – modifica le precedenti gerarchie attoriali. In un contesto in cui tutti gli attori operano entro la medesima forma-mercato, il conflitto non scompare, ma si manifesta in forme più carsiche e situate, oppure, ridotto a maschera, sopravvive con funzioni di copertura di ben più potenti processi di cooptazione, traduzione istituzionale, produzione di valore simbolico spendibile nella costruzione di *brand* territoriali. In conclusione, l'esito della storia degli ex Magazzini Tabouret soddisfa tutti (o quasi) i protagonisti della vicenda. I più felici sono gli occupanti di via del Porto Fluviale, ai quali viene conferito, seppur con qualche forzatura amministrativa, un titolo abitativo che, nei fatti, li trasforma in piccoli borghesi rispettosi della legge e dell'ordine.

²⁹ Alcuni passaggi del paragrafo significativamente intitolato *Il Laboratorio mancato: prospettive e criticità di un processo sperimentale e conteso di politiche per la casa pubblica* di questo volume (*supra*), chiariscono molto bene l'evoluzione del processo. Ottenuto il finanziamento PINQuA, il Laboratorio ritiene di poter conservare il ruolo di «presidio spaziale e dispositivo sociale», quale garante scientifico-culturale e mediatore tra amministrazione e occupanti. Tuttavia, l'equilibrio si incrina progressivamente, aprendo una fase di crisi segnata da tensioni con il movimento e richieste istituzionali. La frattura più «dolorosa» riguarda parte degli abitanti, che iniziano a percepire l'Università come «controparte», rifiutandone contributo e processi di co-programmazione. Pesa il timore di una narrazione diversa da quella del conflitto. Esaurita la funzione strategica, il Laboratorio viene relegato a un ruolo tecnico, senza dialogo diretto. Preso atto del venir meno «delle condizioni stesse di esistenza del dispositivo laboratoriale», il gruppo di ricerca «fa un passo indietro». La sua presenza tornerà di nuovo gradita in occasione di eventi pubblici, mostre, presentazioni alla stampa, pubblicazioni, dibattiti, rinfreschi ecc. Insomma, contributi al nuovo Fantastico Sociale.

ISTRUZIONI PER L'USO

Il Progetto Urbano Ostiense Marconi (PUOM), analizzato nel contributo di D'Ascanio, è il *software* per la trascrizione operativa del Fantastico Sociale. Nella stagione del “pianificar facendo”, il PUOM introduce una regia a geometria variabile: seleziona le funzioni, delimita gli ambiti, collega le trasformazioni edilizie a patti pubblico-privato e definisce il ruolo di Roma Tre come *anchor institution* e federatore degli interventi. In questo modo, il PUOM svolge una duplice funzione: da un lato, traduce in norme, accordi e perimetri le condizioni di possibilità della rigenerazione; dall'altro, offre la griglia entro cui il nuovo Fantastico Sociale può formarsi e operare. Retrospectivamente, esaminando le travagliate vicende della sua implementazione, il PUOM si configura come un dispositivo che, almeno sulla carta, innova linguaggio e forma del piano urbanistico, ma che, nella pratica, non riesce a emanciparsi dalla tradizionale distanza tra enunciazione strategica e subalternità sostanziale alla rendita. In realtà, secondo una tesi avanzata altrove (Nigris, 2023), i processi di trasformazione dello spazio fisico all'Ostiense hanno conosciuto un avanzamento proprio grazie all'estremo tatticismo delle azioni, di cui il PUOM è stato sia sponda istituzionale sia formante tecnico. Un altro modo, dunque, di intendere l'efficacia del piano urbanistico, con la riscrittura radicale del sistema degli obiettivi, ma di indubbia produttività.

Il rapporto tra il Progetto Urbano Ostiense-Marconi e le trasformazioni del mercato immobiliare, dagli anni Novanta ad oggi, è stretto, ma non lineare. Il PUOM non *crea* il mercato; ne fornisce piuttosto la cornice istituzionale e normativa entro cui un processo già avviato di valorizzazione può intensificarsi e strutturarsi. Attraverso Accordi di Programma e patti pubblico-privato, il PUOM costruisce dispositivi operativi che consentono di trasformare sedimi in abbandono in nuovi prodotti immobiliari: campus diffusi, sedi universitarie, musei, distretti dell'innovazione. La riconversione delle ex Vetriere Bordoni, la Centrale Montemartini, il progressivo riuso dell'Italgas, i Mercati Generali, così come il rafforzamento del campus di Valco San Paolo, sono tutti interventi che mutano radicalmente la qualità percepita e il valore atteso delle aree limitrofe, attivando catene di incremento dei canoni, cambio d'uso, sostituzione di attività e di abitanti. Con minore visibilità ma straordinario tempismo, anche il settore dell'edilizia privata inizia a muoversi, magari ricorrendo all'art. 27, “manutenzione straordinaria”, una procedura dimostratasi talmente efficiente da essere citata tale e quale anche quando la norma ha cambiato nome³⁰.

