Le *Casette* sopra le Mura

Storie di paesaggi,
beni comuni,
“riqualificazione” urbana,
nella sperduta provincia romana

Piero Rovigatti

Le Casette sulle Mura
Storie di paesaggio, beni comuni, "riqualificazione" urbana, nella sperduta provincia romana
di Piero Rovigatti

Progetto grafico, editing e impaginazione:
Piero Rovigatti
Le immagini e i testi, quando non espressamente indicati nel volume sono dell'autore.
L'immagine grafica in prima di copertina e nella pagina a lato è di Marco Corsi.
I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento anche parziale, con qualsiasi mezzo, sono riservati per tutti i paesi.
Nell'immagine di copertina:
In alto: Le Casette di Borgo S. Giovanni (da P. Chiarucci, *Lanuvium*); nella quarta di copertina: "Antica via latina diretta da Lanuvio verso Anzio", Luigi Canina 1856.
In questa pagina: Fig. 1. Veduta d'insieme di via delle Selci Larghe, 22 febbraio 2015.

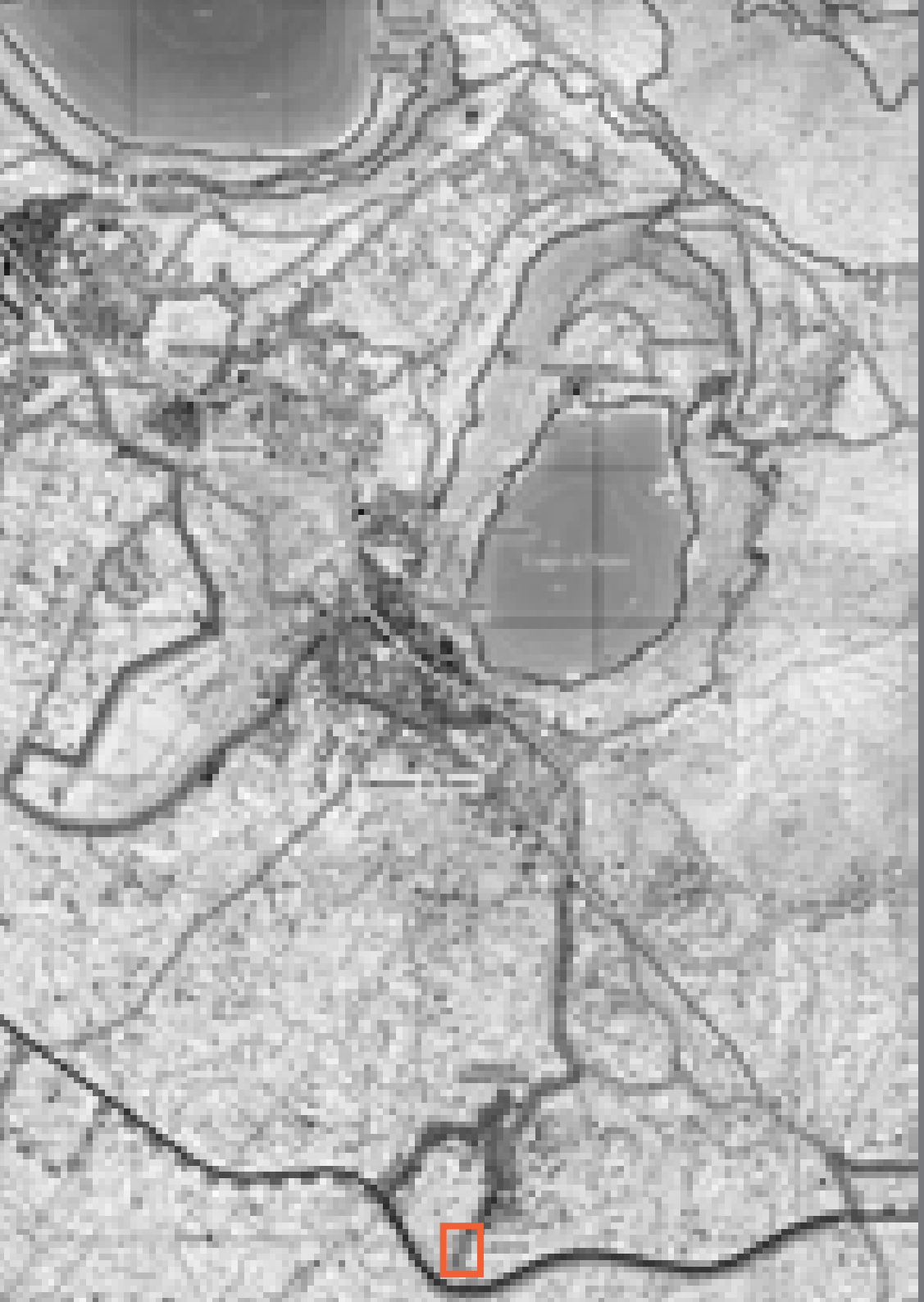
Copyright c MMXVI
ARACNE editrice S.r.l.
www.aracneeditrice.it
info@aracneeditrice.it
via Quarto Negroni, 15
00040 Ariccia (RM)
(06) 93781065
ISBN 978-88-548-8814-2
I edizione: settembre 2016

Per il supporto alle ricerche che hanno condotto alla redazione di questo testo si ringraziano:
Mauro Ercolani, Maria Grazia Forcina, Biblioteca Comunale di Lanuvio,
Arch. Micol Ayuso, Geom. Alberto Bernardi, Geom. Alfredo Leoni, UTC Lanuvio.
Un ringraziamento va anche a Maurizio D'Alessio, Paride Furzi, Mentina Mencuriello, Luciano Grassi, Salvatore Magni, Sergio Modestini, Cesare Trombetta, per le notizie fornite attorno alla storia delle Casette e dei suoi abitanti.

Le *Casette* sulle Mura

Storie di paesaggi, beni comuni, "riqualificazione" urbana, nella sperduta provincia romana

Piero Rovigatti



INDICE

Introduzione. Perché questo libro 11
Il PP Le Casette: irresistibile ascesa di un progetto *banale* 19

Parte prima

Materiali di analisi del caso di studio

Collocazione territoriale e paesaggistica dell'intervento proposto, *M. Corsi* 31
La vicenda storica del quartiere *M. Corsi, P. Rovigatti* 35
Assetto attuale dell'area 77
Caratteri tipologici e insediativi 79
Dotazione di servizi e urbanizzazioni di base 85
Caratteri e condizioni socio economiche degli abitanti insediati 85
Obiettivi generali e senso complessivo dell'azione di "riqualificazione urbana" 87
Obiettivi di interesse pubblico/abitazioni sociali e di edilizia pubblica 89
Attori della trasformazione 93
Obiettivi di interesse pubblico/parcheggi e verde 95
Obiettivi di interesse privato 95
Quadro tecnico economico di progetto. Costo stimato e di possibile previsione 99
Manovra urbanistica e fondiaria proposta 101
Procedure di partecipazione e di coinvolgimento diretto degli abitanti 103
Condizioni della trasformazione. Vincoli sopraordinati 105
Condizioni di PRG 129
Degrado 131
Rischio 133
Azioni già tentate, recenti e in corso 135
Analisi preliminare degli effetti attesi 137
Effetti urbani e sociali 137
Effetti sulla rendita urbana e sulla domanda di edilizia sociale 139
Effetti ambientali e paesaggistici
Effetti simbolici e sul "senso dei luoghi" 141
Un intervento "all'altezza della nostra storia". Come andrà probabilmente a finire 145
Le Casette sopra le Mura: un'occasione di progetto condiviso, per la tutela del paesaggio e del patrimonio, bene comune di tutti. Alcune proposte operative e di metodo 147

Nella pagina a fianco:
Fig. 2. Carta del Parco dei Castelli Romani. Nel riquadro in rosso, identificazione dell'area di intervento del Piano Particolareggiato delle Casette.

Indice

Parte seconda
Osservazioni proposte

Osservazione n.1 - Incompletezza della documentazione pubblicata del Piano 151
Osservazione n. 2 - Assenza dei pareri degli Enti di tutela 153
Osservazione n. 3 - Incompletezza ed errori formali e sostanziali nella Delibera di adozione 155
Osservazione n. 4 - Mancato rispetto del vincolo archeologico e paesaggistico 156
Osservazione n. 5 - Rischio archeologico 163
Osservazione n. 6 - Eccessivo carico edilizio e antropico nell'area, rischio frane e danni 169
Osservazione n. 7 - Aumento dei consumi idrici (emergenza arsenico) 171
Osservazione n. 8 - Eccessivo carico sulle infrastrutture e i servizi 173
Osservazione n. 9 – Contraddizioni amministrative 175
Osservazione n. 10 - Incongruità delle stime economiche dei costi e dei ricavi dell'intervento 177
Osservazione n. 11 - Assenza di procedure partecipative e di mitigazione dei conflitti 179
Osservazione n. 12 - Assenza totale di previsioni e programmi per la rilocalizzazione, degli attuali residenti per l'esecuzione dei programmi di demolizione 181
Osservazione n. 13 - Incongruenza con le categorie di intervento ammesse dal PRG 183
Osservazione n. 14 - Effetti indotti sul centro storico 187
Osservazione n. 15 - Occasione persa nella valorizzazione del complesso edilizio d'epoca 189
Osservazione n. 16 - Assenza di considerazione sulla qualità paesaggistica del contesto 191
Osservazione n. 17 - Mancata integrazione con il sistema patrimoniale dell'area 195
Osservazione n. 18 - Incongruità dello studio di Inserimento paesistico allegato al Piano 196
Osservazione n. 19 - Assenza "valutazione delle compatibilità della trasformazione proposta" 199
Osservazione n. 20 - Assenza di valutazioni degli impatti o sulle economie locali 201
Osservazione n. 21 - Assenza di valutazioni nel programma sulla domanda di edilizia sociale 203
Osservazione n. 22 - Assoggettabilità a VAS del Piano e valutazione di incidenza 205

Nella pagina a fianco:
Fig. 3. Lanuvio, inquadramento centro storico e dell'area urbana principale (Carta Tecnica Regionale, Regione Lazio, 2003).

Parte terza
Contributi esterni e *follow up* dello studio

Cenni di topografia antica nel versante orientale di Colle S. Lorenzo, *Paolo Garofalo* 211

Come funziona il sistema della tutela paesaggistica e ambientale in Italia, *Marco Corsi* 227

Cosa sono le "Osservazioni" ad un Piano urbanistico e perché sono importanti 241

L'Osservatorio Beni Comuni dei Castelli Romani, strumento di partecipazione e cittadinanza attiva per la cura e il progetto dei paesaggi dei Colli Albani 251

L' "Osservatorio dei Beni Comuni dei Castelli Romani": un esperimento di *web mappin*g, *open source* e *open data*, a supporto della partecipazione e della cittadinanza attiva *Daniela Bisceglia* 265

Il progetto della Carta Archeologica Open Data del Nemus Dianae, *M. Corsi* 279

POST FAZIONI

L'avventura delle Casette dal dopoguerra ad oggi, *Corrado Lampe* 287
Il Monumento è il paesaggio, *Carlo Testana* 291

ELABORATI GRAFICI (contenuti del CD allegato al volume)
Tav. 1 - Carta dello stato di fatto del comune di Lanuvio
Tav. 2 - Carta dei vincoli paesaggistici (Piano Territoriale Paesistico n. 9, vigente)
Tav. 3 - Carta dei vincoli paesaggistici (Piano Territoriale Paesaggistico in itinere)
Tav. 4 - Carta del rischio archeologico
Tav. 5 - Carta del rischio sismico, idrogeologico, pirologico,
Tav. 6 - Carta delle strade e dei percorsi archeologici, storici e di interesse ambientale
Tav. 7 - Carta delle proprietà pubbliche
Tav. 8 - Carta delle occasioni di valorizzazione e dei progetti strategici
Tav. 9 - Carta dei vincoli paesaggistici. Proposta di revisione e istituzione di vincoli archeologici
Tav. 10 - Proposta di variante al PRG di tutela e cura della viabilità antica e delle "Mura Latine"

Nella pagina a fianco:
Fig. 4. In viola: l'area di intervento del PP Le Casette; in rosso: centro storico nel perimetro delle mura medievali e rinascimentali; in verde: tracciati della via romana *Antium - Lanuvium* (tracciato principale e *circunductio*); elaborazione su base Google earth, 25 ottobre 2014.

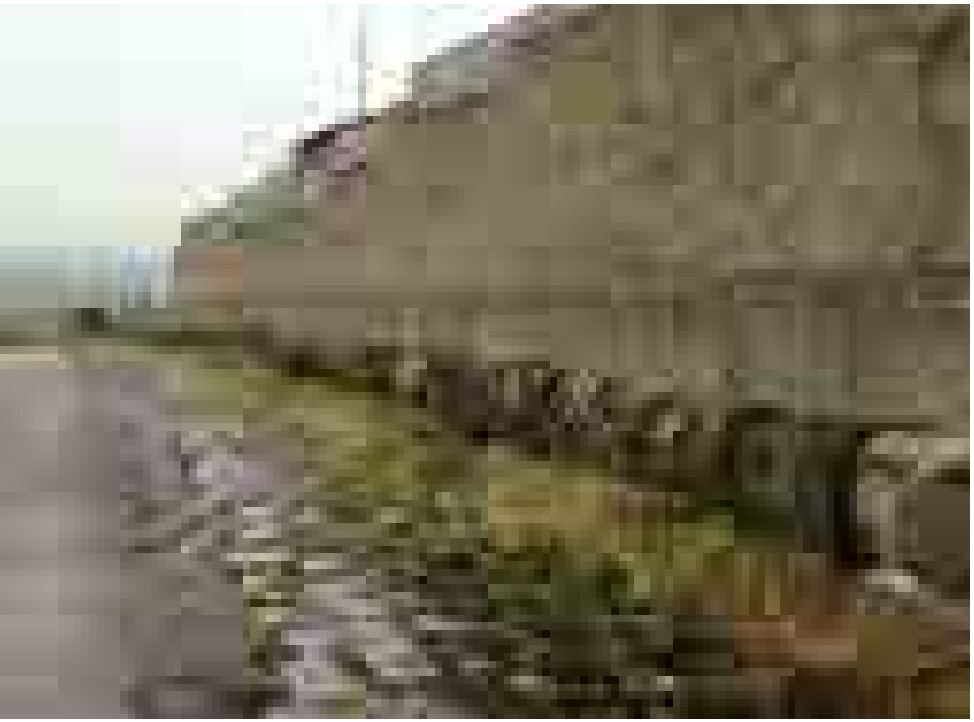


Fig. 5. Via delle Selci Larghe, strada in basoli di basalto (*circumductio* dell'antica via Lanuvium-Antium) e mura arcaiche del V sec. a.C., (foto del 13 aprile 2012).

1. Certo, il quadro è un po' cambiato, dopo l'approvazione della riforma della Pubblica Amministrazione in Italia, in particolare rispetto alla norma che sembra trasferire ai Prefetti alcune delle decisioni che un tempo erano di competenza delle Sopraintendenze, ma qualcosa di quell'impianto di tutela è ancora in piedi, e pur con molte ombre ed errori, il sistema delle Sopraintendenze ha rappresentato e ncora rappresenta, in Italia, lo strumento principale di difesa e tutela del patrimonio, come ricorda spesso Salvatore Settis nei suoi scritti.

2. Si guardi ad esempio alla Francia, dove lo strumento del Débat Public viene attivato dalle pubbliche amministrazioni come strumento di informazione e partecipazione di ogni grande e medio intervento di trasformazione urbana; cfr.: https://it.wikipedia.org/wiki/Dibattito_pubblico .

3. Spaesata, nel senso letterale del termine, cioè di senza paese, o se volete, senza paesaggio, privata di paesaggio, o ancora nel senso che Franco Arminio ha provato a definire nella sua definizione di "paesologia"(cfr.: F. Arminio, *Terracarne*, *Viaggio nei paesi invisibili e nei paesi giganti del Sud Italia*, Mondadori, Milano, 2011).

Introduzione. Perché questo libro

Cosa accadrebbe se un giorno qualcuno annunciasse l'intenzione di costruire un complesso di palazzine di tre piani sulla collina di Colle Oppio, nell'area del Tempio di Claudio, davanti al Colosseo, o sulle pendici del Palatino, sede delle regge repubblicane e poi dei palazzi imperiali di Roma antica, sopra al Foro Romano? Probabilmente tutti lo prenderebbero per pazzo, tranquillizzandosi poi dietro al fatto che in Italia, vivaddio, a tutela di simili disastri, ci sono i vincoli, le Soprintendenze, di diverso ordine e grado - ai Monumenti, ai Beni Culturali e Paesaggistici, ai beni storici, artistici ed etno antropologici, financo quelle archivistiche - che sono poi quella cosa un po' astratta e molto spesso criticata dai fautori del "nuovo che avanza" che in Italia, e nel Mondo - e in Italia più che nel Mondo - quasi sempre ci proteggono concretamente, *bene o male*, da simili sciagure[1]. Perché lo sanno anche i bambini che non è bello distruggere l'integrità e la bellezza di quello che abbiamo di più antico e prestigioso nelle nostre città e nei territori, come il Colosseo e il Palatino, appunto.

Forse pochi lo sanno - perché in Italia, a differenza di tanti altri paesi europei[2], l'informazione sui Piani e sui Progetti di trasformazione urbana, anche di iniziativa pubblica, è in genere del tutto assente e reticente, e le cose si scoprono sempre e solo a cantieri in corso - ma a Lanuvio, a due passi da Roma, nella - per questo motivo, come echeggiato nel titolo di questa pubblicazione - "sperduta" e a questo punto anche "spaesata"[3] provincia romana, se non verranno accolte le Osservazioni che Italia Nostra ha presentato per bloccare e ripensare dalla fondamenta l'imbarazzante Piano Particolareggiato per le Casette di cui appresso, promosso dall'ATER - l'ente pubblico che realizza e gestisce il patrimonio di edilizia residenziale pubblica - con l'appoggio di tutte le amministrazioni che hanno governato la cittadina negli ultimi 10 anni, avverrà qualcosa di molto simile a quanto vagheggiato in queste note iniziali. Tutto ciò perché, appunto, un programma di demolizione e ricostruzione di vecchio stampo modernista, per 54 nuovi appartamenti di edilizia pubblica e privata, dotati di parcheggi interrati e a raso e di un anacronistico "centro culturale polivalente" scambiato con la previsione, corretta, di PRG, di una grande piazza pubblica (pari ad almeno il 50% della superficie dell'intervento) prenderà il posto, radendolo al suolo, di un vetusto quartiere di edilizia popolare di piccole costruzioni ad uno, massimo due piani, vecchio ormai di

Fig. 6. Piano Particolareggiato Esecutivo Le Casette (ing. M. Conte), rendering di progetto dell'intervento, veduta dell'impatto paesaggistico su via delle Selci Larghe.

4. Tale è la condizione di buona parte delle utenze idriche dei Castelli Romani, dove la sproporzione tra domanda e offerta ha portato molte amministrazioni a realizzare pozzi rivelatisi molto spesso inquinati dalla presenza diffusa di arsenico e da altri metalli negli strati più superficiali di suoli in genere di origine vulcanica.

5. DM 42/2004, Articolo 142 Aree tutelate per legge
1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole; e) i ghiacciai e i circhi glaciali; f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227; h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448; l) i vulcani; m) le zone di interesse archeologico (2).

oltre 70 anni. Un quartiere ancora completamente abitato, storicizzato e relativamente ben inserito nel paesaggio, realizzato nel primo dopo guerra per dare alloggio ai primi sfollati che ritornavano a Lanuvio dopo le distruzioni belliche, oggi denso di problemi sociali e urbanistici, ma ancora del tutto vivo e vitale. In attuazione di un Piano che triplica le volumetrie esistenti, all'interno di un'area ad elevatissimo rischio archeologico, tra due strade romane e il più ampio tratto di antiche mura poligonali dei Castelli Romani, dove in molti ipotizzano la sede di una parte consistente dell'abitato della città romana del V secolo a.C.. Un'area dove è presente un pozzo artesiano ancora attivo, da cui dipende l'approvvigionamento idrico della parte alta del paese, ancora in piena emergenza arsenico[4] peraltro gravata da evidenti condizioni di dissesto idrogeologico, aggravate dall'essere Lanuvio, come buona parte dei Castelli Romani, località di rischio sismico.

Questo libro racconta come tutto ciò possa incredibilmente ancora accadere, all'interno di un territorio - *apparentemente*, dovremmo dire a questo punto - protetto da un accurato sistema di vincoli e tutele territoriali sopra ordinate, ma tra i quali è assente, almeno per l'area allo studio, il vincolo archeologico. E semplicemente perché nessuno ha mai pensato di apporlo, quando era necessario farlo per atto ministeriale (vincolo nominale). E perché, soprattutto, i funzionari regionali e statali responsabili non sembrano in grado - Italia Nostra prova a suggerirlo, in una delle sue 22 Osservazioni al Piano che compongono la parte seconda di questa pubblicazione - di interpretare in modo corretto - potrebbe farlo, di nuovo, anche un bambino, debitamente informato del dubbio - il senso della legge Galasso del 1985, oggi confluita nel cosiddetto Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DM 42/2004). E in particolare, nel Capo II, Individuazione dei beni paesaggistici , di questa legge dello Stato, e rispetto a quanto dispone nell'articolo 142, quello che riconosce come "Aree tutelate per legge" "di interesse paesaggistico" (...) "sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:" assieme a vette, coste, fiumi e torrenti, ghiacciai, parchi, boschi, università agrarie e zone umide, vulcani, anche "m) le zone di interesse archeologico"[5].
Un'insieme esteso di aree di interesse paesaggistico definite come tali *ipso iure,* perché semplicemente lo dice la legge, che un sito archeologico debba essere vincolato in quanto tale. E come andrebbe altrimenti chiamato, anche davanti agli occhi di un bambino, l'ampio tratto di mura poligonali del V sec. a.C. assieme alle ampie vestigia della strada in basoli di basalto che sembra appena uscita dal cantiere delle maestranze romane dell'epoca, come evidenziato nelle foto a lato?

Questo libro prova a raccontare fatti e antefatti di questo evidente paradosso, riscoprendo la storia del quartiere delle Casette di Lanuvio, quartiere

Fig. 7. Comune di Lanuvio, Piano di Ricostruzione, 1951.

Fig. 8. Veduta d'insieme del centro storico di Lanuvio con sullo sfondo il panorama della piana e delle isole Pontine e del monte Circeo in due dipinti di inizio Novecento.

6. Comune di Lanuvio, Piano di Ricostruzione, archeologo: Prof. Mon. D. Alberto Galieti, architetto: dott. arch. Aldo Bartùli, ingegnere: dott. ing. Serafino Casini, Tav. 1 Stato dei danni, dei ripristini e delle nuove costruzioni (aggiornamento 31 10 1951). Per gentile concessione dell'UTC di Lanuvio, e del geom. Alberto Bernardi. Il Piano, redatto nella versione iniziale nel 1951, è stato approvato dal Provveditorato Regionale OO. PP. del Lazio il 17 marzo 1952, dopo regolare pubblicazione.

difficile, per qualche tempo addirittura *maledetto,* nella breve storia urbana della cittadina del primo dopoguerra. Perché sede dei nuclei familiari più poveri, e con maggiori problemi sociali, di una comunità presto protagonista di un vero e proprio esodo verso le campagne e la città dispersa delle quote più basse, che lascia il centro storico ai pochi residenti locali e alla colonizzazione di una estesa colonia di giovani famiglie d'immigrazione, come buona parte dei centri storici *poveri* dei Castelli Romani. Una storia desunta da materiali di archivio spesso inediti - il progetto originale del quartiere, paradossalmente l'unico intervento programmato e progettato durante gli anni di una ricostruzione del centro storico e dell'insediamento ante guerra lasciata allo spontaneismo e all'improvvisazione dei nuovi residenti, spesso al di fuori di ogni regola del buon costruire e della sicurezza statica; ma anche lo straordinario (come fonte di notizie storiche e come rilievo del patrimonio, anche storico archeologico, *post* bellico) Piano di Ricostruzione (6), realizzato quando archeologi, ingegneri, architetti, lavoravano assieme per il *bene comune* - ma anche attraverso rilievi e indagini di campo, indagando insomma sulla storia dei Piani e dei Progetti urbanistici che dal dopoguerra ad oggi hanno provato (spesso in maniera contorta e complice con gli interessi fondiari e immobiliari) a governare lo sviluppo e la crescita edilizia. Una storia che approda anche ad alcune 'sorprendenti' scoperte, attorno a quello che forse rappresenta il vero *mistero nascosto* dell'urbanistica locale, eche ruota attorno a desideri e attese edilizie del Particolareggiato della zona verde privato, adottato da delibera C.C. n. 69 del 11 novembre 1993, e mai arrivato a destinazione. Probabilmente uno dei grandi *affari* edilizi che ancora incombe sul destino delle colline meridionali dell'insediamento storico della cittadina, quelle meglio esposte al sole e al paesaggio - è da qui che si gode dell'incomparabile paesaggio Omerico della piana pontina, del Circeo e dell'intero arcipelago pontino - dove ancora gravano, insoddisfatte, le attese edificatorie dei famelici *portatori di interesse* locale e sovra locale.

Questo libro prova ad aprire uno squarcio all'interno del clima complice e sottomesso che da tempo caratterizza la discussione pubblica sulla città, in particolare da parte delle sue forze politiche e, ahimé, anche di buona parte dei cosiddetti cultori della materia, verso progetti e programmi edilizi indifferenti, o peggio, alla bellezza e alla qualità del paesaggio. Indicando, intanto, più che soluzioni alternative, una visione comune di riferimento, alternativa al modello distruttivo imperante: quella che vede nella tutela e della custodia del paesaggio come *bene comune* l'orizzonte di riferimento su cui far convergere l'interesse e l'azione di quanti hanno ancora a cuore l'attualità e il futuro del territorio dove abitano, e dove pensano dovranno abitare le proprie generazioni future. E forse c'è ancora tempo per invertire la rotta ad una storia

Fig. 9. Comune di Lanuvio, Piano Particolareggiato del Centro storico, Unità minime di intervento, 1974. E' lo strumento ancora operante, con funzioni prescrittive, su ogni intervento di recupero urbano del centro storico maggiore. Non ha mai trovato attuazione, e attende da molti anni una sua completa revisione, anche in relazione al generale abusivismo che caratterizza da decenni ogni genere di intervento edilizio in tale centro.

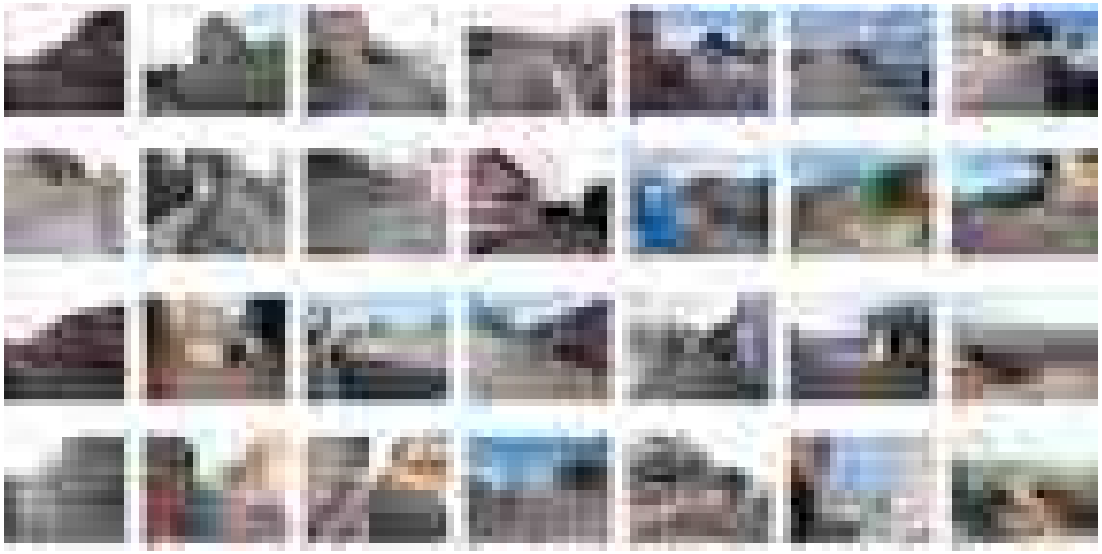
Fig. 10. Comune di Lanuvio, Piano Quadro di recupero e di rivitalizzazione del Centro storico, tavola di rilievo. Anche tale Piano, a contenuto strategico, non prescrittivo, come il precedente, pur approvato da tempo (Deliberazione del Consiglio Comunale 49 del 07.11.2011) non ha ancora avuto alcuna attuazione. Il Piano è disponibile on line, all'indirizzo: http://www.comune.lanuvio.rm.it/news/notizie/piano-recupero-centro-storico.

paradossale, che parte da una legittima domanda di intervento sociale - dare case dignitose a famiglie povere e a basso reddito - disattesa da decenni, e si trasforma in un programma edilizio *monstre*, che contrasta con la storia, il bel paesaggio, il buon senso delle persone che ci abitano e dell'intera comunità lanuvina.

In conclusione: quella che ci si appresta a narrare è una storia dall'esito inevitabile, perché così vanno le cose in Italia? Perché le opere al termine di simili percorsi perdono di vista la loro ragione iniziale, e diventano ostaggio di attori esterni e incontrollabili dalla comunità locale, dagli abitanti, cui le opere dovrebbero essere dirette e indirizzate, e dagli stessi amministratori?

E se la soluzione fosse invece quella di trasformare il Piano Particolareggiato in un vero Piano di Recupero, progettato con le persone che vi abitano, magari risparmiando denaro pubblico e investendolo in un progetto che realizzi, assieme al recupero integrale del vecchio quartiere per altri usi, nuovi alloggi pubblici, sostenibili, in aree di migliore accessibilità, e minore impatto paesaggistico, e assieme a queste il Parco Archeologico delle Mura Latine e della via Astura, come peraltro prevede proprio il Piano Paesaggistico della Regione Lazio, di recente approvazione?

E se la soluzione al problema sociale e abitativo degli attuali residenti fosse, ancora, quella di recuperare parte delle abitazioni del Centro Storico principale, quelle si, abbandonate al degrado e al rischio sismico, come hanno cominciato a fare in Italia tante Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER), e di convertire ad edilizia sociale altre aree di degrado urbano e urbanistico vicine al centro urbano, evitando alle cronache future il racconto di un disastro già ampiamente annunciato?



In alto: Fig. 11. Progetto definitivo del Piano Particolareggiato per l'area delle Casette (a cura dell'ing. M. Conte) -Rilievo fotografico dello stato attuale dell'area oggetto di intervento.

In basso: Fig. 12. Veduta d'insieme dell'insediamento storico di Lanuvio, (da P. Chiarucci, *Lanuvium,* Collana di studi sull'Italia antica/2, Paleani editore, Roma, 1983).

Il PP Le Casette. L'irresistibile ascesa di un progetto *banale* di distruzione di memorie e paesaggio

É possibile, nell'Italia di oggi, aldilà di facili dichiarazioni di principio, assumere e praticare un'idea condivisa di *paesaggio* come *bene comune*[1]? La vicenda del Piano Particolareggiato delle 'Casette' a Lanuvio, perlomeno per come si è delineata fino ad ora, sembrerebbe dimostrare di no, e racconta, invece, un caso esemplare di come oggi – in molti contesti locali, più o meno periferici - sia difficile assumere la nozione stessa di paesaggio e di patrimonio culturale e ambientale come luogo e occasione di *pratiche responsabili, condivise,* prima ancora che vettore di possibili programmi di "rigenerazione urbana" e di "sviluppo sostenibile".

L'analisi di tale, per molti versi, paradossale vicenda rappresenta anche una singolare occasione per verificare sul campo, assieme, la reale efficacia degli apparati di tutela dello Stato e locali - intesi come strutture professionali e di esperti, interpreti e gestori di insiemi di norme, Piani, ma anche di apparati analitici e conoscitivi, quadri di conoscenza che dovrebbe essere, ma non lo sono quasi mai, quadri di conoscenza *condivisa,* e delle conseguenti strutture di controllo e indirizzo al progetto. Ma anche, e purtroppo, il ricorrente ritardo culturale in materia di gestione e cura dei beni culturali e del paesaggio, mostrato dalle amministrazioni locali che negli ultimi anni si sono succedute, aldilà del colore politico, al governo di Lanuvio, sede del caso in questione, così come in tante altre città italiane.

Un ritardo culturale e politico che sembra contraddistinguere - almeno dall'esame del caso in questione - anche e soprattutto le forze politiche della sinistra, dando ahimè per scontato la scelta di campo delle *destre* per la cosiddetta economia del mattone e dello sviluppo *tout court*, *senza se e senza ma...* fondato sulla perenne illusione dell'edilizia come motore di ogni ripresa economica.

La vicenda qui analizzata riguarda un Piano nato attorno all'idea di

1. Di paesaggio, e di territorio, come *beni comuni* parlano da qualche anno in Italia diversi autorevoli autori (S. Settis, 2009; P. Maddalena, 2014, S. Rodotà, 2011). Si tratta di una nuova forma di attenzione a temi che appaiono ancora irrisolti, e che apre anche a nuove pratiche di tutela e di conservazione attiva del patrimonio, anche in relazione alla crisi dei sistemi e degli apparati tradizionali della tutela, dello Stato o delle Regioni, oggi sempre meno in grado di assolvere, per cause e contingenze diverse, alla loro funzione istituzionale.

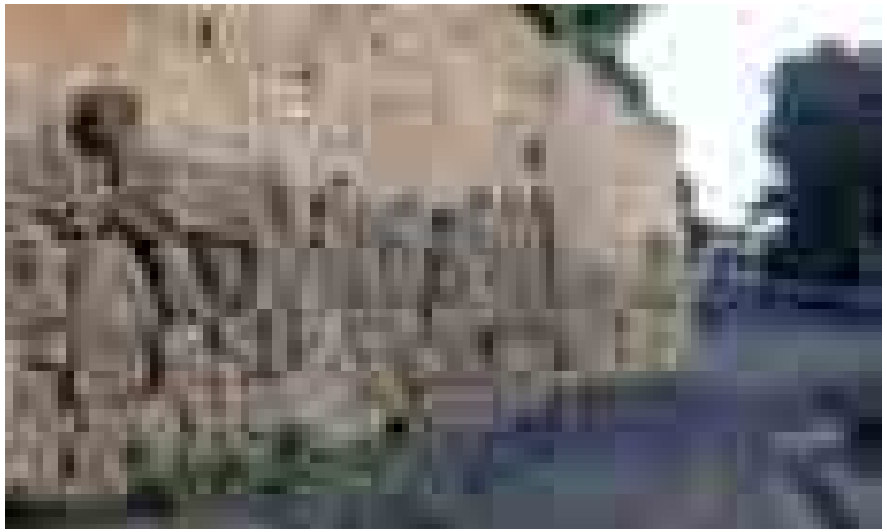
Fig. 13. *Render* del progetto di "riqualificazione" delle Casette (progettista: ing. M. Conte)
In basso: Fig. 14. *Idem*, Planimetria generale di progetto e sezioni.

demolizione totale di un piccolo insediamento pubblico di edilizia popolare, di 32 alloggi, (Le Casette), costruito nel primo dopo guerra, ad opera dello Stato, per dare ricovero alle prime famiglie di rifugiati dopo i bombardamenti del 1944.

