

# Workshop 1 | L'obiettivo della città inclusiva



## W 1.2

### OPPORTUNITÀ ABITATIVE NELLE PERIFERIE RIGENERATE

Coordinatori: **Giovanni Caudo**, **Paola Savoldi**, con **Giovanna Mangialardi**  
Discussant: **Alessandro Almadori**, **Massimo Bricocoli**

La Pubblicazione degli Atti della XXII Conferenza Nazionale SIU è il risultato di tutti i papers accettati alla Conferenza. Solo gli autori regolarmente iscritti alla Conferenza sono stati inseriti nella pubblicazione. Ogni paper può essere citato come parte degli "Atti della XXII Conferenza Nazionale SIU, L'urbanistica italiana di fronte all'Agenda 2030. Portare territori e comunità sulla strada della sostenibilità e resilienza. Matera-Bari, 5-6-7 giugno 2019, Planum Publisher, Roma-Milano 2020".

© Copyright 2020



Roma-Milano  
ISBN 9788899237219

Volume pubblicato digitalmente nel mese di aprile 2020  
Pubblicazione disponibile su [www.planum.net](http://www.planum.net) | Planum Publisher

È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzo effettuata, anche ad uso interno e didattico, non autorizzata. Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

# Workshop 1 | L'obiettivo della città inclusiva

## W 1.2 | Opportunità abitative nelle periferie rigenerate

Coordinatori: **Giovanni Caudo, Paola Savoldi, con Giovanna Mangialardi**  
Discussant: **Alessandro Almadori, Massimo Bricocoli**

---

### Introduzione

**Giovanni Caudo, Paola Savoldi,  
Giovanna Mangialardi**

I temi generali emersi dai contributi discussi sono, da un lato, riconducibili a dimensioni strutturali della questione casa che richiamano nodi classici e irrisolti, seppur in un contesto profondamente mutato sotto il profilo demografico, sociale e occupazionale; d'altro alcuni contributi hanno invece individuato e approfondito aspetti più operativi e puntuali. I contributi offerti dai discussant, e in generale dai partecipanti alla discussione, hanno permesso di riannodare i fili delle diverse proposte e di restituire una trama di temi e di argomenti che ci sembra essere di particolare interesse, perché focalizza la questione casa e ne mette in luce le implicazioni oggi più rilevanti ed urgenti. I. Anzitutto la presa d'atto dell'opportunità e necessità di confrontarsi con il patrimonio esistente sul quale è necessario avere elementi conoscitivi il più possibile aggiornati e accurati, per poter prefigurare forme efficaci di gestione, realmente prossime alle domande e ai bisogni dei cittadini; II. La rilevanza del ruolo di associazioni di cittadini, di comunità, di imprese sociali al fine di ridurre le disuguaglianze nell'accesso alla casa, travalicando la questione dell'alloggio per abbracciare il campo della condivisione e dei servizi della residenza; III. La dimensione del risparmio e dell'efficienza energetica in relazione a quella della manutenzione e degli interventi di innovazione tecnologica con l'obiettivo di ridurre i consumi e contrastare l'impoverimento energetico; IV. Le implicazioni urbanistiche degli interventi di rigenerazione urbana che esigono di guardare a un processo che può intervenire a scala più ampia rispetto a quella del singolo intervento edilizio: politica della casa e politiche di rigenerazione urbana devono essere integrate;

V. Infine, ridiscutere, sgomberando il campo da ambiguità (lessicali e sostantive), di social housing o di alloggio sociale (ERS), anche per meglio definire i compiti e la capacità di innovare le azioni delle Aziende Casa.

I temi del disagio abitativo e del diritto alla casa si intrecciano come è evidente con questioni più ampie che attraversano dal di dentro la città, coinvolgono attori e soggetti diversi che interferiscono con i temi della sostenibilità ambientale, economica e sociale. Dal confronto dei diversi contributi sono emersi i fili di questo intreccio, anche come esito di uno sguardo retrospettivo sugli ultimi dieci-quindici anni di sperimentazione e di innovazione, seppur solo in parte condivisa o riconosciuta come positiva. Il ritorno di una centralità del soggetto pubblico, sia nella formazione di politiche che nella costruzione di contesti normativi che facciano chiarezza e ne supportino l'operatività, è considerato ormai quasi una necessità. La multidimensionalità delle politiche della casa è insieme riconosciuta come fattore di complessità e di ricchezza per il governo della città. Un crocevia, quello dell'abitare, della casa, dove passano tante diverse direttrici di intervento per affermare il diritto alla città. Eppure, la tensione innovativa registrata anche come risposta all'arretramento del soggetto pubblico, è oggi in discussione, o quanto meno non gode più del favore di cui ha goduto tempo fa. Anche il ruolo delle Aziende casa, eredi del precedente IACP, è tornato ad essere oggetto di una riflessione che ne afferma la centralità, sia gestionale che progettuale. Non più, quindi, orpelli del passato, ma piuttosto agenti di cambiamento e potenziali promotori di un network di collaborazione pubblico-privato radicati nell'edilizia sovvenzionata eppure suscettibili di processi riorganizzativi per contemplare forme più articolate di gestione delle differenti domande e ambiti di operatività. Infine, la sfida della rigenerazione urbana pone un ulteriore ambito di riflessione in contrasto, spesso anche questo, con i tentativi di innovazione portati avanti