³⁰ Professionisti e uffici hanno sedimentato l'abitudine a citare l'art. 27 – manutenzione straordinaria, anche dopo l'entrata in vigore del T.U. Edilizia (D.P.R. 380/2001) e delle nuove NTA del PRG di Roma, dove la numerazione e l'impianto degli articoli sono diversi.

ENUNCIAZIONI E CONTRADDIZIONI

Il Fantastico Sociale che emerge da questa composizione è, in sintesi, quello di un Ecosistema Ostiense capace di farsi paradigma di una rigenerazione giusta e riflessiva radicata nella propria storia industriale, ma capace di rielaborarla senza nostalgie sterili; ecologicamente orientata, ma senza cedere all'ambientalismo di facciata; culturalmente vivace, ma critica verso la trasformazione della cultura in puro dispositivo estrattivo; socialmente densa, ma consapevole delle vulnerabilità di genere, classe, provenienza; governata da reti e alleanze flessibili, più che da poteri forti univocamente identificabili.

Un apparato narrativo così strutturato, complesso, potente non va banalizzato né semplicemente smontato: va preso sul serio come struttura di senso che orienta pratiche, scelte progettuali, politiche urbane. Al tempo stesso, va costantemente interrogato sulle sue omissioni: sulla continuità dei dispositivi di accumulazione e di rendita che sottende, sulle espulsioni che non nomina, sulla misura in cui le stesse narrazioni di ecosistema, creatività, prossimità e cooperazione possano contribuire a legittimare nuove ondate di valorizzazione, anche mentre predicano la *giusta* necessità di mitigarne gli effetti, di anestetizzare i sintomi più dolorosi, così riconoscendo implicitamente l'impossibilità/incapacità di eliminarne le cause.

La stessa genealogia operaia e conflittuale dell'Ostiense ne esce "normalizzata". La categoria di "fabbrica collettiva" consente di leggere in profondità il nesso fra spazio fisico, filiere produttive, *domestic system* e forme di socialità e di conflitto. I riferimenti alle lavorazioni a domicilio, ai cortili come officine diffuse, alle traiettorie degli edili come "avanguardia mobile" delle lotte, alle reti anarchiche e socialiste locali, mettono in evidenza un livello di storicità che il Fantastico Sociale sostanzialmente sussume e comprime in un fondale fatto di maschere. Questa compressione non è neutrale. Se non si riconosce che l'attuale capitale materiale e simbolico dell'Ostiense – archeologia industriale, miti di quartiere, estetica dei "resti" – è prodotto da decenni di lavoro e di conflitti, tali elementi sono derubricati a semplice repertorio da cui attingere per costruire strategie di rigenerazione e marketing territoriale. In altri termini, l'assenza di una genealogia precisa del conflitto di classe, delle pratiche insurrezionali o delle forme di subalternità ribelle, predispone lo sguardo a riconoscere più il valore culturale ed estetico dei manufatti che non la violenza dei processi di espropriazione e sostituzione che oggi li rifunzionalizzano.

Il Fantastico Sociale che si autolegittima come spazio di immaginazione condivisa nasconde con cura le sue ambiguità: da un lato è il campo in cui si producono contro-narrazioni, conflitti, aspirazioni a una città più giusta; dall'altro è il contenitore allegorico entro cui si organizzano e si giustificano nuove strategie di valorizzazione e sostituzione sociale. I saggi raccolti, con le loro differenze, illuminano i nodi di questa grammatica e, allo stesso tempo,

mostrano come il Fantastico Sociale del quartiere – l'insieme delle narrazioni, delle immagini, dei progetti e delle pratiche – sia al tempo stesso risorsa di resistenza e circuito raffinato di legittimazione di nuovi cicli di accumulazione.

FUNZIONALITÀ DELL'APPARATO

Nel processo di ristrutturazione del mercato immobiliare dell'Ostiense, il nuovo Fantastico Sociale agisce da dispositivo strutturante. Esso organizza le percezioni collettive del quartiere, orienta le aspettative degli attori e definisce ciò che, in quell'area, appare legittimo, desiderabile, investibile. Senza questa riconfigurazione dell'immaginario, la transizione da territorio industriale in crisi a quartiere emergente non avrebbe potuto produrre la profondità e la stabilità del ciclo di valorizzazione che oggi osserviamo.

La funzione primaria del Fantastico Sociale è abilitante. Trasforma un insieme eterogeneo di rovine industriali, lotti abbandonati e infrastrutture logore in un paesaggio dotato di senso: distretto creativo, campus diffuso, porta sul Tevere, città dei quindici minuti. Attraverso queste figure, ciò che prima appariva come residuo si presenta come patrimonio; ciò che era problema diventa potenzialità. Questa riformulazione semantica è ciò che consente al capitale immobiliare di leggere l'Ostiense non più come margine degradato, ma come serbatoio di plusvalore, allineando risorse locali e aspettative dei ceti urbani emergenti.