Un quartiere, abitato da quasi settant'anni, ormai storicizzato e ben inserito paesaggisticamente, che si presenta con molti problemi ancora irrisolti di carattere urbanistico, edilizio e sociale, che attendono obiettivamente di essere risolti. Un Piano, di cui si discute dunque da diversi anni, che agisce su un contesto apparentemente protetto e tutelato in ogni ordine e grado – all'interno del Parco dei Castelli Romani, oggetto di vincoli paesistici, archeologici, ambientali, nelle norme di un Piano Territoriale Paesistico datato, e proprio ora aggiornato, e che appare, nella sostanza, indirizzato col vento in poppa del pieno consenso politico e forse anche dell'opinione pubblica – peraltro assai poco informata della vicenda - a dare avvio ad uno spropositato - per posizione e rilievo paesaggistico dell'area di intervento - programma di nuova edificazione.

Un programma nato come programma d'iniziativa pubblica, aperto successivamente alla partecipazione dell'iniziativa privata – principalmente per motivi di ordine economico e finanziario, peraltro discutibili - composto da 54 nuovi alloggi su costruzioni a tre piani, con parcheggi interrati e un edificio di servizio pubblico (un sorprendente e anacronistico " edificio polifunzionale"), probabilmente destinato a non essere mai realizzato (come quasi sempre succede in questo genere di azioni, per l'esaurirsi delle risorse pubbliche destinate in sede iniziale), o a incontrare inevitabili problemi d'attuazione e gestione.

Un Piano che forse dopo una sua troppo lunga gestazione – il risanamento delle Casette, quartiere quasi *maledetto*, nella storia locale più recente, è stata per decenni, e legittimamente, una delle bandiere delle forze della sinistra locale e del sindacato - ha alterato in gran parte le motivazioni iniziali, subendo una progressiva involuzione, per inseguire modalità attuative e finanziarie che ne hanno probabilmente influenzato e drogato le scelte, trasformandone gli obiettivi di



In alto: Fig. 13. "Antica via latina diretta da Lanuvio verso Anzio", Luigi Canina 1856
In basso: Fig. 14. Lanuvio, via delle Selce Larghe *(circumductio)* e mura latine; foto ebbraio 2015.

partenza, legittimi, di recupero urbano di un contesto oggettivamente di degrado, edilizio e sociale, in altro da questo.

Un Piano probabilmente scappato di mano, mal condotto nei suoi esiti progettuali edilizi, indifendibile e addirittura imbarazzante nelle sue argomentazioni sulla "compatibilità delle trasformazioni proposte" in termini ambientali e paesistici, così come richiesto dalle norme, che appare oggi come singolare caso di ingordigia o bulimia edilizia di parte pubblica, costretta ad allearsi – per le solite, apparentemente inevitabili "sinergie pubblico-privato" dell'urbanistica concertata (anche quando non ce ne sarebbe forse bisogno) – alla tradizionale ingordigia privata, pronta a tuffarsi in una condizione che presenta innegabili condizioni di vantaggio.

Si tratta di un programma - se approvato e realizzato - destinato ad alterare, probabilmente per sempre, uno dei luoghi e dei paesaggi più espressivi e importanti del territorio lanuvino, e dunque dei Castelli Romani, visto anche il carattere dell'area, in bella vista da gran parte della Pianura Pontina e dell'Agro Romano. Attraverso un intervento edilizio fatto di architetture banali e senza qualità, pensate a vantaggio di un'utenza probabilmente di medio reddito, distante dalle domande e dalle risposte proprie di un programma di edilizia sociale, con finalità che possono ancora apparire d'interesse pubblico – la soluzione ad un oggettivo problema di degrado edilizio, all'interno di un quartiere di proprietà e gestione pubblica, da tempo divenuto, nei fatti, un quartiere a gestione "privata", ad opera degli eredi e discendenti degli assegnatari iniziali – ma che per scelte progettuali e attuative sembra invece destinato a originare e premiare interessi privati, se non a tradursi – e questa al momento appare l'ipotesi più credibile, anche alla luce dell'esito osservato da recenti vicende edilizie/urbanistiche/archeologiche della cittadina – in un desolante nulla di fatto, o in una ennesima opera incompiuta.

Per le motivazioni fin qui esposte, che saranno oggetto di migliore precisazione nelle note successive, il processo di formazione di questo strumento urbanistico, destinato a concludersi con la chiusura delle osservazioni al Piano da parte dei cittadini e loro associazioni

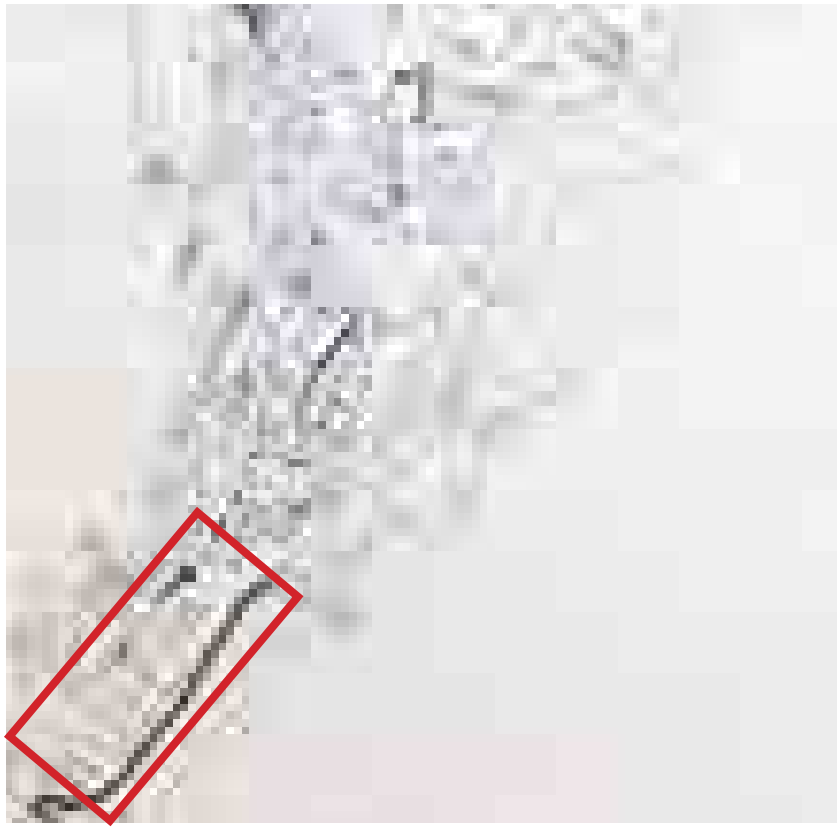


Fig. 15. Localizzazione dell'area di intervento (riquadro rosso), del PP Le Casette nell'estratto dalla "Pianta dell'area del tempio e del santuario di Iuno Sispita", (da G. Bendinelli, 1921) pubblicata da Pino Chiarucci nel volume *Lanuvium*, op. cit.

e la possibile, conclusiva approvazione del Piano - peraltro da parte dell'amministrazione locale, e della sua espressione più ristretta, l'organo di Giunta, in virtù di una norma che stabilisce questo *snellimento procedurale* per questo genere di strumento attuativo, appare forse come un'occasione importante per provare a mettere al centro dell'attenzione pubblica, degli abitanti e del sistema dei portatori di interesse locale, il tema della tutela e della valorizzazione/significazione/progettazione contemporanea del paesaggio e del sistema dei beni comuni, proprio a partire da una vicenda apparentemente banale e limitata di "rinnovo/riqualificazione urbana" .

Discutere e prendere posizione attiva su questo Piano è anche occasione per scongiurare vari ordini di disastri futuri – di cui buona parte dei cittadini del paese in questione, Lanuvio, hanno già avuto anticipazioni sufficienti, per esperienza diretta di recenti vicende di opere pubbliche - e per provare ancora ad opporre una contro proposta a quello che appare, attualmente come la risposta più sbagliata a problemi neanche troppo ben compresi e analizzati dal Piano.

Un progetto probabilmente destinato a essere sospeso anzi tempo, o realizzato solo in parte, visto il conflitto sociale irrisolto che connota la condizione di buona parte degli attuali residenti, che dovranno trovare nuova collocazione abitativa provvisoria nei tempi lunghi del programma, e abbandonare una condizione inequivocabilmente, per molti di loro, anche di vantaggio localizzativo ed economico.

Un progetto probabilmente obbligato a correggere in corso d'opera i costi inizialmente preventivati dell'intervento – presumibilmente maggiori di quelli stimati nel Piano, per il tempo intercorso tra quelle stime e la data effettiva di inizio lavori, o se solo si considera la necessità di fare ricorso a fondazioni su pali profondi per l'evidente bassa qualità dei terreni di imposta degli edifici, in gran parte costituti da riporti di macerie edilizie post belliche (cfr.: Relazione Geologica di PP) - e soprattutto l'elevatissimo rischio archeologico che grava sull'intera area (come dimostra la recente vicenda della tentata costruzione del serbatoio ACEA sul Colle San Lorenzo, nelle immagini a lato), all'interno di un'area racchiusa tra mura ciclopiche e due

In alto:
Fig. 16. Lanuvio, stato di fatto del previsto serbatoio ACEA in località Colle S. Lorenzo (ortofoto Google Earth).
In basso: Fig. 17. Ordinanze di sospensione dei lavori all'ingresso del cantiere dell'opera (febbraio 2015).

strade romane monumentali, una delle quali ancora interamente lastricata. Un progetto sostanzialmente sbagliato, che tuttavia sembra destinato a passare incredibilmente indenne attraverso un apparato di tutele e di controlli pubblici apparentemente sovradimensionato (inefficace forse proprio per questo), incapace di reindirizzare verso soluzioni di maggiore sostenibilità e legittimità complessiva, un programma di opere che scarica 15.000 mc di nuova edificazione - pari a tre volte le volumetrie esistenti, in fabbricati di tre piani in luogo di quelli esistenti, ormai storici, alti un piano - letteralmente sopra, e non a distanza, o nelle vicinanze di, uno dei complessi monumentali - le mura urbiche del V secolo a.C. e il doppio tracciato di viabilità romana - più importanti e relativamente meglio conservati di tutti i Castelli Romani e del centro Italia.

Un progetto che durante la sua realizzazione graverà sulla funzionalità urbana di un'area importante della città, causa la minima capacità di carico delle infrastrutture di cui è dotata, probabilmente incapace di sopportare il nuovo carico urbanistico di circa nuovi 200 residenti (una popolazione paragonabile a quella che attualmente vive nel centro storico, vero luogo di degrado e di abbandono della cittadina). Un progetto, insomma, destinato a lasciare probabilmente inevasi tutti i problemi che si è, a parole, candidato a risolvere, primo tra tutti il disagio e il degrado abitativo degli attuali residenti, e che sembra del tutto incapace di risolvere, anche a partire dalla valutazione dei modesti elaborati tecnici di cui si compone. Pronto, invece, a sprecare denaro pubblico in costi tecnici di progettazione e d'inizio lavori destinati probabilmente a rimanere tali.

In una cittadina, come in tante altre parti d'Italia, dove regna ormai da anni la delega totale su ogni decisione rilevante in materia di territorio e di paesaggio, forse c'è ancora tempo per prendere in esame tutti gli aspetti, urbanistici, edilizi, economici e sociali di questa complessa vicenda, e trasformarla in occasione per costruire nuove forme di cittadinanza attiva e responsabile attorno ad una nuova visione comune di tutela e progresso ecologico del territorio.

Fig. 19a "Lanuvio, (Civita La Vigna)", da S.S. Savile Lumley, Londra 1885.

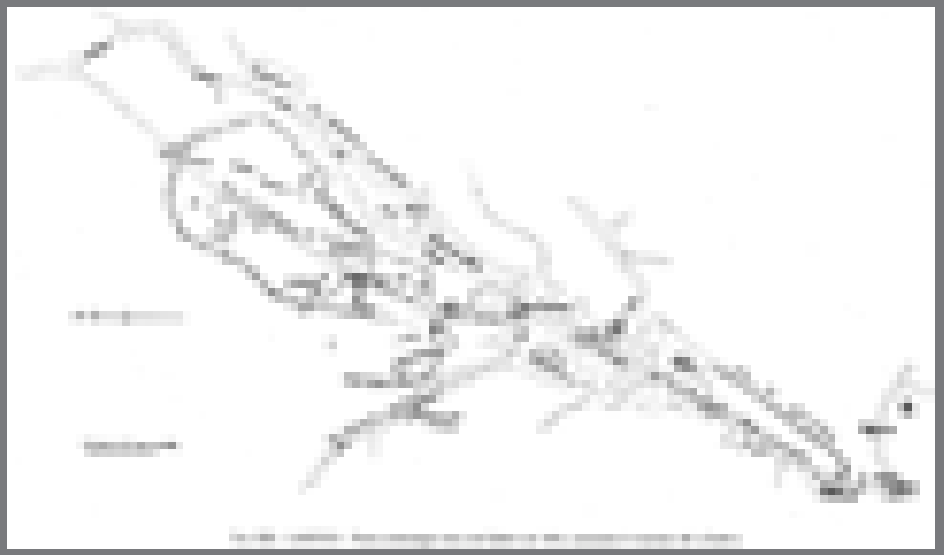


Fig. 19b "Lanuvio, Pianta archeologica fatta dal Galieti nel 1935, contenente il tracciato del "Cardo", da P. Chiarucci, *op. cit.*

Parte prima

Materiali di analisi del caso di studio

Fig. 20 "Tav. XXXVII - Lanuvio. Sezione della collina con i principali Monumenti. La linea tratteggiata indica il percorso della via circumlanuvina (ideazione P. Chiarucci)" pubblicata da Pino Chiarucci nel volume *Lanuvium*, Collana di studi sull'Italia antica/2, Paleani editore, Roma, 1983. Nel riquadro rosso l'area di intervento del PP Le Casette, su quella che Chiarucci classifica come la "1a terrazza" del sistema storico urbano composto anche dall' "acropoli" (2a terrazza), dagli "impianti commerciali" (3a terrazza), dall' "area sacra" e "villaggio protostorico", dalla 5a terrazza, su cui approda la *circumductio* (circumlanuvina). All'interno della 1a terrazza l'autore identifica nel disegno, in sequenza da destra a sinistra: le "mura latine" e la "porta Astura", il "diverticolo della Mediana principale" il "tempio di Ercole" e una "porta urbica", all'ingresso dell'area dell'Acropoli.

Fig. 21. Veduta d'insieme dello stesso profilo dalla tenuta Cavalieri, rilievo dell'11 maggio 2015.

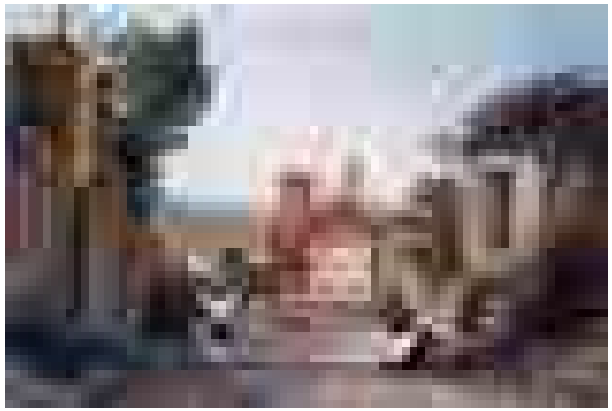
Collocazione territoriale e paesaggistica dell'intervento, *M. Corsi*

L'abitato di Lanuvio (324 m s.l.m.) occupa, con direzione prevalente nord - sud, lo sperone meridionale della grandiosa formazione geologica dell'antico vulcano laziale, che lascia rapidamente il posto alla vasta pianura coltivata verso il litorale.
La struttura urbana sfrutta sapientemente - e sin dall'antichità - l'articolazione in gradoni o terrazze, che soprattutto in epoca romana favorirono la differenziazione funzionale tra il nucleo a nord - destinato al culto, con l'imponente santuario della *Iuno Sospita* - quello centrale, occupato dalla *civitas* vera e propria e, infine, il nucleo a sud, senza apparente destinazione se non quella difensiva (fig. 20), sebbene vi si rintracci la presenza di edifici sacri.
L'area di intervento, come evidenziato nelle immagini col riquadro in rosso, occupa la parte terminale di quest'ultimo settore; è a diretto contatto con alcuni dei tratti monumentali meglio conservati della viabilità romana (vie delle Selci Larghe e Madonna delle Grazie) sormontati dall'impressionante perimetro murario della presunta città latina[1] .

La continuità dei processi di urbanizzazione dell'area è testimoniata, proseguendo lungo l'attuale percorso di via Astura, dal complesso di Santa Maria delle Grazie, articolato in un piccolo convento e in una chiesa. Sviluppatosi attorno ad una preesistenza medievale[2]

1. Cit.: Guida d'Italia Roma e dintorni, Touring Club Italiano.
2. È visibile ancora, all'interno della sacrestia, un paramento murario malamente intonacato, ma coronato dall'originaria cornice a laterizi in foggia di dente di sega e beccatelli marmorei. È quindi possibile ipotizzare, tra il XII ed il XIII secolo, l'esistenza di un ridotto ambiente a pianta quadrangolare, che corrisponde approssimativamente al settore dell'odierno presbiterio. Ad esso si aggiunse, entro il primo ventennio del XVI secolo, la nave vera e propria.
Anche il piccolo cenobio, per cui va smentito uno sviluppo su quattro lati alla stregua del classico schema monastico, rivela fasi murarie differenti. Ne è un esempio il primo paramento a fianco dell'ex ingresso laterale della chiesa: in esso è chiaramente leggibile la traccia del tetto a doppio spiovente di un basso ambiente, soprelevato con tecnica mista in bozze di materiale vulcanico.

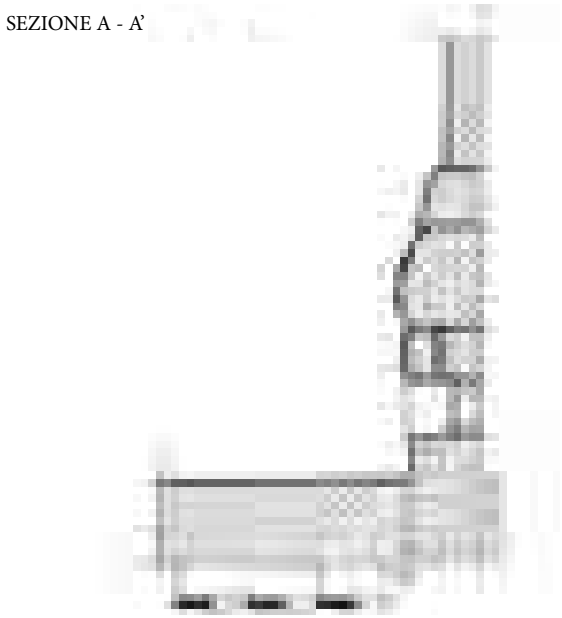
Fig. 22. G. Lugli, *Antica via diretta da Lanuvio verso Anzio. Pianta della Terra di Civita Lavinia e sue adiacenze*.
Fig. 23 Veduta d'insieme in una stampa d'epoca.



(sepolcro o cappella votiva) è interessante dal punto di vista storico architettonico per il probabile apporto di maestranze alloctone (forse toscane)[3] e tuttora oggetto dell'annuale processione, particolarmente cara alla popolazione, che lega ogni mese di maggio nel tragitto rituale il trasporto dell'antica icona mariana dalla chiesa suburbana alla centrale Collegiata di Santa Maria Maggiore, nel centro storico.

L'area di studio, oggetto dell'intervento di "riqualificazione urbana", appare dunque come un ambito dall'inequivocabile valore archeologico. La mancanza di evidenze monumentali fuori terra, le pressanti necessità del dopoguerra e gli inefficaci tentativi di presunta valorizzazione *in fieri* hanno fino ad oggi mancato la possibilità di un approfondimento archeologico sulla natura del substrato, che potrebbe condurre ad innovativi ed imprevisti risultati circa l'originaria destinazione d'uso. Risaltano da questa breve analisi anche intrinseci valori paesaggistici, legati al particolare stato di visibilità dell'area di studio dal territorio circostante, nei confronti del quale, per chi viene dal mare, si pone alla stregua di primo baluardo dell'edilizia storica delle Colline Romane.

3. Le stesse che dovettero occuparsi del restauro del palazzo baronale di Lanuvio. Se si esaminano le profilature dell'arco trionfale della chiesa delle Grazie, infatti, non può non notarsi una certa somiglianza nella lavorazione: l'uso del materiale e la stessa scelta di un severo quanto sobrio ordine tuscanico riconducono ad una progettazione coeva delle due fabbriche. D'altronde anche la macchina d'altare nella chiesa è una sostanziale citazione delle cornici delle finestre della rocca: l'arco a tutto sesto inquadrato dall'ordine e affiancato dalle patene si pone quale cifra di riconoscibilità dell'intervento.



Figg. 24 e 25. Un tratto delle cosiddette mura "latine" di Lanuvio (rilievo a cura di V. Antonelli): prospetto (in alto) e relativa sezione (in basso).

La vicenda storica del quartiere. *Marco Corsi*

Le condizioni dell'area in età antica
Il terrazzamento meridionale di Lanuvium e il tempio di Ercole[4]

Entrando nel paese da sud, presso la chiesa di Santa Maria delle Grazie, i resti più significativi di strutture murarie sono quelli visibili in corrispondenza della cosiddetta *circumductio,* strada che lambiva l'abitato sul fianco est ed in parte ricalcata dall'odierna via delle Selci Larghe. Si tratta di quelle che sono state impropriamente definite mura "latine", volendo attribuirne la paternità a popolazioni preromane, ma che studi più recenti permettono comunque di ascrivere ad un periodo compreso tra la fine del V e gli inizi del IV secolo a.C., potendo quindi essere ricomprese appieno nella fase romana del municipio di *Lanuvium.* La tecnica usata è quella dell'*opus quadratum pseudoisodomum*[5] , con i blocchi di pietra albana - forse cavati *in situ* - che seguono in molti punti l'andamento ondulato del piano di fondazione. La funzione doveva quindi essere eminentemente sostruttiva e non solo difensiva, come dimostrerebbero la mancata cura nella lavorazione superficiale degli elementi lapidei e la corrispondenza tra il sito di posa in opera e quello di estrazione (fatto che induce ancora una volta ad interrogarsi sulla natura delle fabbriche da localizzare nell'area). Salendo lungo via delle Selci Larghe, si incontra la sostruzione (*suggestum*) della terrazza su cui sorgeva, probabilmente, un luogo sacro ad Ercole[6] .

Si tratta di un apparecchio composto da 19 filari di parallelepipedi in peperino di altezza variabile, messi in opera con una notevole precisione tecnica. Accettando, anche in base ai rinvenimenti epigrafici,

4. Per questa sezione, cfr. P. Garofalo, "Lanuvio. Storia e istituzioni in età romana", ed. Tored, 2014, vol. 1, pp. 102 e segg.
5. La media degli ortostati va da 1.10 a 1.30 m, facendo parlare molti studiosi di opera megalitica o ciclopica. In molti blocchi sono visibili le caratteristiche cavità per l'inserimento dei ferrei forfices, che ne consentivano un più agevole sollevamento in fase di cantiere.
6. Per il culto di Ercole lanuvino, cfr. anche P. Garofalo, op. cit., pp. 413 - 417.

Fig. 26. Carta archeologica del territorio di Lanuvio (elaborazione grafica a cura di M. Corsi).

la presenza nell'area di un edificio religioso dedicato all'eroe ellenico[7], se ne può precisare la funzione riferendosi all'attributo *sancus* che nelle iscrizioni lanuvine viene sovente associato alla divinità. Qui il semidio doveva avere un'ara o un tempio tra la terrazza mediana e

7. A *Lanuvium* Ercole era venerato non solo quale rappresentante dell'ideale eroico, come dimostrano le frequenti dediche militari, ma anche in qualità di nume della prosperità che s'invoca nelle disgrazie (*Hercules defensor* o *salutaris*) o quale genio benefico della campagna. A queste attribuzioni si affianca quella racchiusa appunto dall'aggettivo *sancus*: Sanco o Semone era la divinità dei patti e dei giuramenti, che i romani mutuarono dal pantheon umbro – sabino, e associarono sovente sia a *Zeus Pistios* che ad *Hercules*. A Roma, sul *Collis Mucialis*, uno dei rilievi del Quirinale, sorgeva il santuario a lui dedicato, che venne restaurato da Tarquinio il superbo nel 446 a. C. Sul lato occidentale della stessa altura, venne aperta la porta che da questo tempio trasse il nome di *Sanqualis*.
Sempre nella cinta serviana, ma alla base dell'Aventino, si poteva entrare in Roma dalla Porta Trigemina: posta al centro di uno dei quartieri più popolosi e attivi dell'epoca repubblicana, essa dava accesso all'area del Foro Boario, ambito fondamentale dal punto di vista sociale, economico e commerciale e sede di uno dei più antichi insediamenti ellenici nell'Urbe. Il nome del varco, ancora una volta, si lega al mito di Ercole, dal momento che si pensa che al di sopra del portale fosse scolpita l'effigie delle tre teste del ladrone Caco, responsabile del furto degli armenti dell'eroe. Non a caso, nel foro sorge proprio un tempio dedicato ad Ercole Vincitore e, nelle immediate vicinanze, doveva esisterne anche uno del dio Minucio, altra personificazione del semidio, scopritore di ladri e briganti, e dal quale la Porta Trigemina traeva anche l'appellativo di Minucia.
Da ultimo, non possiamo non segnalare, nella stessa zona, il più tardo Arco degli Argentari, fatto erigere nel 204 d. C. da parte dei commercianti del luogo (*argentarii et negotiantes boari huius loci*) in onore degli augusti Settimio Severo e Caracalla, del cesare Geta e delle relative consorti. Sui bassorilievi della trabeazione, compare ancora una volta Ercole, accompagnato da altri numi, e nuovamente venerato come *genius loci*.
Da quanto mostrato finora, non solo appare evidente la sovrapposizione delle due figure di *Hercules* e *Sancus*, ma viene chiarita anche la loro relazione con gli ingressi urbani e le zone di mercato o di compravendita.

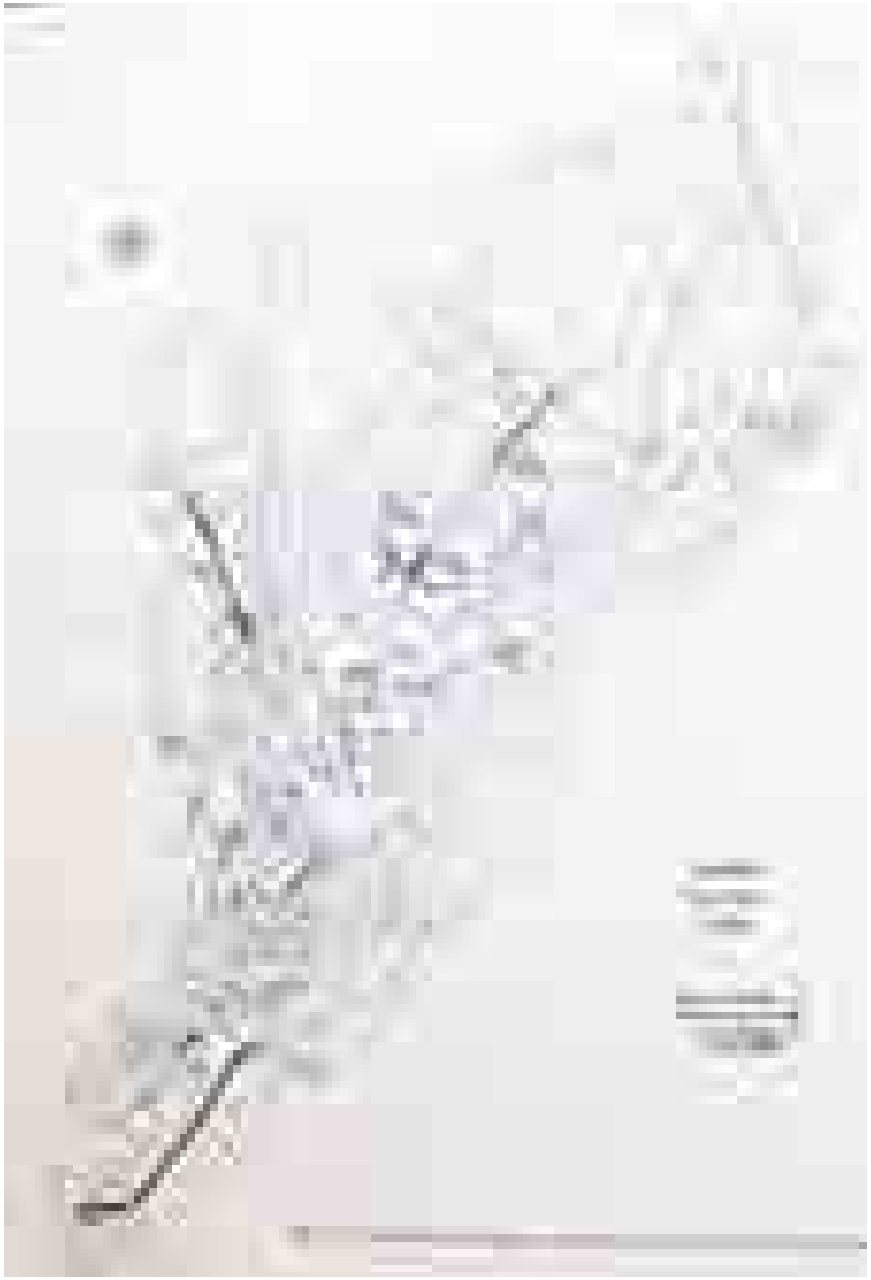


Fig. 27. Pianta dell'area del tempio e del santuario di Iuno Sispita (riportata da P. Chiarucci, op. cit.).

quella inferiore, subito al di sotto della cinta muraria dell'agglomerato urbano. Il fatto che l'attuale largo Tempio d'Ercole sia stato sempre risparmiato dalla proliferazione edilizia antica ci fa supporre che la sua destinazione originaria fosse non solo di tipo cultuale, ma pure commerciale, come dimostrerebbero le invocazioni dell'epiteto *sancus* e dello stesso Ercole come patrono.

Allo stesso modo, la presenza di un edificio religioso presso le mura – siano esse quelle del primo gradone o quelle della platea del castello – lascia supporre la sussistenza di una qualche affinità con la protezione delle porte urbiche[8] . Che il largo attuale fosse un nodo strategico della topografia lanuvina è testimoniato pure dal fatto che l'area rimase vuota anche quando, a breve distanza dalla cortina difensiva medievale, si aggiunsero le abitazioni di Borgo san Giovanni: la piazza, analogamente al ruolo ricoperto a Nettuno dal palazzo baronale, svolse allora la funzione di cesura tra l'antico ed il nuovo insediamento. Stando anche ai rilievi di mons. A. Galieti, non si può infine ignorare la presenza di una piccola strada a servizio del tempio, parallela a via delle Grazie (tratto extraurbano del cardo) il cui principio si può approssimativamente fissare al di sotto dell'area di sedime del villino Seratrice.

8. Sull'esistenza della porta Nettunense in epoca romana siamo confortati dai ritrovamenti archeologici, mentre non sembra fuor di luogo proporre anche un accesso sul versante orientale della platea, vicino al presunto *suggestum,* analogamente a quanto avveniva per l'area sacra sul colle di S. Lorenzo.
Ulteriori saggi di scavo potrebbero poi rivelare la presenza di un ingresso, magari provvisto di rampa, sul fronte meridionale delle mura castellane, laddove alcuni basoli isolati farebbero supporre una continuazione in linea retta della via mediana principale.

Fig. 28. Il castello di Lanuvio visto da Monte due Torri (affresco della fase Cesarini nel cosiddetto palazzo Borgia in piazza S. Francesco di Paola a Roma; fine sec. XVI).

La nascita del quartiere moderno di Borgo S. Giovanni

Viene mostrato nell'immagine a fianco un affresco presente nel cosiddetto palazzo Borgia in Roma, residenza in realtà appartenuta, tra gli altri, ai Margani ed acquistata nel 1571 da Jacopo Giorgio Cesarini. É per questo motivo che una delle sale è decorata nella volta con panorami dei feudi Cesarini, tra i quali compare il castello di Civita Lavinia. La veduta, ripresa dall'altura di Monte due Torri (visibile in primo piano) usufruisce di un piccolo artificio prospettico, dal momento che riporta il circuito murario quasi su un unico piano, evitando le aberrazioni ottiche derivate da una rappresentazione di scorcio. Oltre alla presenza della torre principale, delle altre rotonde e di alcuni torrioni a base quadrangolare oggi scomparsi od inglobati in altre strutture, si nota che anche il settore meridionale *extra moenia* era stato oggetto di una seppur circoscritta espansione.

Con la stabilità politica raggiunta sotto i Cesarini e la progressiva sostituzione della funzione residenziale a quella difensiva, infatti, il perimetro fortificato fu oggetto di sempre minori attenzioni (nel XVII secolo vennero restaurate le sole scarpate dell'angolo nord – ovest) e la città prese a svilupparsi - sebbene limitatamente - all'esterno del recinto.

L'area, corrispondente all'attuale quartiere di Borgo San Giovanni, era articolata in due schiere di abitazioni, ripetute con una certa modularità, sviluppatesi evidentemente ai due lati della strada romana che, dopo aver perduto la nomenclatura di "cardo" all'uscita del perimetro fortificato, s'immetteva nella campagna assumendo il nome di via Astura. La destinazione residenziale del luogo può quindi datarsi già al XVI secolo: all'inizio degli anni Venti dello stesso, infatti, deve ritenersi completata la chiesa di Santa Maria delle Grazie[9] , sorta con buona probabilità per assolvere alle necessità cultuali del nuovo insediamento *foris portas.* Gli abitanti del nuovo "quartiere" vennero poi

9. Va escluso il carattere eremitico del convento. La struttura venne infatti affidata ai frati del Terzo Ordine Regolare di San Francesco (oggi Ordine Francescano Secolare) istituzione costituita da cristiani che, per una vocazione specifica, si impegnano a vivere il Vangelo alla maniera di san Francesco.

Fig. 29. Sopra: principali emergenze archeologiche nell'area del castello di Lanuvio (elaborazione grafica a cura di M. Corsi).

Nella pagina a fianco:
Fig. 30. Un'immagine della processione del mese di maggio in onore della Madonna delle Grazie.

significativamente equiparati a quelli del castello, come sancito negli Statuti, godendo degli stessi diritti ed essendo sottoposti al medesimo regime fiscale.

Le osservazioni di cui sopra portano inevitabilmente a considerare Borgo s. Giovanni come un insediamento storico, in contraddizione con le scelte del P.R.G. comunale, che limita la perimetrazione di zona A (centro storico) al solo circuito murario medievale e rinascimentale.

Fig. 31. Il territorio dell'allora Civita Lavinia nel Catasto Pio - Gregoriano (A.S.R., Cat. Greg., Comarca 009).

Il quartiere nella cartografia preunitaria (Archivio di Stato di Roma, Catasto Pio - Gregoriano (1816 - 1835), Comarca 009)

Il Pio - Gregoriano è il primo catasto particellare di tutto lo Stato Pontificio, promosso da Pio VII Chiaramonti nel 1816 e attivato da Gregorio XVI Cappellari nel 1835. Fu realizzato dalla Presidenza generale del Censo, secondo le modalità già adottate durante l'ex Regno d'Italia dal catasto napoleonico nelle Legazioni e nelle Marche. Una copia era conservata presso le locali Cancellerie del Censo, mentre la documentazione cartografica al completo, corredata ove possibile dai *brogliardi* originari, è ad oggi catalogata presso l'Archivio di Stato di Roma e consultabile *on line* (http://www.cflr.beniculturali.it/serie.html).

L'abitato di Lanuvio (figura 31) è stato inserito nel territorio della Comarca (numero progressivo 009 - Civita Lavinia); tuttavia il brogliardo allegato alle mappe non risulta ad oggi consultabile.

