

# ROMA



USI TEMPORANEI DI SITI DISMESSI

# VADEMECUM



Connecting cities  
Building successes



Roma Capitale

Ignazio Marino  
Sindaco

Giovanni Caudo  
Assessore alla Trasformazione Urbana

Cura e coordinamento del Vademecum  
Rossella Caputo  
Dirigente U.O. Qualità Urbana e Certificazione Energetica/Ambientale

Progetto grafico e impaginazione  
Rossella Sbarigia, Felice Zingarelli

Questa pubblicazione raccoglie contributi di Rossella Caputo,  
Guglielmo Palummo, Daniela Patti, Eliana Saracino

Roma, 2015

In copertina: "Domenica alla Grande Jatte" (particolare), Georges Seurat 1884

# INDICE

<b>1 I destinatari del vademecum</b>	pag. 4
<b>Il progetto europeo Tutur</b>	pag. 4
<b>Normativa di riferimento per le assegnazioni</b>	pag. 6
<b>A) Assegnazione di aree e spazi urbani</b>	pag. 6
Assegnazione di suolo pubblico	pag. 6
Assegnazione di aree verdi	pag. 7
Assegnazione di aree per cani	pag. 8
<b>B) Unità immobiliari</b>	pag. 9
Assegnazione beni immobili	pag. 9
Assegnazione beni ad uso socio-culturale	pag. 10
<b>Definizioni</b>	pag. 11
<b>2 Gli interventi realizzati con il progetto pilota</b>	pag. 12
Gli usi temporanei nel Municipio Roma III	pag. 12
<b>Viadotto dei Presidenti</b>	pag. 14
<b>Mercato di Viale Adriatico</b>	pag. 16
<b>Teatro Don Bosco</b>	pag. 18
<b>3 Le nuove progettualità per il riuso temporaneo</b>	pag. 20
Un percorso da proseguire	pag. 23
Lo sviluppo di politiche di condivisione	pag. 25

Nota: tutte le Deliberazioni citate nella presente pubblicazione sono scaricabili dal sito web di Roma Capitale.

Destinatari di questo opuscolo sono coloro che a vario titolo intendono partecipare al processo di riuso di spazi dismessi, abbandonati o sottoutilizzati. Tra questi tutti gli attori del riuso, con ruoli diversi.

## IL PROGETTO EUROPEO TUTUR

Questa pubblicazione nasce dall'esperienza del progetto **TUTUR** (Temporary Use as a Tool for Urban Regeneration), finanziato dal programma europeo **URBACT** ed intende fornire ai cittadini indicazioni e criteri guida sul tema innovativo del riuso temporaneo di siti dismessi, abbandonati o sottoutilizzati. Il progetto è stato realizzato a Roma in sinergia tra l'Assessorato alla Trasformazione Urbana, la U.O. Qualità Urbana e Certificazione Energetica/Ambientale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica e il Municipio Roma III.

TUTUR è un progetto pilota europeo che ha come obiettivo lo sviluppo di strumenti per permettere e promuovere l'utilizzo temporaneo di aree o edifici abbandonati, snellendone il processo burocratico ed aprendo a nuovi modelli di sperimentazione. Il progetto ha visto coinvolti i Comuni di Roma, di Brema e di Alba Iulia. La sperimentazione prende spunto da un modello in uso nella città tedesca di Brema, lo Zwischen Zeit Zentrale, che ha promosso il riutilizzo temporaneo di molti immobili abbandonati. Il progetto TUTUR a Roma ha puntato sulla riattivazione di spazi pubblici in collaborazione con il Municipio III al fine di sperimentare nuove modalità di uso degli aree grazie alla collaborazione fra Amministrazione e cittadinanza. Il focus sulle proprietà pubbliche nasce dal fatto che per la prima volta Roma Capitale dispone di un censimento completo degli immobili e delle aree pubbliche, individuati e visualizzati su una mappa che comprende tutte le proprietà del Demanio, di Roma Capitale, della Regione Lazio, della Provincia e di tutti gli altri enti e soggetti pubblici titolari di immobili, che siano terreni o edifici.

È la Carta della Città Pubblica. Si tratta di uno strumento prezioso per la conoscenza e la gestione del territorio: 14.090 ettari solo di proprietà di Roma Capitale a cui si sommano i 16 mila ettari degli altri soggetti

pubblici. In complesso si tratta di quasi un quarto del territorio comunale (23,9%) su cui sarà possibile programmare interventi di rigenerazione della città senza espropri o acquisti. Uno degli obiettivi del censimento, per esempio, è utilizzare parte delle aree pubbliche dismesse o sottoutilizzate per creare occasioni di lavoro nel settore dell'agricoltura e per sviluppare nuove forme di gestione delle aree verdi.

Per questo gli spazi identificati sono stati considerati idonei per sperimentare usi temporanei dove prefigurare nuovi usi della città. Il momento attuale di crisi, sia economica che di valori sociali e culturali, rappresenta un'occasione per un generale ripensamento dei modi d'uso del territorio e per la sperimentazione di nuove forme di trasformazione urbana. Allo stato attuale è infatti importante sviluppare nuove strategie e tattiche di trasformazione che si muovano in un'ottica di ecologia, di economia, del riuso piuttosto che dello spreco, sia degli spazi che delle risorse disponibili. Tra queste ultime, esiste una grande quantità di spazi residuali ed edifici dismessi, siti che spesso costituiscono un problema. Sono nicchie generate costantemente dalla logica riproduttiva della città che, pur appartenendo al paesaggio quotidiano, rimangono sotto la soglia di visibilità ordinaria. Questi spazi, senza senso e significato nella struttura urbana, in realtà ne rappresentano una delle maggiori potenzialità inespresse e ben si prestano a rifunzionalizzazioni leggere, economiche (in termini realizzativi, ambientali e gestionali) e temporanee (rispondenti ad un momento specifico del ciclo di vita dell'organismo-territorio). Gli spazi urbani residuali, infatti, rappresentano i luoghi fertili in cui si possono sviluppare numerose possibilità per le pratiche di intervento spontaneo.