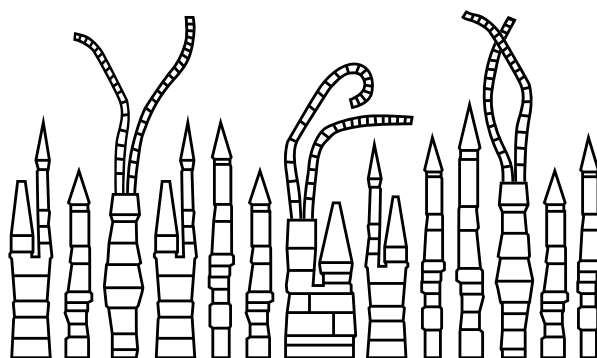
---

nella gestione del patrimonio esistente. Dalle due sessioni dei Workshop è progressivamente emersa la convinzione di trovarsi in una fase di transizione che guarda a questi ultimi venti anni di innovazione e nello stesso tempo si confronta con l'esigenza, ormai ineludibile, di definire in modo più preciso e circostanziato i processi di innovazione a partire da una ricollocazione del ruolo del soggetto pubblico, degli attori sociali e delle comunità di abitanti.

Un esempio di questo bisogno di riconsiderare quanto avvenuto e di aprire a traiettorie nuove è il motivo per cui il paper segnalato è stato quello dal titolo "Povertà energetica ed edilizia residenziale pubblica. Possibili azioni per nuove politiche abitative a partire dal ruolo attivo degli utenti" di Angela Santangelo. Il contributo mette in evidenza l'interrelazione tra il tema della povertà energetica, del comportamento energetico degli utenti e dell'efficientamento del patrimonio pubblico.

► [Miglior paper Workshop 1.2]

■ [Menzione speciale paper]



---

## PAPER DISCUSSI

- 139 ■ **Innovazioni e complessità della seconda stagione della rigenerazione in Puglia. Il caso studio di Putignano**  
*Mariella Annese, Giovanni Didonna, Stefano Romanazzi*
- 145 ■ **Abitare nella regione capitale di Roma: una prospettiva inedita**  
*Mauro Baioni, Giovanni Caudo, Lorenzo de Strobel de Hausstadt e Schwanenfeld*
- 152 ■ **Gli impervi percorsi dell'innovazione nelle politiche di rigenerazione urbana: un'analisi multilivello dell'esperienza pugliese**  
*Angela Barbanente, Laura Grassini*
- 160 ■ **Riabitare l'esistente come risposta al disagio sociale. Sperimentazioni sull'abitare collaborativo nel quartiere di San Berillo a Catania**  
*Carla Barbanti, Elisa Privitera*
- 169 ■ **Innovazione nella gestione della manutenzione degli Immobili di Edilizia Residenziale Pubblica. Il progetto B@ARCA – BIM at ARCA**  
*Salvatore Candido, Carla Di Biccari, Mariangela Lazoi, Ada Malagnino, Giovanna Mangialardi, Sandra Zappatore*
- 175 ■ **Rendimento territoriale e bilancio contabile nelle recenti formule di edilizia residenziale sociale in Emilia Romagna**  
*Paola Capriotti, Luca Gulli*
- 181 ■ **Il frazionamento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a Roma come risposta alla domanda abitativa**  
*Federico De Matteis, Maria Rosaria Guarini, Luca Reale*
- 188 ■ **Un chilometro di case. La riqualificazione in corso del quarto piano di Corviale a Roma**  
*Caterina Francesca Di Giovanni*
- 195 ■ **Integration of disadvantaged groups into regular housing markets and local communities: an innovative case study from Lübeck, Germany**  
*Constanze Engelbrecht, Ingrid Breckner*
- 202 ■ **L'occupazione informale di uno spazio di edilizia popolare come tappa di passaggio: la dimensione materiale del percorso abitativo di un occupante abusivo nella città di Napoli**  
*Emiliano Esposito*
- 210 ■ **Abitare sociale e rigenerazione urbana di aree periferiche: il caso di ViaPadova36 a Milano come occasione di approfondimento**  
*Elena Fontanella, Fabio Lepratto*
- 222 ■ **Una agenda per lo sviluppo sostenibile delle periferie della città industriali: il caso del quartiere Tamburi**  
*Federica Greco, Calogero Montalbano, Francesco Rotondo*