É quindi difficoltoso risalire ai proprietari ottocenteschi dell'area delle Casette che, come si evince dai disegni riportati in questa sede, non risultava edificata agli inizi del secolo XIX: segno che le costruzioni di Borgo San Giovanni, delineate nell'affresco di Palazzo Borgia, non dovevano avere particolari caratteri di pregio ed erano state nel frattempo abbandonate o abbattute a seguito di una contrazione demografica, di certo non ampliate in estensione territoriale, lasciando ancora buona parte dell'area compresa tra i due tracciati stradali antichi all'uso di spazi coltivati; oppure, che l'edificazione del quartiere cinquecentesco si fermasse ad una distanza limitata dalle mura, senza proseguire verso il complesso di Santa Maria delle Grazie. Quest'ultima ipotesi, tuttavia, contrasta con i caratteri stilistici della chiesa, che, sebbene di dimensioni ridotte, non rivela i caratteri di edificio rurale , essendo piuttosto connessa alla committenza Colonna che, intorno al 1523 (data della consacrazione) si occupò pure dei restauri del palazzo baronale e fu forse responsabile del piccolo piano urbanistico di Borgo S. Giovanni, che nella chiesa ha certamente il suo fulcro. Al contrario, il fatto che l'area sia rimasta ad uso agricolo fino all'età moderna sembra confermato anche dalle rappresentazioni

Fig. 32. La terrazza meridionale dell'antica Lanuvium; particolare del disegno di Luigi Canina, "Antica via diretta da Lanuvio verso Anzio. Pianta della Terra di Civita Lavinia e sue adiacenze".

topografiche successive, (vedi fig. 32 nella pagina a lato), oltre che, in tempi più recenti, anche da testimonianze orali di chi ha visto l'area prima delle manomissioni del dopo guerra.

Il processo di urbanizzazione dell'area di studio in età premoderna

Ricostruire il processo di urbanizzazione dell'area di studio fino all'inizio dell'età moderna e contemporanea acquista un interesse particolare, ai fini della considerazione del rischio archeologico che grava sull'intervento in esame. Poche sono al riguardo le fonti iconografiche, topografiche e letterarie disponibili. A vantaggio di una ricostruzione degli assetti storici dell'area poco aiuto proviene dalla pur ricca letteratura di settore o da quanto proveniente dal contributo dei numerosi storici locali, anche contemporanei, molto attivi nel considerare recenti ritrovamenti, ma poco attenti nella valutazione critica e nell'indagine ricostruttiva sul patrimonio esistente, anche quando di clamorosa evidenza monumentale, come nel caso delle mura cosiddette latine e della viabilità romana di questo settore urbano.

É un dato che forse spiega, ma non giustifica, l'incomprensibile assenza di un vero vincolo archeologico tanto sulle mura che sul tracciato, sempre perfettamente individuato e individuabile, della strada Anzio – Lanuvio, almeno nel suo tratto rimasto sempre fuori terra, e di cui sono stati recentemente scavati e salvati nuovi tratti[10] , e delle sue due successive diramazioni, che perimetrano ad Ovest e a Est l'area di studio, rappresentanti il cardo dell'insediamento romano e la *Circumductio* che taglia tale insediamento congiungendosi sotto colle San Lorenzo all'Appia. Le basi cartografiche su cui basare questo studio sono sostanzialmente le seguenti: il Catasto Gregoriano mostrato nelle note precedenti (fig. 31), di età attorno ai primi decenni dell'800; le mappe IGM storiche (fig. 33); le aerofoto della RAF precedenti e susseguenti ai bombardamenti del 1944 (fig. 34); il Piano di Ricostruzione del 1948 (fig. 37) e la sua riedizione approvata nel 1959 (fig. 42); i documenti dell'Archivio storico comunale, riportati nel dettaglio nelle pagine successive.

10. Cfr. Paolo Garofalo, op. cit. pag. 105.

Fig. 33: Centro urbano di Lanuvio e il suo intorno territoriale, dall'estratto della tavola IGM 150-III-SE - ALBANO LAZIALE, e 150-II-SO - VELLETRI, rilievo topografico del 1873, con aggiornamenti generali del 1931 e parziali del 1936 e 1940, originale in scala 1:25.000.

Fig. 34 Ricostruzione della viabilità antica di *Lanuvium* a cura di P. Garofalo (*Lanuvio. Storia e istituzioni in età romana*)(base foto aerea RAF, 1944).

Dall'esame di queste fonti emerge un dato abbastanza costante che sembra dimostrare una sottoutilizzazione dell'area di studio per usi insediativi, concentrati attorno al centro storico per tutta l'età storica, con la sola eccezione della crescita del cosiddetto Borgo San Giovanni come addizione distinta al borgo murato, lungo la strada parallela alla *Circumductio*, già cardo dell'insediamento romano. Tale condizione non mette al riparo dal rischio di trovare all'interno dell'area importanti tracce del passato romano e latino, anzi la aggrava, trattandosi di suoli che sembrano appunto dimostrare una condizione di verginità archeologica difesa anche dalle trasformazioni post belliche, che ancor prima di dare uso all'area come vera e propria area di emergenza – come è oggi in uso negli interventi post terremoto nell'allestimento delle tendopoli e degli insediamenti di prima accoglienza – utilizzano l'area come zona di ammasso e riporto delle macerie estratte dal centro storico quasi cancellato dai bombardamenti coevi allo sbarco di Anzio del 1944.

La bella ricostruzione dell'estensione della città (fig. 34) in età romana effettuata da Paolo Garofalo (*op. cit.*, pag. 115) sulla base della foto RAF 1944 qui riportata non pone dubbi, peraltro, sull'appartenenza dell'area allo studio nel perimetro dell'antica *Lanuvium*, di cui viene in qualche modo indicata anche il perimetro di una probabile cinta muraria, oggi ancora evidente nel tratto Sud orientale.

In tempi molto più recenti, la condizione dell'area di studio come zona di raccolta e probabile riuso delle macerie post belliche, provenienti in massima parte dal bombardamento del centro storico del 17 febbraio 1944, in occasione dello sbarco alleato di Anzio, e dagli eventi bellici successivi, emerge, prima che dalle indagini di archivio e dalle testimonianze d'epoca – ancora da raccogliere e approfondire - dalla stessa Relazione geologica del PP, che rileva la presenza di sezioni di riporto che variano da uno spessore minimo di meno di due metri, per buona parte dell'area, a porzioni più limitate dove il riporto arriva fino a 6 metri, in particolare nel tratto superiore, a contatto col tratto meglio conservato di mura "latine", come ben evidenziato nella tavola riportata nelle pagine successive (fig. 115).

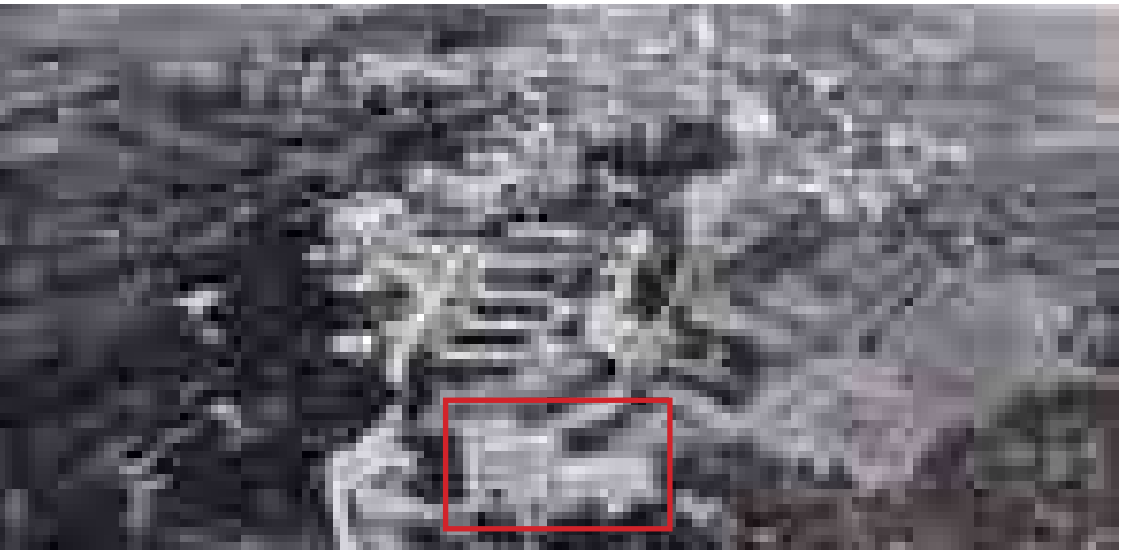


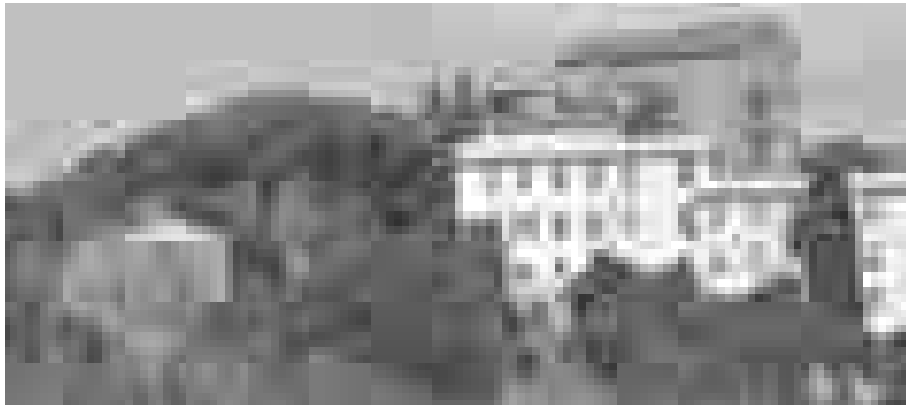
Fig. 35. Le Casette di Borgo S. Giovanni (in primo piano, dietro l'edificio della scuola primaria gestita dalle religiose di S. Giuseppe (da P. Chiarucci, *Lanuvium*). La foto, databile attorno ai primi anni '70, mette in bella evidenza i terrazzamenti coltivati a vigneto sulle pendici sud - orientali del colle lanuvino, ben esposte al sole e alle brezze marine.

In basso:
Fig. 36. Stato attuale del muro di sostegno di via delle Selci Larghe e del muro di sopraelevazione delle antiche mura 'latine', realizzato verso la metà degli anni '70.

É assai probabile, tuttavia, che i riporti di maggiore spessore indicati nella Relazione a ridosso della sopraelevazione delle mura antiche operata attorno al 1975 (di cui parla Corrado Lampe nel suo contributo alla fine del presente volume) siano coevi a tale intervento, e siano stati realizzati in grande fretta, a probabile sfregio delle preesistenze archeologiche affioranti, per contenere gli smottamenti di terreno e le frane originate dal cedimento del piano di posa del nuovo quartiere delle Casette.

L'osservazione nei dettagli dell'immagine fotografica dall'alto dell'intero quartiere nella pagina a fianco (fig. 35) aggiunge tuttavia un elemento importante. Nell'immagine compaiono i nove edifici del progetto iniziale, mentre non c'è ancora alcuna traccia del muro di sostegno che evidentemente viene eretto successivamente (fig. 36), probabilmente a difesa delle costruzioni appena edificate, dopo crolli e smottamenti di cui c'è in parte traccia nella documentazione d'archivio, ancora in corso di esame.

Si noti infine l'assenza dell'edificio a tre piani, ATER, (fig. 37 nella pagina successiva), evidentemente realizzato in seguito, (1968, fonte UTC) a costo anche della demolizione della probabile porta urbica meridionale, citata ancora da Paolo Garofalo (*op. cit.,* vol. I, pp. 114 - 116), la cui realizzazione realizza un impatto paesaggistico e ambientale assai più distruttivo di quello operato nell'intervento, tutto sommato ben calibrato, del quartiere delle Casette. É in relazione a tale intervento, e probabilmente ai crolli che cominciano a interessare i suoli di riporto su cui poggia il quartiere precedentemente edificato, che si rende necessaria la costruzione dei sostegni murari e dei terrazzamenti lungo la via delle Grazie e del muro di sostegno disposto lungo tutto il perimetro delle mura latine, che costruisce le condizioni attuali di degrado e banalizzazione dell'immagine complessiva dell'area, ampliate dalla 'sistemazione' - sembra inizialmente come soluzione temporanea, poi divenuta permanente - dell'antica strada "delle Selci Larghe" a circonvallazione urbana moderna e del sottostante muro di sostegno, oggi in forte stato di abbandono, e di cui si dirà ancora più avanti.



In alto, fig. 37. Edificio di edilizia residenziale ATER realizzato all'interno del perimetro murario del V sec. a.C,, previa distruzione delle tracce della porta urbica meridionale. Fig. 38. Il sito della probabile porta urbica meridionale nelle condizioni attuali. A sinistra, la scalinata di accesso realizzata a servizio dell'edificio ATER sui ruderi delle mura, in primo piano l'ampio tratto di basolato romano occultato dall'edificio (in bianco, nella foto superiore, delle Suore Operaie di Gesù (Casa di San Giuseppe).

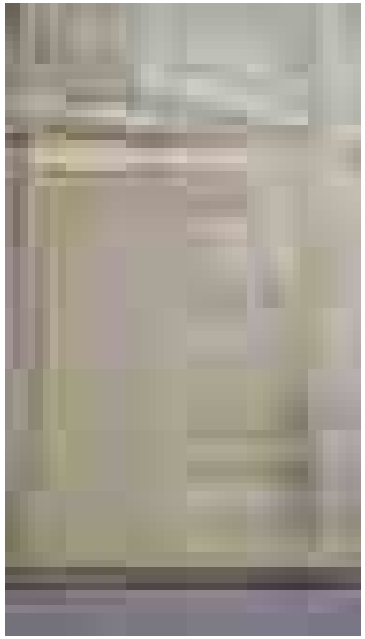
Nella pagina a fianco, fig. 39. La stessa visuale della figura precedente in una foto storica ante guerra (Foto A. Galieti 1932 - loc. Madonna delle Grazie), per gentile concessione di P. Garofalo.

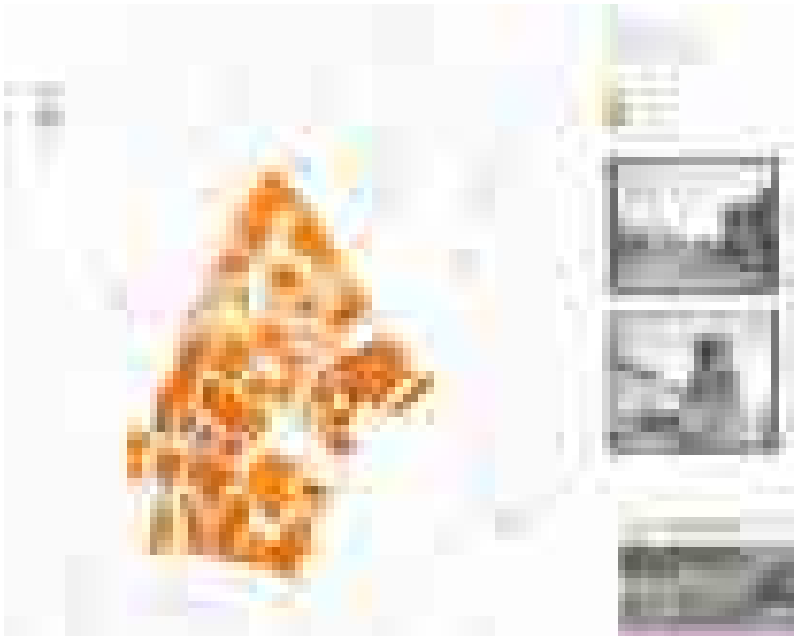
Lo stesso muro di sostegno che versa, oggi in condizione di grave degrado fisico e strutturale, al pari di quelli che sostengono i suoli dei giardini delle ville private nel tratto a monte di via delle Selci Larghe, e che attende intervento a difesa della pubblica incolumità (vedi osservazione successiva n. 6.)

Stato attuale dei siti di interesse storico, archeologico, architettonico

Come per buona parte delle aree archeologiche e dei siti di interesse storico presenti nel territorio comunale, l'ambito delle cosiddette mura "latine" è venuto nel tempo forzosamente a contatto con superfetazioni architettoniche che hanno alterato - o quanto meno modificato - la percezione del sostrato romano. In particolare, l'area della sostruzione in opera "poligonale" è a tutti gli effetti il limite dell'urbanizzazione post bellica, con la quale si integra non soltanto a causa della relazione strutturale che con essa intercorre, ma anche della felice relazione con la "discreta" architettura delle Casette, che, come già più volte osservato, non si pone in nessun caso come elemento di disturbo della preesistenza.

Lo stesso non può dirsi della viabilità che, se su via delle Grazie mostra per breve tratto l'originario basolato, su via delle Selci Larghe mostra ancora buona parte del suo carattere eccezionale - in questo





Figg. 40 e 41 Comune di Lanuvio, Piano di Ricostruzione, 1951, particolare della legenda e ingrandimento dell'area del Centro storico e di Borgo San Giovanni. Fonte: Ufficio Tecnico Comunale.

La vicenda del Piano di Ricostruzione post bellico (1951-1959)
P. Rovigatti

Il Piano di Ricostruzione nella stesura iniziale del 1951 riporta molte informazioni di grande interesse ai fini del nostro studio. La tavola, riportata qui sotto, redatta a colori sulla base di un sintetico ma efficace rilievo planimetrico su base catastale, riporta sia le evidenze archeologiche che il profilo degli edifici esistenti classificati rispetto al danno bellico, assieme alle nuove realizzazioni del primo dopoguerra. Queste, indicate nella tavola col colore rosa (spesso con la sigla "altezza convenzionata"!), contornano il centro storico murato (ben evidenziato dal tratto spesso in colore nero) e comprendono anche il neonato quartiere popolare delle Casette. La tavola riporta anche la localizzazione dei principali ordigni esplosi durante il bombardamento del 17 febbraio 1944 (grappoli di bombe aeree, con tre cerchi, e bombe aeree isolate, con cerchio singolo. É interessante notare come l'area del quartiere delle Casette sia stata interessata da due soli ordigni.

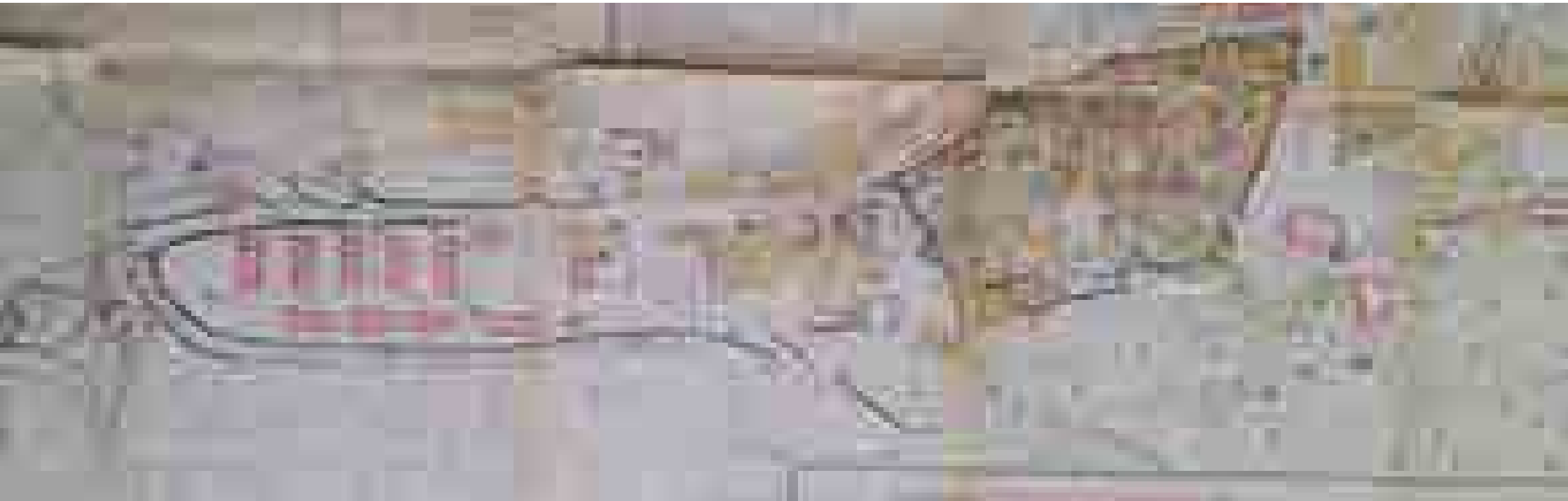


Fig. 42. Panoramica attuale del centro storico di Lanuvio da via Schiuma di Ferro (settembre 2015). L'edificio in stile con la torre sopra le Casette, ben inserito nella vegetazione del proprio giardino e di quelli vicini è il Villino Modestini.
Fig. 43. Panoramica attuale del centro storico del versante orientale. L'edificio a cuneo sulla destra è il "Palazzaccio", edificio simbolo, come attesta l'appellativo locale, del disastro urbanistico del primo e secondo dopoguerra.

Questa informazione sembrerebbe confermare quelle di fonte orale[1] secondo cui l'area fino alla fine del conflitto fosse stata occupata da orti, certo non di interesse militare, e non da abitazioni. Resta da spiegare il perché: se per la distanza dal centro urbano, se per il disagio delle strade a forte pendenza, o ancora per la presenza di manufatti antichi o ruderi di cui parlano ancora alcune fonti orali. In ultimo, è degno di nota la cura del disegno nell'indicare, attraverso una grafia fin troppo eloquente, i tratti di strada ancora caratterizzati dalla presenza di basoli di basalto, in particolare nell'ansa della via "Anziatina", tra il nuovo quartiere e il neonato Istituto Operaie di

1. Una testimonianza assieme preziosa e commovente, riguardo anche alla data di edificazione del quartiere delle Casette, è quella offerta dal racconto orale di Sergio Modestini, che torna ad abitare assieme al padre e alla famiglia nel villino occupato dal Comando Militare germanico, assieme all'Istituto Salesiano (L. Evangelista, M'arecordo comme mmo", Lanuvio, 2011, pag. 154), dopo un iniziale periodo di coabitazione forzata con gli occupanti - e nonostante lo sfollamento della popolazione civile del febbraio 1944 - che dura dal 24 gennaio al mese di maggio 1944.
Alla rottura del fronte, l'intera famiglia è costretta a seguire la fuga tedesca fino a Roma, dove poi trova alloggio nel campo Parioli. Il padre è il primo a ritornare a piedi, nella casa danneggiata dai cannoneggiamenti dell'abitato di Lanuvio in occasione dello sfondamento del fronte da parte degli Americani. Appresso è l'intera famiglia a ritornare nella propria dimora. Un ricordo di ciò è legato a un episodio preciso. Sergio, appena quindicenne., giace malato, a letto, nella casa riconquistata, ebbro delle febbri portate dai pappataci che prosperano sui cadaveri malsepolti dei morti del fronte appnea cessato, e che invadono a sciami anche l'abitato cittadino che stenta a riprendere vita. Dal suo letto, sente poco distante il canto per lui abituale di una giovane ragazza, più grande di lui, Marcella, ha ventidue anni!, e che abita nelle Casette, di cui è innamorato. É il 1946, una data certa, legata al rientro nella casa: le Casette sono state appena realizzate, o forse parte di esse. Il testimone ricorda anche l'amministrazione comunista del tempo, e dell'esproprio dei terreni su cui sorgerà il quartiere delle Casette operato contro il proprietario, il podestà di Lanuvio durante il periodo fascista, Ercole Gozzi. Un'altra testimonianza indiretta è legata all'edificazione del villino, realizzata dal padre, nel 1935, dopo aver acquistato un fondo dedito ad orti e vigneti. Nello scavo delle fondazioni, vengono alla luce tracce di edifici precedenti, un plinto, o un basamento, forse pezzi di frontoni. Probabilmente tracce di un Oratorio Benedettino di cui parlano successivamente anche alcuni studiosi locali (C. Lampe), realizzato nel XII secolo e distrutto, sembra a causa di incendio, nel secolo successivo. Una struttura forse edificata su edifici antichi, che doveva essere di servizio agli Orti che sicuramente occupano fino al primo dopoguerra buona parte dell'area perimetrata dalla 'mura latine' e dalle strade romane.

Nella pagina a lato:
Fig. 43bis - Comune di Lanuvio, Piano di Ricostruzione, riedizione approvata nel 1961, e ingrandimento di parte della legenda di Piano. Fonte: Ufficio Tecnico Comunale. Nel cerchio rosso, la localizzazione del Villino Modestini, occupato dal Comando Militare germanico dopo lo sbarco alleato del 21 gennaio, dal 24 gennaio al mese di maggio 1944, di cui al racconto della nota 1 in questa pagina.

Gesù, e lungo tutta la via della attuale Selci Larghe, identificata col numero 18 - "Antica via con pavimentazione romana diretta a Torre Astura" - nella dettagliata elencazione di diciannove "Opere ed edifici di interesse storico-archeologico-monumentale ed artistico", a cura evidentemente di monsignor Luigi Galieti, conclusa con il sito n. 19: "Sostruzione in opera quadrata con blocchi fino a 2,5 m di larghezza (V sec. a.C.)".

Ugualmente degno di nota appare il Piano di Ricostruzione nella sua stesura successiva, e definitiva, approvato nel 1961, come indica il timbro riportato con la data del 3 luglio 1961 del Ministero dei Lavori Pubblici, a seguito della pubblicazione del Piano avvenuta nel 1959. Un Piano divenuto legge, dunque, ben dieci anni dopo la sua stesura inziale, e ben 16 anni dopo la liberazione. Un ritardo che spiega, senza molte altre parole, il disastro urbanistico realizzato attorno al centro storico nei primi anni del dopoguerra, e proseguito indisturbato nei decenni successivi, come testimonia la comparazione di immagini riportata nelle pagine successive. La tavola riportata nella pagina a fianco, dal titolo "Planimetria del Piano di Ricostruzione indicativa dei danni, ripristino, nuove costruzioni - Opere ed edifici di notevole interesse", riporta in bianco e nero molte delle informazioni già riportate nell'edizione del Piano precedente (illustrata nelle pagine 54 e 55), e in particolare: il limite dell'area di Piano (elemento di grande importanza da considerare anche rispetto agli sviluppi urbani successivi); gli edifici parzialmente o totalmente distrutti; gli edifici gravemente danneggiati; gli edifici lievemente danneggiati; gli edifici intatti. In nero, la tavola riporta anche gli "edifici di nuova costruzione, di ricostruzione fuori sede ed ampliamenti di edifici esistenti, e a campitura grigia gli "edifici variamente danneggiati ripristinati". Come è facile constatare dall'elaborato, appartengono a questa categoria la maggior parte degli edifici, e in particolare quelli all'interno del centro storico murato e del Borgo San Giovanni, a testimonianza di un'opera di ricostruzione che ha prodotto un complesso di nuovi edifici a carattere disordinato nell'intorno del perimetro urbano delle mura, e un'azione probabilmente di autocostruzione e auto promo-

In alto: Fig. 44 "Panorama di Lanuvio dall'Istituto Salesiano" da una cartolina del 1964 (Archivio Galieti). *In basso:* fig. 45. Immagine della colata edilizia realizzata al di fuori di ogni regola edilizia e urbanistica a partire dal dopo guerra (settembre 2015).

zione edilizia nel nucleo urbano principale, già compiuta alla data di stesura della nuova versione del Piano. Andrebbe ancora evidenziato come tale carattere "spontaneo" della ricostruzione del centro storico si legga ancora oggi nella bassa qualità delle ricostruzioni, soprattutto nei piani alti del tessuto edilizio, e sia condizione della probabile vulnerabilità sismica dell'intero apparato insediativo, questione certo meritevole di approfondimento tecnico scientifico , peraltro mai realizzato anche dai recenti studi sul Centro urbano.

Una bassa qualità urbanistica ed edilizia che è percepibile anche semplicemente a livello percettivo, visitando il centro storico; assieme - almeno ad un occhio appena più istruito tecnicamente - ad una evidente vulnerabilità sismica che amplifica le condizioni di rischio ben comprese dagli abitanti originari, protagonisti di un esodo dal centro storico che coincide con i primi anni '70 e '80 e che consegna, in anni successivi, buona parte del patrimonio residenziale storico a nuovi residenti, immigrati dai paesi dell'Est e in particolare dalla Romania, in analogia con quanto avviene in molti altri centri storici minori dei Castelli Romani. La tavola evidenzia, infine,come nella versione precedente del Piano, un accurato elenco di Opere ed edifici di interesse storico-archeologico-monumentale ed artistico ..." a cui si aggiungono, stavolta, anche le opere di interesse "religioso e assistenziale". Tra queste, l'edificio dell'Istituto Religioso delle Operaie di Gesù, l'intervento di maggiore alterazione delle qualità del paesaggio di tutto il complesso urbano, destinato presto ad essere eguagliato in tale opera dall'incongruo intervento ATER del 1968, nel recinto delle mura del V secolo, che darà poi la quota di riferimento (tre piani) alle discutibili Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente. Un intervento che segna anche l'avvio di una fase di sviluppo edilizio caotico e disordinato soprattutto sul versante orientale del centro storico, destinata a proseguire anche nei decenni successivi, con la complicità palese di tutte le amministrazioni, incapaci di dotare il territorio di strumenti di governo urbanistico.

Fig. 46. Immagini di via delle Selci Larghe. Dall'alto: a e b. situazione del manto stradale in rapporto con il basolato romano; c. punto di risalita alle Casette; d. stato della recinzione a valle; e. e f. stato di conservazione delle cosiddette mura "latine".

tratto la strada si allargava dalla sezione tipo di 4,10 metri a quella di 9 metri, proprio per svolgere la sua funzione di "*circumductio*", e agevolare il passaggio di carri e convogli di grandi dimensioni - un carattere che convive a stento con la recente, parziale copertura in asfalto di parte della sede, e con gli usi attuali. Il doppio senso di percorrenza, inoltre, non facilita l'andamento del traffico che tende ad invadere - sottoponendola ad usura prolungata ed eccessiva - la pavimentazione romana lasciata senza alcuna protezione. L'immagine di generale degrado è ancora aggravata dalla pessime condizioni del largo marciapiede in asfalto, e dal sistema di illuminazione tipico di una strada di periferia urbana. Si aggiunga che a causa della maggiore pendenza della parallela via delle Grazie, il traffico pesante in salita e in discesa tende a preferire tale tragitto, sottoponendo ad usura le pietre romane che vengono anche sottoposte a vibrazioni continuate e distruttive. Buona parte dei basoli originari in pietra di basalto appaiono oggi fessurati. Il processo degenerativo è ormai in corso, e produce ogni anno maggiori danni, anche a causa dei cicli gelivi che nella cattiva stagione tendono ad allargare le fessure esistenti e a innalzare il livello di degrado esistente. La stessa condizione espone gli elementi litoidi in pietra di peperino delle mura "latine" ad un degrado arrivato in molti casi a situazioni limite, che mettono a repentaglio anche la stabilità statica dell'intera struttura e delle murature soprastanti. La stessa chiesa di Santa Maria delle Grazie, che di recente ha avuto un intervento di rifacimento della copertura a cura della Sovrintendenza ai Beni Architettonici del Lazio, è stata anche oggetto nel tempo di ritinteggiature interni assai discutibili, che hanno in parte alterato la percezione della bicromia prevista in origine rilevabile nelle profilature grigie in peperino su intonaco bianco. Tutto ciò si aggiunge alle numerose opere realizzate nel cortile del convento, in cui il portico, negli anni '90, venne letteralmente trasformato da struttura semi ipogea in costruzione fuori terra, con la sostituzione dell'originario muro di contenimento contro terra con una serie di pilastri in laterizi moderni, la cui forma è stata totalmente inventata senza il minimo supporto di analisi tipologiche.

Fig. 42a: La chiesa di Santa Maria delle Grazie in un'immagine storica (Archivio Casieri).
Fig. 42b: Veduta odierna della stessa e dell'interessante rudere che la fronteggia dalla scarpata antistante.

Alla pagina seguente:
Fig. 43: Stato attuale del giardino del convento di Santa Maria delle Grazie dopo gli arbitrari interventi degli scorsi anni.

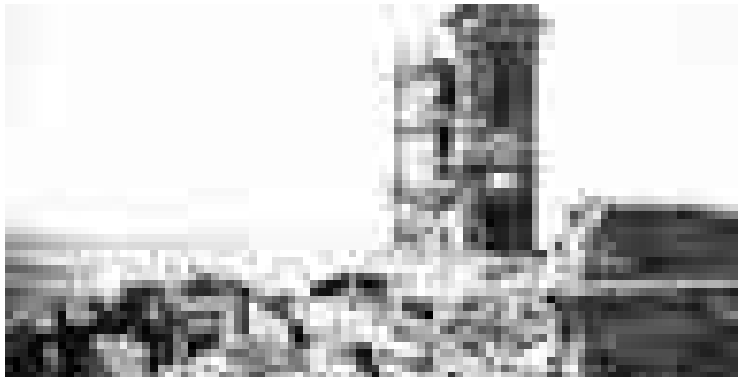
In breve, un vasto insieme di luoghi e opere di notevole interesse culturale e archeologico è in stato di degrado e abbandono, e nessuna azione di tutela e di cura è stata realizzata o messa in agenda negli ultimi anni.

Gli interventi edilizi del 1946 a sostegno delle popolazioni sfollate
I bombardamenti che colpirono Lanuvio durante l'ultima Guerra Mondiale, e in special modo quello del 17 febbraio 1944, causarono la perdita di un'abbondante porzione dell'edilizia storica, cancellando tracce fino ad allora ben conservate del patrimonio - soprattutto residenziale - di epoca medievale e rinascimentale[11] , con danni enormi all'interno del centro storico.

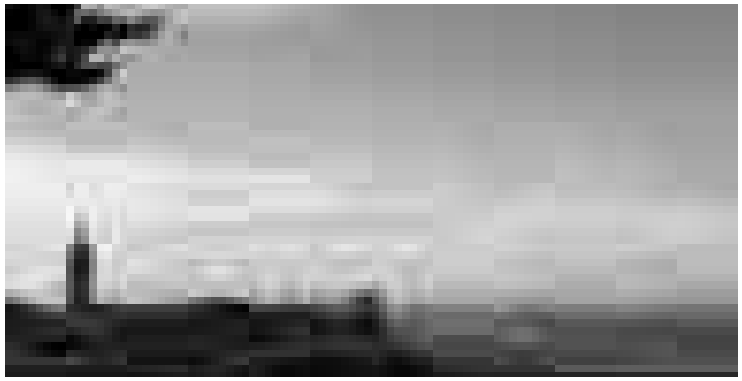
Oltre alla perdita di vite umane e al danno materiale, la conseguenza più diretta dei tragici eventi fu l'abbandono forzato da parte della popolazione di abitazioni che erano state in buona parte occupate dalle precedenti generazioni dei medesimi nuclei familiari, dando luogo anche a Lanuvio al fenomeno degli "sfollati".

Se durante gli ultimi due anni del conflitto gli abitanti cercarono

11. Anche il patrimonio chiesastico subì gravissime perdite, con gli ingenti danni inflitti alla Collegiata e la totale perdita della piccola chiesa *extra moenia* dedicata a Santa Maria Maddalena.



a.



b.