La seconda funzione è di formattazione. Il nuovo immaginario non solo rende investibile il quartiere, ma plasma la domanda e segmenta i mercati: enfatizzando l'Ostiense come quartiere universitario e creativo, orienta l'offerta verso studentati, co-living, coworking, spazi per imprese culturali e tecnologiche; insistendo sulla dimensione fluviale e verde, valorizza specifici affacci e percorsi, distingue porzioni pregiate da altre destinate a restare di secondo piano. In questo modo, il Fantastico Sociale opera come matrice di differenziazione interna, gerarchizzando luoghi e funzioni e guidando la redistribuzione di rendite e opportunità. Questo filtro simbolico ha ricadute dirette sulle dinamiche immobiliari: concentra investimenti e attenzione in specifici cluster, lasciando altre porzioni in condizioni di sotto valorizzazione o di precarietà protratta.

La terza funzione, più propriamente ideologica, è di legittimazione. Associando la trasformazione immobiliare a valori per il senso comune difficilmente contestabili – cultura, creatività, conoscenza, sostenibilità, memoria, legalità – esso depolitizza processi che sono, nella loro sostanza, profondamente redistributivi. La sostituzione sociale, l'aumento dei valori fondiari, l'espulsione silenziosa di componenti vulnerabili vengono occultati dietro la narrazione di una rinascita naturale e quasi necessaria del quartiere. La retorica della rigenerazione attenua la percezione del conflitto e rende più accettabile, anche agli occhi di soggetti esterni, l'appropriazione selettiva del patrimonio comune.

L'importanza del nuovo Fantastico Sociale va dunque valutata in termini fortemente assertivi: esso è, insieme, infrastruttura simbolica del mercato e principale veicolo di naturalizzazione dei suoi esiti. Senza di esso, il ciclo di valorizzazione sarebbe stato più fragile, meno coerente, più esposto a contestazioni; con esso, il quartiere viene riposizionato nella geografia metropolitana come luogo *ovvio* per la concentrazione di nuovi capitali e nuove popolazioni urbane. Il Fantastico Sociale dell'Ostiense non solo abilita trasformazioni, ma stabilisce i confini di ciò che è dicibile e pensabile sul quartiere, limitando la visibilità delle perdite, delle esclusioni e delle alternative che non trovano posto nel racconto vincente.

EFFETTI DI MERCATO

Se riportiamo il Fantastico Sociale al suo rapporto con le dinamiche del mercato immobiliare degli ultimi trenta anni, l'apparato ideologico così elaborato entra in tensione con la dominanza del mercato in almeno quattro punti critici.

Rimozione della continuità di lunga durata della rendita

La narrazione della rigenerazione come nuova fase – cooperativa, riflessiva, ecologica – tende a separare implicitamente la città industriale dalla città della rendita, come se la seconda subentrasse dopo la crisi degli anni Settanta. Ostiense funziona, dal tardo Ottocento in poi, come dispositivo di accumulazione di capitale territoriale, in cui piani, opere pubbliche, edilizia popolare e infrastrutture costruiscono le condizioni per una successiva, più intensa estrazione di valore fondiario e immobiliare. Il Fantastico Sociale della “buona rigenerazione” nasconde questa continuità strutturale.

Rimozione della formattazione mercantile delle pratiche

Reti, ecosistemi, cooperazioni e coprogettazioni sono al centro del racconto; ma è un dato di fatto che tutti gli attori – developers, istituzioni, università, movimenti, spazi sociali – agiscono entro un campo unificato di calcolo, costruito da diritto di proprietà, credito, strumenti urbanistici e dispositivi tecnici. Il mercato immobiliare, in questa prospettiva, non è uno sfondo neutro ma la matrice che organizza ciò che è visibile, finanziabile, legittimo. Il Fantastico Sociale tende a leggere le stesse pratiche (universitarie, culturali, antagoniste) soprattutto come esperienze cooperative, meno come forme, anche contraddittorie, di appropriazione di un patrimonio trattato come se di fatto fosse liberamente disponibile.

Ambivalenza delle pratiche sovversive rispetto alla valorizzazione

Occupazioni abitative, attivismo, spazi ibridi e dispositivi di prossimità vengono rappresentati come vettori di rigenerazione giusta e inclusiva. L'evidenza empirica mostra però come queste stesse pratiche possano contribuire, nel medio periodo, alla costruzione di un capitale simbolico e relazionale che rende l'area più appetibile per i ceti urbani emergenti e per il real estate (nuovi *city users*, *gentrifiers* in agguato). Il mercato, destrutturato ma efficace, assorbe selettivamente ciò che aumenta l'attrattività del quartiere; la cooperazione diventa

la fase intermedia di una valorizzazione che, alla fine, rafforza i meccanismi di espulsione dei gruppi più deboli.