Nel Terzo Municipio di Roma il progetto **TUTUR** ha sviluppato una metodologia per la quale sono stati mappati gli spazi in collaborazione con la piattaforma City-hound.org dello studio TSPOON, sono state coinvolte le associazioni attive sul territorio durante le Conferenze Urbanistiche, si è avuto accesso ad alcuni degli spazi pubblici e grazie a tutta questa esperienza l'Amministrazione sta verificando la possibilità di inserire la dimensione temporanea all'interno di alcune delle politiche esistenti.

# NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE O EDIFICI PUBBLICI PER USO NON ABITATIVO

## A) ASSEGNAZIONE DI AREE E SPAZI URBANI

Nel quadro delle norme regolamentari vigenti, allo stato attuale Roma Capitale dispone di un regolamento sulle occupazioni di suolo pubblico, che non ha però previsto specifiche azioni a “costo zero” da compiere durante la fase di “abbandono” di un’area per evitare la non utilizzazione del bene.

L’Amministrazione sta iniziando però a muoversi in questa direzione, in particolare per quel che riguarda le aree verdi abbandonate.

## ASSEGNAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Già dal 1° gennaio 1999 Roma si è dotata di un Regolamento delle concessioni di suolo pubblico relativo a strade, aree e spazi soprastanti e sottostanti appartenenti al Demanio o al Patrimonio indisponibile di Roma Capitale. Questo regolamento è stato soggetto a varie modifiche nel corso degli anni per adeguarlo alle nuove esigenze nate dalle trasformazioni del tessuto cittadino e sociale e dalle problematiche in materia tributaria (l’ultima è stata approvata con Deliberazione Assemblea Capitolina n. 39 del 23 luglio 2014). Sono escluse quindi le unità immobiliari dal campo di applicazione di questo regolamento.

La gestione delle concessioni di suolo pubblico è regolata dall’articolo 55 del Regolamento del Decentramento Amministrativo del Comune di Roma (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10/1999 e s.m.i.) che individua la competenza negli organi territoriali (Municipi), mantenendo agli organi centrali dell’Amministrazione alcune specifiche casistiche (installazioni carburanti, riprese cinematografiche, etc).



### CHI PUÒ FARE DOMANDA:

*Associazioni no-profit o Comitati di cittadini (per manifestazioni o iniziative per orti e giardini).*



### DOVE PRESENTARE LA DOMANDA:

*Le domande (da scaricare dal sito di ciascun Municipio) devono essere presentate al Municipio territorialmente competente (salvo le specifiche casistiche sopra elencate).*

Le concessioni di aree verdi non attrezzate a parco pubblico ed esenti da vincoli, non superiori a 10.000 mq., sono regolate dall'art. 69 del Regolamento del Decentramento Amministrativo e sono attribuite ai Municipi, con il supporto del Dipartimento Tutela Ambiente – Protezione Civile. È previsto un canone in base alla grandezza dell'area occupata ed alla durata dell'occupazione. Il canone non è dovuto per le concessioni di suolo finalizzate a manifestazioni o iniziative organizzate o patrocinate da Roma Capitale previa presentazione di un progetto, oppure all'adozione ed alla conduzione temporanea di orti e giardini urbani (art. 19 Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 39 del 23 luglio 2014).

## **ASSEGNAZIONE DI AREE VERDI**

**1.** È stata recentemente delineata una nuova procedura per l'assegnazione gratuita di aree verdi gestite dal Dipartimento Tutela Ambiente – Protezione Civile, sotto forma di linee guida in materia di “adozione di aree verdi” (Deliberazione di Giunta Capitolina n. 207 del 9 luglio 2014), in attesa di una regolamentazione definitiva della materia. L'obiettivo dell'adozione è un utilizzo più soddisfacente delle aree da parte degli utenti e uno stimolo alla coesione sociale. Attraverso la gestione condivisa e diretta della cosa pubblica e la prevenzione di eventi criminosi e vandalici legati al deperimento degli spazi, viene innalzata la soglia di decoro urbano e dei livelli di sicurezza reale e percepita da parte dei cittadini. Il soggetto richiedente deve impegnarsi a mantenere un'area verde cittadina in buone condizioni, curandone il verde orizzontale e la pulizia senza nessun vantaggio economico per lo stesso e senza nessun onere per l'amministrazione.



### **CHI PUÒ FARE DOMANDA:**

*Possono fare richiesta di adozione organismi, enti, associazioni o persone fisiche che manifestino un interesse alla manutenzione dell'area per finalità dichiaratamente ed effettivamente no profit.*



### **DOVE PRESENTARE LA DOMANDA:**

*Le domande devono essere rivolte al Dipartimento Tutela Ambiente – Protezione Civile, Circonvallazione Ostiense n. 191 – 00154 Roma.*

2. Nella materia è in itinere un regolamento che definisca in maniera dettagliata l'assegnazione delle aree verdi finalizzate sia ad orti che a giardini urbani, da affidare in convezione in comodato d'uso ad associazioni non a scopo di lucro. Il soggetto adottante si obbliga, mediante un atto d'impegno, a mantenere un'area verde cittadina per un periodo di tempo determinato, senza oneri finanziari a carico dell'Amministrazione ed in conformità a precisi standard tecnico-operativi definiti da uno specifico disciplinare d'incarico.

## **ASSEGNAZIONE DI AREE PER CANI**

Con la Deliberazione di Giunta Capitolina n. 306 del 17 ottobre 2014: "Linee guida in materia di adozione di aree cani", è stata data inoltre la possibilità ai cittadini di prendersi cura delle aree cani inserite all'interno delle aree verdi gestite dal Dipartimento Tutela Ambientale - Protezione Civile. Ciò rientra sempre nel modello di "amministrazione condivisa dei beni comuni", come per le aree verdi di cui sopra.

L'adozione comporta per il cittadino la manutenzione dell'area (pulizia, decoro e arredi, ed eventualmente la custodia) in conformità a specifici standard tecnico-operativi definiti unilateralmente da Roma Capitale, per un periodo di tempo determinato.

Se è formulata istanza di adozione per una nuova area cani non compresa nell'elenco di quelle censite e rese disponibili dall'Amministrazione di Roma Capitale, in presenza di parere favorevole espresso dagli Uffici competenti in Conferenza dei Servizi riguardo all'idoneità dell'area e di chi fa richiesta di adozione, il proponente dovrà provvedere all'allestimento completo dell'area in conformità alle regole tecniche indicate nel Disciplinare tecnico manutentivo allegato che dovrà sottoscrivere.