Fig. 44.a: La Collegiata di Santa Maria Maggiore sventrata dai bombardamenti del 1944.
Fig. 44.b: Immagini dei mezzi da sbarco sull'orizzonte, 1944 (L. Evangelista).
Fig. 45a: Foto aree dell'abitato di Lanuvio scattata dalla RAF nel 1944.

riparo provvisoriamente a Roma o in altri centri laziali, fu soprattutto a partire dal 1945, appena dopo la liberazione, che si fece più pressante la necessaria risoluzione della problematica dei senza tetto. Il Comune deliberò allora la costruzione di nuclei di edilizia popolare provvisoria, noti - sebbene sorti con tipologia differente - negli atti d'archivio con il nome generico di "Casette", e che vennero localizzati a nord e a sud delle mura castellane, rispettivamente in via Marianna Dionigi ed in via delle Grazie (fig. 45).

Sono questi i due quartieri di edilizia pubblica più vicini al centro principale, a cui si aggiungono molto più tardi, all'inizio degli anni '80, i nuovi insediamenti PEEP nelle aree più a valle, attorno alla strada di collegamento alla stazione ferroviaria.

I problemi della ricostruzione: espropri, occupazioni e rapporto con l'antico

I primi atti necessari all'edificazione delle Casette furono alcuni espropri di privati proprietari. Altri ancora erano stati interessati da azioni similari subito dopo la fine della guerra, al fine di poter attuare interventi di emergenza e per pubblica utilità, come la collocazione di un comando provvisorio dei Carabinieri in Borgo S. Giovanni[12] .

Lo stato di precarietà delle istituzioni preposte al controllo del patrimonio storico archeologico e la contemporanea necessità di una celere ricostruzione furono, però, alla base di alcuni atti di leggerezza nei confronti delle preesistenze (eclatante è la ricomposizione del fronte delle mura su largo tempio d'Ercole, i cui blocchi vennero rimontati senza tener conto della presenza di fasce orizzontali in tufo litoide *lionato*, creando un singolare *pastiche* tra i blocchi in peperino e quelli tufacei; vedi figg. 46 e 47). È proprio il caso dell'area della platea del presunto tempio di Ercole, presso la quale vengono registrati atti di vero e propria scelleratezza nei confronti delle sostruzioni di

12. Proprietà Luigi Modestini; esposto alla Regia Prefettura di Roma, 10 giugno 1946.

Fig. 45b: I due nuclei di edilizia pubblica sorti a Lanuvio nel 1946: le "casette" di via Marianna Dionigi (in rosso) e quelle di Borgo S. Giovanni (in giallo).

epoca romana: "I conci di dette mura venivano spezzati, poi caricati e portati nel cantiere della ditta Pinto che sta costruendo le nuove casette per conto del Genio Civile", come si legge nei documenti dell'Archivio Comunale. In molti casi simili furono gli stessi abitanti a richiedere la consulenza di mons. Alberto Galieti, noto storico ed archeologo lanuvino. Di fatto, la costruzione delle prime case pubbliche della ricostruzione post bellica avviene riutilizzando anche molti materiali provenienti dalle demolizioni e dai crolli, e nell'assenza di controlli e nella fretta della ricostruzione fanno le spese di questo processo di "riuso" anche molte parti nobili del patrimonio storico e archeologico esistente. La tipologia costruttiva adottata per la costruzione delle "Casette" prevede l'uso di fondazioni a sacco e muri romani, ideali per utilizzare materiali di recupero.

La precarietà delle condizioni della popolazione[13] , unita alla rapida edificazione dei nuovi nuclei di edilizia provvisoria, diede luogo anche a fenomeni di occupazione abusiva dei pochi immobili ancora agibili, protrattasi peraltro per alcuni anni dopo la fine del conflitto[14], di cui vi è ampia traccia nella documentazione d'archivio. Lo stesso fenomeno si estese a breve alle "Casette" in costruzione[15], originando

13. Nell'archivio comunale si registrano note scritte a mano in cui alcune famiglie con anziani, bambini e donne in stato di gravidanza denunciano la totale inadeguatezza delle proprie abitazioni danneggiate.
14. Si vedano, a titolo di esempio, i documenti(agosto 1948) dell'Archivio Comunale relativi all'occupazione di una stanza da parte della sig.ra Domenica Proietti. In questo caso, tuttavia, il gesto fu autorizzato dal Sig. Vincenzo Seratrice, notabile del paese, agendo in vece dell'amministrazione comunale.
15. Sempre nell'Archivio Comunale è conservato un atto risalente al 28 gennaio 1948: "Scassinamento ed occupazione abusiva di alloggio". Il testo si esprime nei seguenti termini: "E' stata rimessa ed accertata da questa Amministrazione una dichiarazione nella quale risulta che la S. V. oltre ad occupare abusivamente un alloggio sito nelle casette popolari Borgo S. Giovanni, avete proceduto allo scassinamento della porta d'ingresso; aggravando ancora di più il fatto avendo Voi dichiarato a dei cittadini che detto atto vi sia stato autorizzato dallo scrivente Sindaco. Sono d'avviso si entro la giornata di domani29/I/48 la S.V. non procederà a lasciare libero l'alloggio in questione, e

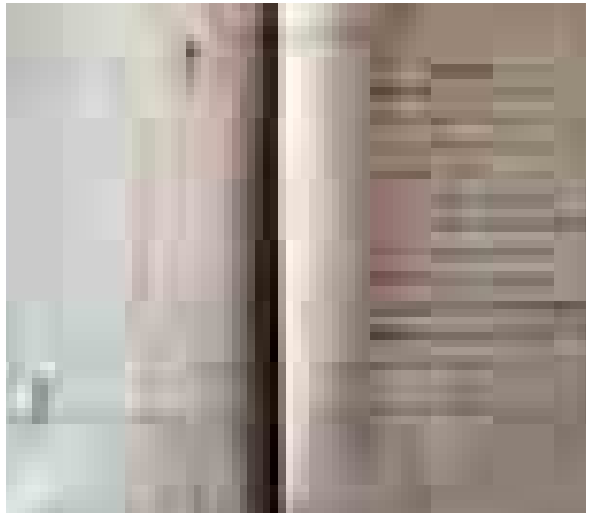
Figg. 46 e 47. Le frettolose ricostruzioni post belliche, hanno provocato alcuni fraintendimenti nel riposizionamento dei blocchi della cinta muraria di Lanuvio; la fascia color ocra in tufo litoide lionato (visibile nella torre circolare a destra) non è stata riconosciuta nel bastione a sinistra, dove i materiali lapidei sono stati mescolati senza alcun criterio logico o estetico.

probabilmente condizioni di incertezza, illegalità e favore abbastanza comuni e diffuse all'epoca, destinate a creare condizioni e abitudini negative fino ai giorni d'oggi.

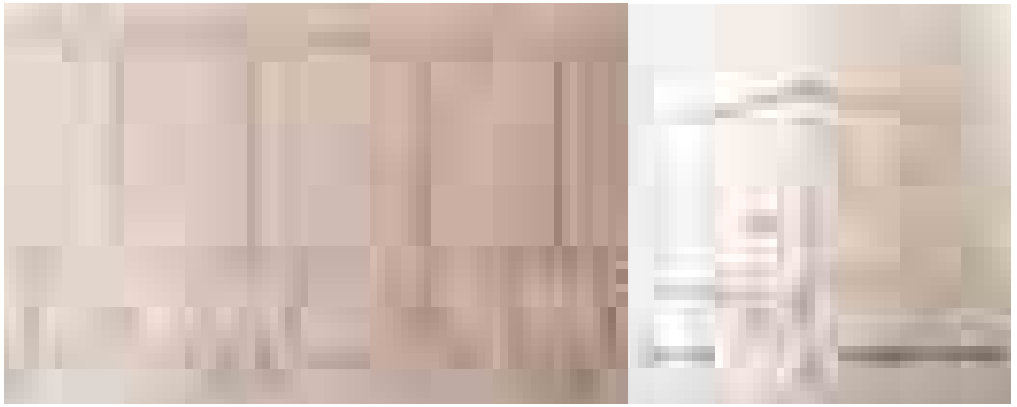
Il progetto delle Casette di Borgo S. Giovanni

L'originario Piano delle "Casette" di Borgo San Giovanni, delimitato ad ovest dal tracciato di via delle Grazie e a sud da quello di via delle Selci Larghe, con le relative mura "latine", consta di nove nuclei edilizi a scopo residenziale, dotati di un lavatoio comune. I singoli edifici, realizzati dalla ditta SACI sotto la direzione del Genio Civile, sono correttamente allacciati alla fognatura principale e provvisti di fossa settica. Hanno uno sviluppo ad un piano, per i cinque fabbricati disposti ortogonalmente a via delle Grazie, e due piani per i quattro che sorgono paralleli a via delle Selci Larghe. Fa eccezione a tale regola il primo edificio che si incontra venendo dal centro, che sfruttando il salto di quota esistente tra il primo e il secondo terrazzamento, realizza un piano aggiuntivo, sotto la quota del piano terra. Tutti gli edifici sorgono su fondazioni a sacco di modesta profondità – ma che garantiscono comunque la necessaria sicurezza statica a piccole costruzioni, e mettono, chissà quanto consciamente, per l'epoca, al riparo da ogni rischio archeologico – e su un vespaio aerato che garantisce alle abitazioni, almeno inizialmente, la necessaria protezione da eventuali fenomeni di umidità di risalita. Successivamente, problemi di questa natura hanno interessato alcuni edifici, probabilmente anche a causa dell'assenza di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ogni unità abitativa , ad esclusione dei locali seminterrati, risulta composta da due camere, cucina e servizio igienico, per uno sviluppo superficiale modesto, attorno ai 40 metri quadri comples-

riparare la serratura da Voi scassinata, senz'altro procederò alla denuncia del fatto al Comando Stazione Carabinieri". Altre memorie scritte a mano testimoniano di episodi frequenti di scassinamento degli ingressi ed introduzioni forzose negli alloggi (cfr. Archivio Comunale di Lanuvio, Commissione ricostruzione edilizia. Pratiche da evadere, faldone "Edilizia anni '40", senza numero).



Immagini del progetto originale (Archivio comunale, 1946) per le "Casette ricovero per i senza tetto - Borgo S. Giovanni: Fig. 48. Intestazione del progetto; fig. 49, particolare della planimetria generale (sopra); fig. 50, particolare della distribuzione interna delle abitazioni.



sivi, adeguato ad un alloggio provvisorio, ma dignitoso e corredato dei servizi essenziali. Il lavatoio comune, dotato di otto postazioni di lavaggio, è completato nel perimetro esterno delle murature da due piccole fontane con relative vaschette, da cui per alcuni anni gli abitanti attingono anche l'acqua potabile, che raggiungerà le abitazioni sono in seguito.

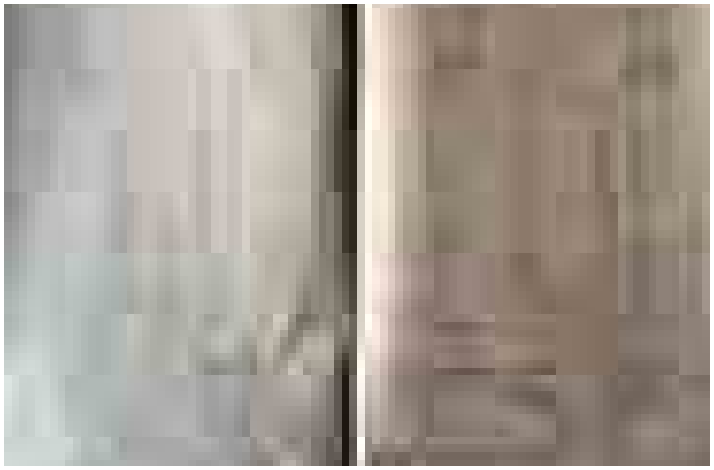
La relazione tecnica annessa al progetto rivela, in generale, una qualità medio alta delle finiture (intonaci e tinteggi, pavimenti con marmette in graniglia, serramenti verniciati di porte e finestre, serramenti con persiane avvolgibili, camino nella zona cucina) soprattutto se paragonata allo standard medio dell'edilizia popolare di quel periodo storico.

L'Assetto attuale dell'area *(P. Rovigatti)*

Il quartiere attuale delle Casette, presenta oggi una evidente condizione di *enclave*, nucleo abitato e separato in molti sensi e funzioni dall'insediamento urbano del "borgo San Giovanni", di cui dovrebbe costituire appendice, e dal centro storico principale, da cui dista solo poche centinaia di metri.

É una condizione che si percepisce al tatto, entrandovi dentro, arrivando a piedi dal centro storico, discendendo lungo via Borgo San Giovanni, poi via delle Grazie, che proprio in procinto del quartiere di case popolari, sulla sinistra, acquista ancora maggiore pendenza. Evidente è dunque la separazione spaziale, acuita dalla distanza e dalla fatica di una percorrenza pedonale che naturalmente aumenta nel percorso a ritroso, di chi abita nel quartiere e muove verso il centro in cerca di servizi, attrezzature, vita urbana.

Una separazione funzionale, amplificata appunto dal carattere prettamente monofunzionale proprio di ogni insediamento INA CASA, IACP, ATER - o di case popolari comunali, come in questo caso - privo di ogni minimo servizio pubblico e privato; ma che è anche condizione di separazione sociale, per effetto di un triste attributo,



Altre immagini del progetto originale (Archivio comunale, 1946) per le "Casette ricovero per i senza tetto - Borgo S. Giovanni: fig. 51, particolare della planimetria generale (sopra); fig. 52, sezione trasversale di uno degli edifici residenziali (sotto).

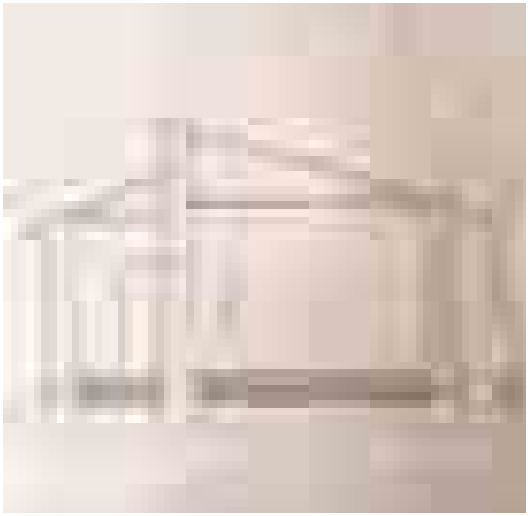
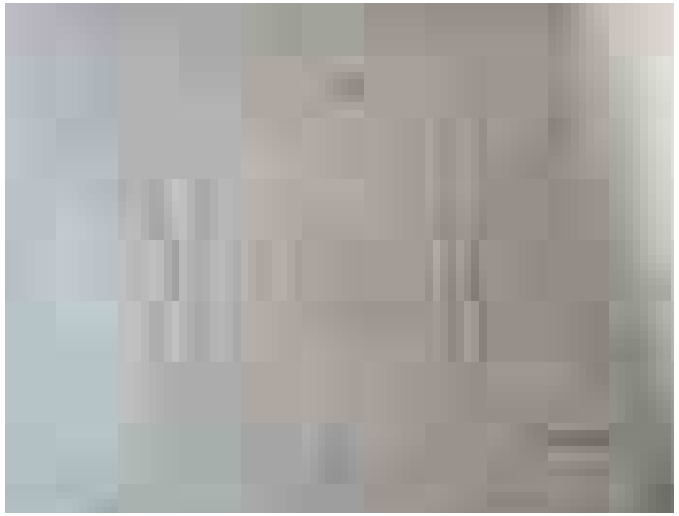


Fig. 53. Sezione del locale lavatoio comune.
Fig. 54. Pianta del lavatoio comune.



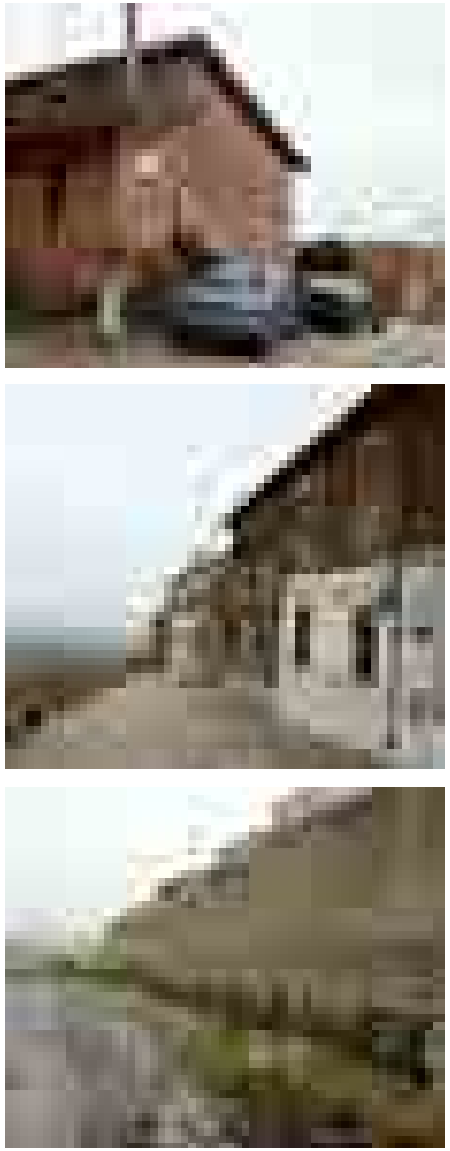


Fig. 55 Alcune immagini delle Casette e di via delle Selci Larghe (febbraio 2015).

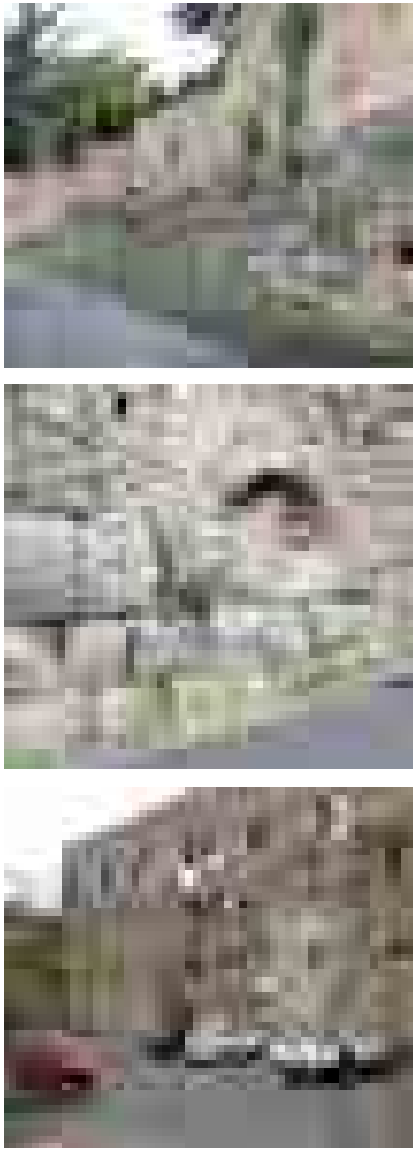


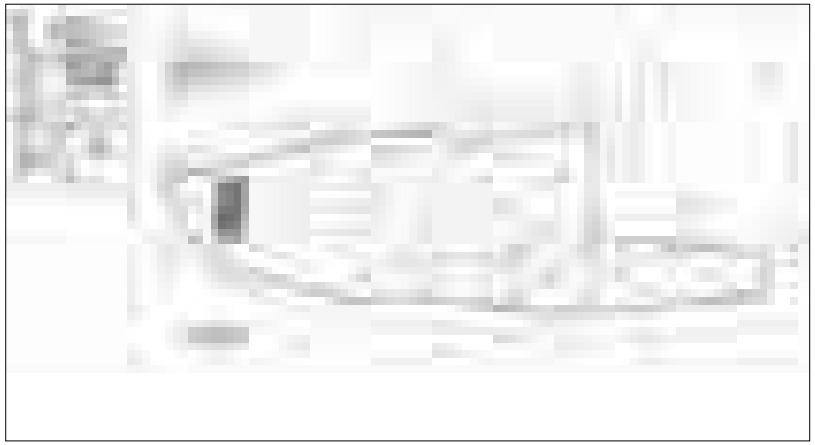
Fig. 56. Emergenze architettoniche su via delle Selci Larghe. Dall'alto, tratto iniziale del paramento in *opus quadratum pseudoisodomum*; tratto mediano dello stesso apparecchio murario con soprelevazione posteriore; *suggestum* del presunto tempio di Ercole.

"quelli delle casette" che contraddistingue e grava forse già dai primi anni della costruzione, sugli abitanti del quartiere, inizialmente i più poveri, o più sfortunati tra le vittime della guerra appena conclusa, e sui loro discendenti.

Una sorta d'isola etnica, se così si può dire, che non sembra aver radicato senso di comunità e di appartenenza, tra i suoi abitanti. O forse si, ma in maniere poco evidenti e nascoste (interessante tema di ricerca), di cui si trova traccia in una tutto sommato gradevole condizione odierna di alcuni cortili privati o semi privati, o nel decoro di alcune facciate e di alcuni interni, da poco recuperati, che ne attestano in qualche modo affezione e interesse.

Edifici

Analizzare la qualità e il decoro complessivo delle "Casette" alfine di dedurne una valutazione complessiva sullo stato del quartiere e sulla sua eventuale recuperabilità edilizia e urbanistica è un'osservazione che merita di essere svolta proprio a partire dalla condizione degli edifici e degli spazi domestici, più che a quello degli spazi aperti e comuni, questi sì, in palese condizione di degrado. Tutto lo spazio aperto tra i 9 corpi di fabbrica principali è infatti coperto da cemento, - un intervento realizzato in forma dozzinale in contemporanea alla costruzione delle sopraelevazioni al perimetro murario antico - senza alcuna cura di materiali e di manutenzione, eccezion fatta per due file di aiole poste lungo i primi due fabbricati ad un piano disposti ad angolo retto rispetto alla strada dell'Astura. Di cemento è anche la copertura degli spazi a parcheggio, il maggiore dei quali posto sul vertice più alto dell'area, da cui diparte una scala d'emergenza che taglia le mura "latine" e dà accesso alla strada romana, ancora integra nel suo basolato originario, e su cui gravano anche alcune servitù di accesso ad alcuni fondi privati confinanti, di cui il Piano Particolareggiato in corso di approvazione non sembra aver tenuto conto. Allo stato attuale gli edifici conservano in gran parte l'aspetto originario, oltre che, logicamente la disposizione insediativa di "fondazione", composta da 5 edifici a schiera ad un piano paralleli tra loro, disposti



Progetto definitivo del Piano Particolareggiato per l'area delle Casette (a cura dell'ing. M. Conte)
Fig. 57. Planimetria generale dello stato di fatto. Fig. 58. Analisi dei tipi edilizi esistenti.

su tre terrazze in successione altimetrica degradante verso il basso, e quattro edifici a due piani, disposti ortogonalmente ai primi, paralleli alle mura "latine". Una disposizione tipica di un accampamento militare, di un *castrum* romano, o di un insediamento di post emergenza, che tuttavia, o forse proprio per questo, presenta una sua qualità di disegno, un suo ordine razionale, di chiara impostazione razionalista. E che anche in ragione delle altezza contenute degli edifici, mantiene buone prospettive di veduta verso valle, proponendosi come disegno d'ordine nella veduta dal basso, da quella che ormai è piana pontina, a fronte del disordine visivo generato dalle edificazioni più recenti, frutto di lottizzazioni molto spesso di incerta genesi urbanistica.

Il dato di fatto odierno è che un nucleo consistente – 9 complessi edilizi per 32 alloggi familiari di piccole e medie dimensioni, nato come insediamento a carattere provvisorio, costituisce, forse anche inaspettatamente, condizione di abitare permanente da quasi settant'anni. Le abitazioni, tutte nominalmente di proprietà pubblica (dapprima istituti statali, poi, dal 2005, in carico al Comune) sono col tempo divenute oggetto di trasmissione di diritti, occasione spesso illegale di scambio e di cessione di privilegi, quale quello appunto di avere accesso a una casa popolare a costi esigui, se non inesistenti, oggi molto difficili da indagare e rendicontare. É un problema che riguarda molte situazioni simili, e nei confronti dei quali il Comune non ha mai dimostrato capacità di governo. La stessa ATER provinciale, ha recentemente avviato un censimento sociale del proprio patrimonio, di cui non sono ancora accessibili i risultati (cfr.: sito Ater Provincia di Roma). Tornando al caso in questione, case popolari, dunque, realizzate in passato da una società ad onere totale dello Stato, e subito entrate nel registro delle proprietà pubbliche comunali, soggette dunque a canoni di locazione commisurati a famiglie a basso reddito, o in condizione di disagio sociale, e che però si trasmuta rapidamente, per molte famiglie, in una condizione di proprietà di fatto, piuttosto che di diritto, con larghe condizioni di illegalità almeno tributaria e amministrativa.

La lunga permanenza abitativa di nuclei e loro discendenze fa-

Fig. 58. Condizioni degli spazi aperti e delle finiture esterne degli edifici (aprile 2012):
a. ingresso al quartiere da via Madonna delle Grazie; b. prospetto di edificio in linea a un piano; c. cortile interno; d. aree verdi interne, in fondo impianto di potabilizzazione pozzo Madonna delle Grazie; e. scala interna; f. cortile interno con fontanella pubblica.

miliari, e questa condizione *proprietaria di fatto*, dichiarata da molti affittuari – rivendicata spesso come conquista di presunti diritti pregressi, anche in ragione dello stato di abbandono e di progressivo degrado in cui il quartiere è stato progressivamente lasciato dall'inerzia pubblica - determina poi successivamente anche la propensione ad attuare alcune "migliorie" (impianti tecnologici, interventi di manutenzione ordinaria, abbellimenti degli spazi esterni) realizzate direttamente dai singoli conduttori, senza una preventiva concertazione con la proprietà pubblica. Ne discende, sull'aspetto degli edifici, una parziale alterazione dello stato di progetto iniziale, con alcuni effetti di disturbo dati dall'aggiunta, ad esempio, di antenne satellitari, di superfetazioni e disposizione di oggetti edilizi di finitura alterativi dei tipi edilizi originali (comignoli, cornicioni e soglie, scale e balaustre, tettoie, elementi di arredo esterni) che tuttavia dimostrano un desiderio di miglioria e di decoro negli immobili in uso, piuttosto che dell'immagine pubblica dell'intero quartiere, sostanzialmente lasciato a se stesso.

Si tratta, insomma di alcuni elementi dissonanti che, nonostante tutto, non alterano la qualità medio - alta dell'intervento post - bellico, notevole anche per il ricorso a tecnologie e tipologie tradizionali, il cui uso fu senza dubbio teso ad evitare l'effetto straniante di un alloggio provvisorio, e che si apprezzano sia dai progetti originari, sia dalle rappresentazioni d'epoca dell'intervento appena realizzato.

Occorre però ancora menzionare che la propensione a "far proprie" le abitazioni pubbliche è ancora ravvisabile negli interventi più recenti – quelli che peraltro rappresentano indizio di un problema tutto da risolvere, riguardo ad ogni progetto di recupero e nuova gestione pubblica o privata del quartiere – che in alcuni casi hanno interessato azioni assai più consistenti di quelle appena citate, indirizzate a sostanziali miglioramenti edilizi, tecnologici e di finitura esterna e interna delle abitazioni nominalmente e giuridicamente ancora di proprietà pubblica. Si tratta di interventi realizzati con investimenti economici anche consistenti, anche dell'ordine di alcune decine di migliaia di euro ad unità immobiliare, in auto costruzione e/o

Fig. 59. Opere di miglioria esterne realizzate dagli abitanti delle Casette (maggio 2015).

auto promozione edilizia, senza alcuna garanzia e riconoscimento da parte pubblica, che già evidenziano potenziali condizioni di opposizione e conflitto di alcune famiglie di residenti verso il Piano di demolizione e ricostruzione in oggetto, che ogni eventuale programma alternativo di recupero del quartiere dovrà aver cura di comprendere e gestire, nel nome comunque del pubblico interesse.

Dotazione di servizi e urbanizzazioni di base

Il quadro attuale presenta oggettivamente molti problemi irrisolti. Uno di questi è l'assenza di servizi pubblici e privati, e la pessima condizione delle urbanizzazioni di base, a cominciare dalla quasi totale assenza di illuminazione pubblica, di spazi verdi e di arredi comuni, aggravata da molti anni di incuria e di abbandono.
Nella pratica, tutti gli spazi aperti, pavimentati a cemento, sono utilizzati come spazio di parcheggio dei residenti, e in parte anche dagli abitanti dell'edificio di proprietà ATER localizzato nella parte finale dell'isolato urbano.

Caratteri e condizioni socio economiche degli abitanti insediati

Per quello che è dato sapere da fonti comunali, non essendo disponibili dati di fonte comunale, né contenuti adeguati nella documentazione di Piano, sono 31 i nuclei familiari presenti nel quartiere, 2 dei quali avrebbero perso i requisiti per l'alloggio popolare. In genere si tratta di nuclei composti da poche unità, molto spesso anziani, anche se in alcuni casi sono presenti anche giovani coppie con bambini. Una stima sommaria, da verificare presso fonti adeguate, conduce a stimare una presenza di non oltre 100 abitanti, probabilmente in buona parte a basso reddito, pensionati o disoccupati.

Come osserva Corrado Lampe nel suo contributo al volume, la storia sociale del quartiere e dei suoi abitanti, passati e presenti, costituisce un motivo specifico di interesse, che emerge già in parte nel video intervista realizzato dagli studenti del corso di Urbanistica della facoltà di Architettura di Pescara, di cui si riportano alcuni fotogrammi nella pagina a lato, consultabile presso il sito dell'Osserva-

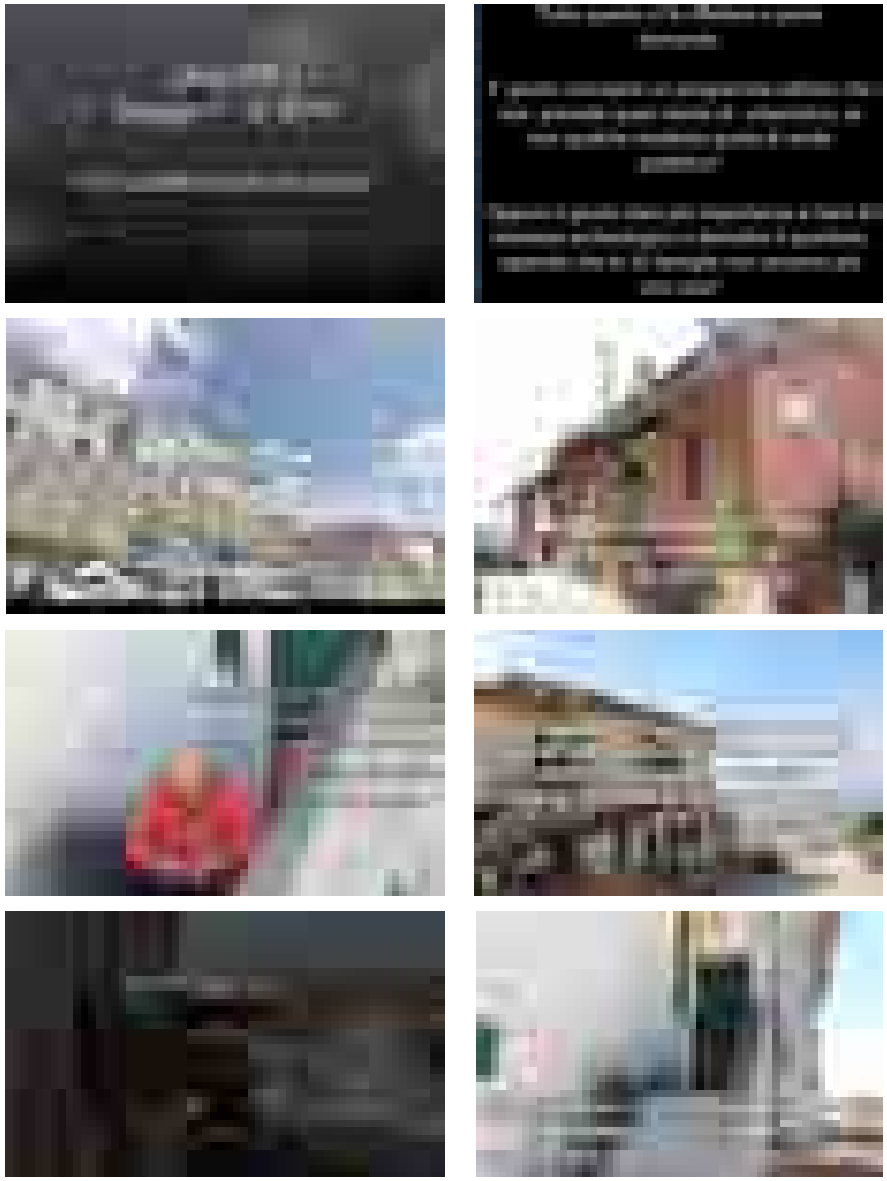


Fig. 60. Immagini estratte dal video "Le Casette sopra le Mura", realizzato dagli studenti del corso di Fondamenti di Urbanistica, a.a. 2014-2015 (P. Rovigatti, con D. Bisceglia, G. De Benedittis, A. Mascia).

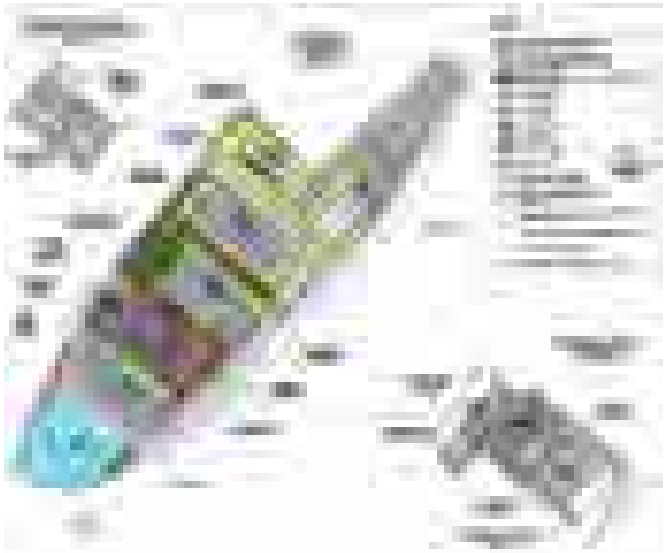
torio Beni Comuni dei Castelli Romani, alla pagina: http://osservatoriobenicomuni.altervista.org. Quello che emerge da tale documento è il forte radicamento al luogo degli attuali abitanti, condizione che dovrebbe muovere ad una maggiore comprensione dei motivi e delle occasioni del recupero integrale del quartiere esistente in alternativa al programma di totale demolizione e ricostruzione in corso di approvazione.

Obiettivi generali e senso complessivo dell'azione proposta
Elaborati di progetto/programma
Il progetto attuale, a firma dell'Ing. Maurizio Conte per ATER Provincia di Roma, prevede la sostituzione degli originari nove edifici residenziali e del lavatoio realizzati nel '46, all'interno di un'area di circa 7.800 mq, con:
- cinque corpi di fabbrica a destinazione abitativa, per un totale di 54 alloggi complessivi, di cui 42 adibiti a "residenza in ERP" e 12 da destinarsi a privati in regime di edilizia privata agevolata o a prezzo di mercato;
- un fabbricato polivalente con funzioni di spazio aggregativo per i residenti.

Le quantità in gioco principali sono le seguenti:
- un'area di intervento di 7.790 mq, tutti di proprietà pubblica (Demanio dello Stato, ramo Lavori pubblici;
- una superficie di intervento all'interno del perimetro del comparto edificatorio Le Casette di PRG, classificato come zona B3.4 di 6.507 mq;
- una volumetria edificabile, in base all'indice di fabbricabilità territoriale di 2,20 mc/mq di 15.615,60 mc;
- una volumetria esistente, relativa a 32 alloggi, di circa mc. 5.300 (nota bene: questo dato non è presente in alcun documento di Piano, ed è stato calcolato per stima propria di questo studio);
- un numero di n. 42 alloggi di nuova edificazione per alloggi a canone sostenibile, per un totale di circa 2500 mq di superficie utile*;
- un numero di n. 12 alloggi di nuova edificazione da mettere in vendita al mercato privato (n. 6) e a prezzo concordato (n. 6), per un totale di circa 800 mq di superficie utile*;

(* i dati si riferiscono ad una valutazione media, dato che le superfici totali effettive non sono riportate nella relazione tecnica).

