

01 Mar 2018

## **Roma, l'area Tiburtina nuovo asse di sviluppo: tutti i progetti in campo nella Capitale**

Paola Pierotti

«Dobbiamo investire su un'idea di città che si sviluppa seguendo il sistema dei trasporti, ma anche sperimentare soluzioni nelle quali la qualità del progetto riesca a indirizzare l'evoluzione delle norme, e dove la rendita fondiaria non sia l'unico parametro di chi fa investimenti immobiliari». Luca Montuori, da un anno assessore all'Urbanistica della giunta Raggi, fa riferimento all'idea di "Reinventing Cities" che a sua volta ha preso il modello di "Reinventer Paris", «auspicando di poter coinvolgere investitori e reti già esistenti sul territorio per rigenerare aree critiche».

Tra le priorità dell'assessore c'è l'area di Tiburtina. E il modello sembra essere quello della stazione Garibaldi di Milano. Diventando operativo il quartier generale di Bnl, l'area è nel radar di molti: le Ferrovie sono al lavoro e da tempo cercano un partner per realizzare un hotel; l'Istat torna a ragionare sulla sua nuova sede a Pietralata; Bnl stessa sta definendo un masterplan per altri lotti limitrofi, ipotizzando di continuare l'edificazione lungo il fascio dei binari, fino a Ponte Lanciani, e realizzare un grande parco alle spalle, verso l'ospedale Sandro Pertini. Intanto nel quartiere Tiburtino si è mossa anche l'Acer che ha indetto un concorso di idee, chiedendo di suggerire soluzioni progettuali per la rigenerazione urbana per le tre aree di via Galla Placidia, via Cupa e per la stazione della metro Quintiliani.

Tra i progetti di valorizzazione più attesi a Roma c'è il recupero delle ex caserme di via Guido Reni, di fronte al Maxxi, per il quale l'amministrazione conta di chiudere a breve con Cdp per avviare concretamente il piano di recupero. «Auspichiamo che per la realizzazione della biblioteca e dei servizi pubblici sia promosso un concorso di progettazione – ha specificato Montuori – e confidiamo che gli importanti oneri dovuti per questo progetto urbano possano essere investiti sull'asse della cultura che arriva all'Auditorium».

In questi giorni il Collegio arbitrale ha rigettato la richiesta di Investimenti Spa di un risarcimento del valore di 150 milioni perché l'assemblea capitolina aveva ridotto le cubature da 67 a 45mila mq nell'area dell'ex fiera di Roma. «Procediamo prevedendo un mix funzionale con poco meno di 40mila mq di residenziale e chiediamo si proceda anche qui con un concorso per individuare al più presto lo schema d'assetto e definire il piano attuativo», precisa l'assessore. Intanto altri privati hanno già scelto lo strumento concorsuale e tra loro c'è il campus Bio-Medico Spa che ha promosso nei mesi scorsi una gara ristretta invitando una decina di studi italiani e internazionali per definire il masterplan di un'area di 90 ettari di cui 66 sono ancora da sviluppare. Pensa ad un maxi-piano di riorganizzazione anche la Difesa che a Centocelle conta di accentrare la maggior parte delle strutture militari di vertice, oggi dislocate in diversi edifici. Si tratta di un'operazione di razionalizzazione, con la costruzione ex novo di una "cittadella militare", ma anche di un'operazione di valorizzazione dei cespiti che sarebbero via via liberati.

Il mercato romano che non sente crisi è quello della valorizzazione del patrimonio storico dimesso riconvertito in hotel. «In cinque anni abbiamo realizzato dieci strutture alberghiere, l'ultima aprirà a maggio a ridosso del Pantheon brandizzata 'Autograph Collection by Marriott' e firmata dallo Studio Marco Piva: una decina di mesi di lavori per 80 camere e un investimento da 9 milioni». Emilio Pacini a capo della Pacini Building Workshop racconta il business model della sua società che acquisisce gli immobili e li ristruttura, rimettendoli sul mercato in tempi record e occupandosi direttamente anche della gestione. Da segnalare anche l'operazione di valorizzazione che Inarcassa sta promuovendo su uno degli asset del proprio portafoglio, recentemente apportato al fondo immobiliare dedicato Inarcassa RE gestito da Fabrica sgr. Oggetto dell'intervento è la riqualificazione ad uso ricettivo (con un brand spagnolo di boutique hotel) della Galleria Regina Margherita, posta in un quadrante strategico per il turismo e la mobilità della Capitale. Cambio di destinazione d'uso e valorizzazione anche per la storica sede di Bnl di via Veneto che diventerà un hotel di lusso, con un progetto dello studio di Antonio Citterio e Patricia Viel.

Infine, la partita dello stadio: la palla oggi sta nelle mani dei proponenti, la Eurnova del gruppo Parnasi, che sta lavorando per adeguare il progetto alle prescrizioni richieste post conferenza dei servizi, in particolare sugli elementi infrastrutturali e ambientali. Nell'area di Tor di Valle non ci saranno nuove residenze ma solo un centro direzionale, un hotel e spazi commerciali a servizio dello stadio.