### **CHI PUÒ FARE DOMANDA:**

*Possono presentare domanda i cittadini residenti nel Comune di Roma Capitale se presidenti di associazioni di Condominio o di Comitati di Quartiere o di organismi Enti. L'adozione non prevede alcun vantaggio economico per il cittadino adottante, nè dà diritto al rimborso delle spese.*



### **DOVE PRESENTARE LA DOMANDA:**

*Le domande si presentano all'ufficio Protocollo del Dipartimento Tutela Ambiente - Protezione Civile, Circonvallazione Ostiense n. 191 - 00154 Roma.*



## **B) UNITÀ IMMOBILIARI**

Riguardo invece alle unità immobiliari (edifici) di proprietà comunale il Comune si è dotato di specifici regolamenti, sviluppati negli anni ottanta e novanta del secolo scorso, per la loro assegnazione in concessione o locazione.

In essi è stata inserita anche la possibilità di assegnazioni del patrimonio in stato di degrado, senza però prevedere ed incentivare azioni temporanee a "costo zero" per i cittadini che abbiano intenzione di utilizzare temporaneamente il bene durante la fase di "disuso", rivalorizzandolo in attesa di una sua riutilizzazione da parte dell'Amministrazione Capitolina.

### **ASSEGNAZIONE BENI IMMOBILI**

Regolamento delle concessioni di beni immobili appartenenti al Demanio e al Patrimonio indisponibile del Comune di Roma (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5625 del 27 settembre 1983).



#### **COME RICHIEDERE L'ASSEGNAZIONE IN USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

*Per ottenere una concessione di un immobile è possibile fare domanda, a seguito di avviso pubblico che stabilisca le tipologie dei beni in assegnazione, al Dipartimento Patrimonio - Sviluppo, Valorizzazione, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 - 00154 Roma o, qualora previsto nell'avviso, ai Municipi territorialmente competenti, indicando l'uso a cui si vuole destinare il bene. Sono previste 4 forme di canone da applicarsi a seconda del tipo di attività che si vuole svolgere e del soggetto che presenta la richiesta.*

## **ASSEGNAZIONE BENI AD USO SOCIO-CULTURALE, ASSISTENZIALE, RICREATIVO-SPORTIVO E DI TUTELA AMBIENTALE**

Regolamento per l'assegnazione ad uso socio-culturale, assistenziale, ricreativo-sportivo e di tutela ambientale (sia in concessione che in locazione) di beni immobiliari ascritti al Patrimonio disponibile ed indisponibile del Comune di Roma (Deliberazione Consiglio Comunale n. 26 del 2 febbraio 1995 - modificata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 202 del 3 ottobre 1996).

Questo regolamento è stato sviluppato dall'allora Dipartimento II – Patrimonio (ora Dipartimento Patrimonio – Sviluppo, Valorizzazione) sia per definire meglio le assegnazioni di immobili ad associazioni no-profit per usi socio-culturali-assistenziali, sia per regolarizzare le varie "situazioni di fatto" che nel frattempo si erano venute a creare sul territorio, sottolineando così l'importanza dell'uso sociale dei beni pubblici. Il canone applicato è ridotto al 20% del canone di mercato e sono previsti sgravi qualora l'immobile assegnato si trovi in stato di degrado e vengano svolti lavori di manutenzione straordinaria.



### **CHI PUÒ FARE DOMANDA:**

*Possono fare domanda per l'assegnazione di beni immobili ad uso socio-culturale, assistenziale, ricreativo-sportivo e di tutela ambientale Enti, Fondazioni o Associazioni e Centri Sociali autogestiti costituiti in associazioni che esplichino tali attività senza scopo di lucro.*



### **DOVE PRESENTARE LA DOMANDA:**

*Le domande si presentano al Dipartimento Patrimonio – Sviluppo, Valorizzazione, Piazza Giovanni da Verrazzano n. 7 – 00154 Roma o, qualora previsto nell'avviso, ai Municipi territorialmente competenti.*



## DEFINIZIONI

### ***Beni immobili***

“sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d’acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo” (art. 812 Codice Civile).

### ***Beni mobili***

“Sono beni mobili tutti gli altri beni” (art. 812 Cod. Civ.).

### ***Beni demaniali degli enti locali***

“le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi; gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d’interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia, le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico”.(art. 822 Codice Civile). Detti beni “se appartengono alle province o ai comuni, sono soggetti al regime del demanio pubblico”. Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri e i mercati comunali.” (art. 824 Codice Civile).

### ***Beni patrimoniali indisponibili***

“I beni appartenenti allo Stato, alle province ai comuni, i quali non siano della specie di quelli indicati dagli articoli precedenti, costituiscono il patrimonio dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni”. “Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici con i loro arredi, e gli altri beni destinati a un pubblico servizio” (art. 826 Codice civile). (Con il Decreto Legislativo n. 85/2010, con cui sono state attribuite alle regioni competenze su alcune tipologie di beni demaniali e patrimoniali indisponibili, è stata introdotta la possibilità di acquisire da parte anche dei comuni di beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dello Stato inseriti in speciali elenchi, beni che possono poi essere soggetti a cambio di destinazione d’uso ed entrare a far parte del patrimonio disponibile dell’ente per essere soggetti ad alienazione).

### ***Beni patrimoniali disponibili***

“I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice”. (art. 828 Codice Civile).

## GLI USI TEMPORANEI DI SITI DISMESSI NEL MUNICIPIO ROMA III

Il progetto europeo TUTUR ha selezionato il Terzo Municipio di Roma come area pilota in cui mappare le proprietà abbandonate, le esigenze locali, le aree problematiche e sperimentare i primi modelli di trasformazione temporanea.

Il III Municipio si trova nel settore nord-est della città e conta circa 250.000 abitanti, l'equivalente di una città di medie dimensioni.