Gli elaborati di piano, di cui all'elenco in calce alla presente relazione,



A sinistra: Fig. 61. Progetto definitivo del Piano Particolareggiato per l'area delle Casette (a cura dell'ing. M. Conte) - Planimetria di dettaglio; attacco a terra fabbricati ; precisazione posizione pozzo.

In basso: Fig. 62. Progetto definitivo del Piano Particolareggiato per l'area delle Casette (a cura dell'ing. M. Conte) - Zonizzazione. Schema delle destinazioni d'uso delle aree interne al comparto; verifica del rapporto di copertura.

si concentrano sulla narrazione tecnica della proposta di nuova edificazione, dedicando all'analisi dello stato *ante opera* solo una tavola di rilievo plani altimetrico corredata da rilievi fotografici. E' da tali documenti che possono essere desunti gli aspetti analizzati nelle note successive.

Obiettivi di interesse pubblico/abitazioni sociali e di edilizia pubblica

Prima di entrare nel merito degli obiettivi di interesse pubblico del Piano in oggetto, occorre menzionare alcuni programmi pressoché coevi al piano stesso. "Il Comune di Lanuvio, con Deliberazione di C.C. N. 49 del 07.11.2011, ha approvato il Piano quadro di recupero e rivitalizzazione del centro storico. Obiettivi del Piano, che, va precisato, ha valore strategico e non urbanistico, sono, nell'ordine:

- riqualificare l'immagine dell'edificato introducendo una serie di norme, orientate alla valorizzazione delle sue specificità ambientali ed alla conservazione dei caratteri distintivi dell'identità locale;
- regolare il corretto svolgimento delle operazioni di coloritura, pulitura e restauro delle facciate, o di parti di esse.

Il Piano ha un carattere operativo e di dettaglio" e "(...)non si applica soltanto all'interno del centro storico, ma anche alle zone di recupero e risanamento degli edifici individuate con Delibera di Giunta Comunale 186/2004"[16] . Nella categoria "Zone Contigue al centro storico" viene infatti identificata anche una zona B2 Zona contigua al centro storico, Borgo San Giovanni - "Casette".

Con questo strumento, dunque, l'amministrazione comunale pone correttamente anche l'area delle "Casette", assieme all'intero complesso urbano del "borgo San Giovanni", nel novero delle aree urbane di recupero e riqualificazione, palesando un approccio orientato al recupero urbano di un complesso di edifici forse per la prima volta accomunati alle aree di già riconosciuto valore storico e culturale, come il centro storico (zone A1 e A2), il quartiere San Lorenzo (B1) e buona parte dell'area urbana di via Gramsci (B3).

La successiva approvazione del Piano Particolareggiato delle Casette, avvenuta con Deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 05. 07. 2013 - Piano Particolareggiato di Esecuzione in loc. Le Casette - sottozona B3c, al termine della gestazione di un'idea di programma di lungo corso, avviene ad appena due anni di distanza dall'approvazione del Piano Quadro del Centro storico, ma ne capovolge completamente l'approccio e le soluzioni proposte. Il nuovo Piano

16. Fonte: www.comunelanuvio.rm.it/news/notizie/piano-recupero-centro-storico.

Fig. 63. Due *render* dal progetto di "riqualificazione" delle Casette (progettista: ing. M. Conte).

attuativo, infatti, si fonda non più sull'idea di un recupero e restauro del complesso d'epoca, alla base del citato Piano Quadro (fig. 63), ma sulla sua completa demolizione e sostituzione con edilizia di nuova costruzione e impianto, adottando la categoria della completa ristrutturazione urbanistica.

Peraltro, già tre anni prima, in una curiosa anticipazione di giudizio da parte dell'Ente Regionale su un Piano sottoposto ad approvazione da parte comunale, con Del. di Giunta Regionale del 17.12 2010, n. 595, il programma edilizio e di opere pubbliche legato al Piano Particolareggiato esecutivo era stato ammesso a finanziamenti per 4.472.000,00 euro, oltre ad un cofinanziamento comunale di 728.000,00 euro, la cui disponibilità viene raggiunta, come già anticipato nelle note precedenti, grazie ad un tortuoso processo di alienazione di patrimonio pubblico e vendita ai privati di nuova edilizia.

La contraddizione lampante tra atti amministrativi orientati a filosofie d'intervento così opposte sullo stesso oggetto urbano dimostra con fin troppa evidenza l'estemporaneità e l'approssimazione delle scelte successive, vittime, molto probabilmente, dell'abbaglio offerto dall'occasione di finanziamento pubblico regionale – in relazione al bando per la realizzazione, in ambito regionale, di "programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" – per rincorrere il quale si mettono presto da parte anche le migliori intenzioni dimostrate in sede locale da atti amministrativi precedenti.

Obiettivi di interesse pubblico/parcheggi e verde

Agli obiettivi precedenti si associa anche la costruzione di parcheggi pubblici e di aree verdi, come dichiarato nel programma:

- la costruzione di n° 8 fabbricati, per un totale di 48 alloggi da porre in locazione a canone sostenibile;
- la realizzazione di aree a verde e attrezzate (piazza) oltre ad una sala pubblica da destinare ad incontri con punto ristoro;
- la realizzazione di un parcheggio interrato di un solo livello sottostante alla piazza che possa ospitare 35/40 posti auto;
- il miglioramento delle aree pertinenziali esterne del fabbricato di proprietà dello Stato, in gestione ATER, collocato all'estremità del

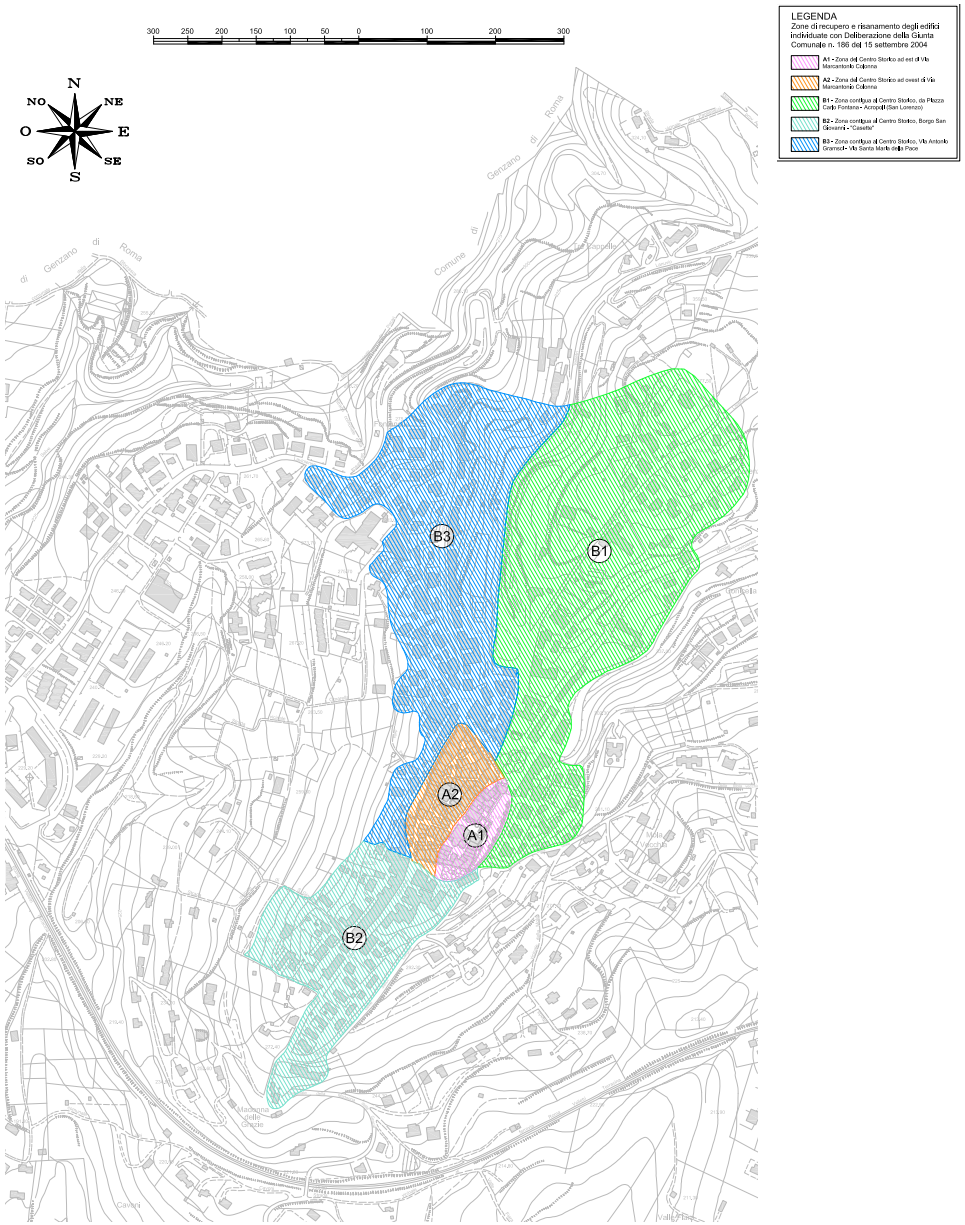


Fig. 64. Comune di Lanuvio, Piano Quadro di recupero e di rivitalizzazione del Centro storico, Tavola di identificazione degi ambiti di intervento e di applicabilità dei obiettivi strategici del Piano.

costone compreso nell'area di riqualificazione, ma escluso dalla demolizione.

In concreto, si tratta di modesti incrementi di spazi e di attrezzature, non molto diversi per valore e collocazione progettuale da quanto già presente nell'area attuale.

Obiettivi di interesse privato

Nascono dalla necessità di reperire risorse da parte comunale per concorrere alla quota minima prevista dal bando generale. Ciò comporta la riduzione dell'area attualmente pubblica, per cessione di una parte di essa e del fabbricato di nuova edificazione al libero mercato, per 6 alloggi, assieme alla vendita di altri 6 alloggi di nuova edificazione a prezzo concordato. Il programma evita di coinvolgere i privati nell'offerta di servizi commerciali o di altro tipo, che avrebbero probabilmente contribuito a contrastare il carattere rigidamente monofunzionale dell'insediamento esistente, contravvenendo all'esperienza ormai ultra ventennale che considera la creazione di una opportuna *mixitè* funzionale l'obiettivo ormai irrinunciabile di ogni programma complesso di riqualificazione urbana, aprendo proprio su questo tema al coinvolgimento dei privati. La scelta del Piano è del tutto tradizionale, e mira all'esca sicura delle volumetrie ad uso residenziale, particolarmente appetibili in relazione alla collocazione urbana e paesaggistica dell'intervento, anche a costo di drogare all'inverosimile l'intervento, con un incremento di volumetrie e di carico urbanistico sull'area – in questo autorizzato dalla pessima scelta di un Piano Urbanistico generale di nessuna responsabilità – che sfiora l'incremento del 300 %.

Le volumetrie totali sull'area in base al Piano in oggetto passano comunque dal valore di 5.300 mc totali (valore stimato da questo studio) al valore di 14.602,21 mc (dato di Piano, fonte: Relazione tecnica), con un incremento netto del 275%. Come dire, ad ogni metro cubo presente sull'area se ne sostituiscono quasi tre, 2.75 per l'esattezza.

Quadro tecnico economico di progetto. Costo stimato dell'intervento e di possibile previsione. Valori attesi

Il "Programma di Riqualificazione Urbana" per 54 alloggi a canone sostenibile e in parte privati prevede un importo totale dei lavori pari a 6.613.627,0 euro. Tale cifra comprende il totale delle opere previste, a partire dalle demolizioni e conferimento a discarica delle strutture edilizie esistenti, e comprende anche tutte le opere di movimento terra e sistemazione paesaggistica dell'area, nonché le opere di

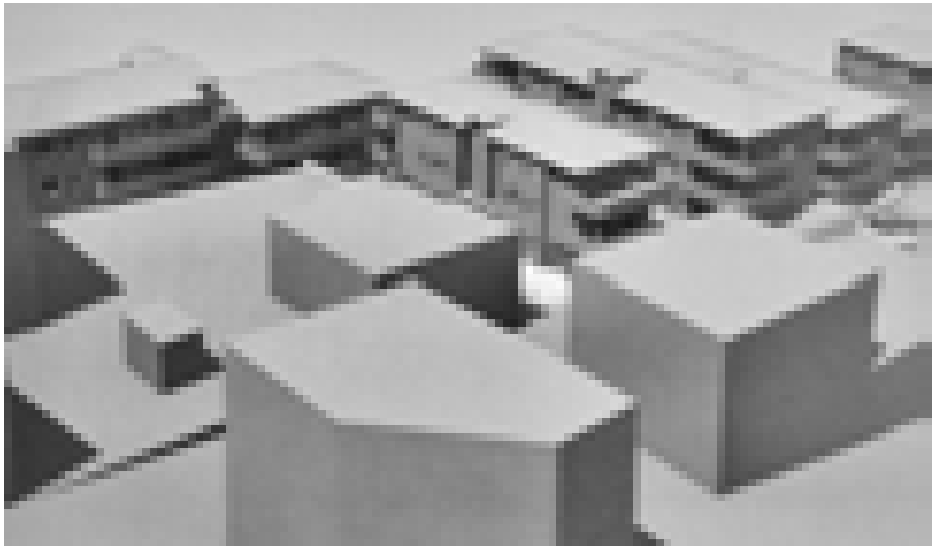


Fig. 65. Due *render* dal progetto di "riqualificazione" delle Casette (progettista: ing. M. Conte).

Attori della trasformazione

"Azienda Ater Provincia di Roma

Con il provvedimento legislativo n. 30 del 3 Settembre 2002, la Regione Lazio ha provveduto a trasformare gli IACP in Enti Pubblici Economici dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, costituendo le Aziende Territoriali per l' Edilizia Residenziale. L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma (ATER Provincia di Roma), è un Ente Pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, e autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile, che sostituisce l'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Roma, per gli immobili siti nel territorio della Provincia di Roma, escluso il comprensorio di Civitavecchia, e gestisce circa 11.000 alloggi dislocati nella provincia romana.

L' Azienda ha il ruolo di operatore pubblico dell' edilizia e di gestore del patrimonio immobiliare affidatole, quale Ente strumentale della Regione Lazio, e di supporto agli Enti Locali e ad altri soggetti pubblici per le politiche abitative, Operando al fine di garantire l' efficacia, l' efficienza e l' economicità delle proprie funzioni amministrative ed agevolare il risanamento gestionale e la riqualificazione del patrimonio amministrato. L'ATER della Provincia di Roma, oltre a svolgere il suo ruolo istituzionale per l'edilizia residenziale pubblica, si pone al servizio delle amministrazioni comunali offrendo le sue capacità progettuali e le sue professionalità tecniche."

(Fonte: Sito istituzionale ATER Provincia di Roma)

In altre parole, tutta la gestione del Piano e dei progetti edilizi ad esso collegati sono passati attraverso l'ATER, relegando il Comune in un ruolo del tutto secondario e subalterno. La stessa selezione del progettista del Piano e dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle opere edilizie è stata gestita direttamente da ATER, senza il ricorso a procedure di evidenza pubblica. Perlomeno di queste non c'è traccia nella sezione del sito web a questa funzione deputata. Tale condizione appare incomprensibile, anche in relazione alla rilevanza degli oneri tenici dichiarati nel quadro economico del Programma, pari a oltre 680.000 euro.

Da parte comunale, l'iter del Piano e del Programma ad esso collegato sono stati seguiti dal Responsabile del procedimento, l'arch. Luigi Costanzi, Responsabile Settore Tecnico OO.PP. Manutenzione, e successivamente dall'arch. Micol Ayuso.

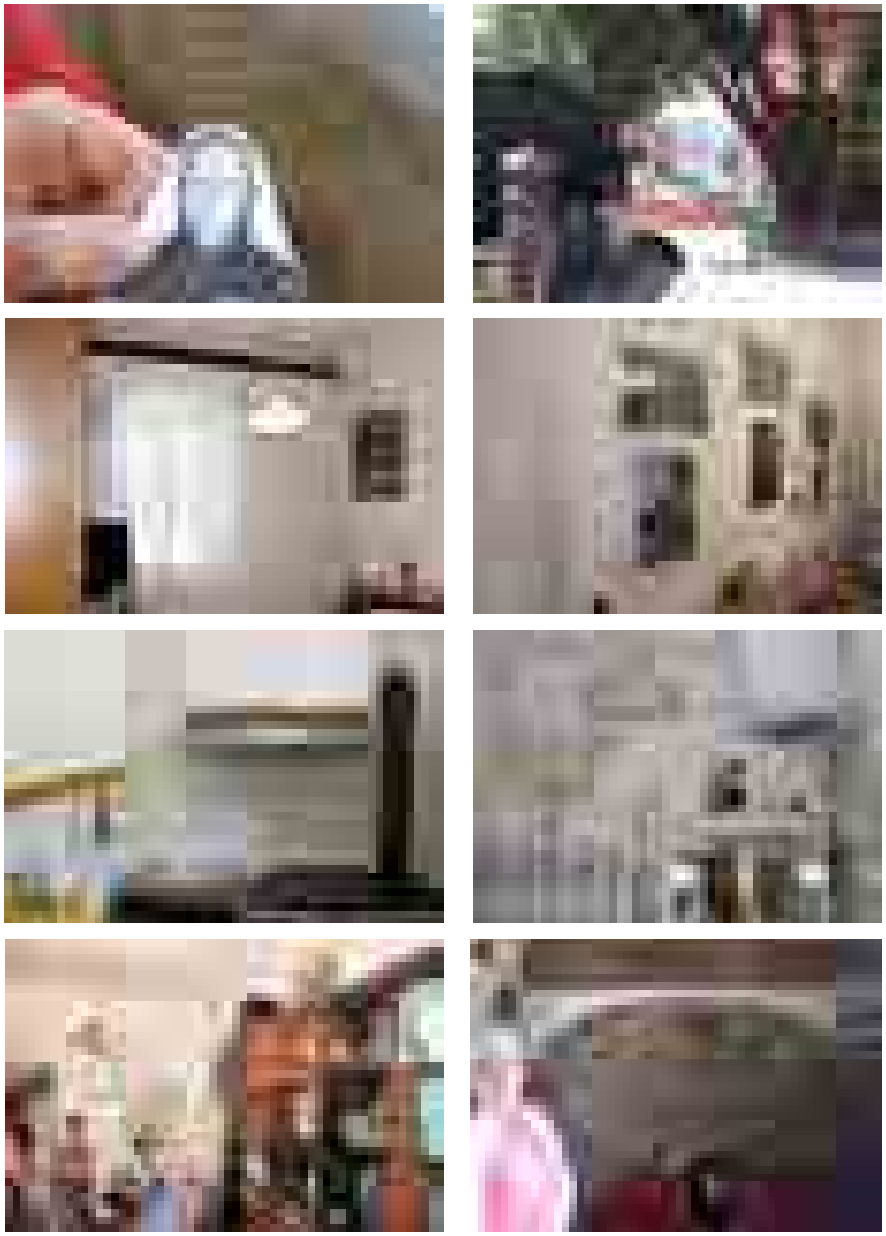


Fig. 66 Immagini estratte dal video "Le Casette sopra le Mura", realizzato dagli studenti del corso di Fondamenti di Urbanistica, a.a. 2014-2015 (P. Rovigatti, con D. Bisceglia, G. De Benedittis, A. Mascia).

urbanizzazione secondaria e primaria, cioè le reti urbanistiche, che verranno interamente riedificate. In mancanza di un quadro tecnico economico di adeguato dettaglio – carenza evidente del Piano- è possibile solo calcolare alcuni valori di confronto, che portano a stimare un costo a mq di superficie utile edificata di oltre 2.600,00 euro a mq, equivalente a circa 6.613.627,00 euro/(13.802,21 + 800,00)mc = 452,91 euro a mc. Si tratta di prezzi molto alti, paragonabili ai costi stimati da alcuni studi per l'edilizia del Piano CASA aquilano, tra i più alti registrati in Italia dall'intervento pubblico, e che tuttavia non convincono data la vastità e la complessità delle operazioni in programma. La preoccupazione è che il costo possa approdare a valori addirittura maggiori, essendo la stima di Piano peraltro realizzata ormai a distanza di anni da ora, ed essendo ancora lontani i tempi di esecuzione del progetto. Nessuna somma è stata peraltro considerata in relazione alla messa in sicurezza dei muri perimetrali e al restauro delle mura del V secolo a. C. e della strada romana delle Selci Larghe.

Manovra urbanistica e fondiaria proposta

In sostanza il Comune vende a privati suolo e volumetrie già pubbliche, previa demolizione di patrimonio pubblico e costruzione di 12 nuovi alloggi, per guadagnare la quota finanziaria richiesta alla partecipazione di un Bando regionale che impone una partecipazione economica dell'ente locale. Su un costo complessivo di 6.613.627 euro del programma, 4.700.000,00 euro provengono da finanziamento regionale, pari al 71%, e 1.913.627,00 euro provengono da parte comunale attraverso questo tortuoso meccanismo di alienazione di patrimonio pubblico. In totale, sono 42 gli alloggi realizzati per nuova costruzione di proprietà pubblica in ERP (Edilizia residenziale pubblica) a canone sostenibile, e 12 gli alloggi di nuova costruzione messi in vendita ai privati, di cui 6 su libero mercato, e 6 a prezzo agevolato con bando pubblico. La stima del guadagno da parte comunale si regge dunque sull'ipotesi di una resa media di vendita dei 12 alloggi per libero mercato e mercato a prezzo convenzionato di 1.913.627,00 euro/12 = 159.468,91 euro. Assumendo una dimensione media di

In questa pagina:
Fig. 67. Comparazione planimetrica tra lo stato di fatto dell'area prima e dopo l'intervento di Piano. In blu, gli edifici esistenti; in rosso, gli edifici di progetto.

Si noti come nella soluzione di Piano venga perso anche l'elementare principio di ordine urbano dato dall'allineamento delle facciate minori degli edifici ad un piano, disposti ortogonalmente alla via Madonna delle Grazie. L'ingombro dei nuovi edifici, cui compete un considerevole aumento della superficie coperta complessiva, arriva a ridosso del profilo delle mura latine e del sedime della strada romana nella stessa modalità dell'insediamento esistente, aggravata semmai dall'altezza maggiore degli edifici e dalla maggiore volumetria. (Elaborazione CAD a cura di Marco Corsi)

Nella pagina a fianco:
Fig. 68. Comparazione tra i profili altimetrici prima (in blu) e dopo l'intervento proposto (in rosso). La comparazione evidenzia la consistente variazione di detti profili, uniformati all'altezza dell'edifico ATER posto nel vertice inferiore del quartiere, realizzato nel 1968.
Entrambi i disegni svelano il completo stravolgimento dell'area operato dal Piano.
Occorre sottolineare l'impatto che tali costruzione sono destinate a causare nella vista d'insieme del quartiere e del complesso storico del centro urbano da valle, come evidenziato nelle simulazioni di cui alle pagine seguenti.

Nessuna di tali elementari operazioni di verifica urbanistica e paesaggistica figura tra gli elaborati prodotti in merito allo "Studio di inserimento paesaggistico" allegato al Piano.

COMUNE DI LANUVIO
RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE
LOCALITA' "LE CASETTE" ZONA DI P.R.G. B3A

FONTI DI FINANZIAMENTO DELL'INTERVENTO
PROGETTO DEFINITIVO

Finanziamento Regionale D.G.R. 595/2010	€ 4.472.000,00
Finanziamento Comune di Lanuvio	€ 228.000,00
Somma complessiva finanziamento previsto	**€ 4.700.000,00**

PROPOSTA

Finanziamento Regionale D.G.R. 595/2010	€ 4.472.000,00
Finanziamento vendita sul libero mercato dell'edificio da realizzare sul lotto F in vendita	€ 1.358.012,00
Finanziamento vendita a prezzo concordato di n. 6 alloggi edificio D	€ 783.615,00
Somma complessiva finanziamento proposto (X)	**€ 6.613.627,00**

dimostrazione
QUADRO ECONOMICO finanziamento COMPLESSIVO AGGIUNTO PROPOSTO
lotto F in vendita

A. IMPORTO LAVORI		
costo medio edifici A-B-C-D fuori terra al mc	€ 280,00	
A.1. costo rapportato edificio F= mc 1318.98x280,00	€ 369.314,40	
costo medio al mq del piano interrato parcheggio	€ 250,00	
superficie interrato edificio F (mq)	€ 498,00	
A.2. costo interrato edificio F	€ 124.500,00	
A.3. costo totale edificio F (A.1 + A.2)	€ 493.814,40	
A.4. IVA 10% su A.3	€ 49.381,44	
A.5. costo totale comprensivo di IVA edificio F (A.3+A.4)	**€ 543.195,84**	
superficie comm.le di vendita edificio F	590,44	
A.6. incasso complessivo vendita edificio	€ 1.358.012,00	**€ 1.358.012,00**
differenza incasso e costo (A.6 -A.5)	€ 814.816,16	

lotto D in progetto

B. IMPORTO LAVORI		
costo già compreso nel finanziamento	€ -	
sup. lorda comm.le in alloggio P. 1°-2° tipo A (piccolo)	63,37	
sup. lorda comm.le in alloggio P. 1°-2° tipo B (grande)	90,28	
superficie complessiva 6 alloggi (3 tipo A + 3 tipo B)	€ 460,95	
prezzo medio vendita agevolato al mq	€ 1.700,0	
incasso complessivo vendita edificio D	€ 783.615,00	**€ 783.615,00**
C. sommano (A + B)		**€ 2.141.627,00**
D. FINANZIAMENTO REGIONALE CONCESSO		€ 4.472.000,00
TOTALE FINANZIAMENTO (C + D)		**€ 6.613.627,00**

Fig. 69: Fonti di finanziamento dell'intervento sulle Casette di Borgo S. Giovanni. Allegato al Piano Particolareggiato. Le spese tecniche e generali ammontano al 18% dell'intero importo di spesa, pari a 686.298,13 euro. Se si divide questa sola spesa per il numero delle famiglie coinvolte dal programma (31) si ottiene la somma di 22.140,00 euro. 30.000,00 euro è la somma che alcune famiglie hanno speso per interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione loro assegnata dal Comune.

65 mq ad alloggio, questa stima equivale a considerare un prezzo di vendita al mq di 159.468,91 euro/65 mq = 2.453,36 euro/mq. Si tratta di capire se un programma orientato invece al pieno recupero del patrimonio esistente, calcolato al costo orientativo di 1.000,00 euro al mq, avrebbe portato ad un impegno ugualmente sostenibile per l'amministrazione nell'area, dirottando le risorse eventualmente reperite dalla Regione verso azioni di nuova edificazione in altre zone residue di Piano Regolatore, meno esposte al rischio archeologico e meno gravate da vincoli paesaggistici, archeologici e ambientali.

Procedure di partecipazione e di coinvolgimento diretto degli abitanti insediati e della comunità locale e dei portatori di interesse locale. Quanto è stato previsto e cosa si poteva prevedere.

Il Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art. 15, Pubblicazione dei piani particolareggiati. Opposizioni, della Legge 1150 del 1942, tuttora legge quadro urbanistica nazionale, è soggetto a procedura di pubblicazione e di osservazione. Nella fattispecie, l'amministrazione locale ha disposto la pubblicazione degli atti del Piano sul sito internet del Comune, nonché il deposito presso la segreteria comunale, per rimanervi a disposizione di chiunque voglia prenderne visione, "per la durata di trenta giorni interi e consecutivi" a decorrere dalla data di pubblicazione del relativo avviso (24/12/2014).

Accesso ai dati del programma

I *files* elettronici relativi agli elaborati grafici del Piano sono stati disponibili fino alla data del 23 gennaio 2015 sul portale istituzionale del Comune di Lanuvio, tramite il link "Atti del Piano Particolareggiato" disponibile all'indirizzo web: www.comune.lanuvio.rm.it/news/avvìsi/adozione-piano-particolareggiato-di-esecuzione-loc-le-casette-sottozona-b3c.

Ad oggi il Programma ha concluso la fase di pubblicazione, che prevede la presentazione di eventuali osservazioni da parte dei cittadini nella data del 23 febbraio 2015.

Nessuna osservazione al Piano è stata presentata da soggetti priva-

Fig. 70: Il profilo dei colli lanuvini dal ponte sulla ferrovia in località Valle d'Oro (maggio 2015). Probabilmente una delle visioni paesaggistiche meglio conservate della località, grazie anche alla presenza del complesso edilizio delle Casette. Cosa succederà con gli interventi proposti dal Piano?
Fig. 71: Vista della campagna lanuvina da sopra al quartiere delle Casette (15 luglio 2015).

ti, tantomeno dai proprietari degli immobili e dai residenti che sono oggettivamente danneggiati dall'intervento, per la perdita di visuale dalle proprie abitazioni, causata dall'edificazione delle nuove costruzioni a tre piani, che sostituiscono quelle esistenti a uno e a due piani. Nessuna ulteriore iniziativa di partecipazione è stata prevista dal programma durante la fase di formazione e di pubblicazione del Piano.

Analisi preliminare degli effetti attesi

A seguire questa lunga indagine sulle condizioni di vincolo che operano, o dovrebbero operare, a difesa dei valori paesaggistici e archeologici dell'area di studio, è parso opportuno definire, sia pure in via del tutto generale e tentativa, una breve disamina degli effetti riconducibili al programma in corso di esame, intesi come manifestazione delle conseguenze che il Piano delle Casette è destinato a produrre sull'insieme urbano, sul sistema economico e sociale locale, sulla redistribuzione delle rendite, sulla qualità ambientale e sulla vivibilità urbana dell'intorno, sulla mitigazione del rischio e sulla riduzione del degrado, per concludere su una più complessiva valutazione degli effetti presumibili sull'universo simbolico e sul "senso dei luoghi" dei territori interessati.

Effetti urbani.

L'intervento, rispettando il limite dell'area di sedime originaria, è destinato a produrre effetti considerevoli sulle infrastrutture esistenti, sia in termini di traffico, in ragione del considerevole incremento dei residenti, sia in termine di uso delle altre reti urbane. Nessuna misura è prevista dal Piano nel limitare o regolare l'improprio uso carrabile di via delle Selci Larghe, in cui il basolato romano è sottoposto a fenomeni prolungati di usura e di *stress* da vibrazioni. Grande preoccupazione desta la possibilità che il traffico generato dalla localizzazione di 54 nuclei familiari si riversi su una strada, via Madonna delle Grazie, che presenta una sezione molto ristretta e una elevata pendenza, e dunque una assai ridotta capacità di carico veicolare.

Effetti economico - sociali.

Figg. 72 e 73. Lanuvio, Centro Anziani, 15 aprile 2015, l'unico incontro di presentazione pubblica del progetto, organizzato dall'Amministrazione comunale in collaborazione con l'ATER della provincia di Roma, due mesi dopo la chiusura dei termini di pubblicazione e osservazione del Piano. In alto, dalla sinistra verso destra, il tavolo degli amministratori locali, dei responsabili ATER e dell'equipes di progettazione del Piano.

La considerevole dimensione economica dell'intervento, pari a quasi sei milioni di euro complessivi, sembra in grado di assicurare impiego di di forza lavoro e di imprese nei termini cronologici di realizzazione dell'intervento. Meriterebbe considerazione, tuttavia, anche l'effettivo riverbero di tale investimento pubblico sulle economie locali, nell'ipotesi, tutta da dimostrare, che l'intervento possa trovare attuazione per intero e in tempi rapidi e certi. Sarebbe anche interessante comparare tali effetti su quelli, ancora di natura economica, che potranno prodursi per una possibile perdita di valore del patrimonio edilizio nell'intorno dell'area di intervento, in relazione ad altri effetti prodotti sul paesaggio, sull'accessibilità e la vivibilità complessiva del borgo San Giovanni, o, ancora, in relazione ad una realizzazione parziale e in tempi lunghi dell'intervento programmato.

Effetti sulla rendita urbana e sulla domanda di edilizia sociale.
Il Piano mantiene sostanzialmente invariata (sebbene con un considerevole incremento nel numero degli alloggi) la destinazione ad edilizia residenziale pubblica dell'area, salvo la minima percentuale prevista da destinarsi a regime di edilizia privata agevolata o a prezzo di mercato.

L'incremento di alloggi pubblici è di 10 unità (42 alloggi a fronte degli attuali 32), anche se si tratta di dati poco comparabili in relazione alla dimensione degli alloggi esistenti, che costituiscono di fatto una modestra risposta alla domanda pregressa, rilevante, di alloggi pubblici nel comune. Di difficile valutazione è l'effetto dell'intervento sul valore del patrimonio edilizio privato nell'area, parte del quale risulta oggettivamente penalizzato in termini di visuale e di carico urbanistico dal nuovo quartiere.
Effetti ambientali e paesaggistici e sulla vivibilità urbana.
L'aumento di cubatura, evidente nel passaggio da corpi di fabbrica ad 1 - 2 piani fuori terra ad edifici su 3 livelli, altera il rapporto dell'area con il paesaggio circostante: Borgo S. Giovanni è un ambito urbano visibile a distanza e che, di riflesso, gode quindi di un elevato grado di panoramicità. Basta questa banale considerazione per osservare come gli effetti sul paesaggio e sull'ambiente siano assolutamente rilevanti e distruttivi delle qualità attuali. Discutibili anche le scelte insediative, tipologiche ed estetiche (finiture esterne), che evitano ogni possibile dialogo od integrazione con la preesistenza storica (mura "latine" sul lato est della platea). Opinabile anche l'impianto, peraltro modesto, di specie vegetali alloctone. Per quanto riguarda più stretta-

Condizioni della trasformazione. Vincoli sopraordinati

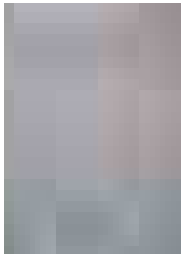
La ricostruzione dello stato dei vincoli sopraordinati alla pianificazione ordinaria (Piano Regolatore Generale) è un'operazione assai delicata, che conviene ricostruire in chiave storica, esaminando gli strumenti originali e l'uso che ne viene fatto in sede locale.

Tale racconto costituisce un ulteriore motivo di interesse, a verifica, come annunciato nelle note iniziali, della reale efficacia e utilità di una strumentazione urbanistica di valenza locale, che si ripete in forme non molto distinte in buona parte della Regione Lazio, e che appare inizialmente fin troppo articolata in forme di piani e dispositivi di vincoli. Insistono sull'area di studio - e sull'intero territorio laziale - l'insieme completo degli strumenti urbanistici di tutela e di programmazione e gestione territoriale: dal Piano Paesistico, in corso di revisione nella forma di Piano Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DM 42/2004 e s.s.i.), di cui valgono all'oggi solo le norme di salvaguardia, al Piano Territoriale Provinciale, al Piano del Parco dei Castelli Romani (ancora *in itinere*), fino allo strumento di Pianificazione locale, il PRG approvato nel 2007 in variante al precedente piano del 1974. Si è anche detto dell'esistenza di un Piano Particolareggiato del Centro storico, che non contempla l'area di studio delle Casette, e di un più recente Piano Quadro del Centro storico e dell'area urbana, che invece la comprende.

