

Intervista.

Daniel Modigliani

Architetto / Direttore Servizio Nuovi Interventi Ater

Nato a Roma nel 1945, si è laureato in Architettura. Da 13 anni, è impegnato con contratti a termine presso il Comune di Roma: è stato Direttore dell'Ufficio Borgate, Direttore dell'Ufficio per le Periferie e Direttore dell'Ufficio Progetti Urbani. Coordina l'attività di controllo delle conseguenze urbanistiche delle deliberazioni degli altri dipartimenti. Precedentemente, ha curato la predisposizione della strumentazione più recente di intervento: "Programmi di Riqualificazione Urbana", "Contratti di Quartiere", "Programmi di Recupero Urbano e Sviluppo Sostenibile". Numerosi sono i piani per i Centri Storici che hanno visto la sua collaborazione. Ha svolto anche attività come libero professionista, occupandosi di urbanistica, architettura e progettazione di interni. E' attualmente Direttore del Servizio Nuovi Interventi dell'Ater.

Come crede venga percepita l'area di Corviale dal resto della città?

Viene percepita come i media la comunicano, e quindi come un mondo in cui i rischi, entrando, sono molto elevati. E' una percezione non fondata sulla conoscenza, e quindi lascia il tempo che trova.

Ha un'idea di come sia la valutazione che gli abitanti del Quadrante Corviale danno al loro quartiere in termini di vivibilità?

Gli abitanti del quartiere intorno a Corviale l'hanno assunto come un "castello" che marca il loro territorio. Essendo isolato, questo castello, con i suoi problemi sociali e storici, non lo frequentano, ma lo vedono, e comunque rimane sempre come ultima fermata del bus....

Fa parte di una memoria ormai stratificata, e, contemporaneamente, di una rimozione, visto da fuori. Visto da dentro, la situazione è più complessa. Sono state fatte anche indagini con questionari. E' emerso che gli abitanti sono più realisti dell'opinione pubblica, ed in parte anche affezionati a questo monumento, e a questo vivere anomalo.

Per l'Ater, la gestione di Corviale rappresenta la gestione di un "senso di colpa"?

Corviale è un'anomalia in tutti i sensi, innanzitutto per l'abnorme dimensione. I costi di gestione di questo "castellone" sono tanto più difficili per la dimensione e la storia sociale, ma non sono inaffrontabili.

Ci sono esempi all'estero di situazioni analoghe, in cui tutto è sotto controllo.

All'estero, la gestione spesso è stata più ordinata.

Manca all'Ater la coscienza della gestione di questo patrimonio economico, che naviga tra l'assistenzialismo populista di matrice volontaristica del pietismo cattolico e una sorta di

assistenzialismo di tipo più socialdemocratico, che però non ha mai trovato le possibilità di essere operativo.

Il rapporto tra patrimonio e rendita del patrimonio è inesistente.

La legislazione regionale ha sempre "saltato" questo problema, affrontandolo come se la gestione dovesse diventare economica grazie all'istituzione di alcune aziende, le Ater, che dovrebbero essere enti economici. Dall'altra parte, il tentativo è stato quello di assumere che il valore del patrimonio sia tale che le aziende possano essere autonome, ma nessuno "fa contatto" tra queste due considerazioni.

Da una parte, c'è un ente che sta sempre in deficit.

Dall'altra, c'è la considerazione che l'ente potrebbe non stare in deficit.

La legislazione stessa impedisce, purtroppo, di rimettere in pari i conti impedendo di mandar via utenti non paganti, o pensando che possa esserci un affitto di... 7 euro mese?!

Le case popolari sono state istituite affinché fossero date a chi ne aveva realmente bisogno, rispetto ad una contingenza, ma non è possibile che una casa venga data in eterno ad uno stesso nucleo familiare, ai suoi discendenti... diventando quasi patrimonio di quella famiglia.

Se questi punti non vengono risolti, ovvero il controllo della mobilità sociale, la riacquisizione degli alloggi per un anno per il solo fatto della rotazione fisiologica...