- 
- 232 ■ **La rigenerazione delle periferie urbane attraverso il coinvolgimento degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica E.R.P. in case ad alta efficienza energetica**  
*Francesco Paolo Lamacchia, Enrico Albanese*
- 239 ■ **Common Stocks. Urban peripheries, social innovation and urban regeneration**  
*Barbara Lino*
- 245 ■ **Un approccio multi-stakeholder per un abitare sostenibile e inclusivo**  
*Stefania Marini*
- 250 ■ **“Ephemeral” regeneration for the marginal urban spaces / places in Enna**  
*Fabio Naselli, Ferdinando Trapani*
- 259 ■ **La condizione abitativa della periferia**  
*Fabrizio Paone*
- 266 ■ **Storie e prospettive delle rigenerazione area-based. Capitalizzare un’esperienza**  
*Caterina Quaglio*
- 274 ■ **La complessità della periferia come opportunità per declinarne la rigenerazione**  
*Alessandra Rana, Paola Sepe, Carlo Angelastro*
- 283 ■ **Il sapere abitante per la riqualificazione energetica del patrimonio residenziale pubblico: conoscere e coinvolgere gli inquilini a supporto del processo decisionale**  
*Federica Rotondo, Giuseppe Salvia, Eugenio Morello*
- 289 ► **Povertà energetica ed edilizia residenziale pubblica. Possibili azioni per nuove politiche abitative a partire dal ruolo attivo degli utenti**  
*Angela Santangelo*
- 295 ■ **RES.pubblica – Risorsa edilizia sociale pubblica**  
*Stefania Spiazzi*
- 302 ■ **Le Quattro Corti di Stadera: un caso pioneristico di rigenerazione del patrimonio residenziale pubblico a Milano**  
*Anna Tagliaferri, Marco Peverini*
- 309 ■ **La riforma della città pubblica. L’esperienza didattica del progetto urbano nei quartieri di edilizia pubblica a Bari**  
*Giuseppe Tupputi, Tiziano De Venuto, Luca Tommasi, Domenico Cristofalo*
- 316 ■ **Forme estreme dell’abitare. Quando il diritto all’abitare si declina nel più primordiale diritto ad esistere**  
*Ianira Vassallo*

# Un chilometro di case.

## La riqualificazione in corso del quarto piano di Corviale a Roma

Caterina Francesca Di Giovanni

ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa

CIES – Centro de Investigação e Estudos de Sociologia

Email: [cfvgi@iscte-iul.pt](mailto:cfvgi@iscte-iul.pt)

### Abstract

Chi si interessa di edilizia residenziale pubblica a Roma, e non solo, si sarà certamente imbattuto in Corviale per motivi di lavoro, studio o per semplice curiosità personale. Questo perché il gigantesco complesso di alloggi ERP nella periferia Sud-Ovest di Roma rappresenta un esempio architettonico e urbanistico controverso nello scenario romano e nazionale. Nel progetto originario del 1972, il piano libero o quarto piano – in realtà corrisponde al 3°, 4°, 5° piano dell'edificio – doveva contenere servizi e spazi collettivi, ma fu sin da subito occupato, generando degrado architettonico e conflitti sociali. Attraverso questo articolo si vuole mettere in evidenza la modalità di esecuzione del progetto di riqualificazione, esito di un Contratto di Quartiere II, pensato in 10 fasi e di durata massima 5 anni, attraverso i passaggi di spostamento delle famiglie, la demolizione degli alloggi abusivi esistenti e la costruzione delle nuove case popolari. Nonostante derivi da un percorso lunghissimo, è un intervento iniziato da poco – demolizioni iniziate a gennaio 2019 – attraverso il quale è possibile riflettere su opportunità e criticità per l'offerta abitativa romana e per la rigenerazione del quartiere. Sviluppando le tematiche di occupazione, ri-alloggiamento e demolizione della casa, la metodologia adottata è quella dello studio di caso, integrando metodi dell'architettura e delle scienze sociali, tra revisione della letteratura, analisi dei dati, interviste e osservazione partecipante con i soggetti del processo.

**Parole chiave:** social housing, urban regeneration, participation

### 1 | Corviale: un chilometro di case pubbliche

Corviale è una pietra miliare nella storia della costruzione di quartieri residenziali pubblici in Italia e una delle opere architettoniche più discusse nell'ambito dell'urbanistica romana degli anni '70.

Progettato nel 1972 da un gruppo di architetti capeggiati da Mario Fiorentino (1918-1982), Corviale fu realizzato tra il 1973 e il 1982 e sin dall'inizio fu caratterizzato da una vita travagliata, come il fallimento dell'impresa di costruzione che portò al compimento la sola parte residenziale e non i servizi.

Fu pensato, da un lato, come modello di sviluppo abitativo opposto al boom immobiliare degli anni '60 che creò quartieri dormitorio e, dall'altro lato, come un segno che divide la città dalla campagna romana e che frena lo *sprawl* urbano caratteristico di quegli anni.

Con il nome Corviale si identifica l'edificio gigantesco e lo stesso quartiere, che urbanisticamente coincide con il Piano di Zona<sup>1</sup> n. 61 denominato appunto Corviale e che si estende su una superficie di 605.300 mq, situata nella periferia Sud-Ovest di Roma, all'interno del GRA, tra via Portuense e via della Casetta Mattei. Secondo il progetto originario, l'edificio-città racchiude numeri spaventosi: è lungo quasi 960 metri su un'area di 60 ettari, ha un'altezza di 37 metri ed è formato da 11 piani di cui 8 residenziali, che accolgono 1200 appartamenti circa.