Depotenziamento del conflitto in figura di rete

Il lessico delle reti – conoscenza contatto, alleanze, governance collaborativa – rilegge il conflitto più come problema di coordinamento che come scontro tra interessi strutturalmente contrapposti. Nella genealogia proposta nei paragrafi precedenti, l'Ostiense si svela come spazio “modellato dalla proprietà”, in cui la formattazione mercantile ha sistematicamente riportato a calcolo ogni espressione di subalternità ribelle, senza che si producessero contropoteri stabili. In questo contesto, la promessa implicita del Fantastico Sociale – che buone reti e buoni dispositivi possano riequilibrare la partita – sottostima la capacità del mercato di riorganizzare continuamente alleanze, ruoli e gerarchie, mantenendo intatti i propri principi fondamentali (massimizzazione della rendita, espulsione di ciò che non è remunerativo).

In sintesi, il Fantastico Sociale della rigenerazione Ostiense costruisce un orizzonte fortemente normativo – cooperativo, ecologico, inclusivo – che rende meno visibile ciò che nel lungo periodo resta dominante: la città come spazio della proprietà, della rendita e della formattazione sociotecnica del mercato immobiliare.

8. Conclusioni

*Il soggetto appare a sé stesso (...) come quella
potenza che di un caos altrimenti privo di senso
– in base al proprio modello, al proprio giudizio,
alle proprie interiori esigenze – fa un cosmo a cui
conferisce sovranamente un senso, e che conquista
per sé come campo delle sue esperienze.*

György Lukács³¹

Le risposte alle questioni indicate all'inizio conducono ad esprimere una tesi complessiva: nel Quadrante Ostiense, dispositivi pubblici, privati e sociali, pur profondamente diversi tra loro, agiscono entro una medesima grammatica di appropriazione competitiva del patrimonio materiale e simbolico. Gli asset patrimoniali, siano essi materiali o immateriali, prodotti da una storia di lungo periodo, sono incorporati nell'azione come risorse disponibili, dalle quali, nel tempo e con modalità diverse, si ricavano plusvalori di tipo economico, politico, simbolico. In questo processo, in virtù della forza conferitagli dall'appartenenza a un determinato dispositivo, ogni attore si appropria di ciò che, soggettivamente,

³¹ Lukács, 1980: 496. Il paragrafo da cui è tratta la citazione è intitolato *Il Mercoledì delle Ceneri del soggettivismo parassitario* ed è dedicato alla critica del pensiero di Heidegger e Jaspers.

ritiene utile, senza pagare prezzi. Come le rovine antiche fino al XV secolo, le vestigia del passato sono *res nullius* e ciò che non è di nessuno, per “ragione naturale”, è attribuito a chi per primo se ne impossessa.

I vantaggi derivanti dall’appropriazione del patrimonio custodito all’Ostiense costituiscono patrimonio disponibile per uno o più attori – economici, istituzionali o sociali – talvolta alleati, talvolta in competizione, ma sempre mossi da interesse di parte, intenzionati a prelevare dal patrimonio ereditato quanto necessario e nella misura più elevata possibile. Nulla si aggiunge di nuovo e nulla è condiviso, se non l’ex ante delle regole dello scambio utilitaristico. In questa logica, le *esternalità* non sono considerate. Ciò che conta veramente è portato all’interno del proprio ristretto ambito di interesse. In questo, è possibile affermare che l’Ostiense è potente esemplificazione dello spazio urbano modellato dal modo di produzione capitalista. I comportamenti sono dominati dalla razionalità strumentale, dai calcoli esercitati per sopravvivere o prosperare nelle transazioni di mercato, che variano in base alla posizione occupata nei processi di valorizzazione, alle risorse di cui già si dispone e alle circostanze del momento. Nelle vicende narrate, il *soggettivismo* appare come una costante, finalizzata, più o meno consapevolmente, a sottrarre risorse agli altri attori coinvolti, mentre la cooperazione rappresenta solo una fase intermedia rispetto al fine dominante. Nessuna alleanza è per sempre, come testimonia in maniera esemplare la vicenda dei Magazzini Ex Tabouret.

I depositi di ricchezza localizzati all’Ostiense sono alimentati non solo dalla crescente centralità geografica dell’area, ma anche dalla singolare consonanza – inizialmente appena percepita e poi consolidatasi con crescente evidenza – tra le risorse simboliche di cui l’Ostiense è carico e le attese dei ceti urbani emergenti, che, agli occhi del *real estate*, rappresentano un’enorme domanda potenziale ancora disponibile sul mercato. I *gentryfiers* sono in agguato, pronti a rendersi complici della inevitabile sostituzione etnica dei vecchi residenti. Le attese spingono alla mobilitazione del mercato, destrutturata e polimorfica quanto si vuole ma efficace nel suo esasperato tatticismo, nella sua capacità di muoversi con duttilità, aspettando e cogliendo occasioni: il crollo di un edificio, il fallimento di una ditta, un finanziamento pubblico, un’improvvisa disponibilità a vendere, ecc.