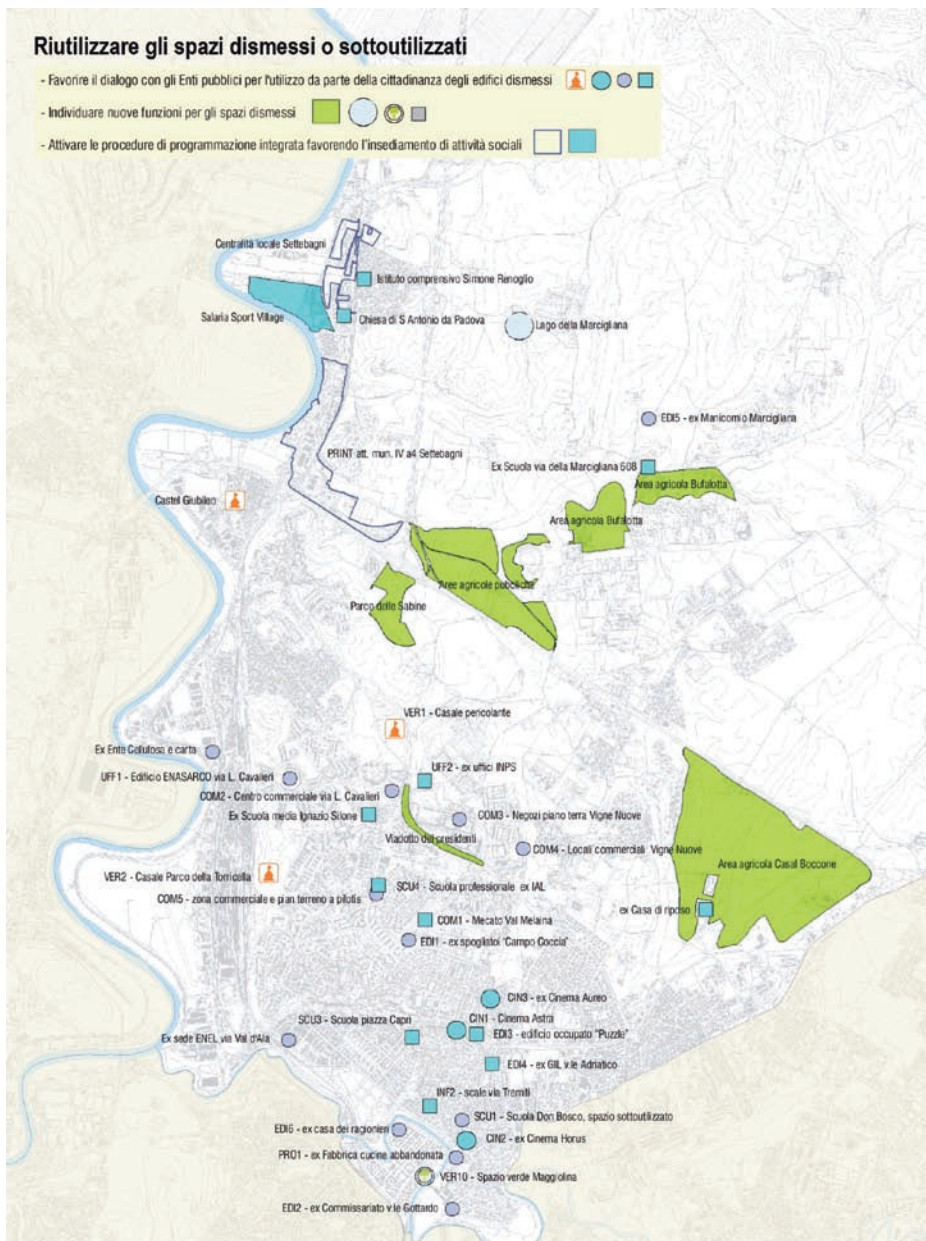
Il Municipio è caratterizzato dal nucleo storico di Monte Sacro, quartiere costruito nel 1920 secondo il modello della città giardino, che oggi appare la zona meglio attrezzata in termini di infrastrutture (recente estensione della linea metropolitana) e di servizi (negozi, uffici amministrativi), anche se molti sono sottoutilizzati a causa della cattiva gestione e degli effetti della crisi economica.

Nel Municipio sono presenti grandi insediamenti di edilizia sociale pubblica, costruiti negli anni '70 e '80 del secolo scorso, ed aree agricole scarsamente servite.

Si tratta di un quartiere in parte densamente abitato, abbastanza centrale rispetto alla città e ben collegato; ma presenta anche ampie parti di campagna romana e di insediamenti residenziali poco serviti e infrastrutturati. Il III Municipio raccoglie, quindi, al suo interno un'ampia rappresentazione di problematiche, contraddizioni e complessità, che possono essere estese a tutto il territorio comunale e che pertanto lo rendono un eccellente territorio di test e verifica.

Il forte coinvolgimento degli abitanti, durante lo svolgimento degli incontri del Gruppo di Supporto Locale e durante i diversi incontri organizzati durante le Conferenze Urbanistiche volte alla redazione della Carta dei Valori Municipali, ha permesso di avere una visione ampia e diffusa sul territorio, di individuare molti spazi abbandonati o sottoutilizzati e di raccogliere numerose idee per il riuso e la gestione degli stessi.

# INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI DISMESSI O SOTTOUTILIZZATI



**Durata**

3 mesi

**Attori locali**

Gruppo Renzo Piano G124, Associazione Viadotto dei Presidenti - Greenapsi, Associazione Interazioni Urbane ed il Gruppo di Supporto Locale del Municipio Roma III.

**Contesto**

Il Viadotto dei Presidenti si trova all'interno del Municipio III, un territorio che si estende tra il fiume Aniene e la Riserva Naturale della Marcigliana nella parte nord-est di Roma. Nasce su un tracciato previsto dal PRG del 1962 ed avrebbe dovuto costituire la testa nord di un sistema viario ad alto scorrimento. Nel 1996 venne realizzato il tratto che unisce Via della Bufalotta al quartiere di Colle Salario con al centro il viadotto tranviario. Di questo asse di trasporto leggero furono realizzati però con doppia sede tramviaria solo 1800 metri e due stazioni complete di banchine e rampe di accesso per i disabili.

Dal momento della sua costruzione lo spazio destinato alla ferrovia è stato trascurato e lasciato in abbandono.