Il complesso architettonico è formato da tre corpi: la stecca longitudinale, un corpo più basso parallelo e un terzo posto a 45°. Il primo corpo è suddiviso trasversalmente da cinque elementi verticali su cui si sviluppano i corpi scala e ascensori, che individuano anche le cinque unità di gestione chiamate lotti.

Al di sotto dei livelli residenziali del primo corpo vi sono due piani inferiori, inclinati nella parte esterna, che ospitano cantine, garage e spazi di distribuzione, costituendo così il basamento dell'intero edificio.

Nel progetto originario gli otto piani superiori residenziali erano interrotti nel mezzo da un "piano libero", destinato a servizi commerciali<sup>2</sup>, che separava due tipologie residenziali.

Nei quattro piani superiori troviamo le case a ballatoio, distribuite con gallerie e a cui si accede attraverso i cinque corpi scala principali, mentre i quattro piani inferiori accolgono tipologie in linea, collegate da corpi

<sup>1</sup> I Piani di Zona (PdZ) sono lo strumento fondamentale di programmazione per l'acquisizione di aree per le case popolari e fanno riferimento ai Piani di Edilizia Economica e Popolare (L. n.167, 18 aprile 1962). In particolare Corviale è ricadente nel PdZ n. 61 approvato il 4 aprile del 1975.

<sup>2</sup> Secondo il progetto originario dell'Arch. Mario Fiorentino, il quarto piano era destinato a servizi di interesse comune, quali attività artigianali, studi professionali, negozi e sale condominiali.

scala secondari. Le due tipologie residenziali sono individuabili anche all'esterno dell'edificio attraverso i colori attorno le finestre: blu per le case in linea e rosso per quelle a ballatoio.



Figura 1 | Particolare della facciata di Corviale. In blu le case in linea e in rosso quelle a ballatoio, suddivise dal piano libero. Sulla sinistra della foto si notano i lavori di demolizione della fase 0 dell'intervento del quarto piano.  
Foto dell'autore, scattata il 5 febbraio 2019.

Per vari motivi il modello architettonico non ha funzionato e tante sono state le critiche mosse nei decenni all'edificio di Corviale e all'idea del socialismo utopico, il cui esempio più noto è il Falansterio di Fourier. Nel corso degli anni è stato oggetto di numerosi interventi, studi universitari e progetti, molti dei quali però rimasti nel cassetto o che hanno ritardato a decollare.

Nella travagliata vita di Corviale c'è stato chi lo voleva abbattere<sup>3</sup>, un'ipotesi difficile che includeva molte problematiche tecniche, ambientali e di costo, e chi invece introduceva laboratori di sperimentazione dal basso per comprendere le potenzialità del suo capitale umano e sociale e partire da lì per la sua rigenerazione. In ogni caso Corviale si afferma come un edificio che possiede una riconoscibilità altissima. Come confermato in un'intervista con Corviale Domani<sup>4</sup>, la riconoscibilità dell'edificio è stata sin da subito un elemento caratterizzante: «Corviale ha sempre interessato per il suo valore simbolico. Qua sono venuti in tanti, c'è sempre stato un grande interesse politico. Corviale ha chiamato l'attenzione per diversi motivi: caratteristiche fisiche (edificio lungo quasi un chilometro); forte presenza di associazionismo; investimento pubblico degli anni 80-90<sup>5</sup>. Il brand dell'edificio già c'era, era da trasformare dal negativo al positivo».

## 2 | Il piano libero o quarto piano

Come accennato prima, il quarto piano fu occupato fin da subito terminata la costruzione dell'edificio; così il progetto originario dell'architetto Mario Fiorentino fu stravolto per due elementi principali:

1. gli spazi passarono da servizi collettivi ad abitazioni private (anche se esiste qualche servizio all'interno<sup>6</sup>);
2. da piano libero, percorribile per tutta la lunghezza come una strada interna, risulta aperto soltanto in una parte del primo e secondo lotto, mentre nei restanti il percorso è interamente inaccessibile, anche in presenza di scale che collegavano le due altezze delle sale condominiali (v. Figura 2).

<sup>3</sup> Alcune notizie riportate dai giornali: [https://roma.repubblica.it/cronaca/2010/04/26/foto/buontempo\\_corviale-3641022/1/](https://roma.repubblica.it/cronaca/2010/04/26/foto/buontempo_corviale-3641022/1/)  
<https://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2004/10/15/abbattere-corviale-fantasie.html>

<sup>4</sup> Corviale Domani è un'associazione operativa fin dal 2008 e formata da un gruppo numeroso di associazioni, enti, istituzioni, istituti di ricerca, operatori ed esperti dell'intero Quadrante di Corviale. Sito dell'associazione: <http://www.corviale.com>

<sup>5</sup> In quegli anni, tanti sono stati i servizi pubblici del municipio XI dislocati a Corviale.

<sup>6</sup> I servizi individuati al quarto piano sono un centro di preghiera, che verrà mantenuto con il nuovo progetto, e alcune attività istituite dagli abitanti quale parrucchiere, drogheria, etc.