Esaminando le tendenze di lungo periodo, appare con grande chiarezza che non esiste un disegno, premeditato e attuato da uno o più poteri forti, magari coalizzati tra loro, finalizzato a estrarre nuovo valore dal territorio dell’Ostiense. Costruite la ferrovia, le stazioni, e le grandi attrezzature di servizio, il pubblico – portatore per eccellenza dei grandi disegni di sviluppo presuntivamente volti all’interesse generale – si ritira dall’agone. Rientrerà portando il proprio contributo alle nuove logiche immobiliari con il Progetto Urbano Ostiense Marconi e delegando all’Ateneo Roma 3 il ruolo di main driver della nuova formattazione del mercato.

Nel frattempo, l'azione soggettiva non attende autorizzazioni per intraprendere le proprie iniziative. Per alcuni soggetti – come i *real estate developers* – l'Ostiense rappresenta semplicemente un materiale in più da inserire nel *melting pot* della creazione di valore; per i nuovi *city users* l'Ostiense è un territorio da colonizzare; per l'amministrazione comunale post elezioni del 1994 è uno spazio dove dimostrare la propria superiorità politica e culturale rispetto alle precedenti amministrazioni; per altri soggetti – i movimenti locali o i gruppi politicamente radicalizzati – rappresenta una ragione di vita.

Nessuna delle parti in causa ha il diritto di annettersi il patrimonio simbolico ereditato dal passato, nessuna ha il diritto di rivendicare l'appartenenza alla genealogia di formazione dell'Ostiense e quindi di presentarsi come erede legittimo di ciò che resta dell'asse ereditario. Tutti agiscono come se, appunto, fossero di fronte ad un enorme cumulo di cose abbandonate da un precedente proprietario, giuridicamente qualificabili come “di nessuno” e quindi occupabili. Il mercato sussume la logica dell'azione di tutti, nessuno escluso. Anche nelle pratiche antagonistiche, *Omnia Sunt Communia* è una rivendicazione senza speranza, nei fatti smentita dalle leggi della sopravvivenza in terre ostili (Bloch, 2010).

L'annessione dei beni, materiali e immateriali, avviene per frammenti, attraverso meccanismi guidati dai rapporti di forza specifici di ciascuna vicenda. Non c'è un principio, una norma, un dettato, una fonte di diritto grazie alla quale una singola parte possa rivendicare l'ingresso nell'asse successorio. Quando c'è, il riferimento a un orizzonte di senso complessivo ha una funzione meramente giustificatoria e un'utilità tattica precisa. Nessuno – o per mera logica di calcolo o per indifferenza – si è mai posto il problema di elaborare l'Ostiense come *luogo della memoria* della Città dell'età industriale. Nel calcolo che ogni parte – singola o come rete di attori – conduce, la mobilitazione individualista è totale. Nessun bene comune è esente. Ma la contabilità include solo ed esclusivamente gli elementi ritenuti utili alla causa, strumentalmente asserviti al raggiungimento dei propri obiettivi. Il patrimonio ereditato è il simulacro di un'azione che del passato conserva solo ciò che promette di pagare dividendi. Mentre scava all'interno delle formazioni materiali e simboliche compendiate nell'asse ereditario, sottraendo e internalizzando nel calcolo ciò che serve, ogni attore si appropria di quanto è necessario per conseguire i propri fini soggettivi. Senza pagare dazio, senza darsi cura di ciò che resta all'esterno del calcolo. *Parassitario*, dunque: dall'avvio – dal reciproco riconoscimento tra chi vende e chi compra e dall'esclusione di chi e di cosa non conta – sino alla fine dello scambio.

Sullo sfondo di un Ostiense costruito, decostruito e ricostruito dal mercato, la scena dell'azione è di massa. Investitori, finanzieri, politici, amministratori, proprietari immobiliari (pubblici e privati), tecnici, professionisti, accademici, artisti veri o presunti, agitatori di mestiere, consulenti e mediatori d'affari, giornalisti specializzati in cronaca e costume, gente del cinema, influencers e

nuovi city users, esperti del quotidiano, guru del life style ed entusiasti del coworking, ciclisti e acrobati: per tutti il rapporto tra costi e ricavi è la regola di vita. D'altronde, è una regola semplice da mettere in pratica: si paga solo ciò che è necessario o conviene pagare, e l'obiettivo è massimizzare la redditività degli investimenti fatti, qualunque sia la loro natura. E, resi forti da questo convincimento, tutti prendono parte attiva e determinata alla divisione delle spoglie. Senza dubbi, senza incertezze, senza ripensamenti. Tantomeno, pentimenti. Non vi è Mercoledì delle Ceneri nel calendario del soggettivismo parassitario.