**Intervento**

L'uso temporaneo di tre mesi ha consentito di riattivare lo spazio sottostante il Viadotto dei Presidenti creando un collegamento tra i quartieri separati dall'infrastruttura, la realizzazione di un parco giochi per bambini ed il posizionamento di due containers contenenti una ciclo-officina ed una piccola sala di incontro per

le associazioni locali. Durante l'uso temporaneo dello spazio sono state portate avanti varie iniziative culturali quali concerti, spettacoli teatrali, giochi per bambini, dibattiti ed una mostra fotografica "Periferie Possibili".

### **Finanziamento**

20.000 euro di bonifica, 11.500 euro di materiali e varie sponsorizzazioni.

### **Prospettive**

Il valore dell'uso temporaneo è stato di accendere i riflettori su uno spazio dimenticato da molti anni, suscitando l'interesse degli abitanti che hanno partecipato ai tanti eventi organizzati sotto il Viadotto. L'interesse su questo spazio ha fatto sì che, grazie a realtà quali il Gruppo Renzo Piano G124, Greenapsi, Brainheartworks e tanti altri cittadini, l'Amministrazione abbia espresso la volontà di destinare parte delle risorse disponibili per il ripristino dello spazio. Questo percorso longitudinale, barriera fisica tra i quartieri, potrebbe diventare un tracciato strutturante e unificante tra enclaves oggi indipendenti, favorendo a scala territoriale un parco attrezzato lineare di collegamento ciclabile e pedonale tra il Parco delle Sabine e Talenti. Non solo una connessione fisica tra i quartieri quindi, ma un percorso sociale e di iniziative culturali che può diventare un segno identitario del territorio.

### **Raccomandazioni per la replicabilità dell'intervento**

Grandi infrastrutture abbandonate come il Viadotto richiedono investimenti cospicui per la rigenerazione effettiva, ma l'uso degli spazi anche per brevi periodi può essere uno strumento valido di sperimentazione degli usi previsti prima di destinare le risorse. Pertanto, laddove opportuno, si può ipotizzare che lo spazio venga trasformato per parti anche tramite usi temporanei.



**Durata**

3 mesi

**Attori locali**

Il Comitato Attiva Monte Sacro, gli operatori del Mercato di Viale Adriatico, l'associazione dei genitori, Retake Roma, AICS, TSPOON ,Eutropian, Cittalia, l'Ambasciata Olandese in Italia, la University of Arkansas Rome Centre, la Biennale dello Spazio Pubblico ed il LabGov dell'Universita' Luiss Guido Carli.

**Contesto**

Il Mercato di Viale Adriatico 104, noto come Monte Sacro I, fu costruito nella meta' del secolo scorso e non è mai stato ristrutturato. Oltre a presentare problemi di carattere funzionale, essendo composto da un corridoio troppo stretto e da box molto piccoli, in questo momento oltre la metà dei locali risultano sfitti, come spesso accade nei mercati rionali romani, a causa di problemi nel sistema di assegnazioni. Inoltre il mercato presenta problemi di decoro anche nella parte esterna a causa della frammentazione nell'uso degli spazi.



### **Intervento**

A seguito di vari laboratori di partecipazione, di progettazione con gli studenti americani dell'UARC e di professionisti olandesi, è stato redatto un programma per le attività del mercato al fine di riattivarlo. L'uso temporaneo è avvenuto all'interno del mercato assieme agli operatori per sviluppare una grafica comune per i vari banchi, sulla facciata in modo da vivacizzarla e comunicare i prodotti venduti all'interno e all'esterno con la sistemazione degli spazi verdi, la pittura delle superfici ed il posizionamento di arredo urbano assieme alle varie associazioni locali.

### **Finanziamento**

5.000 euro per lo sradicamento delle piante velenose, 6.000 euro per materiali e varie sponsorizzazioni.

### **Prospettive**

L'intervento sul mercato di Viale Adriatico si posiziona all'interno di un dibattito sul futuro dei mercati rionali a Roma. L'uso temporaneo ha avuto il valore di consentire agli operatori del mercato di sperimentare nuovi usi, orari e modalità di comunicazione oltre che di mettere in connessione le varie realtà associative attive sul territorio. L'entusiasmo scaturito dalla sperimentazione ha fatto in modo che l'amministrazione locale e la cittadinanza potessero avviare un percorso di riqualificazione dello spazio sia in termini funzionali che spaziali.

### **Raccomandazione per la replicabilità dell'intervento**

I mercati rionali di Roma sono spesso sotto-utilizzati per vari motivi fra cui le strutture fatiscenti ma soprattutto per problemi amministrativi legati all'assegnazione dei banchi. Per questo motivo si suggerisce di considerare l'inserimento di usi temporanei al di fuori del sistema di assegnazione dei bandi, che consenta di riattivare gli spazi e ricreare flusso di utenza anche tramite attività diverse da quelle canoniche dei mercati, quali la ristorazione o i servizi alla persona, che potrebbero essere gestiti direttamente dai Municipi.

**Durata**

Tre mesi

**Attori locali**

Bambini, genitori e docenti della Scuola Don Bosco, rete di associazioni culturali e sociali locale.

**Contesto**

Il seminterrato della Scuola elementare e media Don Bosco comprende un refettorio ed un teatro che non sono stati utilizzati da circa vent'anni. Nel corso degli ultimi anni varie parti della scuola sono state ristrutturate al fine di fornire agli studenti degli spazi in cui portare avanti anche le attività extra-curricolari.

**Intervento**

L'idea è stata quella di riutilizzare gli spazi del teatro nel seminterrato della scuola don Bosco come ambiente polifunzionale culturale a servizio della scuola Don Bosco e del III Municipio, offrendo l'opportunità alle associazioni del territorio di partecipare. La sala del teatro non viene utilizzata solo come teatro in quanto tale, ma anche come sala conferenze, cinema o per qualsiasi altra attività che rispetti la funzionalità e lo spirito della struttura, evitando quindi interventi finalizzati unicamente all'ucro. Lo spazio, utilizzato durante la mattina dalla scuola, è dato temporaneamente in gestione, nell'orario pomeridiano, ad

associazioni culturali che, sotto la supervisione della scuola, sono responsabili dell'organizzazione delle attività svolte nel teatro, su prenotazione. Le associazioni promuovono questo nuovo spazio culturale sul territorio e organizzano, assieme agli insegnanti della scuola Don Bosco, spettacoli per i bambini. Le attività nello spazio sono di carattere culturale e a servizio della cittadinanza locale, quali, ad esempio, attività con i ragazzi delle scuole del III Municipio legate al teatro e al cinema (cineforum, incontri, workshop). Inoltre, per contribuire sia ai costi di gestione che del personale responsabile, in alcuni momenti della settimana il sito è disponibile per l'affitto a terzi per lo svolgimento di attività di carattere culturale, ad esempio a compagnie teatrali per le prove dei propri spettacoli.