Figura 2 | Particolare dell'interno del quarto piano con i lavori di demolizione iniziati. Le scale che, da progetto originario collegavano diversi livelli nel piano libero, non erano più fruibili perché si trovavano all'interno delle occupazioni. Foto dell'autore, scattata l'11 febbraio 2019.

Come confermato dalle associazioni intervistate nel periodo di ricerca sul campo, il processo di occupazione del piano libero stimolò le discrasie tra assegnatari e occupanti: da un lato, a causa degli allacci abusivi alle reti condominiali, che gravano economicamente sugli assegnatari che pagano le utenze, e, dall'altro, per l'instaurarsi di un *business* di case tra gli occupanti, che traggono profitto con affitti, subaffitti e vendite irregolari, «consolidando un modello illegale nel palazzo», come ha riferito un abitante di Corviale.

Molti sono stati negli anni gli studi e i progetti universitari che si sono interessati alla riqualificazione del quarto piano. Uno di questi è il progetto "Immaginare Corviale" dell'Osservatorio Nomade, che ha realizzato all'interno dell'edificio un laboratorio di sperimentazione che ha coinvolto ricercatori, architetti e artisti che si sono relazionati direttamente con gli abitanti per una riqualificazione partecipativa (Pavel, 2010). L'occupazione di Corviale può essere letta secondo vari aspetti, ricordando però che le ragioni delle famiglie occupanti oggi possono non essere uguali a quelle delle prime occupazioni. Ciò che li accomuna è il significato dell'occupare per abitare: «occupare vuol dire prendere posto, o meglio, prendere possesso di un luogo, riempire uno spazio, insediarsi (...) rinvia a una forma di mobilitazione e appropriazione e esprime le tensioni di un conflitto sociale nel rivendicare l'abitare come bene primario» (Di Biagi: 2010: 195).

Inquadrata in un contesto più ampio, l'occupazione del quarto piano di Corviale deve essere letta nel contesto delle occupazioni irregolari in Italia. Secondo Federcasa, si tratta di una realtà che interessa 45.000 alloggi pubblici, pari al 6% del patrimonio attualmente gestito. I fattori che alimentano il fenomeno delle occupazioni abusive sono: la perdurante presenza di alloggi sfitti; il disagio economico del contesto sociale; la limitata collaborazione con le autorità preposte all'ordine pubblico e la lunga permanenza degli aggiudicatari delle case popolari che non permette una mobilità dei nuovi utenti. Per prevenire fenomeni di occupazione abusiva è stato recentemente avviato un piano di recupero degli alloggi ERP<sup>7</sup> (Federcasa, 2016).

### 3 | Il Contratto di Quartiere e (finalmente) il suo avvio

La riqualificazione del quarto piano di Corviale deriva dal Contratto di Quartiere<sup>8</sup> II "Programma innovativo in ambito urbano - Ristrutturazione edilizia, con cambio d'uso dei locali del 3°, 4°, 5° piano dell'edificio ERP, località Corviale", approvato con Deliberazioni della Giunta Regionale n. 574 e 922 del 2003.

<sup>7</sup> DL 25 novembre 2015, n. 185 e Legge n. 47/2014, Piano nazionale per il recupero degli alloggi inagibili.

<sup>8</sup> I Contratti di Quartiere ebbero inizio con L. 662/96 (art. 2 comma 63 lett. b) su iniziativa del Ministero dei LL.PP. per favorire l'integrazione territoriale e sociale delle zone in condizioni di degrado urbanistico ambientale. Dopo la prima ondata positiva, vi fu un secondo filone, avviato con L. 21/2001 e D.M. 27.12.2001 e 31.12.2002, con cui furono stanziate le risorse finanziarie e individuate le procedure per l'attuazione dei programmi denominati "Contratti di quartiere II".

L'intervento ha un finanziamento di circa 10 milioni e seicento mila euro<sup>9</sup>, suddivisi originariamente in quasi 6 milioni<sup>10</sup> e il resto da un'integrazione di finanziamento approvata con D.G.R. Lazio n. 627/2014. L'intervento è gestito dall'ATER di Roma attraverso un progetto in fasi, che si sviluppa in trasferimento accompagnato delle famiglie, demolizione delle vecchie case e costruzione delle nuove abitazioni. La realizzazione delle case segue il progetto esecutivo di TStudio, coordinato dall'architetto Guendalina Salimei e intitolato il "Kilometro verde", che ha avuto una buona diffusione all'esterno<sup>11</sup>. Esito di una gara di affidamento per la realizzazione di 103 alloggi sociali, il progetto sta diventando esecutivo solo adesso, dopo 10 anni, il che rappresenta la maggiore problematicità dell'intervento. Tuttavia è da menzionare che il forte associazionismo della zona si è manifestato anche in questo caso: l'associazione Corviale Domani ha chiesto che «i ribassi d'asta previsti da bando venissero reinvestiti nel quadrante di Corviale, per supportare l'animazione sociale, la partecipazione civica e altri interventi»<sup>12</sup>.