Riferimenti bibliografici

AA.VV. (2004). *Roma operaia. Studi e ricerche sul movimento dei lavoratori nella capitale (1870-1945)*. Roma: Odradek.

AGOSTINO, F., BREZZI, C., et al. (1976). *Movimento operaio e organizzazione sindacale a Roma (1860-1960). Documenti per la storia della Camera del Lavoro, voll. I-II*. Roma: Editrice Sindacale Italiana.

AKRICH, M. (1987). Comment décrire les objets techniques?. *Techniques et Culture*, 9: 49-64.

BLOCH, E. (2010). *Thomas Müntzer teologo della rivoluzione*. Milano: Feltrinelli. (Ed. or. 1921).

BONACCHI, G. (a cura di) (2002). *Operaie, serve, maestre. Lavoro femminile a Roma fra Ottocento e Novecento*. Roma: Ediesse.

BRUNORI, P., CARBONI, F. (2012). Ai margini di Roma Capitale. Appunti sull'architettura del Quartiere Ostiense. *Roma Moderna e Contemporanea*, 2: 545 ss.

CALLON, M., LATOUR, B. (1997). «Tu ne calculeras pas!» – ou comment symétriser le don et le capital. In: A. Caillé (ed.). *Le capitalisme aujourd'hui*. Paris: La Découverte, MAUSS n° 9.

CAROCCI, R. (2012). *Roma sovversiva. Anarchismo e conflittualità sociale dall'età giolittiana al fascismo (1900-1926)*. Roma: Odradek.

CERRETI, C., SALIMBENI, A. (a cura di) (2022). *L'ombra della capitale. L'impatto del trasferimento della capitale sulla geografia di Roma e d'Italia, 150 anni dopo*. Roma: Società Geografica Italiana.

CHÉROUX, C. (2012). Pierre Mac Orlan, «Un art solaire au service de la nuit». *Études photographiques*, 27.

COPPOLA, A., PUNZIANO, G. (a cura di) (2018). *Roma in transizione. Governo, strategie, metabolismi e quadri di vita di una metropoli*. Roma-Milano: Planum publisher.

- D'ERRICO, R. (2007). *Ostiense. Assetti proprietari e trasformazioni economico-sociali di un settore dell'Agro romano (secoli XVIII-XX)*. Roma: Croma.
- DIDI-HUBERMAN, G. (2018). *La somiglianza per contatto. Archeologia, anacronismo e modernità dell'impronta*. Torino: Bollati-Boringhieri.
- FICACCI, S. (2013). Tra mestiere e quartiere. La classe operaia romana alla ricerca di un'identità. In: G. Zazzara (a cura di). *Tra luoghi e mestieri. Spazi e culture del lavoro nell'Italia del Novecento*. Venezia: Ca' Foscari Edizioni.
- GRIBAUDI, M. (1987). *Mondo operaio e mito operaio: spazi e percorsi sociali a Torino nel primo Novecento*. Torino: Einaudi.
- GRIBAUDI, M. (2014). *Paris ville ouvrière. Une histoire occultée (1789-1848)*. Paris: Editions La Découverte.
- HALBWACHS, M. (1909). *Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1860-1900)*. Thèse pour le doctorat. Paris: Éditions Cornély.
- HANDTSCHOEWERCKER, N. (2022). Du lieu de production à la production des lieux: histoire socio-matérielle de la brasserie Gruber dans son contexte territorial. Strasbourg-Koenigshoffen, 1828-1914. *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, 15.
- HARVEY, D. (1985). The Urbanization of Capital. In: *The Urbanization of Capital. Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Baltimore: Johns Hopkins University Press.
- HARVEY, D. (2015). *Città ribelli*. Traduzione di F. De Chiara. Milano: Il Saggiatore.
- HARVEY, D. (2021). *Cronache anticapitaliste. Guida alla lotta di classe per il XXI secolo*. Traduzione di V.B. Sala. Milano: Feltrinelli.
- INSOLERA, I. (1959). Storia del primo piano regolatore di Roma. *Urbanistica*, 27: 74-82.
- ISASTIA, A.M. (1998). *Gli edili a Roma tra Ottocento e Novecento. Crisi edilizia, scioperi, organizzazione sindacale*. Roma: FrancoAngeli.
- LEPETIT, B. (1994). L'appropriation de l'espace urbain: La formation de la valeur dans la ville moderne (XVIe-XIXe siècles). *Histoire, économie, et société*, 13(3): 551-559.
- LIPIETZ, A. (2013). Le tribut foncier urbain aujourd'hui: le cas de la France. *Cahiers marxistes*, 243.
- LUKÁCS, G. (1980). *La distruzione della ragione*. Traduzione di E. Arnaud. Torino: Einaudi. (Ed. or. 1954).