Negli altri Paesi, questa rotazione libera circa il 2-3 % degli alloggi ogni anno. Se la stessa dinamica si verificasse anche in Italia, Ater avrebbe circa 1.500 alloggi da dare ogni anno, risolvendo buona parte dei problemi di emergenza abitativa.

Questo è un problema che si risolve solo grazie ad un intervento legislativo che permetta di agire.

Oggi, Ater non ha strumenti per intervenire.

Questa situazione è cristallizzata dagli anni '60, ed è diventata condivisa dalle forze politiche sia di destra che di sinistra, in quanto il numero di case popolari è tale da far spostare gli equilibri elettorali.

Le case popolari sono abitate, a Roma, da 250-300.000 persone.

Questa sarebbe una riforma necessaria: tentativi sono stati avviati, ma tutti parziali.

Se la vicenda venisse affrontata correttamente, la Corte dei Conti ne avrebbe da dire, ma non con l'Ater...

Che giudizio estetico Lei si sente di dare all'edificio di Corviale?

Lo reputo un monumento dell'architettura moderna, condiviso nel momento in cui è stato costruito, la cui valenza va ben oltre i nostri tempi e la cui comprensione è difficile.

Io mi sono battuto perché fosse vincolato come bene, senza per questo pensare che non possa essere migliorato e modificato. Resta comunque un pezzo della nostra storia.

Corviale nasce da un'esagerazione che il gruppo dei progettisti hanno voluto disegnare e realizzare, ma con un modello, di un grande insediamento umano in un'acropoli vista mare, vista Castelli Romani, per fare una sorta di insediamento di cresta, come le piccole città storiche italiane, con un legame forte con la storia degli insediamenti sul territorio.

Nella storia della città, è un gesto importante, una forte scelta insediativa, non rappresentata da un "modello edificio", ma da un "modello città"... problemi progettuali e realizzativi che ancor oggi pesano su Corviale.

Io vi invito ad andare a vedere uno degli appartamenti del 4° o 5° piano di Corviale: hanno un'ottima distribuzione interna, hanno degli affacci strepitosi, sia che si affaccino alla città o al mare. Dal punto di vista della casa, sono ottimi appartamenti.

Quale strategia di integrazione degli interventi (architettonici, economici e sociali) deve essere alla base degli obiettivi di un "Quartiere Corviale" riqualificato come distretto culturale, sportivo e tecnologico?

Il distretto è un'indicazione strategica importantissima, perché lega fin dall'inizio parti di città come rete multifunzionale.

Potrebbe mettere insieme molto più di quanto sia stato prefigurato adesso. E' come se rimettesse in circolo la linfa all'interno di Corviale.

Legare Corviale al resto del Municipio XV, con servizi, non più alla prima generazione di residenti. Il distretto non può che aiutare questo processo.

Quali sono, secondo Lei, i fattori che negli anni hanno incrementato il degrado di Corviale?

I danni di Corviale coincidono con quelli di Tor Bella Monaca e Laurentino 38, perché sono stati concentrati abitanti con forti problemi all'origine, sono state messe insieme famiglie di ex detenuti, tossici, senza che ci fosse nessun tipo di "paracadute".

Effetti positivi si sono visti solo alla seconda generazione.

I figli non sono come i padri, sono andati a scuola, e cresciuti insieme: questo errore lo abbiamo pagato tutti con una conflittualità sociale esplosiva e concentrata.

Nel 1993, io, come pure la polizia, non potevo entrare nelle autorimesse di Corviale, perché dentro c'erano le officine di smontaggio delle auto rubate.

Oggi si entra, e soprattutto si esce, tranquilli a Corviale.

Il secondo fattore è che, al momento della costruzione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, sono state usate risorse solo per costruire le residenze.

A Corviale nel '93, il centro servizi non c'era, pur essendo stato progettato. Non c'era nulla di servizi. Oggi gran parte dei servizi ci sono andati ed è stato quasi completato l'insieme dei servizi.