Figura 3 | Render foto-realistico del progetto di T Studio "Kilometro verde" per la riqualificazione del quarto piano di Corviale.  
Fonte: <http://www.tstudio.net/portfolio/km-verde-riqualificazione-iv-piano-del-corviale-5/>

La storia della riqualificazione del quarto piano di Corviale è costituita da una lungaggine burocratica (processo avviato nel 2003, fermato nel 2010<sup>13</sup> e ripreso nel 2014) e da problemi intrinseci del caso. Tra tutti gli elementi che hanno ritardato il processo vale la pena ricordare:

1. la variante al Piano Regolatore per cambiare il quarto piano da servizi a residenze che è avvenuta solo nel 2006 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41;
2. il bando per il progetto esecutivo e l'affidamento dei lavori pubblicato nel 2008 dall'ATER di Roma;
3. il bando speciale per 98 alloggi<sup>14</sup> pubblicato dal Comune di Roma nel 2016.

Era necessario individuare una metodologia per spostare le famiglie, evitando gli sgomberi forzati e consegnare il piano libero all'impresa prima di cominciare i lavori di demolizione e nuova costruzione. Venne così avviato un periodo di concertazione iniziato nel 2009 con una Conferenza di servizi tra ATER, Comune di Roma e Regione Lazio, e terminato con un tavolo permanente interistituzionale. Sebbene i nuclei presenti siano di più (secondo l'ultimo censimento tra ATER e Polizia Municipale vi abitano circa 130 aggregati familiari, ma questo numero tende a variare), il bando speciale è per 98 alloggi per un

<sup>9</sup> Dati forniti dall'ATER di Roma durante il lavoro sul campo a febbraio 2019.

<sup>10</sup> Finanziamento congiunto tra fondi del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e della Regione Lazio.

<sup>11</sup> Il riscontro è stato dato grazie al film "Scusate se esisto" (2014) di Riccardo Milani, chiaramente ispirato alla vicenda.

<sup>12</sup> Come menzionato nell'articolo di Roma Today del 26 gennaio 2017.

<sup>13</sup> Il processo venne sospeso in seguito a una nota dell'assessore alla casa Teodoro Buontempo della giunta regionale Polverini.

<sup>14</sup> Il 30 marzo 2016 con Determinazione Dirigenziale viene approvato il Bando Speciale per l'assegnazione di n. 98 alloggi ERP dell'ATER del Comune di Roma, derivati dall'attuazione del programma sperimentale in ambito urbana denominato Contratto di Quartiere II – località Corviale. Utilizzo della quota di riserva dell'8% destinata agli anni 2015/2016/2017/2018, di cui alla Deliberazione di Giunta Capitolina n. 205/2015.

motivo specifico. Infatti, secondo le Deliberazioni della Giunta Comunale 124/2011 e 24/2012, può essere utilizzato l'8% degli alloggi popolari come quota di riserva del Comune per bandi speciali<sup>15</sup>.

Tra i requisiti per partecipare bisognava avere la residenza al quarto piano di Corviale almeno dal 31.12.2015 e i requisiti regionali per l'ammissibilità dell'alloggio ERP, che derivano dalle LR 12/1999 e LR 2/2000.

Tuttavia, per cattiva informazione o volontà di continuare con affari illeciti o per sfiducia nelle istituzioni pubbliche, le domande presentate furono solo 73, di cui 47 vincitori e i restanti 26 esclusi.

### 3.1 | L'intervento in corso

L'esecuzione dei lavori per la riqualificazione del piano libero è coordinata da un cronoprogramma che prevede lo spostamento dei nuclei familiari presenti, la demolizione delle case abusive, la costruzione dei nuovi alloggi e il ri-alloggiamento delle famiglie<sup>16</sup> (questo punto sarà spiegato successivamente).

Il cronoprogramma è suddiviso in 10 fasi (da fase 0 a fase 9) da attuare in 5 anni per la realizzazione di 103 alloggi. All'inizio della fase 5 tutti i 47 nuclei vincitori di bando avranno assegnato un alloggio dentro il quarto piano e i restanti 56 alloggi andranno in disponibilità al Comune di Roma, che provvederà tramite la graduatoria ad affidare le nuove case popolari.

Prima di dare il via al processo è stato eseguito un censimento<sup>17</sup> della fase 0 perché l'ultimo era del 2010 e la situazione poteva essere cambiata. Adesso viene eseguito un censimento fase per fase prima di cominciarne una nuova.

Nel cronoprogramma è visibile la suddivisione dei nuclei in verdi, azzurri e rossi (v. Figura 4): i verdi sono gli "aventi titolo" (per aver vinto il bando speciale del Comune di Roma), gli azzurri sono quelli che non hanno presentato domanda al bando speciale e i rossi sono gli esclusi dal bando.

Il criterio di suddivisione dei nuclei ("aventi titolo" e non) per lo spostamento delle famiglie deriva dalla partecipazione al bando speciale ed è determinante per la loro destinazione (in generale a Corviale o quartieri limitrofi per gli "aventi titolo" e alloggi disseminati in quartieri più lontani per i non). È stata comunque data priorità alla tutela delle fragilità, per esempio garantendo la continuità scolastica per i figli minori.