- LUNADEI, S. (1992). *Testaccio: quartiere popolare*. Milano: Franco Angeli.
- LÖWY, M. (2019). *La révolution est le frein d'urgence. Essais sur Walter Benjamin*. Paris: Éditions de l'éclat. Trad. it.: *La rivoluzione è il freno di emergenza. Saggi su Walter Benjamin*. Traduzione di G. Morosato. Verona: Ombre Corte, 2020.
- MAC ORLAN, P. (1934). *Paris vu par André Kertész*. Texte de Pierre Mac-Orlan. Paris: Librairie Plon.
- MAC ORLAN, P. (2000). *Domaine de l'ombre*. Paris: Phébus.
- MAGRI, S., TOPALOV, C. (1989). *Villes ouvrières 1900-1950*. Paris: L'Harmattan.
- MOSER, G., OLEZZANTE, S. (1989). *Edili a Roma*. Roma: Kairos.
- MUSÉE DE LA SEINE-ET-MARNE (2000). *Pierre Mac Orlan et le progrès, mythe et réalité*. Catalogo della mostra.
- NIGRIS, E. (2023). *Sulla produzione sociotecnica dello spazio urbano*. Roma: Roma Tre Press.
- ORANO, D. (1912). *Come vive il popolo a Roma*. Pescara: Ettore Croce.
- PINON, P. (1999). *Paris, biographie d'une capitale*. Paris: Hazan.
- PLUVIANO, M. (2010). *Case, cortili, mestieri. Il lavoro artigiano e domestico nei quartieri popolari di Roma (1870-1930)*. Roma: Donzelli.
- POULOT, D. (2008). L'historiographie du patrimoine dans la France contemporaine. In: Id. *Patrimoines et patrimonialisation. Les inventions du capital historique XIXe-XXIe siècles*. Presses universitaires de Valenciennes.
- RANALDI, I. (2012). *Testaccio da quartiere operaio a village della capitale*. Milano: FrancoAngeli.
- RANZATO, G. (1989). *Roma da capitale a metropoli. Classi popolari, edilizia e lotte sociali (1870-1920)*. Torino: Einaudi.
- RECLUS, E. (2022). *Natura e società. Scritti di geografia sovversiva*. Milano: Eleuthera.
- ROBERT, N., GUIU, C. (2021). Le point sur une notion: le patrimoine. *Les cahiers nantais*, 1.
- ROSS, K. (1988). *The Emergence of Social Space: Rimbaud and Paris Commune*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- ROSS, K. (2013). *Rimbaud, la Commune de Paris et l'invention de l'histoire spatiale*. Paris: Les Prairies ordinaires.
- ROSS, K. (2020). *Lusso Comune. L'immaginario politico della Comune di Parigi*. Traduzione di S. Taccola. Torino: Rosenberg & Sellier.

- ROSS, K. (2023). *La forme-Commune. La lutte comme manière d'habiter*. Paris: La fabrique éditions.
- ROTH, J., ZWEIG, S. (2026). *Ombre folli. Lettere 1927-1938*. Traduzione di A. Vigliani. Milano: Adelphi.
- SCHLÖGEL, K. (2009). *Leggere il tempo nello spazio*. Traduzione di L. Scarpa, R. Gado Wiener. Milano: Bruno Mondadori.
- SCHLÖGEL, K. (2016). *L'utopia e il terrore. Mosca 1937. Nel cuore della Russia di Stalin*. Traduzione di G. Giri, R. Salerno, R. Zuppet. Milano: Rizzoli.
- SCIRÈ CALABRISOTTO, A. (2006). *Dall'oro alla pietra. Capitali, società, speculazione nella costruzione di Roma capitale (1870-1908)*. Tesi di dottorato. Università Bocconi.
- SINGER, I.J. (2004). *I Fratelli Ashkenazi*. Traduzione di B. Fonzi. Milano: Longanesi & C. (Ed. or. 1937).
- SINGER, I.J. (2015). *Di un mondo che non c'è più*. Traduzione di M. Morpurgo. Torino: Bollati Boringhieri. (Ed. or. 1946).
- SIRCANA, G. (s.d.). *Movimento operaio e organizzazione sindacale a Roma dalle origini al fascismo*. Dattiloscritto/dispensa per Archivio storico CGIL Roma e Lazio.
- STABILE, F.R. (2023). *Testaccio, il quartiere operaio di Roma Capitale dal 1870 agli interventi dell'Istituto per le Case Popolari*. Roma: Quasar.
- STEMPERINI, G. (2016). *Dinamiche e caratteri del settore edilizio a Roma tra Otto e Novecento. Attori pubblici e investitori privati*. *Città e Storia*, XI.
- THOMAS, N. (1991). *Entangled objects: exchange, material culture, and colonialism in the Pacific*. Cambridge, Mass.: Harvard University Press.
- TOPALOV, C. (1984). *Le profit, la rente et la ville*. Paris: Economica.
- TOPALOV, C. (2001). *Maurice Halbwachs et les villes: Les expropriations et le prix des terrains à Paris (1909)*. In: B. Lepetit, C. Topalov (ed.). *La Ville des sciences sociales*. Paris: Belin: 12-40.
- TRAUGOTT, M. (2010). *The Insurgent Barricade*. Berkeley: University of California Press.
- YATES, A.M. (2011). *Developing Knowledge, the Knowledge of Development: Real Estate Speculators and Brokers in Late Nineteenth-Century Paris*. Business History Conference Working Papers.
- YATES, A.M. (2015). *Selling Paris: Real Estate and Commercial Culture in the Fin-de-siècle Capital*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Le curatrici