I servizi sono arrivati con 15 anni di ritardo, in un contesto sociale già bacato all'origine.

Come si può pensare di mettere in un luogo 1.200 famiglie senza servizi, senza pensare che diventi un luogo tra i peggiori che la città di Roma abbia mai avuto?

Contro questi due fattori, l'unica soluzione è l'integrazione, ed il lavoro sui giovani e sulla crescita.

Che ruolo debbono avere i 4 "attori" - gli abitanti, le istituzioni, le imprese private e il settore no-profit (associazioni di quartiere, le comunità religiose, gli enti di assistenza e in generale i soggetti che erogano servizi per i residenti senza scopo di lucro) - in un quartiere come Corviale?

E' un film collettivo, perché le istituzioni, che sarebbero Comune e Municipio, da sole non ce la fanno a svolgere un compito di integrazione ed assistenza sociale continua della situazione in generale.

L'Ater non ha gli strumenti per intervenire.

Gli abitanti sono sempre molto partecipi ed attivi.

Sono gli abitanti che, più degli altri, stanno cercando di uscire dall'utopia, dal piagnisteo, da luoghi comuni. Le associazioni "no-profit" possono fare moltissimo, dovrebbero innanzitutto rompere questa barriera di logica perversa, in cui tutto è dovuto, anche in condizioni estreme. Ci sono famiglie che sono convinte che affitto, luce e bollette di vario genere, non si devono pagare; che, se si rompe la serratura, deve venire l'Ater a ripararla: è un modo estremamente infantile di risolvere il problema. C'è sempre qualcuno che ci deve pensare al posto tuo. C'è una "figura paterna latente", che deve risolvere il problema. Le attività "no-profit" dovrebbero far crescere la solidarietà e la coscienza di poter fare, uniti.

Da cosa dovrebbe partire un serio intervento di riqualificazione relativo al "Quadrante Corviale"? Identifica una priorità strategica?

Con la mia bacchetta magica, vorrei far rientrare nell'ordinaria legalità tutto quello che c'è, poi si discute.

Come si può sfruttare in positivo l'unicità di un edificio abitativo lungo un chilometro?

E' una residenza, e quindi la prima risposta sarebbe quella di farci stare bene gli abitanti. Quali sono le condizioni affinché ci stiano bene? Gli alloggi non sono male, il problema è tutto quello che gli sta intorno.

La privatizzazione degli spazi comuni, che è modalità difensiva, era la modalità prevalente a Corviale: bisognerebbe iniziare a sciogliere il nodo di come si gestiscono meglio gli spazi comuni.

Corviale sarà circa 100.000 metri quadrati e può valere circa 3.500 euro al mq.

L'1-2 % di questi soldi dovrebbero essere usati per la manutenzione del patrimonio.

La manutenzione programmata impegna l'1-2 % della rendita, in un Paese civile. La rendita si stima debba essere intorno al 4 %.

E' stato fatto un "business plan", su quanto verrà a costare questa operazione e in quanto tempo?

Non è stato fatto: questa operazione, inoltre, andrebbe fatta su tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Questo porterebbe ad un piano di risanamento.

Il ricondurre l'edilizia pubblica solo all'emergenza abitativa dovrebbe far uscire da un'ambiguità che oggi c'è tra un ruolo di Ater chiamato a risolvere l'emergenza abitativa, e quello di prenderlo e considerarlo fuori dai costi di mercato. C'è un baco in chi pensa questa cosa, baco affrontato per la sanità pubblica.

"Se io do casa ad un poveraccio che ha bisogno e lui non paga l'affitto, qualcuno quell'affitto deve pagarlo, perché quell'affitto mi consente di mantenere in vita quel patrimonio per chi ci sta dentro adesso, e per chi potrebbe andarci in futuro".

Ater deve svolgere un ruolo di assistenza, ma deve risolvere la situazione in modo tale che il deficit venga ripianato, perché sta svolgendo un servizio sociale, proprio come chi va a fare un intervento ospedaliero.