Inoltre, questo criterio è stato determinante anche per il titolo di godimento dell'alloggio, perché chi è avente titolo ha il contratto di affitto dell'alloggio popolare, agli altri viene fatto un verbale di consegna temporaneo dell'alloggio, nel quale staranno per tutta la durata dei lavori, prevista in 5 anni.

La fase 0 del cronoprogramma è in corso per quanto riguarda le demolizioni e costruzioni, perché il trasferimento e lo spostamento dei 15 nuclei familiari è stato eseguito i primi di gennaio.

L'accompagnamento sociale ha previsto una serie di incontri organizzati dall'ATER da ottobre 2018 con tutte le famiglie della fase 0 per spiegare l'intero processo. Per tutti i nuclei sono stati svolti degli incontri individuali e durante questi incontri sono state esaminate e analizzate le singole posizioni amministrative, fiscali, patrimoniali e sociali di ciascun nucleo familiare per procedere all'avvio del cronoprogramma.

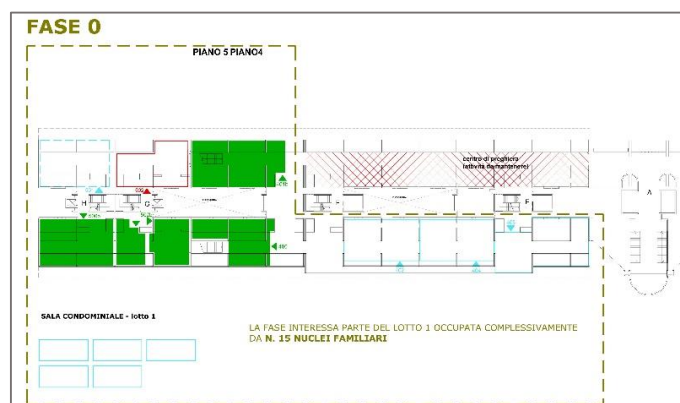


Figura 4 | Stralcio del cronoprogramma e individuazione della fase 0, dove è visibile la suddivisione in nuclei verdi, azzurri e rossi.

<sup>15</sup> Negli anni 2015/2016/2017/2018 lo storico delle assegnazioni è stato di 280 alloggi ogni anno, che moltiplicati per 4 anni risultano 1.120 alloggi, a cui vanno sommati 103 derivanti dall'attuazione del programma sperimentale del CdQ II – Corviale, per un totale di 1.223. L'8% di 1.223 risulta 98 alloggi.

<sup>16</sup> Lo spostamento temporaneo degli aggregati familiari è definito dall'art. 49 bis comma 6 lett. b) della LR 27/2006.

<sup>17</sup> Per quanto riguarda i censimenti è utile ricordare che il primo censimento è stato eseguito nel 2005, da quello è stato fatto il progetto definitivo all'interno dell'ATER e dato in affidamento all'esterno il progetto esecutivo nel 2008. I censimenti vengono realizzati dall'ATER congiuntamente alla Polizia Municipale di Roma Capitale - U.O. XV.

Gli incontri sono avvenuti dopo che le famiglie erano venute a contatto con il Laboratorio di Città Corviale, frutto di una convenzione tra Regione Lazio e Università di Roma Tre, che si occupa dell'accompagnamento sociale per lo spostamento delle famiglie, fornendo uno sportello che contatta e riceve i nuclei e, soprattutto, rappresentando un terzo soggetto mediatore tra ATER e abitanti.

Nella fase 0 i 15 nuclei sono stati divisi in 3 gruppi per i trasferimenti, i traslochi sono avvenuti a gennaio con demolizioni degli alloggi nella stessa giornata per evitare che venissero occupati.

Il 16 gennaio già tutte le aree di cantiere erano state consegnate all'impresa e il 21 gennaio si è recato a Corviale il Presidente della Regione Lazio, Nicola Zingaretti, per la conferenza stampa.

La metodologia dell'intervento consiste in: censimento, incontri con le famiglie, trasferimenti (per gli "aventi titolo" negli alloggi a loro assegnati e realizzati nella fase precedente e per i "non aventi titolo" negli alloggi temporanei messi a disposizione dall'ATER), demolizione e nuova costruzione.

Solo per la fase 0, essendo la fase di avvio, la destinazione dei trasferimenti degli "aventi titolo" non può essere negli alloggi a loro assegnati e realizzati nella fase precedente, e pertanto sono stati collocati in alloggi temporanei e verranno ri-alloggiati al quarto piano solo nelle fasi successive.

Si può concludere che il bilancio di questa fase è stato positivo, non ci sono stati conflitti e resistenze da parte degli abitanti e si è potuto così dare avvio ai lavori, grazie al fatto che è stata messa in campo una rete di attori che ha ben dialogato tra di loro.

#### 4 | Riflessioni conclusive

Renato Nicolini<sup>18</sup> affermava che «Corviale è un'opera aperta da completare» e così è ancora oggi. Per la sua storia travagliata, Corviale è un elemento complesso, che nasconde, dietro la sua linearità architettonica, un universo di micromondi. In questo senso, la lettura dell'intervento sul quarto piano è fondamentale per estrapolarne caratteri e considerazioni sull'intervenire nella complessità della città pubblica.