### **Finanziamento**

4.500 euro per materiali e lavori di sistemazione.

### **Prospettive**

La sperimentazione temporanea dello spazio sta nel modello gestionale, che identifica alcune associazioni locali come organizzatrici dello spazio che però rimane di fruizione degli studenti e del pubblico. Il modello sperimentato nella Scuola Don Bosco potrebbe essere sperimentato anche in altre scuole del III Municipio o di altri Municipi di Roma.

### **Raccomandazione per la replicabilità dell'intervento**

Le scuole sono tipologie spesso sotto-utilizzate che offrono la possibilità di accedere ad una massa critica, composta da bambini, genitori e docenti, che consente una sostenibilità delle iniziative proposte. Per questo sono spazi spesso di interesse per attività culturali a scopo di lucro, che potrebbero farsi carico di un ripristino anche parziale degli spazi in virtù di un uso temporaneo.



Nel caso di Roma occorre ripartire dalla specificità e dalle potenzialità di trasformazione, anche temporanea - strettamente legate alla strategia di rigenerazione urbana - del patrimonio dismesso o sottoutilizzato della città, un grande patrimonio pubblico caratterizzato dalla mancanza di grandi spazi industriali abbandonati, i cosiddetti brownfields, e dalla presenza di aree diffuse, piccole e grandi, che possono divenire opportunità di trasformazione dinamica e di riqualificazione dell'esistente.

In particolare, l'intento è quello di rilanciare il riuso sia del patrimonio edilizio sia delle aree urbane dismesse o inutilizzate, per promuovere una politica di restituzione di ruolo a beni comunali sottoutilizzati che comprenda il coinvolgimento diretto della cittadinanza, in applicazione dei principi di sussidiarietà, partecipazione e trasparenza, al fine di garantire lo sviluppo di un nuovo modello di Amministrazione, definito "Amministrazione condivisa", che sempre più sta proponendosi come nuovo modo di relazionarsi tra Amministrazione e cittadini.

Nel modello dell'"Amministrazione condivisa" infatti, il rapporto che si instaura tra Amministrazione e cittadini è contrassegnato non dalla dipendenza del cittadino nei confronti dell'Amministrazione, ma da un rapporto di collaborazione su un piano paritetico, che tende a tradursi in una forma di partenariato pubblico - privato, nel rispetto delle specifiche competenze di ciascuno. Collaborazione che fa sì che i cittadini si sentano non più "sudditi" o "clienti", ma protagonisti, insieme all'Amministrazione della cosa pubblica, sia con proposte che con interventi fattivi per migliorare la qualità e vivibilità della città.

In questo quadro l'utilizzo di siti dismessi o abbandonati da parte di cittadini con loro progetti riqualificativi si propone come un primo importante momento di sviluppo di questo percorso di "condivisione della cosa pubblica", che appare sempre più il futuro modello di sviluppo delle pubbliche amministrazioni.

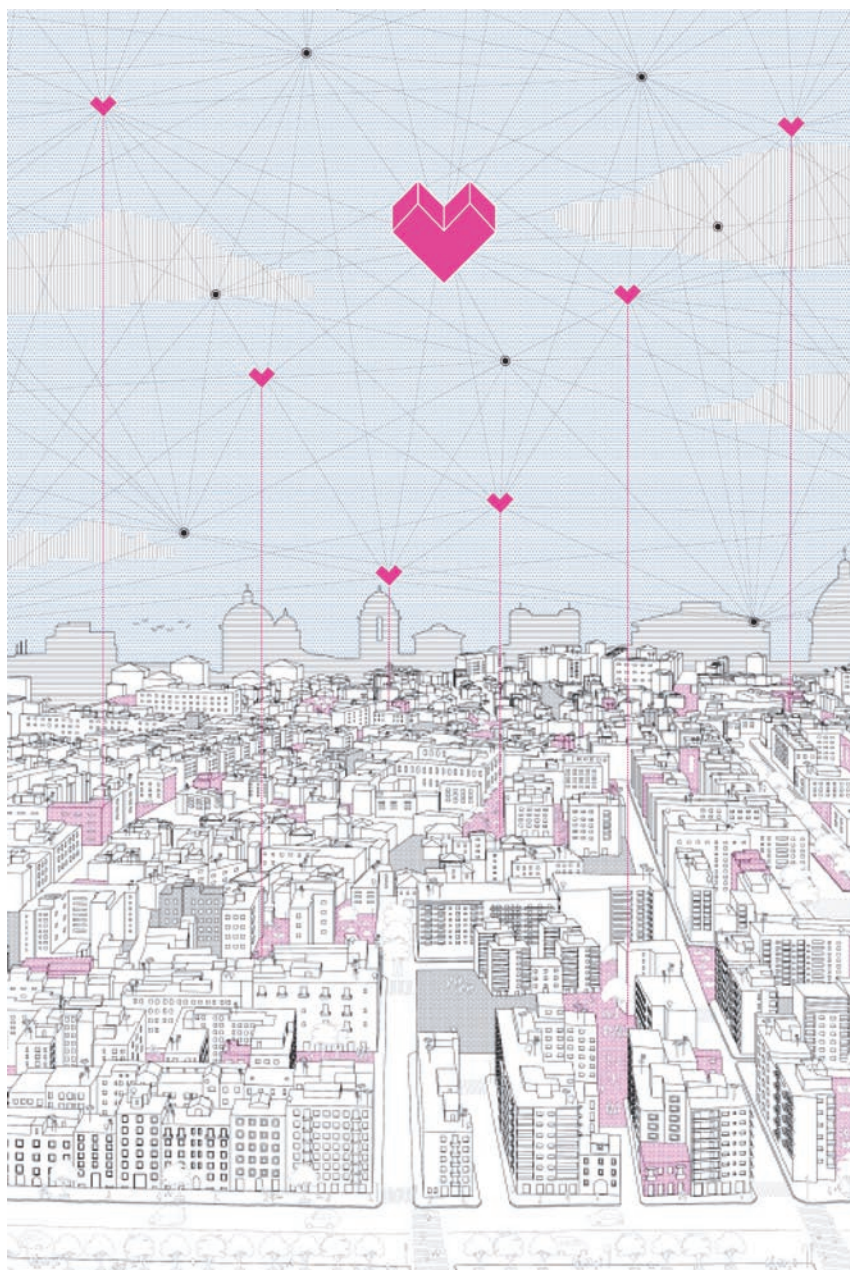
Un primo passo in questa direzione è stata la Deliberazione n. 219 del 23 luglio 2014 - "Il Patrimonio Pubblico di Roma Capitale bene comune", con cui la Giunta Capitolina ha approvato i criteri e le modalità per l'utilizzo

