
Tor Tre Teste

Analisi economico - procedurale dei PRINT Roma e processo di attuazione del PRINT Casilino

Tesi di Laurea di Enrica Agnelli (AA 2007-08)

Relatore prof. Maria Rosaria Guarini

Obiettivo della tesi è stato di individuare e valutare gli effetti delle “incertezze” procedurali riscontrabili nei processi attuativi dei Programmi Integrati (PRINT) previsti nel nuovo PRG di Roma, nonché di formulare, *utilizzando come caso di studio/verifica il PRINT dell'area di Casilino – Tor Tre Teste*, una proposta per modificare gli aspetti di criticità rilevabili nella pratica operativa, al fine di rendere possibile una più rapida realizzazione degli interventi individuati (e in gran parte ancora non attuati) per la riqualificazione di questi ambiti territoriali. I Programmi Integrati (PRINT) sono uno strumento operativo della Pubblica Amministrazione utilizzato per la riqualificazione delle aree degradate delle città e in particolare delle periferie. Nel nuovo PRG del Comune di Roma tale strumento è stato implementato con delle peculiarità che lo contraddistinguono nel panorama nazionale.

Nella tesi ad una presentazione iniziale del tema e dell'iter di approvazione dei PRINT a Roma e in altre Regioni italiane è seguita:

- *un'analisi, finalizzata a comprendere e a chiarire le modalità generali di attuazione dei PRINT del PRG del Comune di Roma*, nella quale sono state messe in evidenza le congruenze/incongruenze dei processi generati dalle regole per la presentazione delle proposte d'intervento da realizzare in questi ambiti territoriali;

- *un'analisi, applicata ad un caso di studio, il PRINT Casilino – Tor Tre Teste* (ambito nel Municipio VII del Comune di Roma) nella quale con riferimento alle problematiche presenti in questo specifico ambito territoriale sono state operativamente riscontrati e valutati gli aspetti che nel percorso di trasformazione delle regole in azioni concrete stanno ritardando e/o rendendo impossibile applicare quanto previsto dalle norme.

Tali indagini hanno portato ad evidenziare come spesso la Pubblica Amministrazione nella formulazione delle delibere che rendono operativi gli strumenti di programmazione dello sviluppo insediativo, provvede a definire prescrizioni normative che non sempre sono supportate da elementi e strumenti adeguati per una efficace attuazione degli interventi previsti e quindi per il raggiungimento dei fini che si era proposta.

La ricerca è stata condotta attraverso un continuo e diretto confronto con il Dipartimento VI – Programmi Complessi del Comune di Roma e l'Ufficio Tecnico del Municipio VII.

Il metodo valutativo utilizzato è l'Analisi di implementazione, basata sulla comparazione fra gli obiettivi e lo sviluppo di un processo attuativo dettato dalle norme (teorico) e quelli riscontrabili nella concreta attuazione per individuare aspetti virtuosi e criticità presenti nelle procedure previste, al fine di migliorare i processi.

Le informazioni sono state reperite attraverso: interviste dirette a soggetti operanti nella Pubblica Amministrazione e ai cittadini, sopralluoghi, delibere, leggi e sono state poi elaborate e trasformate in dati quantitativi e qualitativi.

Nello specifico la ricerca si è strutturata in cinque passaggi di analisi e valutazione dei processi,

seguiti da valutazione/proposizione conclusiva:

1. introduzione al tema attraverso la descrizione dei Programmi complessi, di cui i PRINT fanno parte, focalizzando l'attenzione sui Programmi Integrati a Roma e sulla presentazione del loro iter di approvazione;
2. analisi critica del Bando di partecipazione ai "Programmi Integrati della Città da ristrutturare", pubblicato dal Comune di Roma, e disamina, attraverso l'uso di schemi, delle congruenze/incongruenze generate dalle modalità dettate per la compilazione delle proposte di intervento e per la determinazione degli oneri ordinari e straordinari da versare al Comune;
3. presentazione dell'ambito di studio, il PRINT Casilino Tor Tre Teste, attraverso un inquadramento territoriale e storico, un'analisi dei fattori di degrado dell'area e una esame degli interventi (tipologia, costi, ecc.) previsti dal Programma Preliminare fornito dal Comune di Roma;
4. svolgimento delle analisi di ambito: analisi delle destinazioni d'uso, delle proprietà, dei parametri permanenti (epoca di costruzione, piani di altezza, stato di conservazione), della sostituzione edilizia;
5. valutazione della convenienza economica degli interventi dal punto di vista sia del Comune a far realizzare gli interventi al privato sia del privato nel realizzarli;

In ogni passaggio le analisi sono state finalizzate ad evidenziare le eventuali criticità ma, allo stesso tempo, a rendere possibile l'indicazione di possibili soluzioni.

Nella fase conclusiva della tesi, dopo aver effettuato una valutazione in merito alle criticità individuate, si è arrivati a formulare di una proposta alternativa di svolgimento dell'iter procedurale finalizzata alla risoluzione delle criticità risultate più rilevanti. La graduatoria delle criticità è stata creata attraverso una tabella di confronto fra gli obiettivi dei PRINT - parametri teorici: qualità nella trasformazione urbana, mix funzionali di interventi, tempi di realizzazione brevi, rapporto pubblico - privato, redistribuzione dei valori immobiliari - e di parametri pratici, desunti dalle analisi effettuate. In tal modo è stato possibile evidenziare l'ordine nel quale sarebbe opportuno affrontare la risoluzione delle problematiche emerse nella realizzazione operativa del PRINT e quindi per il raggiungimento delle diverse finalità di ordine generale e specifico. E' stato rilevato che tra le diverse criticità riscontrate, le tre più rilevanti sono quelle relative alla collaborazione, alla comunicazione e al coordinamento fra i diversi soggetti (operatori pubblici, operatori privati e cittadini) interessati alla realizzazione di questo tipo di intervento. In aggiunta, sono stati rilevati difficili rapporti di interazione fra gli uffici preposti allo sviluppo dei PRINT nel Municipio ed nel Comune di Roma e l'assenza di personale specificamente preparato e destinato all'implementazione dei PRINT in tali strutture, che rallentano ancora di più le procedure di implementazione. E' stata quindi formulata una proposta di modifica nell'assetto dell'iter procedurale vigente, con una diversa distribuzione dei ruoli, delle responsabilità e delle attività da svolgere soprattutto con riferimento all'operatore pubblico, in modo da poter avere una migliore conoscenza degli ambiti d'intervento dei Programmi Integrati, più attive interazioni con i cittadini per la scelta delle opere pubbliche da realizzare, per la raccolta delle proposte di intervento e la loro realizzazione, anche al fine di snellire e velocizzare le pratiche di trasformazione urbana sia a livello locale che metropolitano.

Maria Rosaria Guarini

recensioni/segnalazioni/agnelli