L'articolo ha voluto così presentare un intervento in corso per riflettere su alcuni punti in generale:

1. la metodologia dell'intervento gestita dall'ATER tra incontri e trasferimenti degli occupanti;
2. la partecipazione degli abitanti che, attraverso il Laboratorio di Città Corviale, hanno un canale di dialogo con l'amministrazione, per trovare soluzioni compatibili alle loro necessità;
3. l'esistenza (o no) di innovazione nell'intervento, dal momento che il CdQ II - Corviale è chiamato "Programma innovativo" ma è in esecuzione dopo più di 15 anni da quando è stato pensato, con tematiche che risultano superate nel contesto di riqualificazione e rigenerazione delle periferie. Sarebbe opportuno trovare (o costruire) elementi di innovazione, che possano essere sviluppati all'interno del dibattito "dalla casa all'abitare" e servano per la rigenerazione del quartiere.

In ogni caso, si tratta di un intervento che ristabilisce la legalità e il controllo pubblico – attenuando i conflitti tra inquilini paganti e occupanti, tra ATER e abitanti – e che sembra funzionare in quanto la fase 0 è stata positiva. Tuttavia siamo all'inizio del processo e non è detto che tutte le fasi rispondano alla stessa maniera. Questo intervento contribuisce a fornire un cambiamento dell'immagine di Corviale, contro il simbolo dell'ideologia architettonica fallita e del degrado urbano che nel tempo si è trasformato nell'immaginario negativo della città pubblica e delle periferie in generale. Sia per gli abitanti che per i professionisti privati e gli enti pubblici che lavorano a Corviale, intervenire sul quarto piano è soltanto il primo passo per un'effettiva rigenerazione del quartiere, a cui dovrà necessariamente seguire una serie di progetti futuri condivisi.

#### Riferimenti bibliografici

Coppola A., Punziano G. (2018), *Roma in transizione. Governo, strategie, metabolismi e quadri di vita di una metropoli*, Planum Publisher, Roma-Milano.

Di Biagi P. (2010, ed.), *Città pubbliche. Linee guida per la riqualificazione urbana*. Bruno Mondadori, Milano

Federca (2016), *Le occupazioni abusive negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica*, Nomisma.

Gennari Santori F., Pietromarchi B. (eds., 2006), *Osservatorio nomade. Immaginare Corviale. Pratiche ed estetiche per la città contemporanea*, Bruno Mondadori, Milano.

Guerzoni M. (a cura di, 2009), *Dalla casa all'abitare. Storie di casa e persone al tempo della crisi globale*, Damiani, Bologna.

---

<sup>18</sup> Renato Nicolini (1942-2012) è stato architetto e assessore alla cultura del Comune di Roma nel periodo 1976-1985. Sua è questa frase che si trova all'entrata della biblioteca municipale di Corviale che porta il suo nome.

Isicult Report (2010), *Corviale Domani: dossier di ricerca per un distretto culturale*.

Pavel F. (2010), *Corviale: monstro de cimento ou lugar extraordinário?*, in International Federation for Housing and Planning. World Congress, Building Communities for the cities of the future, Porto Alegre, Brasil.

### **Sitografia**

Presentazione del quartiere di Corviale, Dipartimento di Architettura e Progetto della Sapienza Università di Roma

<http://www.archidiap.com/opera/quartiere-di-Corviale/>

Piano di zona n.61 Corviale, Comune di Roma

[https://www.comune.roma.it/pcr/it/contratti\\_quartiere\\_corviale.page](https://www.comune.roma.it/pcr/it/contratti_quartiere_corviale.page)

Abattere Corviale? Fantasia, articolo in La Repubblica, sezione archivio, del 15.10.2004

<https://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2004/10/15/abattere-corviale-fantasia.html>

Buontempo: “Vorrei abbattere Corviale”, articolo in La Repubblica del 26.04.2010

[https://roma.repubblica.it/cronaca/2010/04/26/foto/buontempo\\_corviale-3641022/1/](https://roma.repubblica.it/cronaca/2010/04/26/foto/buontempo_corviale-3641022/1/)

Renovating Corviale building | The Green Kilometer, in TStudio

<http://www.tstudio.net/portfolio/km-verde-riqualificazione-iv-piano-del-corviale-5/>

Associazione Corviale Domani

<http://www.corviale.com>

Occupazioni abusive nell'ERP e Ripristino della Legalità, disponibile sulla sezione news di Federcasa

<https://www.federcasa.it/occupazioni-abusive-nellerp-e-ripristino-della-legalita/>

Corviale, al via i lavori disponibile su Sezione stampa della Regione Lazio

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_main/?vw=newsDettaglio&id=4771](http://www.regione.lazio.it/rl_main/?vw=newsDettaglio&id=4771)

### **Riconoscimenti**

Il presente lavoro non sarebbe stato possibile senza il finanziamento della *Fundação para a Ciência e a Tecnologia* (SFRH/BD/130465/2017) per il progetto di ricerca di dottorato in Studi Urbani (ISCTE-IUL/FCSH-UNL) basato sull'analisi di interventi integrati in quartieri di abitazioni sociali tra Italia e Portogallo.