-in concessione d'uso o affitto- di immobili di proprietà comunale che saranno affidati ad associazioni, cooperative sociali, fondazioni con finalità sociali, ma anche Enti e Aziende Pubbliche e/o private, a seguito di bando pubblico, per realizzare progetti di carattere imprenditoriale, sociale, artistico e culturale, con particolare riguardo al mondo giovanile. Questa deliberazione si muove nella nuova linea dei "processi partecipati", indirizzati a promuovere percorsi di intervento sul territorio con il coinvolgimento diretto di associazioni e operatori interessati.

Nelle linee guida sono stati individuate le 5 categorie di beni da utilizzare rispettivamente per le produzioni culturali, per l'incubazione di nuove imprese e per attività di coworking, per ospitare show room e atelier culturali, spazi di entertainment, nonché per assegnare spazi nei contesti specifici di Edilizia Residenziale Pubblica e di aree a vocazione agricola:

- Spazi inutilizzati e da recuperare con interventi di manutenzione straordinaria/restauro;
- Spazi destinati alla realizzazione di progetti specifici a carattere sociale e/o artistico-culturale, da parte di Associazioni senza fini di lucro, in aree centrali e nell'ambito del processo di rigenerazione della periferia;
- Spazi destinati alla realizzazione di progetti per lo sviluppo della nuova imprenditoria;
- Spazi nei contesti specifici di Edilizia Residenziale Pubblica;
- Progetto "Roma, Città da Coltivare". Il recupero del patrimonio agricolo pubblico finalizzato alla agricoltura, un'occasione per i giovani.

Una prima attuazione di questa Deliberazione si è avuta con la pubblicazione di due bandi pubblici: uno per l'assegnazione ad associazioni no-profit, enti o fondazioni di n. 6 immobili, di proprietà di Roma Capitale, per la realizzazione di attività culturali finalizzate a promuovere la produzione culturale diffusa e la rigenerazione del tessuto sociale della città; l'altro per l'assegnazione a micro e piccole imprese, cooperative e lavoratori autonomi di n. 14 locali, sempre di proprietà di Roma Capitale, per lo sviluppo di progetti imprenditoriali innovativi promossi da giovani.



*CITY-HOUND social network per la trasformazione temporanea degli spazi urbani sottoutilizzati, progetto di T SPOON*

È soprattutto però con l'avvio del progetto TUTUR che l'Amministrazione Capitolina ha intrapreso con decisione il cammino verso una politica di "condivisione" della cosa pubblica, sperimentando, attraverso il riutilizzo di spazi abbandonati situati nel III Municipio da parte di associazioni no-profit, un nuovo modo di gestire il territorio in sinergia tra amministrazione e organizzazioni cittadine.

L'organo pubblico infatti mette a disposizione siti dismessi, individuati attraverso una mappatura del territorio, e fornisce le condizioni alle associazioni di cittadini affinché queste realizzino progetti atti a riqualificare il sito e a renderlo fruibile alla vita della cittadinanza. I cittadini diventano così parte attiva di un processo di rigenerazione del tessuto cittadino, proponendosi come soggetti paritetici rispetto all'organo pubblico e collaborando attivamente ad una visione della città come spazio "democratico" nel senso più completo del termine.

Nell'ambito di questo progetto si è inoltre venuta a creare una attiva collaborazione con l'Associazione TSPOON, che ha fatto parte del Gruppo di Supporto Locale costituito da cittadini del Municipio. TSPOON, in particolare, ha curato la mappatura dei siti dismessi, abbandonati o sottoutilizzati nel territorio del III Municipio ed ha inoltre creato un social network, denominato "City-hound", adibito alla raccolta di tutti i siti cittadini che si trovano nelle condizioni di abbandono. Si tratta di una prima "banca dati" di tali spazi, in attesa che si realizzi il progetto di una vera e propria piattaforma digitale a cura dell'Amministrazione Capitolina. È possibile, pertanto, per tutti i cittadini collegarsi a questo social network sul sito "[tspoon.org/city-hound](http://tspoon.org/city-hound)", segnalando un sito dismesso o abbandonato che non risulti già individuato sulla piattaforma. Ciò permetterà di implementare la banca dati dei siti dismessi, dalla quale potranno attingere sia la pubblica amministrazione per verificare l'esattezza delle segnalazioni, valutando al contempo l'inserimento del sito in un ambito progettuale di riqualificazione, sia i cittadini stessi, sotto forma di associazioni, per proporre a Roma Capitale un nuovo modo di utilizzo del sito ai fini di riqualificazione sociale.

## **UN PERCORSO DA PROSEGUIRE**

Alla luce dell'esperienza di TUTUR a Roma non si ritiene necessaria l'emissione di nuovi specifici regolamenti relativamente all'utilizzo temporaneo di siti dismessi, quanto piuttosto invece lo sviluppo di una comprensione, sia da parte dell'Amministrazione che della società civile, su come collaborare verso una nuova maniera condivisa di vivere ed usare la città. Si ritiene innanzitutto essenziale identificare il Municipio, in quanto parte dell'Amministrazione più vicina alle realtà locali, come

struttura territoriale incaricata di identificare e supportare usi temporanei di siti dismessi o in stato di abbandono. Infatti, sulla base dei dati raccolti dalla piattaforma [Tspoon.org/city-hound](https://Tspoon.org/city-hound) all'interno del progetto TUTUR si può vedere come alcune tipologie di siti siano ricorrenti nel territorio del Municipio. Gli interventi su due delle tipologie più frequenti sono stati sperimentati all'interno del progetto TUTUR. È pertanto plausibile immaginare che la metodologia sviluppata durante il progetto sia replicabile anche in altre aree della città.

