

**Sintesi delle osservazioni alla variante adottata dal Comune di Roma
sulla base del
"Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili militari della
Città di Roma"
Scheda degli ambiti di valorizzazione E9 - Caserma Ulivelli**

In questo documento vengono ripercorse molto sinteticamente le osservazioni che verranno presentate entro il 20 febbraio del corrente anno al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma.

In primo luogo, le osservazioni evidenziano la necessità - peraltro anche ribadita nella delibera del Comune dello scorso ottobre - che le nuove destinazioni urbanistiche costituiscano "elemento di stimolo ed attrazione per lo sviluppo locale"; che tengano conto "prioritariamente della suscettività di valorizzazione dei beni immobili con l'allocazione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione e la promozione delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani nonché per le pari opportunità" (delibera capitolina del 28/29 ottobre 2010).

Ad avviso dei proponenti, nelle aree oggetto di riqualifica/alienazione della Caserma Ulivelli, questo proposito deve tradursi nella realizzazione di servizi di interesse pubblico di livello locale ed urbano (istruzione a vari livelli, nidi, RSA, verde attrezzato e parcheggi pubblici, servizi culturali per il quartiere, Uffici pubblici, servizi socio sanitari). Ciò al fine di conferire a queste strutture un carattere di centralità e di cerniera con il tessuto urbano.

Il cambio di destinazione d'uso dell'area della caserma Ulivelli può quindi essere occasione unica per consentire ai cittadini del quadrante Sant'Onofrio/Monte Mario di riappropriarsi di una porzione del territorio da sempre ad essi preclusa e che invece potrebbe diventare per quegli stessi cittadini una nuova centralità locale di riferimento.

Nello specifico della Casera Ulivelli, i proponenti richiedono la valorizzazione ed il recupero del manufatto principale, oggi in discreto stato di conservazione, e dell'hangar per dirigibili.

Non essendo note le modalità con le quali gli investimenti sul Compendio della Caserma Ulivelli si legheranno ad un'imprescindibile restauro/recupero della caserma stessa i proponenti sollevano una serie di punti critici che riguardano:

- la scarsa conoscenza delle entrate e degli investimenti relativi a tutta l'operazione di valorizzazione/dismissione;
- la definizione dello strumento di dismissione previsto nella finanziaria 2010, ossia il cosiddetto "fondo di investimento";
- la necessità di definire una Convenzione che consenta un coordinamento tra i tempi di trasferimento delle funzioni militari e l'avvio del piano di riqualifica complessivo (forte+compendio).

Con riferimento in particolare alla scheda degli ambiti di valorizzazione E9 - Caserma Ulivelli (presente anche sul sito del Comune di Roma) si rileva quanto segue:

- del Forte e dell'hangar vanno mantenuti la morfologia e l'impianto originario; le categorie degli interventi ammissibili possono essere esclusivamente "Manutenzione Straordinaria" (MS) e "Risanamento Conservativo" (RC); per la palazzina insistente sopra il fronte principale del Forte (data la scarsa valenza edilizia) si ritiene ammissibile - in una logica di rinnovamento del patrimonio edilizio, anche secondo i moderni contenuti dell'architettura

bioclimatica e per il rapporto con il manufatto storico del forte - anche la categoria "Ristrutturazione Edilizia" (RE), mantenendone però altezza max e sagoma planimetrica attuali;

- si richiede che per gli interventi sulle altre strutture del compendio venga prevista la ripartizione della maggiorazione della Superficie Utile Lorda (SUL) del 30%, nei casi di RE, Demolizione con Ricostruzione (DR) e Ristrutturazione Urbanistica (RU), come segue: il 10% di maggiorazione da destinare ad attività pubblica ed il restante 20% da destinare ad attività privata.
- con riferimento al mix funzionale di cui si parla della scheda ("Migliorare il mix funzionale con funzioni residenziali speciali, studenti, co-housing, ecc. in relazione alla prossimità di grandi attrezzature urbane come Foro Italico e il Policlinico Gemelli"), va chiarito la parte dell'area cui si fa riferimento (se al solo Forte o al compendio nel suo insieme);
- con riferimento alla porzione di verde di cui si parla nella scheda, è auspicabile un studio/progetto specifico mirante a potenziare la fruibilità e l'accessibilità del forte prevedendo anche passaggi pedonali e piste ciclabili; si sottolinea il carattere di non edificabilità dell'area verde e piuttosto una sua riqualificazione mediante la realizzazione di giardini per l'infanzia e area verde attrezzato;
- con riferimento alla necessità che la scheda solleva di compensare in sede di strumento urbanistico attuativo la quantità di verde pubblico che gli interventi sulla Caserma riducono, si raccomanda che la compensazione si indirizzi su aree circostanti utili al parziale reperimento locale di verde di standard, onde permettere la reale possibilità che l'area militare, ora indifferente alle dinamiche urbane, possa trovare in futuro un sistema di relazioni possibili e auspicabili, con un disegno di suolo organico atto a permettere, a livello ciclopedonale, la connessione dei quartieri adiacenti al forte;
- relativamente ai Parametri Urbanistici riportati nella Proposta DGC del 25 giugno 2010 n. 51, è da approfondire la proposizione riferita alla quota flessibile pari al 50% della SUL;
- in merito agli esercizi di vendita devono essere previsti solo gli esercizi di vicinato mentre vanno escluse le grandi strutture di vendita;

Infine le osservazioni si chiudono con un preciso riferimento al Regolamento della Partecipazione approvato dal Comune di Roma con delibera nel 2006, che garantisce il coinvolgimento della popolazione interessata, secondo criteri di trasparenza e informazione, a tutte le fasi progettuali e attuative di qualunque tipo di intervento urbanistico. Ad oggi, i proponenti denunciano la totale mancanza di applicazione delle procedure previste nel Regolamento di cui sopra in tutte le fasi già realizzate e auspicano una repentina inversione di tendenza relativamente ai progetti e alle realizzazioni sui singoli cespiti. Lo scopo ultimo degli interventi sul Forte, infatti, dovrà essere quello del pieno soddisfacimento di interessi e bisogni collettivi pubblici che dovranno risultare prioritari rispetto a quelli privatistici.