L'altro compito che riguarda solo l'emergenza deve funzionare da calmiera sul mercato degli affitti, che permette di avere alloggi equamente affittati, a canone calmierato, secondo il reddito e le condizioni di mercato.

Ciò potrebbe andare se fosse garantita una certa qual mobilità: non ha senso però che un direttore di banca, che guadagna 120.000 euro l'anno, paghi 1.000 euro (tariffa massima per le case Ater), e nessuno può mandarlo via.

Certo, rivedere questi assetti vuol dire andare a modificare una situazione marcia, che fa comodo a tutti.

Nell'ottica di migliorare l'accessibilità agli alloggi, bisognerebbe sistemare gli ascensori... ma l'analogia con un condominio normale può esser fatta solo se si comincia a vendere Corviale.

Se io "faccio a fette Corviale", questo significa che queste fette rimangono chiuse, contravvenendo all'idea stessa di Corviale.

Quando Fiorentino disegnava Corviale, pensava ai vicoli della città storica.

Ad oggi, certo, le condizioni di Corviale non sono quelle della città storica, ma questo non vuol dire "faccio a fette Corviale", ed ottengo una serie di condomini.

La vera soluzione è quella di mettere d'accordo i vari soggetti dei vari condomini, affinché si gestiscano al meglio la situazione.

Al Tiburtino III, gli abitanti si gestiscono il proprio condominio, la propria scala se la puliscono e se la modificano a loro piacimento, e l'effetto complessivo è buono. A Corviale, la situazione non si risolve aiutando a mettere ulteriori barriere.

L'ipotesi di vendere Corviale sarebbe buona, il problema è: "chi se lo compra?".

Solo un grande ente, una grande banca può fare un acquisto del genere... inoltre, chi acquista, lo fa con tutti gli inquilini dentro?!

Riuscire a risanare Corviale con tutti gli inquilini, abituati ad avere tutto come "diritto", è impossibile anche per un privato.

E vendere una parte centrale?

Se Corviale dovesse essere venduta, ci sarebbero solo due strade percorribili: venderlo tutto o venderlo agli inquilini.

Se si vendesse tutto, la questione dovrebbe essere gestita da un grande ente.

Se si vendesse frazionato, magari lo si farebbe a prezzi stracciati, però si arriverebbe a considerare spazio privato gli spazi comuni.

Il valore della proprietà dipenderebbe dalla gestione: questo porterebbe i residenti, divenuti proprietari, ad una più accurata gestione.

Vendere... implicherebbe di certo svalutare il patrimonio, ma in certe situazioni, anche all'estero, è sempre stato deciso fosse comunque meglio vendere.

Quando avverrà il tanto paventato intervento Ater?

Dipende dalla determinazione con cui si affronta il problema.

I progetti ci sono, ed i soldi pure.

I progetti sono essenzialmente due: la trasformazione del 4° piano in residenze, e la dotazione di ingressi, scale, ascensori aggiuntivi che consenta una circolazione più efficiente.

Una determinazione congiunta, istituzioni e Ater, potrebbe far sì che il progetto veda luce in 4-5 anni.

Il 4° piano costa 6 milioni di euro, e la compartimentazione costa 17 milioni di euro, ma è meno traumatica, perché riguarda solo spazi comuni ²⁵².

Il progetto per il 4° piano prevede, comunque, una situazione di rotazione di 10 famiglie per volta.

Il famoso Dia (la cosiddetta “denuncia inizio attività”, n.d.c.), se si riuscisse a iniziare con i primi 10 alloggi, potrebbe avvenire anche tra 6 mesi.

²⁵² Questa stima di 23 milioni di euro, già disponibili (6 milioni dallo Stato, 17 milioni dalla Regione Lazio), corrisponde a quanto dichiarato nel maggio 2010 dal Presidente dell’Ater Petrucci: Dario Martini, “Dall’Ater 23 milioni per rattoppare Corviale. Via i camminamenti, alloggi nuovi nei locali occupati”, in “Il Tempo”, 6 maggio 2010.