Per dirla con una facile allegoria, alla luce delle considerazioni di cui appresso: un sofisticato sistema di gabbie e di trappole, del tutto incapace di acchiappare il topo.

Nella pagina a fianco: Fig. 74. Piano Quadro di Recupero del Centro Storico (Arch. Emilia Lamberti, Renato Oronzo), Tavola delle "Emergenze archeologiche e storiche". E', fino ad oggi, l'unico tentativo realizzato di definizione di una carta delle permanenze archeologiche relativa all'area urbana principale.

Fig. 75: Regione Lazio,
Piano Territoriale Paesistico - Ambito territoriale n.9, estratto dalla tavola E 1/5, Vincoli ex lege 431/85.



Piano Territoriale Paesistico-Ambito territoriale n.9, LR n. 24 del 1998
Lo strumento attualmente vigente in materia di pianificazione paesistica è ancora il Piano Territoriale Paesistico (PTP) - Ambito territoriale n.9, formato nel 1987 e approvato, come noto, assieme a 26 ambiti territoriali della Regione Lazio, con la legge n. 24 del 1998 - Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico. Tale Piano trova la sua definizione formale due anni dopo la legge Galasso, che estende i vincoli paesaggistici *ex lege* 1497/39 ad una lunga schiera di categorie di beni, successivamente ripresi anche nel testo del DM 42/2004 (vedi pag. 14), ma la sua approvazione è solo del 1998, ben tredici anni dopo. In tal modo la Regione Lazio è una delle ultime regioni italiane a dotarsi di un Piano di tutela del paesaggio e del patrimonio.

La tavola E 1/5, Vincoli ex lege 431/85, del Piano Territoriale Paesistico - Ambito territoriale N. 9, riportata come estratto per l'area allo studio nella pagina a fianco riporta dunque il quadro di tali vincoli, come risultato dell'opera di inventario realizzata alla data della formazione del Piano. La tavola riporta *in primis* il confine del territorio da sottoporre a Piano Paesistico, e successivamente la presenza di vincoli relativi all'elenco menzionato. Il limite dell'area di Piano coincide in questa tavola con il tracciato ferroviario della linea Roma - Velletri, in ottemperanza all'unico vincolo antecedente alla legge 431/85 vigente nell'area inquadrata nell'estratto planimetrico: il perimetro dei Castelli Romani vincolato tramite decreto ministeriale del 1959 ai sensi del RD 1497/39 (reticolo quadrato inclinato). La tavola evidenzia anche con linea a cerchi vuoti il confine, successivamente ampliato, del Parco dei Castelli Romani, e i territori dell'Appia Antica vincolati come area archeologica ai sensi del RM 1089/39. Nessun altro vincolo archeologico è dunque presente in loco, evidentemente perché nessuna attenzione è stata data né al tracciato della strada Anziatina, né alla rinvenienza monumentale delle mura romane del V sec. a.C. Si tratta di una omissione destinata a permanere, come vedremo, in buona parte, anche nei Piani successivi.

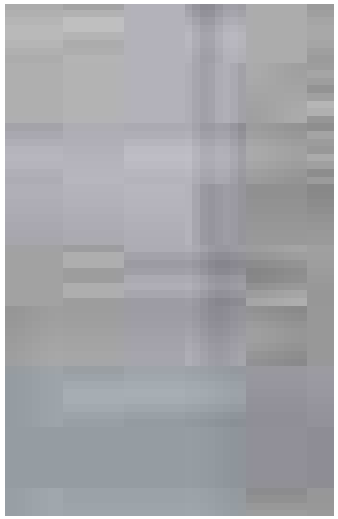
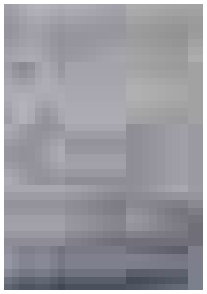


Fig. 76: Tavola E 3/3 Classificazione delle aree ai fini della tutela, Piano Territoriale Paesistico - Ambito territoriale N. 9. Fonte: UTC Comune di Lanuvio.



Regione Lazio. Piani Territoriali Paesistici. Ambiti territoriali N. 9
E 3/3 Classificazione delle aree ai fini della tutela

Questo elaborato fondamentale del PTP vigente, successivo alla tavola E/2, che definisce le "aree da sottoporre a tutela", qui omessa, identifica, come mostrato nella tavola a fianco, con perimetro in tratto nero di medio spessore, caratterizzate da una sigla indicante il comune e un numero identificativo, le caratteristiche funzionali di tali aree, cui fanno seguito norme specifiche. L'area al centro del nostro studio - il quartiere delle Casette - rientra dunque nel vasto perimetro territoriale classificato come "area edificata satura e di completamento". In tal modo, il PTP uniforma un'ampia zona edificata, composta dal centro storico, dal borgo San Giovanni e dal quartiere delle Casette alle aree di espansione previste nel Piano Regolatore Generale comunale, demandando allo strumento ordinario ogni decisione pianificatoria successiva. Lo specifico compito del Piano, "garantire una tutela omogenea delle aree e dei beni di interesse paesaggistico", è risolto, come avviene in molti altri strumenti dell'epoca, definendo perimetri di "aree di cui si propone di istituire il vincolo archeologico e monumentale" - nella tavola indicata con reticolato più fitto, contornato con tratteggio a T - o attraverso altre simbologie astratte, come asterischi (monumento o area soggetta a vincolo archeologico o monumentale), cerchi a linea nera spessa (edificio o complesso con volumi praticabili); cerchi a linea sottile (edificio con volumi non praticabili, area archeologica monumentale), cerchi a linea tratteggiata (zone con presenze visibili o non visibili ma accertate), (zone con possibili sopravvivenze nel sottosuolo). La tavola identifica anche i tracciati storici nel seguente modo: successione di frecce nere (tracciato storico ancora in uso), successione di frecce vuote (tracciato con strutture monumentali visibili), linee parallele tratteggiate (tracciato con presenze visibili nel sottosuolo), cerchi contornati da perimetri a tratteggio con elementi a T (Unità di paesaggio), aree campite con puntini a scacchiera (area per la quale si propone vincolo archeologico monumentale. Una sigla astratta identifica le aree per appartenenza ai comuni (LV per Lanuvio).

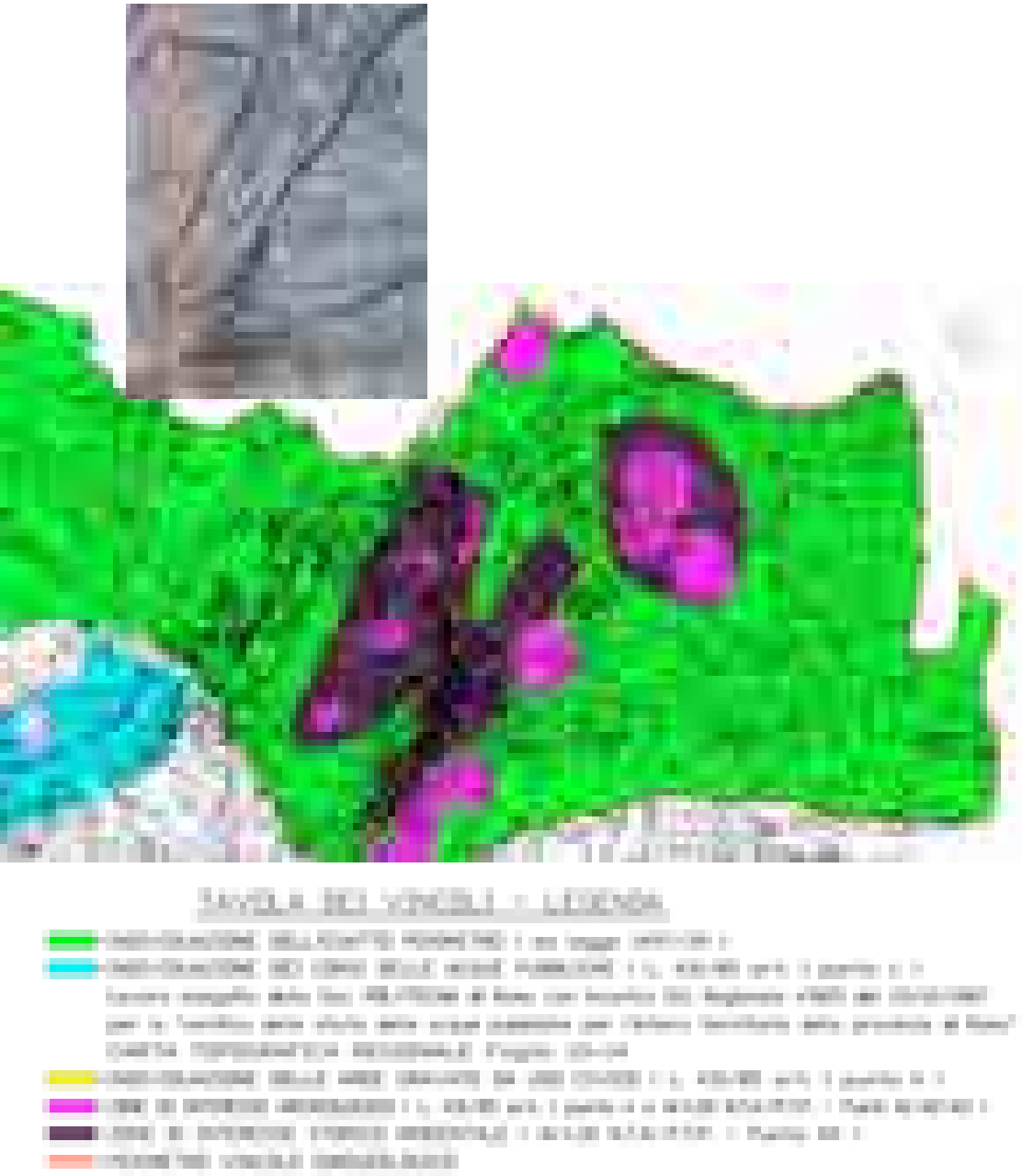


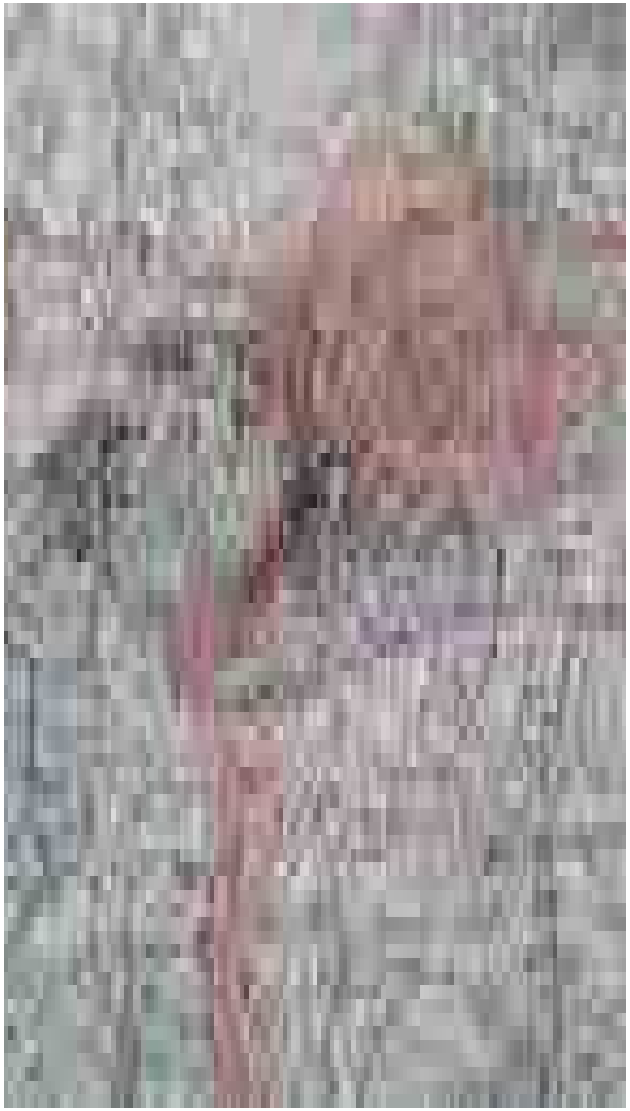
Fig. 77: Carta dei Vincoli. Particolare dell'area urbana (Fonte: UTC Comune di Lanuvio).

L'elaborato descritto in precedenza è la base di tutte le successive elaborazioni grafiche prodotte dai Piani successivi in materia di vincoli sopraordinati, che inveterano, alcune volte con curiose interpretazioni grafiche i vistosi errori iniziali del PTR del 1999.

Quello più evidente, è il non aver riportato il profilo delle mura del V secolo a.C., nonostante la sua chiara evidenza monumentale, assieme al tracciato della strada romana, attestato da innumerevoli rappresentazioni e descrizioni d'epoca, come visto nei paragrafi precedenti. Sarebbe bastato classificare tutto ciò ai sensi della legenda descritta e del sistema classificatorio adottato come "tracciato storico ancora in uso", o almeno come "tracciato con strutture monumentali visibili". Curioso appare anche il perimetro adottato a definire la strada Anziatina come "aree di cui si propone di istituire il vincolo archeologico e monumentale", ipotesi peraltro encomiabile, se realizzata in attinenza alla realtà, che segue con buona approssimazione tutto il tratto della strada in linea retta dall'evidenza monumentale di Ponte Loreto fino alla linea ferroviaria, disinteressandosi da quel punto del tracciato evidente fino a concludersi proprio a ridosso del profilo murario più antico. A ridosso di tale tratto terminale, di forma puntuta, la tavola identifica anche due "zone con presenze visibili o non visibili ma accertate", senza ulteriore specificazione.

Piano Regolatore Comunale - Tavola dei vincoli sopraordinati

Nella tavola a colori a fianco, un esempio evidente di come la tavola del PTP sia stata adoperata - peraltro correttamente - come base per la redazione su base catastale della "Tavola dei Vincoli" oggi distribuita dall'Ufficio Tecnico Comunale come riferimento ai tecnici locali (nessuno di questi elaborati è peraltro disponibile on line attraverso il sito WEB del Comune, che si limita a offrire solo gli elaborati del Piano Quadro del Centro storico, strumento interessante sul piano conoscitivo, ma di nessun valore prescrittivo (http://www.comune.lanuvio.rm.it/pagina/urbanistica-territorio-e-ambiente).



PRG Comunale - Elaborato n. 7/A - Vincoli archeologici

Anche la più recente Variante Generale al PRG (Del. C.C:.n. 37 del 8 settembre 2008) riporta la stessa grossolana rendicontazione dei vincoli archeologici. In questo caso il perimetro che identifica la strada romana, con tratteggio inclinato, assieme alle aree di "conservazione e valorizzazione dei paesaggi e dei siti archeologici ed ambientali di rilevante pregio", è leggermente variato rispetto agli elaborati citati in precedenza.

Qualche informazione in più è data attraverso numeri che identificano, alludendo a qualche forma di strategia paesaggistica mai ripresa nelle NTA del PRG, nell'ordine: "conservazione e valorizzazione dei paesaggi e dei siti archeologici e ambientali di rilevante pregio" (13 - tracciato viario per Anzio; 14 - Località Chiesa di Santa Maria delle Grazie; 15 - Ferrovia Roma - Velletri; 16 Resti di villa; 17 - Taglio artificiale); "mantenimento e conservazione dei caratteri peculiari dei paesaggi" (18 - diverticolo).

Nessuna nota specifica aiuta a comprendere e a interpretare (e a proteggere) mura e strada delle Selci Larghe.

Nella pagina a fianco: Fig. 78: PRG Comunale - Elaborato n. 7/A - Vincoli archeologici
Fonte: UTC Comune di Lanuvio.

Parco dei Castelli Romani. Piano di assetto (in itinere)
Anche un piano accurato e rigoroso nel suo apparato analitico e nelle sue scelte programmatorie e vincolanti come il Piano del Parco dei Castelli Romani (P. Berdini, 1997; strumento peraltro ancora in corso di approvazione, il Consiglio Direttivo dell'Ente Parco dei Castelli Romani ha solo adottato il Piano, con delibera n. 23 del 21 maggio 2009, e nessun ulteriore avanzamento è stato prodotto negli ultimi sei anni) - un piano, peraltro, sopra ordinato ad ogni altro strumento di pianificazione locale - tralascia di prendere in considerazione la strada Lanuvio Anzio come "bene lineare" da sottoporre a "protezione aree di interesse archeologico (fascia di rispetto 100 m - art. 10 D.lgs 42/2004)", né considera la presenza delle mura "latine" come oggetto di vincolo in quanto "beni del patrimonio archeologico (puntuali, fascia di rispetto 100 m - art. 10 D.lgs 42/2004)" o come "beni lineari (testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (fascia di rispetto 100 m. Art. 41 del PTPR".

Il motivo è che la tavola del Piano che ricostruisce lo stato dei vincoli, "tavola 18.ST - Analisi PTPR: Beni del Patrimonio culturale", è, come peraltro ben chiarito dal titolo, esito della rassegna dei vincoli repertoriati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, che ancora si avvale del repertorio e dunque delle omissioni dei Piani precedenti.

Un'occasione persa, nessuna osservazione in merito è peraltro mai pervenuta in sede di revisione del Piano da parte del Comune di Lanuvio.

Nella pagina a fianco: Fig. 79.
Piano del Parco dei Castelli Romani, Analisi PTPR, beni del Patrimonio Culturale.

Piano Territoriale Provinciale di Roma (PTP)

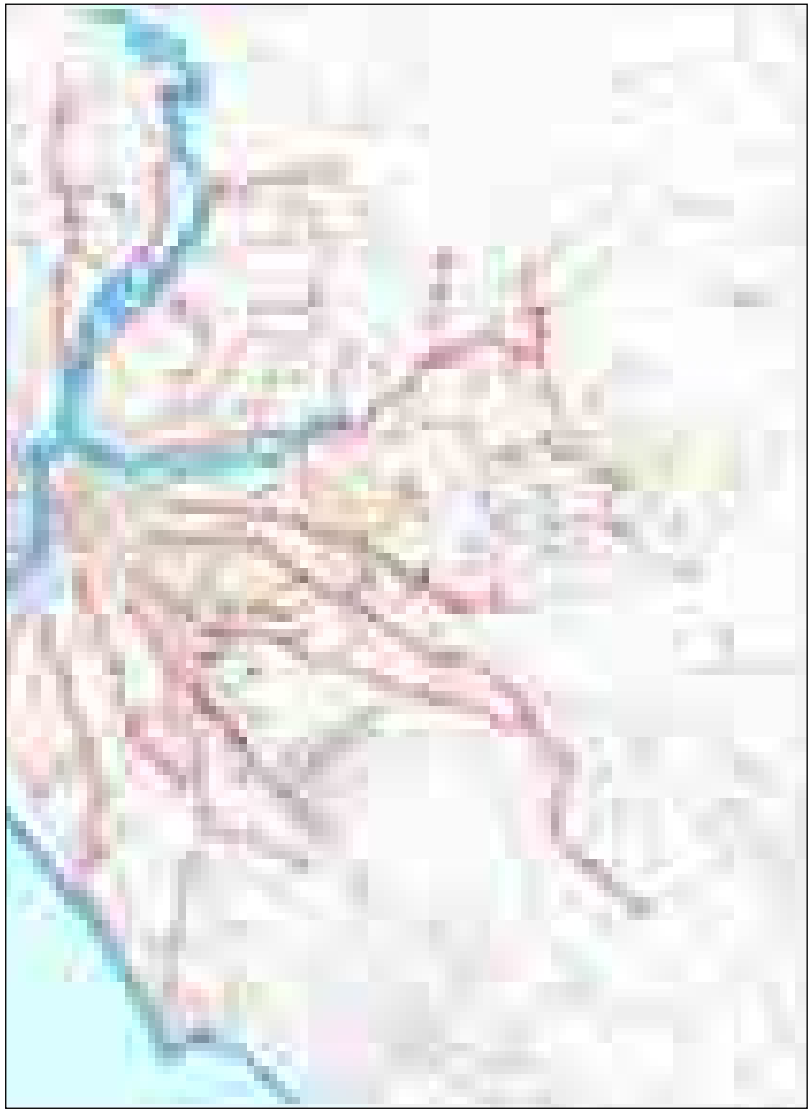
Le cose non vanno molto meglio, riguardo all'adeguamento o all'aggiornamento di strumenti di tutela archeologica e paesaggistica per il territorio in esame, anche all'interno dell'esperienza di formazione e approvazione di un Piano solido e accurato nel suo bagaglio conoscitivo come il Piano Territoriale Provinciale di Roma, che come nei casi precedenti, si limita a raccogliere i vincoli esistenti, nel frattempo riassunti, a partire dal 2004, a norma di legge, nel cosiddetto Codice Urbani, Dm 42/2004 e s.s.i., il cosiddetto Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, restando in attesa di eventuali osservazioni in sede di approvazione.

Nella tavola riportata a fianco, nell'insieme dei luoghi oggetto di vincolo archeologico rendicontati dal nuovo PTP, "Beni vincolati ai sensi del D.lsvo 42/2004 (ex Le. 1497/39 e L. 431/85 secondi i PTP della Regione Lazio" su cui pesa ai fini della leggibilità la scala utilizzata (1:100.000) e una grafia di non facile consultazione, neanche la strada Astura *(Lanuvium - Antium)* è menzionata all'interno del Piano, e neanche con il suo elemento clamorosamente più monumentale, Ponte Loreto. Niente da fare, di conseguenza, anche per il tratto della strada romana di via delle Selci Larghe e per le Mura "latine".

Ma risulta assente anche dal regesto anche il Santuario di Giunone Sospita, e ogni altro più o meno noto e celebrato sito archeologico di Lanuvio. Il motivo, in particolare, della perdurante assenza dell'identificazione della strada romana e la disposizione di un vincolo archeologico è forse semplice: l'esistenza di un vincolo di tale natura determinerebbe un divieto di edificabilità nel raggio di 100 metri.

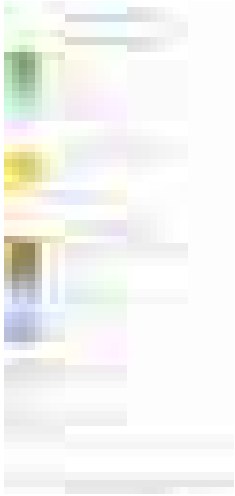
Una misura, diciamo, politicamente insostenibile. Da non comunicare, dunque, da parte locale, ai redattori del Piano Territoriale, neanche in fase di osservazione al Piano, come sarebbe stato auspicabile.

Nella pagina a fianco: Fig. 80.
Piano Territoriale Provinciale di Roma. Beni vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 secondo i PTP della Regione Lazio.



E dire che l'occasione ci sarebbe stata, nel promuovere l'istituzione di un sistema di vincoli più accurato nel nuovo Piano. A cominciare dalla redazione della tavola sugli "Ambiti di relazione tra i principali percorsi e beni del sistema insediativo storico", alla cui redazione avrebbero potuto concorrere gli stessi Comuni, anche nella fase di osservazione al Piano stesso, un concorso evidentemente mai realizzato. Un'occasione straordinaria, persa, per identificare l'antica strada Lanuvio-Anzio, di cui restano tracce monumentali non solo a ridosso e attorno al centro storico e al quartiere delle Casette, e poi attorno e oltre Ponte Loreto, ma anche nei territori di Aprilia e di Anzio e Nettuno, peraltro in parte recuperati da interventi pubblici, come nel tratto in località Campana riportato nella foto. Un ulteriore sfortuna di questo importante tracciato antico, mai considerato nel suo insieme territoriale (tranne che nella proposta di un progetto, solo in parte realizzato, a cura di uno studioso e architetto locale, Dionisio Magni): quella di attraversare due province diverse, e dunque di essere potenziale oggetto di interesse di due Piani Territoriali Provinciali, quello della Provincia di Roma, e quello della provincia di Latina, mai coordinati tra loro.

Nella pagina a fianco: fig. 81
Piano Territoriale Provinciale di Roma. Ambiti di relazione tra i principali percorsi e beni del sistema insediativo storico
In questa pagina: fig. 82. Legenda; fig. 83. Vestigia dell'antica via romana *Antium- Lanuvium* in località Campana, comune di Nettuno.



Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)

L'esame di questo Piano conclude la rassegna degli strumenti sopraordinati alla pianificazione comunale, e merita di essere approfondita per i motivi che appariranno chiari a seguire. Anche il "nuovo" Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, redatto a valere di tutto il territorio regionale in attinenza al Codice del Paesaggio (DM 42/2004) e alle indicazioni della Conferenza Europea del Paesaggio (Firenze, 2000), è, come noto, un piano in itinere, cioè ancora in corso di approvazione, ma per esso valgono le norme di salvaguardia che di fatto prescrivono almeno atti di tutela nei confronti di trasformazioni rilevanti di luoghi e contesti già vincolati o oggetto di nuova attenzione paesaggistica da parte del nuovo Piano.

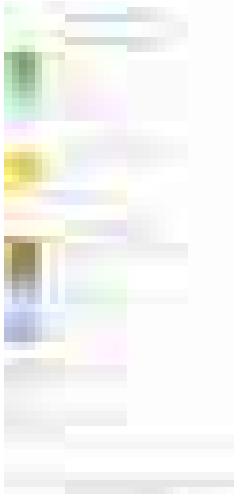
Il territorio di Lanuvio, e in particolare l'area del presente studio è oggetto dei seguenti elaborati. Nella tavola A - Sistemi e ambiti di paesaggio (fig. 79), il territorio comunale viene classificato in relazione all'appartenenza delle sue porzioni ai sistemi e sottosistemi del Paesaggio Naturale, del Paesaggio Agrario, del Paesaggio Insediativo. La tavola definisce inoltre ambiti di recupero e di valorizzazione paesistica, aree o punti di visuale, proposte comunali di modifica dei PTP vigenti, limiti comunali. L'area urbana principale del comune si trova suddivisa in parte nel "Paesaggio dei Centri e Nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri" (riportata nella tavola con perimetro rosso, non presente in legenda), e in parte (in particolare, in questo insieme, proprio il quartiere delle Casette), nel "Paesaggio degli insediamenti urbani". E' una scelta che contrasta con l'evidenza dei caratteri monumentali dell'insieme della strada romana e delle mura del V sec. a.C., Ma è una considerazione che abbiamo già fatto varie volte, un errore che si ripete ormai da generazioni di Piani. E' una scelta importante, e sbagliata, perché consegna l'area delle Casette, in quanto "paesaggio degli insediamenti urbani" al regime del Piano Regolatore Generale Comunale. Stessa sorte destinata anche le aree di bordo del quartiere, classificate come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" (in azzurro nella tavola a lato); curiosa definizione per aree che lo stesso PRGC destina, in gran parte, a parco pubblico, come vedremo più avanti, anche in ragione dell'acclività dei terreni e del loro ruolo di bordo di un'area di grande evidenza paesaggistica.

Nella pagina a lato: fig. 84.
PTPR, estratto della tavola A - Sistemi e ambiti di paesaggio.
In questa pagina: fig. 85. Legenda.

La tavola B del nuovo PTPR - Beni Paesaggistici, riporta, in primis, "l'individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico", intesi come "vincoli dichiarativi", cioè come insieme dei luoghi soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 e 136 del DM 42/2004, che traducono, come è noto, gli elenchi di cui alla legge 431/95, noti tra gli addetti ai lavori come "Galassini". Buona parte dell'area urbana di Lanuvio, quartiere delle Casette compreso, ricade nella classificazione, riportata nella tavola, "lett. C e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", mentre nessun sito attorno all'area urbana è rendicontato come "lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico". Viene voglia di chiedersi cosa si sia voluto intendere, con l'aggettivo "vasto", venendo omessa, nella tavola, anche tutta l'area del complesso storico monumentale del tempio di Giunone Sospita. La tavola in esame identifica, ancora, nella "Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co 1 lett. B e art. 142 co.1 D.lgvo 42/2004, " come "M) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto (con riferimento alla LR 24/98, art. 13 co 3 lett a), tutto il tracciato della via Lanuvio - Anzio, fermandosi curiosamente, in una prima versione, sul tracciato della ferrovia, e nella versione fornita dal sistema WEB GIS del Piano (drammaticamente fornita senza supporto cartografico di base!) proprio sul confine dell'area di rispetto del centro storico (perimetro rosso, in figura). Scopo della tavola è anche quello di rendicontare sula presenza di "m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto ", con simbolo di un cerchio rosso retinato a puntini e punto rosso interno. Da notare che nessun sito - neanche Ponte Loreto, o il Santuario di Giunone Sospita è individuato nel territorio di Lanuvio. La tavola identifica infine, come "Identificazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico - Art. 134 comma 1, lett. C D.lgvo 42/2004", attorno al centro storico di Lanuvio, con un simbolo di un cerchio retinato a puntini e con un triangolo rosso all'interno alcuni "beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri" ognuno identificato da una sigla, a cui corrisponde una scheda di dettaglio nell'elaborato E.3 e E.6 del Piano (Zone di interesse archeologico, beni lineari).

La tavola avrebbe potuto integrare l'individuazione delle strada romana dell'Astura, anche in ragione dei successivi ritrovamenti archeologici, nella categoria "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari, archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, magari su sollecitazione del Comune di Lanuvio, in sede di osservazione, o da parte dei responsabili delle istituzioni della tutela, ma ciò non è avvenuto.

Nella pagina a lato: fig. 86.
PTPR, estratto della tavola B - Beni Paesaggistici.
In questa pagina: fig. 87. Legenda.



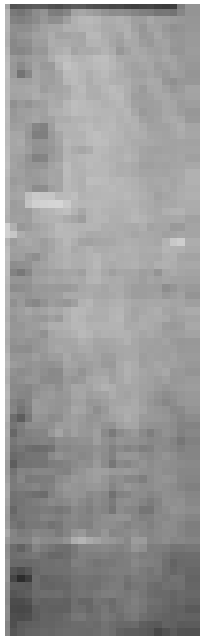
Un'ultima considerazione va svolta rispetto ai contenuti della Tavola C del PTPR, forse l'elaborato più importante del Piano, come ben espresso dal suo stesso titolo: "Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR". É la tavola cui sono affidati i compiti programmatici e strategici del Piano, attraverso cui vengono esplicitati obiettivi e azioni per la tutela, la cura ma anche la progettazione di nuovi paesaggi, in attinenza a quanto definito dal Codice e dalla Carta di Firenze.

La tavola - cui sicuramente difetta una opportuna leggibilità - oltre a riportare la localizzazione sul fondo di base di tutto il Piano - una ormai datata Carta Tecnica Regionale del 1991, scala 1:25.000, ma tant'è... - di tutti gli elementi che compongono l'insieme dei "Beni del Patrimonio Culturale", e dei "Beni del Patrimonio Culturale", definisce anche gli "Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.lgvo 42/2004), e in particolare, tra questi: le visuali, intese come "punti di vista" e "percorsi panoramici"; le aree a connotazione specifica, come le aree per "parchi archeologici e culturali" e il "Sistema agrario a carattere permanente"; le aree a rischio paesaggistico, come "Aree con fenomeni di frazionamento fondiari e processi insediativi diffusi", e le "Discariche, depositi, cave". Si tratta, per il territorio di Lanuvio, e in particolare per l'area oggetto del presente studio, di buone intenzioni destinate a rimanere solo nella definizione della legenda, tranne che per una di queste categorie operative del Piano.

Con molta fatica nel saperla individuare nel groviglio di segni grafici della tavola, segnata con un confine a linea rossa, e campita a tratteggio largo, inclinato, di colore rosa, tutta la vasta area intercomunale che va dalla Villa degli Antonini, nel comune di Genzano, al centro storico e al complesso monumentale delle Selci Larghe, a Lanuvio, fino a Castel San Gennaro e oltre, nel comune di Velletri, vien proprio identificata come potenziale area per "Parchi archeologici e culturali". É da questa acquisizione, che parte una delle osservazioni più importanti al Piano Particolareggiato in esame, di cui alle note successive.

Nella pagina a lato: fig. 88.
PTPR, estratto della tavola C - Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR.
In questa pagina: fig. 89. Legenda.

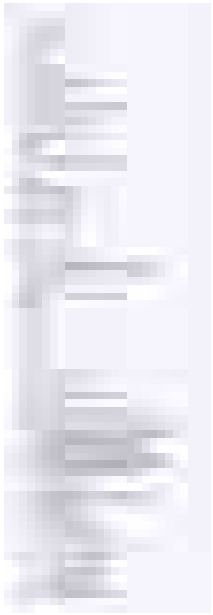
In questa pagina: Fig. 90.
Comune di Lanuvio, PRG 1974.
Nella pagina a lato: fig. 91. Legenda.

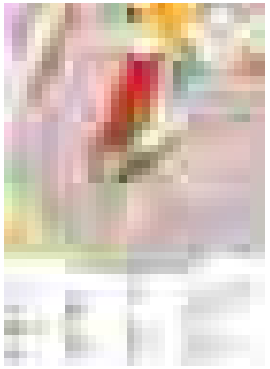


L'antecedente del Piano Regolatore Generale (PRG) del 1974
L'esame di questo Piano, vigente fino alla Variante generale del 1997, presenta interesse per lo studio in particolare per la classificazione funzionale assegnata al quartiere delle Casette - zona B di completamento - confermata anche dal Piano successivo, a cui vengono però assegnate anche delle funzioni di servizio e di attrezzature pubbliche.

Da notare, inoltre, l'indicazione del carattere monumentale della via delle Selci Larghe, ben rappresentata dalla campitura che simula il disegno dell'antico basolato romano.

Una attenzione grafica e normativa che andrà persa completamente nella redazione della Variante generale al PRG del 1997, approvata solo nel 2007, pomposamente ispirata, almeno nella relazione di accompagno, al principio della sostenibilità ambientale, di cui si fa fatica a trovare traccia nelle scelte effettive di Piano.





In alto: Fig. 92 e 93, Estratto di PRG allegato al Piano Particolareggiato Le Casette, tav. 2 Inquadramento territoriale, e relativa legenda.

Fig. 94. Comune di Lanuvio, Piano Regolatore Generale (PRG) Variante Regionale vigente - estratto dall'Elaborato n.13/A Zonizzazione capoluogo ed aree urbane confinanti, (Delibera di Giunta Regionale n. 506 del 03/07/2007 e n. 888 del 16/11/2007; Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 08/09/2008).

Condizioni di Piano Regolatore Generale Comunale vigente (PRG)
La località Le Casette costituisce l'ultima propaggine edificata dell'abitato di Lanuvio, prima della larga fascia agricola pianeggiante, sottostante allo sperone meridionale della formazione geologica dei Colli Albani, compresa in parte nei confini amministrativi.

La zonizzazione definita nel Piano Regolatore Generale comunale (vedi figura a lato) inserisce l'area nella fascia dell'edilizia di completamento subito a ridosso della zona B1, (il nucleo storico di Borgo San Giovanni) separata dal centro storico vero e proprio dal vuoto urbano di Largo del tempio d'Ercole, classificando l'intera area come sottozona B.3 (aree di riqualificazione urbanistica ed edilizia), rimandandone l'attuazione "soltanto attraverso un preventivo Strumento urbanistico attuativo e con l'obiettivo prioritario di individuare ampi e significativi spazi da destinare all'uso pubblico" (cfr.. pag. 44, NTA). La stessa norma definisce per l'area B3a i seguenti parametri e indici urbanistici:

"B3a Ift (indice di fabbricabilità territoriale): 2,2mc/mq;
RC (superficie coperta): 20%;
DS (distacco stradale): 10 ml;
DC (distacco dai confini): 5 ml;
H (altezza massima): 10 ml;
numero di piani: 3;
copertura a tetto; va privilegiata la soluzione a quinta edilizia continua, porticata parzialmente nelle zone di passaggio tra via S. Maria delle Grazie e gli spazi pubblici interni all'intervento.
Nella redazione dello strumento attuativo, data la circostanza che tutta l'area è di proprietà pubblica, il risultato dovrà senz'altro esser esemplare nella qualità degli spazi da destinare ad attività collettive e pubbliche, quali, ad esempio, quello di una piazza belvedere, con superficie non inferiore al 50% dell'intero comparto".