Sulla base della metodologia sviluppata nel progetto sono state individuate quattro azioni prioritarie da perseguire:

### Mappatura degli spazi abbandonati

Grazie alla mappatura dei siti, sviluppata nel corso delle Conferenze Urbanistiche e dei dati generati dai cittadini all'interno di piattaforme aperte come [city-hound.org](https://city-hound.org), è stato possibile riconoscere il valore di avere dati aggiornati in tempo reale sullo stato di abbandono degli spazi. Questo strumento, sviluppato in collegamento col progetto TUTUR, si è dimostrato molto valido nell'applicazione di processi condivisi di riuso temporaneo e rigenerazione urbana. Si ritiene pertanto importante dotare l'Amministrazione di una piattaforma che raccolga questi differenti dati. Ad esempio nel III Municipio, area pilota, sono stati rilevati 48 siti sottoutilizzati, con caratteristiche tipologiche differenti, da poter riattivare.

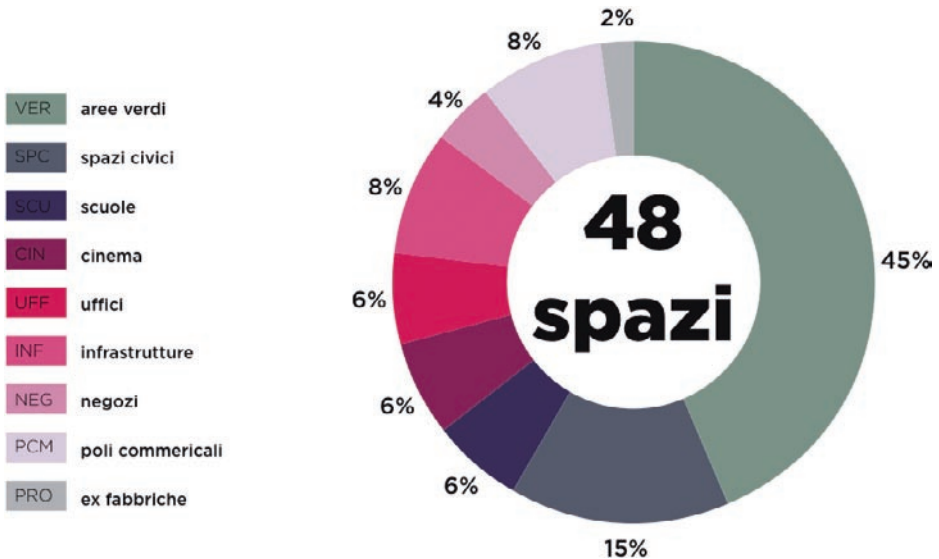


Grafico delle tipologie degli spazi sottoutilizzati nel III Municipio



## **Coinvolgimento locale**

Soprattutto grazie al coinvolgimento attivo del Municipio è stato possibile sperimentare una maggiore collaborazione fra l'amministrazione e la cittadinanza nello sviluppare strategie di riuso degli spazi in abbandono. Si ritiene pertanto necessario riconoscere il ruolo fondamentale del Municipio nell'identificare i luoghi da riattivare e nel supportare i processi partecipativi tramite l'assegnazione di risorse economiche ed umane, anche attraverso l'attivazione di progetti di Servizio Civile per l'avvio di Agenzie Municipali per gli usi temporanei. Importante appare anche il ruolo delle associazioni no-profit già attive sul territorio nell'elaborazione di progetti che prevedano un riuso funzionale dei siti sia sotto il profilo sociale che sotto quello della riqualificazione delle aree.

## **Accesso alle proprietà private**

La sperimentazione temporanea ha consentito di verificare come gli effetti positivi possano essere duraturi nel tempo nonostante le scarse risorse a disposizione. L'amministrazione riconosce pertanto il potenziale degli usi temporanei, se opportunamente impostati, come strumento di rigenerazione anche a lungo termine. Si ritiene inoltre che l'uso temporaneo di strutture da parte della cittadinanza possa essere esteso anche a proprietà private al momento non utilizzate, ad esempio a quelle ove il proprietario abbia previsto un progetto di trasformazione del sito ancora in via di definizione, al fine di interagire in tale processo con la comunità locale.

## **LO SVILUPPO DI POLITICHE DI CONDIVISIONE**

Per le aree verdi (orti, giardini, aree cani, ecc..) l'Amministrazione sta definendo, come già sopra accennato, nuove forme procedurali per la loro assegnazione ai cittadini, sia sotto il profilo dell'"adozione" temporanea di alcune tipologie di aree, sia sotto il profilo di una vera e propria regolamentazione della materia.

In questa fase, anche alla luce dell'esperienza pilota del progetto TUTUR, Roma Capitale ha allo studio la stesura di un nuovo regolamento riguardante la cura, la gestione e la rigenerazione di siti urbani (pulizia delle strade, cancellazione dei graffiti sui muri, cura di aiuole e giardini, riuso di aree ed edifici non utilizzati) attraverso un intervento condiviso con associazioni di cittadini.

Nello spirito del nuovo modo di concepire il rapporto tra Amministrazione e cittadini, inteso come collaborazione tra parti paritetiche per lo sviluppo di una compiuta forma di democrazia partecipativa, questo specifico

regolamento prevede patti di collaborazione con gruppi di cittadini attivi, interessati alla buona gestione del bene pubblico.

Ai cittadini che ne faranno richiesta verranno affidati per un determinato periodo di tempo siti che Roma Capitale, anche a seguito di segnalazione dei cittadini stessi, valuterà come bisognosi di interventi di pulizia, conservazione e riutilizzo.

L'Amministrazione a sua volta, oltre a collaborare con i cittadini attivi nell'individuazione dei siti che necessitano di interventi di cura o recupero, si prenderà l'incarico di favorire e coordinare l'azione dei cittadini nella cura dei beni comuni urbani e di elaborare ed instaurare meccanismi di amministrazione condivisa stabili e duraturi per sviluppare pienamente concrete forme sul territorio di democrazia partecipativa.