ANNA LAURA PALAZZO – professoressa ordinaria di Urbanistica presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre, delegata del Rettore per le Politiche di sviluppo edilizio dell'Ateneo. Si occupa di pianificazione e governance.

ROMINA D'ASCANIO – architetta, assegnista di ricerca in Urbanistica presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre. Si occupa di processi di governance collaborativa, politiche ambientali e pianificazione territoriale.

Gli Autori

FLORENCIA ANDREOLA – architetta, PhD in Storia dell'Architettura e ricercatrice indipendente.

ELISA AVELLINI – architetta, assegnista di ricerca in Urbanistica presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

GIANMARCO BARONE – ecobiologo, dottorando di ricerca presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

PAOLA CANNAVÒ – architetta, professoressa associata di Tecnica Urbanistica presso il Dipartimento di Ingegneria dell'Ambiente dell'Università della Calabria.

FRANCESCO CARERI – architetto, professore associato di Progettazione architettonica presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

AMEDEO CIACCHERI – Presidente del Municipio VIII di Roma Capitale.

LAURA DA RE – filosofa, si occupa di studi di genere e progetti di ricerca partecipata.

FABRIZIO FINUCCI – architetto, professore associato in Estimo e Valutazione presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

STEFANO MAGAUDDA – architetto, ricercatore di Urbanistica presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

ALBERTO MARZO – architetto, collaboratore con il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre nell'ambito del master di II livello Studi dell'Ambiente e del Territorio.

ANA LUÍZA MILANESE – architetta, dottoranda di ricerca presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre. Si occupa di disuguaglianze e conflitti sociospaziali nel Sud del mondo.

AZZURRA MUZZONIGRO – architetta, curatrice e ricercatrice urbana indipendente.

ENRICO NIGRIS – architetto, docente a contratto di Mercati urbani e promotori immobiliari presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

MARTA RABAZO MARTIN – architetta, assegnista di ricerca in Architettura del paesaggio presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

MARIA ROCCO – architetta, membro del Laboratorio CIRCO e curatrice del progetto delle Memorie per il Laboratorio di Città Corviale, presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

CHIARA SCIASCIA – assegnista di ricerca in Statistica economica presso il Dipartimento di Scienze Politiche dell'Università di Roma Tre.

GABRIELE SCORZONI – cultural manager delle Industrie Fluviali fino al 2025, e cofondatore del collettivo Polimera.

SHARON ANNA SOMMA – architetta, dottoranda di ricerca presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

FRANCESCA ROMANA STABILE – architetta, professoressa associata di Restauro presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Roma Tre.

ANNA LISA TOTA – professoressa ordinaria di Sociologia dei processi culturali e comunicativi presso il Dipartimento di Filosofia, Comunicazione e Spettacolo dell'Università di Roma Tre, Prorettrice vicaria con delega al coordinamento delle attività di Terza missione e alle Politiche di genere.

MATTIA VOLTAGGIO – program manager Officer ROAD – Rome Advanced District e responsabile di Joule, Scuola di Eni per l'impresa.

Questo volume raccoglie contributi sui processi di rigenerazione innescati dal Progetto urbano Ostiense-Marconi, con particolare attenzione all'insediamento dell'Università di Roma Tre.

Le dimensioni socioeconomiche e istituzionali sono affrontate in una prospettiva diacronica, affiancando alle fonti documentali le testimonianze dirette dei protagonisti.

La riflessione si articola lungo tre direttrici, tenute assieme dal Tevere, storico fattore localizzativo della Prima Zona Industriale di Roma e risorsa ambientale strategica. La prima direttrice individua nel passato produttivo i segni di una modernità incompiuta che alimenta gli scenari della trasformazione anche attraverso una mobilitazione selettiva della memoria; la seconda analizza la transizione da "città-fabbrica" a "fabbrica della conoscenza" tra promesse di inclusione e dinamiche di segmentazione socio-spaziale; la terza, infine, legge il paesaggio urbano come campo di tensione e negoziazione tra pratiche, percezioni e sistemi di valori, entro cui si ridefiniscono le condizioni di convivenza.