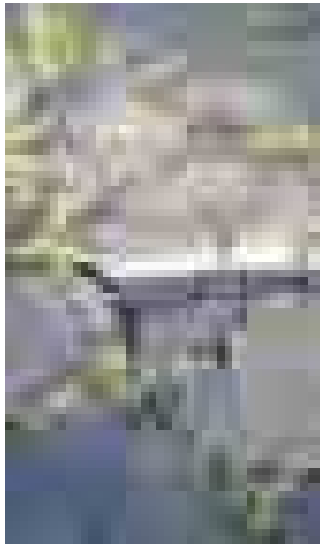
Si tratta di prescrizioni in gran parte ignorate dal Piano in esame, come verrà messo in evidenza nella parte seconda di questo studio, dedicata alla presentazione delle Osservazioni al Piano.
Degrado

Fig. 95. Condizioni di degrado dei suoli incolti e delle opere murarie e stradali a ridosso delle mura "latine" e della strada romana di Via delle Selci Larghe.

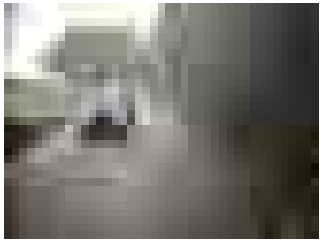
L'analisi del degrado non appare essere motivo di particolare interesse del PP in esame, che si limita a rilevare in forma generica lo stato di degrado degli immobili, senza soffermarsi sulla condizione generale del quartiere e del settore urbano interessato, né sulla situazione di grave degrado ambientale e paesaggistico che caratterizza anche gli spazi inedificati a margine orientale del quartiere, rilevabili facilmente anche attraverso l'indagine fotografica riportata nella pagina a fianco (fig. 89). Assieme allo stato di abbandono della strada romana, rivestita parzialmente da uno strato di asfalto senza regola e cura successiva, merita attenzione il progressivo decadimento di qualità di un'area fino a pochi anni fa ad uso agricolo, i cui terrazzamenti possono ancora essere riletti dall'esame delle foto storiche, oggi totalmente abbandonata a fenomeni di naturalizzazione incontrollata, caratterizzati dalla diffusione di specie alloctone (eucaliptos, canneti) che alterano la qualità generale del paesaggio e mettono probabilmente a rischio la stabilità dei versanti e l'integrità degli strati archeologici, caratterizzati dalla sicura presenza del tracciato della strada romana già ricordata più volte nelle note precedenti.

Merita infine di essere sottolineata la cattiva condizione delle sostruzioni in cemento armato che sorreggono l'ampliamento della via delle Selci Larghe realizzato in tempi recenti, come evidenziato nelle foto a lato. Tutte condizioni che necessiterebbero di essere prese in considerazione all'interno di un vero programma di recupero e di rigenerazione urbana e ambientale non circoscritto al solo quartiere delle Casette ma ad un intorno molto più vasto.

Anche la condizione edilizia delle unità residenziali è affidata a aggettivazioni sparse all'interno dello studio, e mai ad una indagine circostanziata e precisa dello stato di fatto, in grado di dare conto anche degli interventi "privati" realizzati nel corso degli anni.



A sinistra: ampi fenomeni fessurativi rilevabili sui basoli della strada romana, a seguito del prolungato effetto di vibrazione indotto dal traffico veicolare.



A destra: via Astura dopo la Madonna delle Grazie durante un temporale estivo. L'assenza di canalizzazioni e scoline di raccolta trasforma la strada in un torrente. Il muro che regge i suoli a destra della strada presenta interamente ostruiti i barbacani di drenaggio delle acque superficiali.

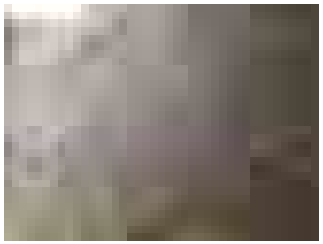


Fig. 96.Via delle Selci Larghe - rilievo fotografico dei fenomeni di degrado fisico e strutturale delle murature antiche e moderne.

Rischio

Oltre alla condizione di rischio archeologico, che ha che fare con una possibilità ostativa degli interventi, occorre considerare, e il Piano in oggetto non presenta nessuna considerazione al riguardo, la presenza di rischi territoriali a cui è esposta l'area in questione, il settore urbano e la località nel suo complesso.

Come è noto, la classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

Il territorio di Lanuvio, come indicato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, è stato classificato ai fini del rischio sismico in zona sismica
2B - Zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti. La sottozona 2B indica un valore di ag < 0,20g, Ciò espone la progettazione di nuova edificazione ad aggravi di costo di cui non c'è alcuna menzione del Piano in oggetto.

Per quanto concerne le condizioni di rischio idrogeologico, il PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) – strumento peraltro che opera a scala territoriale - non classifica alcuna area prossima a quella di intervento come di interesse. Ad un esame del tutto qualitativo e visivo delle strutture e dei suoli, appaiono invece evidenti condizioni di estrema gravità, già menzionate nelle note precedenti, per i muri di sostegno che sorreggono tutti i terrapieni lungo l'area di Piano e le mura "latine". Nessuna considerazione in merito a tale urgenza è contenuta nei documenti di Piano. Ciò appare particolarmente grave, anche in ragione dello straordinario carico edilizio programmato per l'area, su cui grava un incremento delle volumetrie pari a quasi tre volte quelle esistenti.

Un'ultima considerazione riguarda le condizioni di sicurezza che dovrebbero essere considerate per un'area destinata a subire un notevole incremento residenziale, servita da viabilità con caratteristiche tecniche e funzionali – sezione stradale, pendenza elevata, condizio-

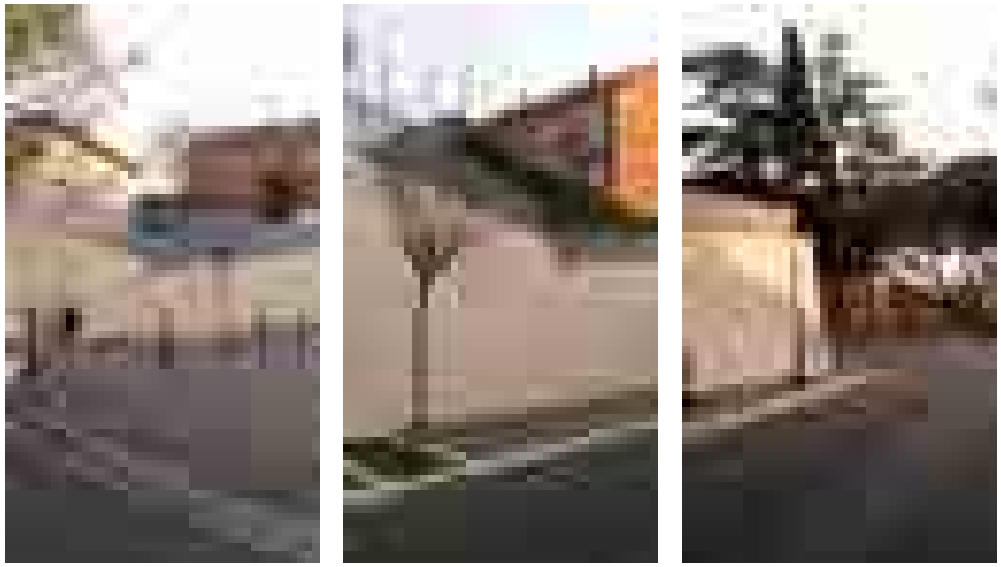


Fig. 97. Via Madonna delle Grazie, interventi recenti di risistemazione della sede stradale e del muro di contenimento con accesso all'area delle Casette.

ni di traffico – che potrebbero rapidamente entrare in sofferenza in presenza di eventi calamitosi anche eccezionali (incendi, incidenti stradali, disastri domestici e industriali). Nessuna considerazione è stata data nel Piano a questo fattore, mancando peraltro tutto il Comune di un minimo strumento di controllo e gestione dell'emergenza (Piano di Protezione Civile, verifica dell'efficienza delle Strutture Urbane Minime in Condizioni Limite di emergenza).

Azioni già tentate, recenti e in corso

Il programma in oggetto è stato preceduto da interventi di "riqualificazione urbana" negli anni recenti, che hanno interessato in particolare via Madonna delle Grazie. Tali opere hanno eliminato i rivestimenti in pietra basaltica – sampietrini – del manto stradale, lasciati solo in pochi tratti, restaurato le facciate ad intonaco dei muri di sostegno interni, realizzato un marciapiede continuo su entrambi i versi di marcia, eliminando le precedenti alberature storiche, alcune anche con carattere monumentale, costituite da due pini marittimi – ne parla la relazione di Piano, ma non ci sono più, a testimonianza della sua redazione ormai datata – e da un doppio filare di lecci.

Tali alberature storiche, endemiche e caratteristiche del paesaggio locale, sono state sostituite da esili piante alloctone, in un'operazione che più che di "riqualificazione" appare di "normalizzazione" dei caratteri di una strada di aspetto storico in quelli di una "normale" arteria periferica, che ha anche demolito alcune formazioni geologiche fino ad allora caratteristiche della strada, oggi sostituite da anonime fioriere e aiuole spartitraffico.

É un intervento pensato con grande coerenza, e del tutto in linea, per filosofia complessiva, senso estetico e complessivo, con quello in programma attraverso il Piano in oggetto.

Fig. 98 Lanuvio, area urbana. Estratto dalla CTR 2003, originale in scala 1:5.000

mente gli effetti ambientali in senso ecologico, è la stessa stima delle volumetrie oggetto di demolizione edilizia (prodotto di 15.000 mc di materiali edilizi, vuoto per pieno) incrementate di una probabile analoga quota di demolizioni di pavimentazioni esistenti, sterri e scavi nel sottosuolo, a creare già motivo di grande preoccupazione per la modalità di movimentazione e di trasporto a discarica, e per i conseguenti effetti ambientali prodotti

Effetti sulla mitigazione/ riduzione del rischio sismico e ambientale.
Quantomeno discutibile appare poi la creazione di parcheggi interrati (peraltro resa necessaria, in funzione dell'elevato numero di residenti insediati in programma, dal rispetto delle normative di settore), che tiene in scarsa considerazione sia la stabilità geologica della platea (già sottoposta ad interventi di contenimento negli anni '70) sia l'elevatissima probabilità di rinvenimento di materiale archeologico.
Il Piano peraltro non definisce alcune attenzione ad azioni che dovrebbero considerare il generale stato di degrado sia del quartiere che dell'intorno in cui è collocato.

Effetti simbolici e sul "senso dei luoghi".
*P*er quanto di difficile valutazione, è forse il genere di effetti destinato a determinare gli esiti peggiori non solo sull'area urbana in questione, ma sull'intero comune e sull'area dei Castelli Romani. La notizia della realizzazione di un Piano di tale proporzione ed impatto, a diretto contatto con un così clamoroso insieme di valori patrimoniali e paesaggistici creerebbe un caso di interesse nazionale, accentrando su Lanuvio giudizi negativi da parte di molti settori del mondo della cultura italiana, o almeno di quella parte di essa ancora in grado di distinguere senso e valore dei beni comuni, mettendo in discussione ruolo e valore simbolico dei luoghi e dell'intera località, da tempo inseguito dagli amministratori locali così come da portatori di interesse locale, anche se spesso solo attraverso operazioni di tipo comunicativo o pubblicitario.
Ogni ulteriore argomentazione preventiva sugli effetti indotti potreb-

In alto: Fig. 99 Lanuvio, vedute d'insieme delle colline lanuvine, 11 maggio 2015. In alto, veduta da via Astura; *in basso:* veduta dalle campagne orientali.

be, ancora, essere meglio analizzata adoperando adeguati indicatori della trasformazione, secondo la lista seguente di indicatori di base (da valutare come incremento/decremento % tra ex ed ante intervento):
- Consumo di suolo
- Permeabilità dei suoli
- Biopermeabilità
- Dotazione di alberi di alto fusto
- Dotazione standard urbanistici
- Capacità dell'intervento privato di generare profitti/salari/rendite
- Capacità dell'intervento privato di generare risorse finanziarie pubbliche
(oneri concessori).
- auto efficienza energetica e consumi.

In merito al Piano in esame, si rileva che nessuna valutazione è stata tentata in tal senso, tanto meno nella stesura dello Studio di Impatto Paesaggistico, e che solo il consumo di suolo appare, obiettivamente, contenuto dalla scelta insediativa operata.

In definitiva, si può certo affermare che un programma di siffatte dimensioni e di tali esiti avrebbe meritato ben altra attenzione, all'interno degli studi preliminari al Piano, proprio in considerazione di una analisi preventiva degli effetti qui sommariamente indicati.

Su tali aspetti va anche rilevata una inadeguatezza delle strumentazioni italiane, rispetto all'evoluzione invece osservata in altri paesi europei, in relazione a recenti direttive europee che stanno contribuendo ad innovare il bagaglio di strumentazioni ed esperienze in materia. Tra queste, la "valutazione di impatto sociale" (VIS), che "pur essendo stata approvata dalla Comunità europea come pratica parallela alla valutazione di impatto ambientale non ha mai avuto la stessa applicazione e la stessa forza contrattuale"[17].

Una applicazione sperimentale di tale metodologia - orientata, in senso generale, a misurare gli impatti sociali di un intervento come "significante miglioramento o deterioramento del benessere delle

17. F. La Cecla, Contro l'urbanistica, Einaudi Editore, Milano, 2015, pag. 80.

Fig. 100. Lanuvio, centro storico, manifesto di una iniziativa promossa dall'Associazione Commercianti e Ristoratori, marzo 2014.

persone o quel significante cambiamento in positivo di un aspetto concernente la comunità"[18] al caso in esame sarebbe, evidentemente, di grande interesse.

18. T. Dietz, Theory and Method in Social Impact Assessment, in "Social Inquiry", LVII (1987), n.1, pp. 54-69, citato da F. La Cecla, op. cit. Si veda anche: http://www.socialimpactassessment.com; https://en.wikipedia.org/wiki/Social_impact_assessment.

Fig. 101. Lanuvio, centro storico, veduta d'insieme del profilo urbano dalle campagne meridionali.

Fig. 102. Identificazione del quartiere delle Casette su Google earth. In verde i tracciati delle strade romane, in arancione l'area del centro storico principale.

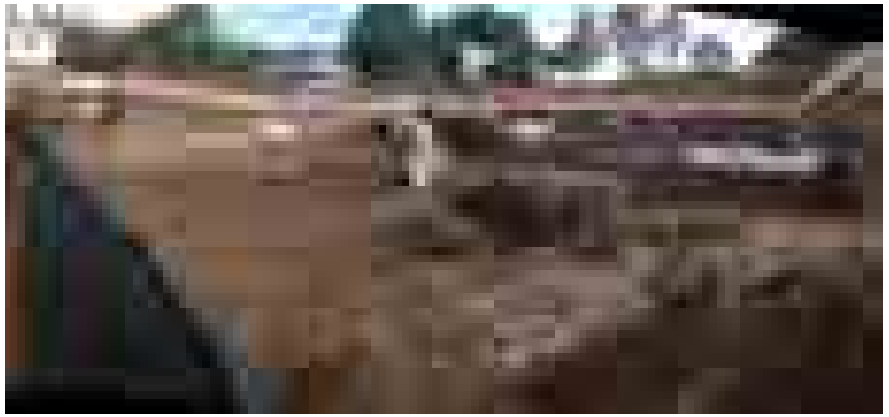


Fig. 103. *In alto,* il portico del Santuario di Giunone Sospita, dopo il restauro del 2014; *in basso,* lo stato del cantiere ACEA a Colle San Lorenzo, poco distante.

Un intervento "all'altezza della nostra storia" (1). Come andrà probabilmente a finire. Chi ci guadagna e chi ha da perderci nel programma di "riqualificazione urbana" delle Casette.

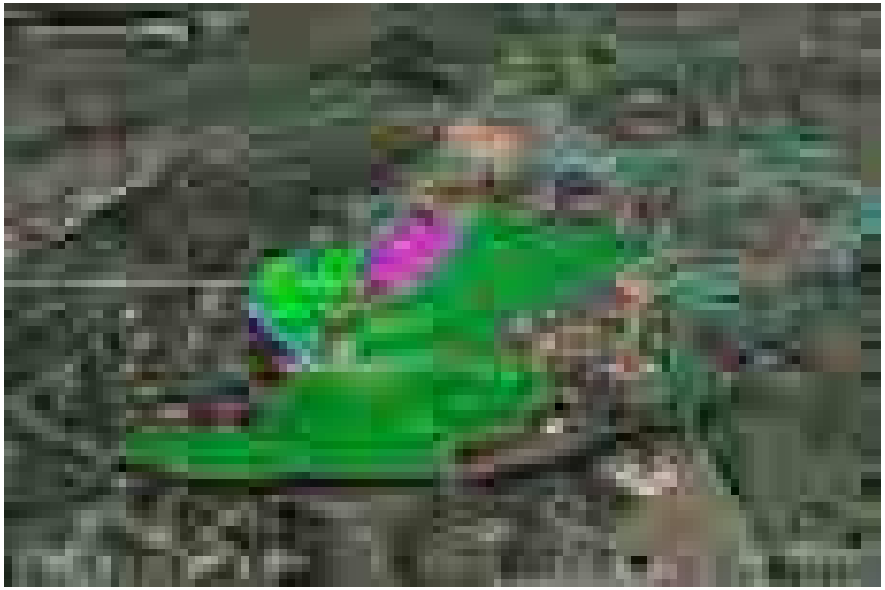
Il programma analizzato in queste note parte da lontano, da precedenti amministrazioni, di diverso segno politico rispetto alla attuale, ma incontra subito l'adesione e il sostegno anche dei nuovi amministratori, preoccupati di recuperare i ritardi amministrativi della giunta precedente ed evitare il rischio della perdita del finanziamento regionale.

Anche l'amministrazione eletta sotto il motto dell'essere "all'altezza della nostra storia" si dimostra prontamente in linea nel patrocinare un piano della demolizione della memoria e di nuova edificazione, indifferente ad ogni valore paesaggistico, storico, archeologico, culturale e ambientale di cui è piena l'area di intervento e il contesto urbano e territoriale a cui appartiene. Rispetto a tanta disinvoltura, viene da chiedersi se da parte di tutti gli attori in gioco, non ci sia già la consapevolezza di come andrà veramente a finire, ammesso che il Piano superi la fase di osservazione pubblica e gli organi di controllo sopraordinati diano il via libera a tale imbarazzante programma.

La previsione più probabile, già avanzata nelle premesse iniziali di questo studio, è che gran parte di tali attori, in particolare quelli più esperti delle recenti vicende amministrative, sappiano già delle esigue possibilità realizzative di un Piano così malaccorto, anche nelle sue verifiche tecniche ed economiche, ed abbiano già preventivato i guadagni di una operazione che probabilmente riguarderà alcuni attori iniziali del processo, alcune imprese incaricate di saggi e opere preventive, e che difficilmente porterà effettivo guadagno agli abitanti del quartiere, ai cittadini di Lanuvio, al paesaggio e al sistema dei beni ambientali e culturali, beni comuni, beni di tutti.

Per questo è bene che tale Piano venga analizzato, corretto, e rimesso radicalmente in piedi, su gambe e idee totalmente diverse, anche a costo di perdere momentaneamente un finanziamento destinato a produrre problemi piuttosto che soluzioni.

(1) "All'altezza della nostra storia" era ed è il motto elettorale della lista civica che ha vinto le ultime elezioni amministrative comunali, nel 2012.



Le Casette sopra le Mura: un'occasione di progetto condiviso, per la tutela del paesaggio e del patrimonio, bene comune di tutti.

Sulla base delle argomentazioni e della ricerca che ha accompagnato la stesura di queste note preliminari, appare lineare sottolineare come il tema affrontato dal Piano in esame meriterebbe una sua migliore definizione urbanistica e progettuale, a partire dalla considerazione della vastità dei temi e delle questioni che interessano questa regione del territorio comunale e più in generale il complesso sistema territoriale, ambientale e paesaggistico di questa regione dei Castelli Romani, giustamente inserita nel perimetro dell'omonimo Parco, peraltro ancora non dotato di un Piano vigente (ma ancora adottato).

Le Casette sopra le Mura dovrebbero essere considerate come una straordinaria occasione per definire un progetto condiviso, per la tutela del paesaggio e del patrimonio, bene comune di tutti, da affrontare con modalità, tempi, risorse, ampiezza di territori interessati e forme di partecipazione ben diversi da quelle oggi in esame.

Ce ne è per farne motivo di un interesse forse anche internazionale, tema di progetto e di ricerca su cui far convergere l'attenzione di Università, centri di ricerca, associazioni di difesa e tutela di interessi e diritti comuni, e per dare ascolto, anche attraverso ciò, anche alle legittime aspirazioni e domande di intervento dei portatori di interesse locale, degli attuali abitanti del quartiere, delle comunità interessate oggi da una trasformazione fin troppo estemporanea nei modi e nelle forme proposte, probabilmente neanche in grado di approdare agli obiettivi, parziali e discutibili, che essa stessa si è data, senza alcun dialogo con la città e con chi vi abita.

Nella pagina a fianco. In alto: Fig. 104 Studi preliminari alla definizione di una Variante d'area nell'intorno di Borgo San Giovanni per la tutela e la valorizzazione del complesso archeologico monumentale di via delle Selci Larghe e delle Mura Latine.

Fig. 105
Ritrovamenti archeologici in occasione dei lavori ACEA davanti alla Scuola Elementare(15 marzo 2015)Lo scavo è rimasto aperto per numerosi mesi, arrecando notevoli problemi alla viabilità e alle condizioni dell'area.

Parte seconda
Osservazioni proposte

In questo capitolo sono state riproposte, nella loro stesura originale, le osservazioni presentate al Piano, nei termini di legge, da parte dell'associazione Italia Nostra, anche quelle, iniziali, di carattere procedurale, che probabilmente annoieranno il lettore più attento alla sostanza, e che possono dunque essere trascurate. Tali osservazioni sono state basate su un lavoro preventivo di indagine e di studio del Piano Particolareggiato oggetto di pubblicazione, svolto in via sperimentale in forma partecipativa, poi approfondito nel corso della redazione del presente volume. Per tutto il mese antecedente alla scadenza formale per la trasmissione delle osservazioni al Piano è stata aperta una pagina Facebook (https://www.facebook.com/events/788621854553518/)
attraverso la quale è stato rivolto un invito pubblico, "a tutti i cittadini di Lanuvio, alle associazioni e ai gruppi che operano nel territorio a partecipare agli incontri di ogni lunedì sera, presso la sede del LABOUR di via Sulpicio Quirino 17, centro storico di Lanuvio, da lunedì 19 gennaio a lunedì 23 febbraio, data di scadenza per la presentazione delle osservazioni al Piano".

La raccolta completa dei materiali del Piano e della ricerca avviata sul quartiere delle Casette è stata resa pubblica attraverso la condivisione di un accesso WEB (pagina Dropbox: https://www.dropbox.com/sh/e8swje7hrbwhejz/AAALbbAFq-LdDM3whUL-gX6Qa?dl=0).
L'invito era dunque quello di partecipare con proposte e idee, anche alternative, per costruire in forma partecipata una Osservazione al Piano che mettesse "il sito, i suoi abitanti, il paesaggio e chi abita in questi luoghi ancora straordinari al riparo dal disastro annunciato". Successivamente, una forza politica locale ha preso spunto dal lavoro svolto e dalle osservazioni pubblicate per prendere posizione contro il Piano proponendo soluzioni e localizzazioni alternative, anche attraverso raccolte di firme.

Le illustrazioni che compaiono nei testi di questo capitolo sono frutto di una integrazione dello studio successivo; nelle didascalie di tali illustrazioni sono stare inserite anche alcune note esplicative riguardo a notizie, fatti e avvenimenti procedurali intervenuti successivamente a tale presentazione.

Alla data della pubblicazione del presente lavoro, nessuna controdeduzione è stata ancora prodotta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
L'unica informazione ricevuta in via informale attesta della redazione in corso d'opera da parte del progettista della Relazione di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica), la cui assenza tra gli elaborati di Piano oggetto di pubblicazione è alla base di una delle osservazioni finali.

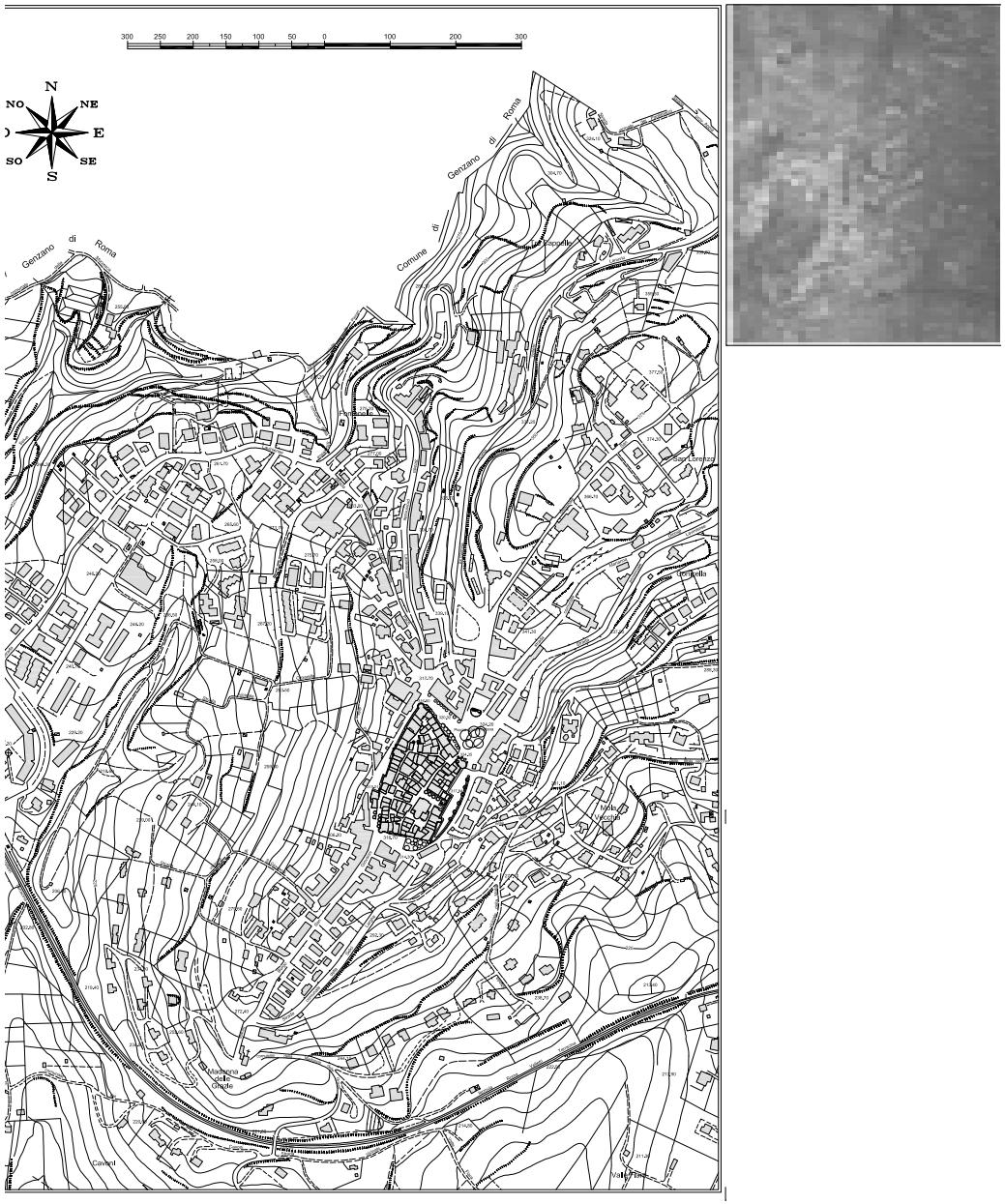


Fig. 105 bis: Piano Quadro di Recupero del Centro Storico (Arch. Emilia Lamberti, Renato Oronzo), Tavola di bsse. Area urbana principale di Lanuvio.

Osservazione n.1

Incompletezza della documentazione messa a disposizione dei cittadini nella fase di pubblicazione del Piano (23 gennaio - 22 febbraio 2015)

I files relativi agli elaborati grafici del Piano sono stati disponibili fino alla data del 23 gennaio 2015 sul portale istituzionale del Comune di Lanuvio, tramite il link "Atti del Piano Particolareggiato" disponibile all'indirizzo web: www.comune.lanuvio.rm.it/news/avvìsi/adozione-piano-particolareggiato-di-esecuzione-loc-le-casette-sottozona-b3c, e messi a disposizione in versione cartacea presso l'Ufficio Tecnico Comunale (responsabile geom. Alberto Bernardi).

Nell'insieme degli elaborati messi a disposizione della pubblica consultazione tramite il sito istituzionale sono stati omessi alcuni documenti fondamentali: la relazione geologica; il Quadro tecnico economico di Piano. Singolare anche l'assenza, nel fondamentale SIP (Studio di Inserimento Paesaggistico) dei menzionati *rendering* tridimensionali, utili a verificare il reale impatto paesaggistico e visuale dell'intervento proposto sul sistema dei beni archeologici e monumentali interessato (in particolare rispetto alle mura latine e alle strade romane – via Astura e *circumductio* in pietre di basalto – che circondano l'area di intervento del Piano).

Si chiede a tale riguardo la riapertura dei termini di osservazione del Piano, avendo cura di mettere a disposizione pubblica il Piano nella sua interezza di elaborati di analisi, progetto, normativi e di valutazione delle compatibilità delle trasformazioni proposte.

Si invita nello stesso tempo l'Amministrazione Comunale a organizzare incontri di presentazione e discussione pubblica dei contenuti del Piano, volti a sensibilizzare l'opinione pubblica, gli abitanti coinvolti e tutti i soggetti e i portatori di interesse locale sulla formazione di un programma di tale importanza e impatto, sul paesaggio e la società e l'economia locale.

Fig. 106: Parere espresso dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici del Lazio, 31 ottobre 2013. Il documento, non presente nella docuntazione di Piano pubblicata dal Comune nella fase di pubblicazione, è stato acquisito successivamente alla presentazione delle Osservazioni al Piano, tramite accesso agli atti. Il parere è favorevole, ma subordinato, tramite prescrizione, alla realizzazione di sondaggi archeologici nell'area. Non si ha notizia che tali saggi siano stati realizzati. Cosa succede ora, dopo l'approvazione della riforma della pubblica amministrazione con "silenzio assenso" che scatta dopo 90 giorni dalla presentazione del progetto agli Enti?

Osservazione n. 2
Assenza dei pareri degli Enti di tutela

Dall'esame della documentazione pubblicata sul sito istituzionale, e da quella presa in visione in versione cartacea presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta che il PP sia corredato dei seguenti pareri obbligatori e vincolanti:
- parere della Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici: obbligatorio ex artt.10 L. n.1150/1942 e 1, 2, 6, 21, 23, 49, 149 e 150 D.Lgs. n.490/1999 e corrispondenti norme del nuovo Codice del 2004, in quanto il territorio del Comune di Lanuvio, e in particolare l'area interessata dal PP sono soggetti a vincolo paesistico specifico ex L. n.1497/1939, confermato nell'opera di censimento dei vincoli dal Piano Territoriale Paesistico n.9 Castelli Romani, vigente, e dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, in itinere;
- parere della Soprintendenza Beni Archeologici: obbligatorio ex artt.10 L. n.1150/1942 e artt. 1, 2, 6, 21, 23, 49, 149 e 150 D.Lgs. n.490/1999 e corrispondenti norme del nuovo Codice dei Beni Culturali, Ambientali e del Paesaggio, DM 42 del 2004, in quanto un'ampia parte dell'area interessata dal PP è soggetta a vincolo archeologico diretto ed indiretto;
- parere della Direzione del Parco del Castelli Romani;
- parere della Regione Lazio -Area urbanistica e Copianificazione Comunale-parere di compatibilità paesaggistica;
- parere del Ministero per le Attività culturali Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio.

Tali pareri, peraltro, non sono allegati in maniera esplicita alla delibera di adozione del Piano in esame, Del. G.C. n. 102 del 5 luglio 2013, che si limita a prendere atto della necessità di tali pareri *prima* dell'approvazione del Piano, nel seguente modo:
"Preso atto dei vincoli archeologici, paesaggistici e ambientali presenti sull'area interessata dal Piano e per tanto della necessità di ottenere specifici pareri e nulla osta da parte degli Enti competenti prima dell'approvazione del Piano".

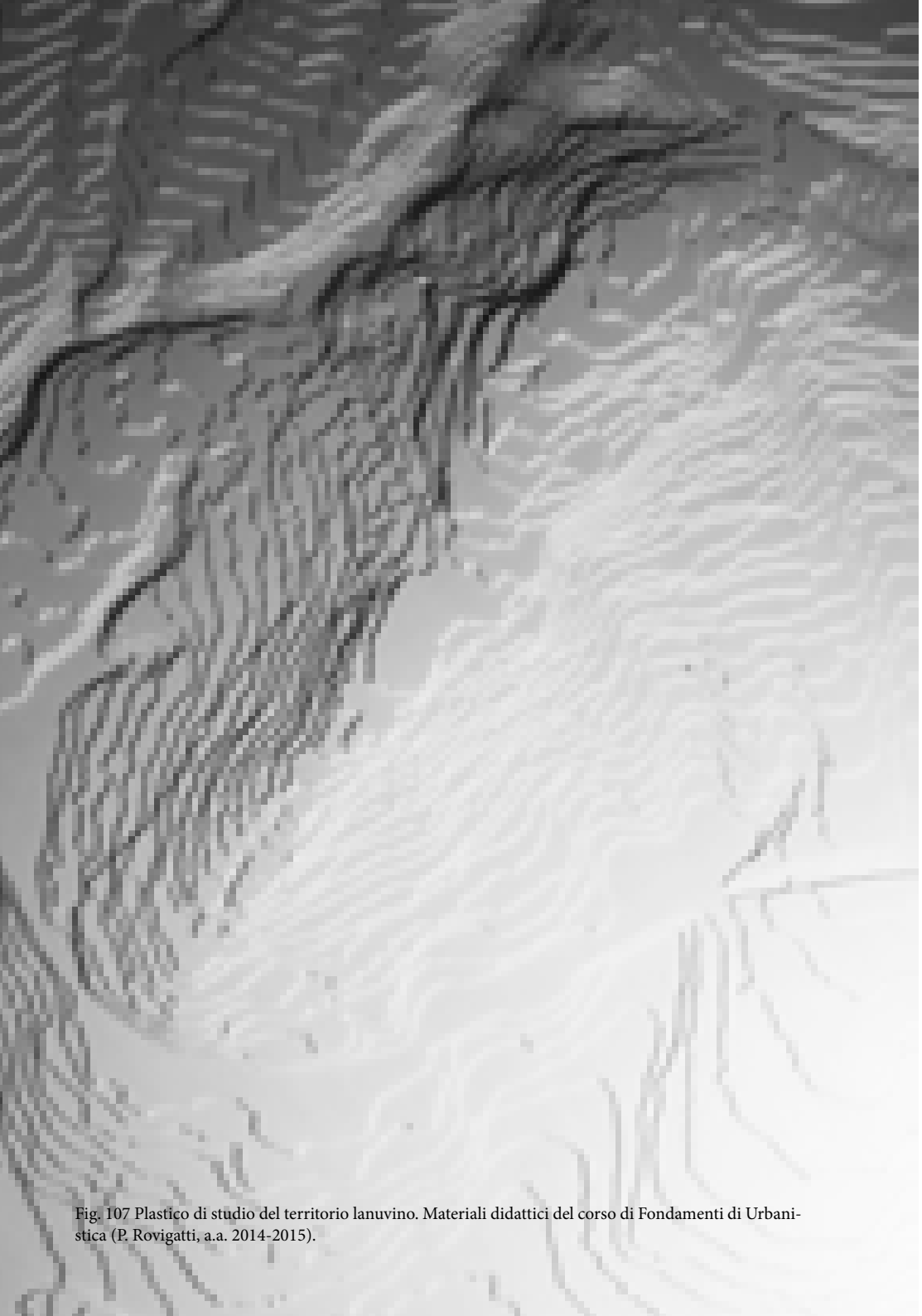


Fig. 107 Plastico di studio del territorio lanuvino. Materiali didattici del corso di Fondamenti di Urbanistica (P. Rovigatti, a.a. 2014-2015).

Osservazione n. 3

Incompletezza ed errori formali e sostanziali nell'atto di Delibera di G. C. n. 102 del 5 luglio 2013 di adozione del PP

La Delibera in oggetto presenta vistosi errori formali e sostanziali. Stupisce che tutto ciò sia sfuggito agli organi di controllo interni ed esterni all'Amministrazione, tra i quali il Segretario Comunale, che ha sottoscritto e reso immediatamente eseguibile un atto così palesemente incompleto ed errato.

Nelle premesse iniziali, al sesto capoverso, la frase seguente appare senza senso logico e conclusione: (premesso) "che la determinazione n. 4274 del 12/11/2008 del Direttore Regionale Piani e Programmi di edilizia residenziale, avente ad oggetto: "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile. Decorrenza termini di presentazione programmi";

Più avanti, vengono omesse le prescrizioni annunciate dal testo seguente: " preso atto che con nota (…) la Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale e Territorio ha trasmesso (…) copia della Determinazione (…) con la quale (…) esprime parere favorevole ai soli fini dell'art. 89 del DPR n.380/2001 e della DGR N. 2649/1999 sulla formulazione della previsione urbanistica in oggetto a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nell'Atto di Approvazione e nelle Norme Tecniche di Attuazione:" Visto che (….) Il testo insomma riprende omettendo, dopo i due punti di sospensione, proprio l'elenco di prescrizioni annunciato, che rimangono dunque fuori dal testo di Delibera approvato.

Si ritiene che la presenza di tali errori rende la Delibera inefficace, invalidando tutto l'iter amministrativo fino ad ora eseguito.

Osservazione n. 4

Mancato rispetto delle norme di salvaguardia della Legge Regionale n. 24/1998 – Pianificazione Paesistica e Tutela dei Beni e delle Aree sottoposti a Vincolo Paesistico a della vincolo archeologico e paesaggistico (art. 13 Protezione aree di interesse archeologico)

Come da documentazione grafica allegata, e come citato espressamente anche dallo Studio di Inserimento Paesaggistico (SIP) del Piano Particolareggiato (PP) in esame, tutta l'area di intervento appare interessata dalla sovrapposizione di diversi vincoli paesaggistici; tali vincoli sono il risultato di diversi provvedimenti che nel tempo hanno riconosciuto a buona parte del territorio lanuvino, e in particolare alla parte di esso più prossima al centro storico e all'asse viario storico dell'Astura il suo innegabile valore archeologico, storico, monumentale, e dunque paesaggistico.

Il nuovo PTPR riconosce:

- nella tavola A, una fascia di rispetto di 150 metri attorno al perimetro del centro storico che comprende interamente l'area di intervento del PP;
- nella tavola B, come esito della "ricognizione delle aree (già) tutelate per legge ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. B e art. 142 co. 1 Dlgs 42 2004 (Codice dei Beni culturali, ambientali e del paesaggio), che come è noto raccoglie i vincoli istituiti *ope legis* dalla precedente L.431/85, nell'operazione di "identificazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" , come "bene d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", l'intera zona denominata "zona lungo le pendici dei Colli Albani" avente per limite meridionale, nel territorio del comune di Lanuvio, il tracciato ferroviario della Linea Roma – Velletri, includente interamente l'area di intervento del PP";
- nella stessa tavola B, come esito dell'operazione inedita di "Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1 lett. C Dlgs 42/2004, le fasce di rispetto di 100 metri di "beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici" (nello specifico, per l'area di interesse e limitrofa al PP, i beni identificati dalla sigle: tp 058_1791; tp 058_1792; tp058_1793; tp058_1794; tp058_1795; tp058_1796;
- le fasce di rispetto di 100 metri da entrambi i lati dei "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici (nello specifico, il bene identificato con la sigla ml 0196, relativo all'antica via Astura, curiosamente riportato nella mappa erroneamente nel suo tratto terminale verso le mura poligonali del V secolo a.C.

Come è noto, in attesa dell'approvazione del nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale, di seguito denominato PTPR, una legge regionale, la LR n. 24 nel 1998, approvando in forma congiunta tutti i Piani Paesistici prodotti, nella Regione, nell'arco di oltre vent'anni (1972 – 1999) in relazione al RD 1497/39 e alla Legge Galasso 431/1985 – ben 29 Piani in totale in tutta la Regione, comprensivi del PTR n. 9 – Castelli Romani, pertinente all'area di studio, adottato con Del. Giunta Regionale n. 2.276 del 28 aprile 1987 - ha fissato i limiti temporali per la formazione del nuovo PTRP.

L'articolo 21 di tale legge recita infatti:

"Art. 21 (Approvazione del PTPR)

1. Entro il 31 dicembre 1999, la Regione procede all'approvazione del PTPR quale unico piano territoriale paesistico regionale redatto nel rispetto dei criteri di cui all'articolo 22. Decorso inutilmente tale termine, operano esclusivamente le norme di tutela di cui al Capo II e, nelle aree sottoposte a vincolo paesistico con provvedimento dell'amministrazione competente, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico ed igienico e restauro conservativo.

É anche noto che l'attuale PTPR, adottato con Del. Giunta Regionale n. 556 il 25 luglio 2007 e riadottato, dopo le osservazioni al Piano da parte dei Comuni laziali con Del. Giunta Regionale n. 1.025 il 21 dicembre 2007, è ancora in corso di approvazione definitiva.

Ai sensi dell'articolo sopra citato le categorie di intervento alla base del Piano Particolareggiato Esecutivo Le Casette, tutte legate ad interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificato esistente ap-

Fig. 108 Ingrandimento della tavola B - Beni Paesaggistici, PTPR, Regione Lazio.

paiono illecite e contrarie alle norme di legge.

Occorre ancora rilevare l'aspetto paradossale riguardante proprio il sistema di tutela operante sul bene archeologico delle mura poligonali latine, evidenziato in tutta la propria eloquente significanza e monumentalità nella foto più volte riportate in questo studio, relativa allo stato attuale dell'opera.

L'elemento di maggior evidenza monumentale del territorio lanuvino non è mai stato classificato negli apparati e dispositivi di tutela; non figura, infatti né nell'elenco de beni cosiddetti "dichiarativi" della precedente tavola B – meriterebbe, come è evidente, di essere già stato riconosciuto da decreto ministeriale come "bene d'insieme": vaste località per zone di interesse archeologico", ma ciò non è mai avvenuto, e probabilmente ciò è dovuto proprio agli eventi bellici e post bellici che hanno interessato l'area di appartenenza – né appare elencato tra le aree e o i luoghi oggetto di vincolo ricognitivo ai sensi della ex legge 431/85. Questa condizione appare ancora più grave, perché appare incredibile omettere tale riconoscimento ad un manufatto dalle caratteristiche ciclopiche. Le mura cosiddette *latine* non sono state infine neppure inserite, nell'operazione di "individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal (nuovo e in corso di approvazione) Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. C Dlgo 42/2004, come avrebbero meritato come "bene lineare, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici" (con) relativa fascia di rispetto di 100 metri.

Si tratta di una condizione assieme paradossale e non più tollerabile, anche in relazione alla grave condizione di degrado e di possibile dissesto strutturale che da tempo interessa l'opera nel suo insieme.
Occorre in sostanza fare riferimento all'evidenza dello stato di fatto, e riconoscere la necessità di una "protezione di area di interesse archeologico", definita come misura di salvaguardia dalla citata Legge 24/98 nelle more dell'approvazione del nuovo PTPR *in itinere*.

Si riportano, al riguardo, a seguire l'estratto delle citate Norme di tutela di cui al Capo II della L.24/98, in particolare per l'art. 13 e per il successivo art. 16 – (Salvaguardia delle visuali), anticipando la con-

siderazione finale che entrambi tali articoli orientino le misure di intervento sul patrimonio edilizio esistente (le Casette …) a interventi che escludono la demolizione e ricostruzione, e che comunque comportano una autorizzazione subordinata di ogni intervento edilizio al risultato dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dall'eventuale richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza archeologica competente.

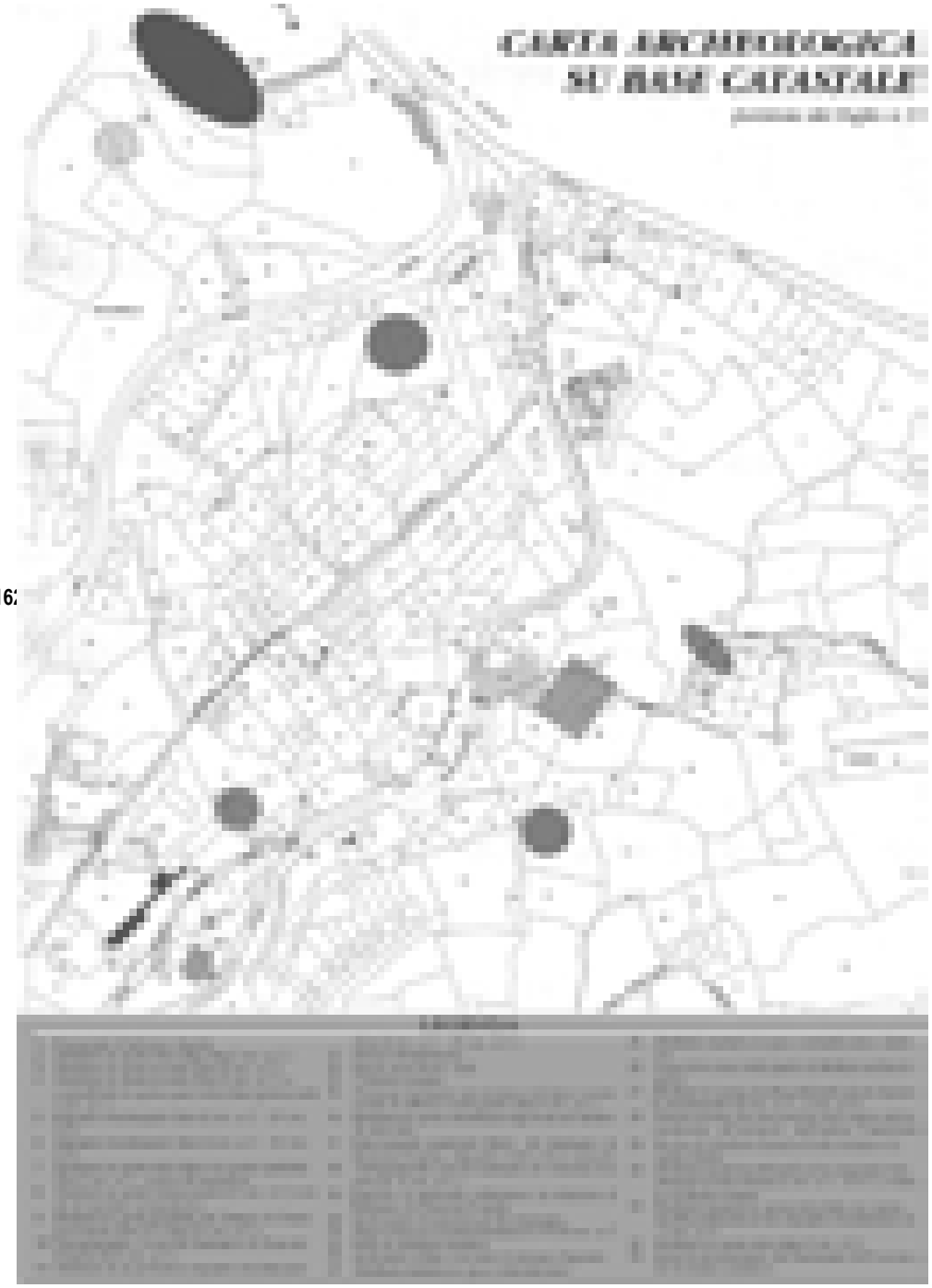
Art. 13
(Protezione aree di interesse archeologico)
1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del d.p.r. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.
2. Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.
3. Per le aree individuate dai PTP o dal PTPR nonché per quelle individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione degli stessi o ricadenti in ambiti territoriali sprovvisti di PTP, ogni modifica allo stato dei luoghi è subordinata alle procedure di cui all'articolo 7 della l. 1497/1939 ed al preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica da rendersi prima del rilascio delle concessioni edilizie.
4. Per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici, costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:
a) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici come determinata dai PTP o dal PTPR o, in carenza, da determinarsi dalla Regione sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica di cui al comma 3;
b) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo a condizione che, qualora comportino un'alterazione dello stato dei luoghi, venga redatto atto d'obbligo unilaterale che preveda la disponibilità ad effettuare scavi e ricerche archeologiche sull'area;
c) per le nuove costruzioni nonché per l'ampliamento eventuale di quelle esistenti si applica la normativa relativa alle classificazioni per zone ove previste dai PTP o dal PTPR; in ogni caso l'eventuale autorizzazione e l'ubicazione di nuovi manufatti e' condizionata al risultato dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dal richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza archeologica competente.

Art. 16
(Salvaguardia delle visuali)
1. Ai sensi dell'articolo 1 della l. 1497/1939, la salvaguardia delle visuali è riferita a quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si possa godere lo spettacolo delle bellezze panoramiche, considerate come quadri naturali.
2. La salvaguardia delle visuali si garantisce attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi panoramici, nonché dei coni visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del panorama individuato come meritevole di tutela.
3. I punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente o, in assenza di tale individuazione, sono localizzati in base a specifica menzione nei provvedimenti di imposizione del vincolo.
4. La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che impediscono le visuali anche quando consentite dalle normative relative alle classificazioni per zona prevista dai PTP o dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.
5. Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezzacosta possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 50, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici vigenti.
6. Fermo restando quanto disposto dai commi 2, 3, 4 e 5, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata anche attraverso prescrizioni specifiche inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali.

Si ritiene pertanto che l'intero Piano debba essere ritirato e riformulato in attinenza alle norme citate.

Osservazione n. 5
Rischio archeologico

Tutte le più recenti opere pubbliche realizzate, o in corso di realizzazione nel territorio di Lanuvio, e in particolare nei luoghi prossimi al centro storico principale, sono sempre stati gravati dalla scarsa considerazione data alle diffuse condizioni di rischio archeologico,



Nella pagina a fianco:
Fig. 109 "Carta archeologica su base catastale", estratto da L. Attenni, "Il contesto topografico circostante l'iscrizione del collegio di Diana e Antinoo: luoghi di culto, impianti residenziali e viabilità", in: *Bollettino Unione Storia ed Arte* n. 8 / 2013. Questa mappa è, ad oggi, l'unica Carta Archeologica, o meglio parte di essa, pubblicata in tempi recenti riguardo al territorio di Lanuvio. Il Comune di Lanuvio, e in particolare l'Ufficio Tecnico Comunale, non è in possesso di una Carta Archeologica o di una Carta del Rischio Archeologico.

peraltro assolutamente coerenti con la storia e la rilevanza delle sue tracce emergenti praticamente in ogni area del territorio comunale.
É stato il caso dei lavori che hanno interessato il discutibile – per effetti paesaggistici e urbani – intervento su via della Pace (fig. 110) per la realizzazione di due aree a parcheggio, realizzato con grande fatica, ritardi nell'esecuzione, costi aggiuntivi e indicibili disagi della circolazione e della vita urbana, causa la prevedibile scoperta di importanti ritrovamenti archeologici lungo una via che ancora negli anni '70 si presentava nel suo assetto antico, lastricata in pietra di basalto, come nella foto allegata.

É il caso, assai recente, nei lavori tuttora in corso – e forse destinati ad una imperitura sospensione – per la realizzazione del nuovo Serbatoio ACEA a Colle San Lorenzo, programmati per la soluzione – forse? – dell'emergenza arsenico che coinvolge in maniera endemica la potabilità delle acque ad uso delle famiglie lanuvine, da dicembre sospesi *sine die* a causa degli importanti ritrovamenti archeologici all'interno di un sito appartenente (ma guarda un po'?) all'antica acropoli della città.

Nulla lascia pensare che una simile sorte non possa capitare nell'opera programmata su un'area posta non a poca distanza, ma addirittura sopra alle mura meglio conservate di tutti gli insediamenti latini e romani dei Castelli Romani, circondata da due strade che ancora oggi presentano ampi tratti di lastricato romano.

Ciò che impressiona, assieme all'inesistenza di una Carta del Rischio archeologico di accesso pubblico che sia di riferimento ad ogni strumento urbanistico e ad ogni programma di investimento pubblico e privato, nonostante la grande mole di ricerche e di pubblicazioni prodotte, anche di recente, da numerosi, autorevoli autori locali e non, è l'idea che si possa ancora concepire un programma di considerevoli investimenti pubblici nell'ipotesi che tale programma non debba essere preventivamente messo al riparo, anche al di là delle considerazioni di merito sulla sua opportunità generale, da tale rischio.

Il sistema della tutela, richiamato nelle osservazioni precedenti,

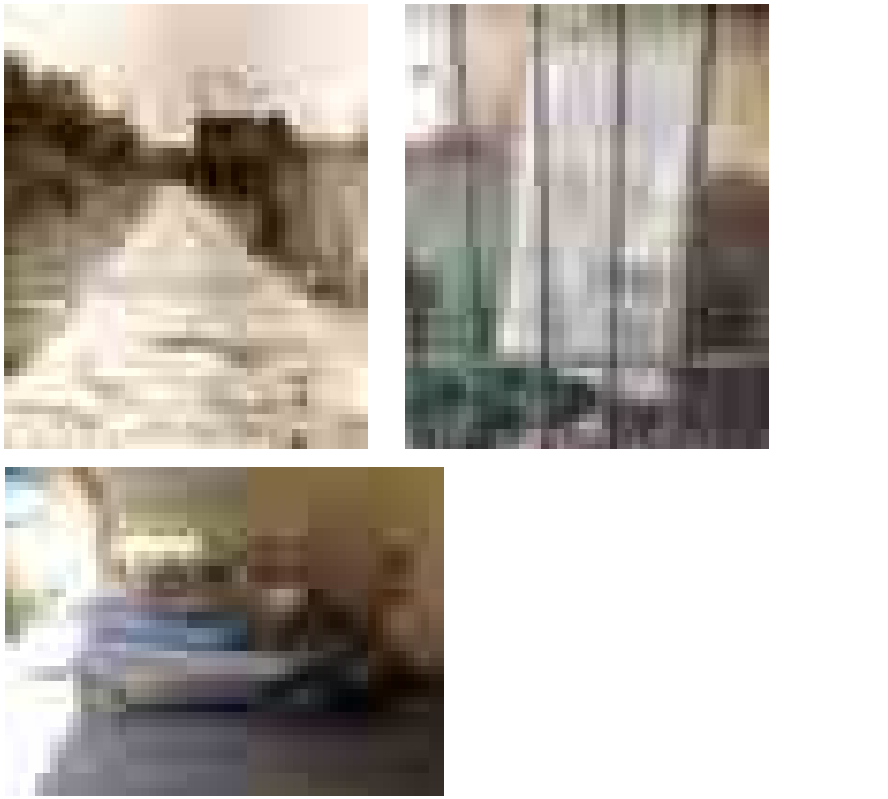


Fig. 110. a.Via della Pace, in una immagine storica, con la presenza del lastricato romano ancora intatto; b. c. e d.: immagini della stessa strada dopo l'intervento realizzato per la costruzione di un doppio sistema di parcheggi a raso. Nel corso dell'intervento sono affiorati resti di una *domus* romana.

è peraltro concepito proprio per mettere sotto protezione luoghi e rinvenimenti di potenziale valore archeologico da opere localizzabili altrove, ma anche per evitare vicende che possono con buona probabilità concludersi in spreco di denaro pubblico, danno al patrimonio e condizioni di incertezza procedurale e amministrativa destinate a durare per anni, se non per decenni, come sembra essere il caso del citato scavo di San Lorenzo.

A supporto di tale allarme, viene da aggiungere le informazioni e le conclusioni che provengono riguardo al programma di intervento in oggetto dalla Relazione Geologica, esaminata con qualche fatica tra la documentazione di Piano depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Da cui si evince che buona parte del quartiere esistente poggia su suoli incoerenti, frutto del riporto delle macerie edilizie delle distruzioni post bombardamenti (17 febbraio 1944), con strati che vanno da meno di due metri (nella parte bassa del quartiere) fino a 5 metri. Dunque suoli di scarsa portanza, soprattutto per edifici di quelle dimensioni, con tre piani fuori terra e piani interrati a parcheggio. Una condizione per salvaguardare gli strati archeologici dove giace, con tutta probabilità, la città latina del V sec. a.C. (data delle mura latine che stanno a bordo dell'area) e romana nei secoli successivi? Giammai, visto che il progetto edilizio fa ricorso, in ossequio proprio alla relazione geologica - probabilmente la cosa migliore di tutto il Piano - ai pali profondi, destinati dunque ad alterare proprio lo strato archeologico. Non ricorda qualcosa questa storia? Forse quello appena successo in occasione della (tentata) costruzione del serbatoio ACEA a San Lorenzo? Ora rimasta a livello di scavo (con grande giubilo degli archeologi nostrani, e dei loro Soprintendenti, mai in grado di fare una previsione, o di addurre a una visione di futuro plausibile), senza serbatoio ACEA (che andrà fatto, probabilmente, da qualche altra parte), e chissà per quanto tempo abbandonata all'incuria e al degrado, laddove invece c'era un'area verde e ancora vergine.

Si ritiene che tale condizione di rischio sia determinante ai fini dell'ap-

Fig.g 111 e 112. Lanuvio, stato di fatto del previsto serbatoio ACEA in località Colle S. Lorenzo (ortofoto Google Earth) e relative ordinanze di sospensione dei lavori. L'intervento, cui è legata la soluzione dell'emergenza arsenico in tutta la località lanuvina, del costo preventivato di alcuni milioni di euro, è stato localizzato in un'area a palese rischio sismico, sul colle San Lorenzo, sede della probabile acropoli antica, a poche decine di metri dal passaggio del *cardo,* su cui è costruito l'intero impianto urbanistico di età romana.

Fig. 113. Regione Lazio, Carta del Rischio Sismico.

provazione del programma, e che lo stesso debba essere sospeso e ridimensionato nelle sue previsioni anche in ragione di tale evidenza.

Si rileva anche l'opportunità che il Comune si doti al più presto di una Carta del Rischio Archeologico, da rendere pubblica e di facile accesso attraverso la rete (sito Web comunale).

Osservazione n. 6

Eccessivo carico edilizio e antropico nell'area, rischio frane e danni alle sostruzioni murarie antiche e recenti (già oggetto di crollo)

Il comune di Lanuvio ha conosciuto negli ultimi 15 anni uno sviluppo di dimensioni molto accentuate, sia in termini demografici che edilizi, soprattutto nelle aree più periferiche. A questo sviluppo non ha fatto riscontro una analoga crescita di attrezzature e servizi. Tale circostanza, dovuta essenzialmente ad una forte attività edilizia in loco ed a nuovi residenti provenienti da altri comuni, ha comportato un maggiore carico antropico che grava inevitabilmente sul territorio con la conseguenza di maggiori difficoltà per la circolazione, l'inquinamento, i crescenti consumi di energia e risorse idriche, nonché un maggiore consumo del suolo stesso.

Si ritiene, pertanto, che il "Piano", in relazione al considerevole incremento di nuovi residenti nell'area, e in base alle considerazioni già esposte nella prima parte del presente rapporto, possa avere un impatto generale deleterio peggiorando le condizioni generali della qualità della vita cittadina, tenendo conto anche dell'ulteriore consumo di risorse idriche, energetiche necessarie ai nuovi residenti.

A tali considerazioni vanno aggiunte quelle relative alle condizioni di rischio che gravano su buona parte delle strutture murarie e delle opere di sostegno, antiche e più recenti, che contornano l'aria di intervento e i suoi immediati paraggi. Una condizione che non può che essere aggravata da un incremento edilizio e volumetrico destinato a triplicare i carichi attuali.

Nella pagina a fianco.
Fig. 114. Immagini relative ad alcuni edifici danneggiati dal terremoto nei Castelli Romani, da Paolocci D. Il terremoto nel Lazio, 1892. Si distinguono la torre rinascimentale, la fontana degli Scogli, e il Villino Ottolenghi (ora villa Frediani-Diogini), tenuta da ponteggi.

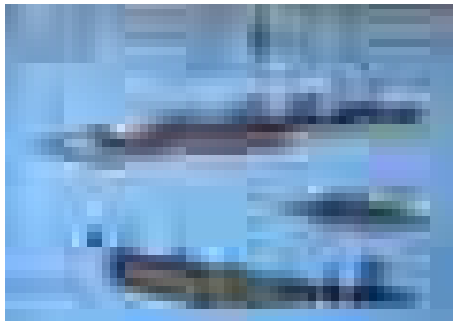


Fig. 115. Progetto definitivo del Piano Particolareggiato per l'area delle Casette (a cura dell'ing. M. Conte) - Relazione geologica: tavola dei profili (scala 1:500) e carta delle isopache dei riporti.

In alto: Fig. 116. Stato di conservazione attuale del circuito delle cosiddette mura "latine". Si noti, nell'immagine a sinistra, il precario stato della soprelevazione moderna, interessata da un ampio e pericoloso sistema fessurativo in tutta la sua altezza.
Nella pagina a lato: Impianti di potablizzazione ACEA all'interno del quartiere delle Casette (sett. 2015).

Osservazione n. 7

Possibile impatto sul pozzo idrico pubblico, aumento dei consumi idrici in una situazione di crisi (emergenza arsenico)

Nella relazione tecnica di Piano si fa riferimento alla norma che impone una zona di rispetto di 200 metri dal pozzo idrico pubblico, realizzato dal Commissario prefettizio dell'epoca negli anni '90. Tale norma non trova poi riscontro nel programma, che si limita a verificare il rispetto di una zona di tutela assoluta di soli 10 metri.

Nel Programma non viene inoltre considerata l'avvenuta realizzazione dell'impianto di dearsenificazione delle acque prelevate dal pozzo. Tale impianto è causa di fastidio agli attuali residenti – rumore – e dovrebbe essere considerato nel programma in esame.

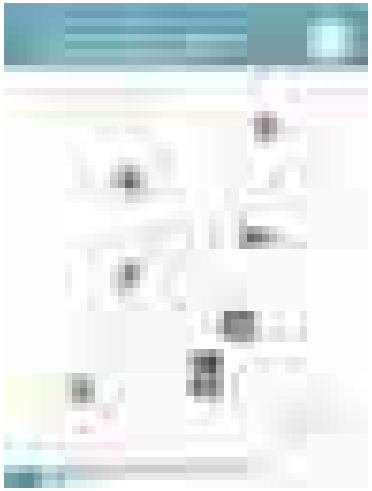
La persistenza dell'emergenza arsenico nell'intero comune, ben lungi dall'essere risolta, anche a fronte dell'*impasse* realizzato nella costruzione del nuovo serbatoio ACEA di Colle San Lorenzo, dovrebbe sconsigliare l'aumento dei consumi idrici che si verrà a realizzare a fronte dell'aumento dei residenti operato dal programma.

Osservazione n. 8
Eccessivo carico sulle infrastrutture e i servizi

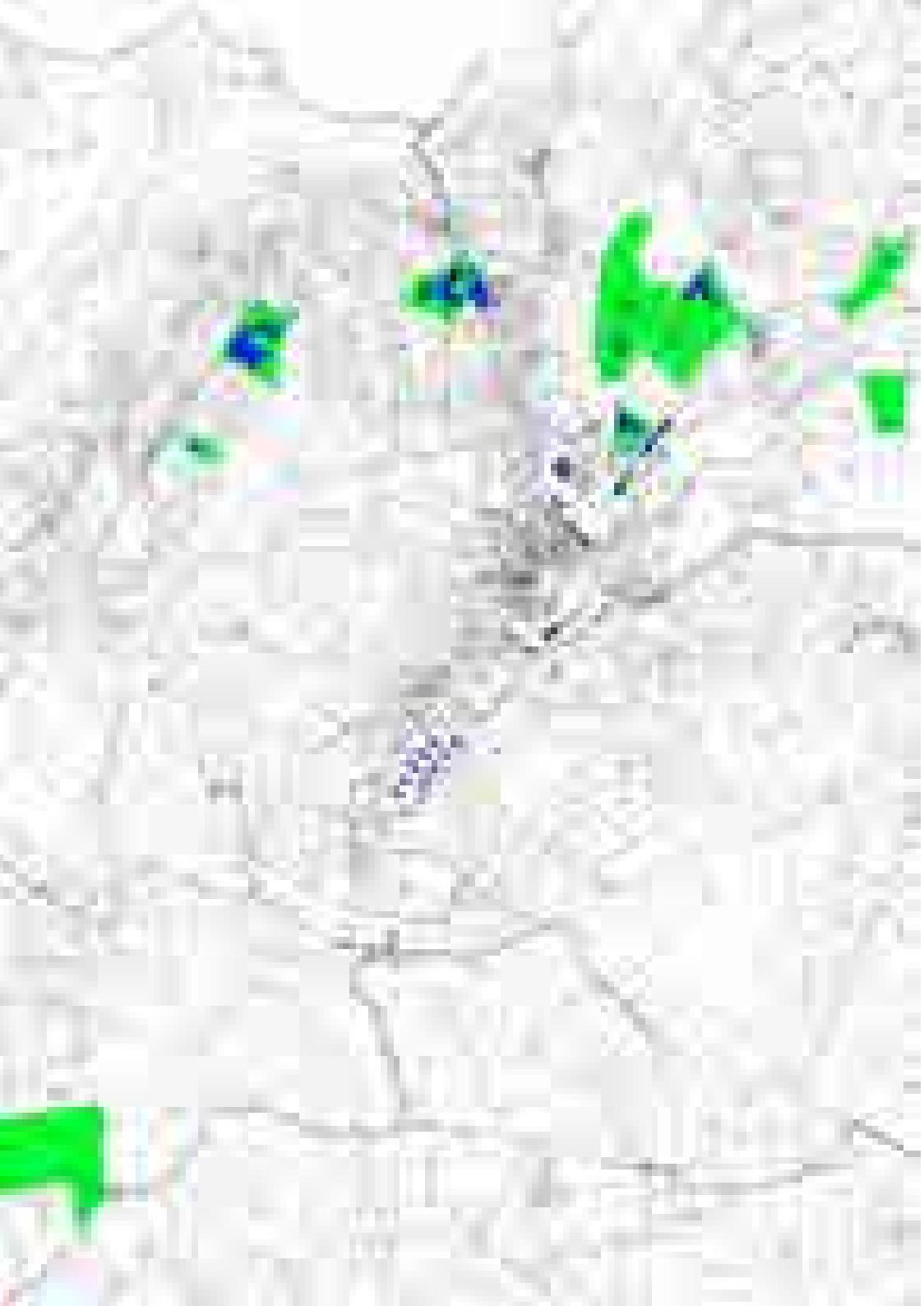
L'immissione di nuovi residenti, in aggiunta agli attuali, determina un oggettivo incremento di carico sulle infrastrutture e i servizi a rete esistenti, che non possono essere oggettivamente incrementate, in particolare per quanto riguarda le infrastrutture viarie.

Tale condizione dovrebbe orientare il programma a rivedere le proprie previsioni dimensionali, e suggerire anche la definizione di modalità di circolazione interna ed esterna all'area differenti, e a vantaggio di una maggiore sostenibilità.

Appare del tutto opportuno, anche in relazione alla condizione di degrado e di usura già determinata dai flussi attuali di traffico sulla via delle Selci Larghe, operare per una sua progressiva pedonalizzazione o riduzione di carico veicolare ad un solo verso di marcia, introducendo un sistema di mobilità carrabile a senso unico e ad anello, attorno all'area di intervento.



Nella pagina a fianco.
Fig. 117. Osservatorio sulla qualità dell'Acqua pubblica di Lanuvio, 15 giugno 2013, identificazione della rete idrica comunale e pozzi in uso (indagine ed elaborazione grafica: P. Rovigatti, E. Fioretti).



Osservazione n. 9

Contraddizione tra una politica amministrativa che dismette patrimonio pubblico per problema di gestione e investimento in nuove attrezzature pubbliche, di localizzazione impropria e improbabile, sotto stimate nei costi e delle condizioni di fattibilità tecnica e di gestione (nuovo centro polifunzionale)

Appare del tutto contraddittoria la scelta di edificare, in un luogo così distante dal centro cittadino una nuova attrezzatura pubblica, peraltro di incerta funzione – come centro polifunzionale – nel momento in cui l'amministrazione avvia un programma di totale dismissione del patrimonio pubblico, a partire anche dalle attrezzature culturali – centro musicale "De Andrè", Centro Anziani – più utilizzate negli ultimi anni, per evidenti e in parte comprensibili problemi di gestione e di costi collegati.

La realizzazione di una attrezzatura dall'architettura improbabile, del tutto fuori luogo rispetto al contesto, e di incerto utilizzo locale, appare piuttosto come motivazione estemporanea di un programma che cerca di dimostrare vantaggi per la collettività nel modo meno appropriato, nella realtà destinando risorse pubbliche ad opere che difficilmente troveranno attuazione, spesso per difetto di stima nei costi inizialmente preventivati.

Si ritiene più coerente rinunciare a tale forma di intervento, a vantaggio di opere pubbliche di arredo e verde, più consone alla condizione attuale dell'area, magari puntando al recupero ad uso collettivo di almeno uno degli edifici originari del quartiere, a memoria della sua storia, qualora non passasse la scelta del completo recupero dei complessi esistenti, qui sostenuta.

Nella pagina a fianco: Fig. 118. Comune di Lanuvio. Carta delle proprietà pubbliche.

Fig. 119:PP Le Casette. Rendering del Centro Polifunzionale proposto.

Osservazione n. 10

Incongruità delle stime economiche dei costi e dei ricavi dell'intervento, con rischi rispetto alla piena esecuzione della manovra urbanistica di interesse pubblico

Il Piano appare carente nelle modalità di calcolo e di stima delle previsioni di costo e ricavo dell'intervento. Le stime riassunte nel Quadro tecnico economico di sintesi del programma sono probabilmente datate e meritano di essere attualizzate ai costi attuali.

Si ritiene che il Programma vada rielaborato anche in rapporto alle osservazioni precedenti e riformulato nelle sue previsioni economiche e finanziarie.

Fig. 120: Pagine WEB del sito istituzionale relative al PP Le Casette.

Osservazione n. 11

Assenza di procedure partecipative e di mitigazione dei conflitti in essere con gli attuali abitanti delle case di proprietà comunali

É del tutto paradossale che un programma che dovrebbe fare ordine e giustizia sociale all'interno di una situazione fortemente conflittuale non abbia previsto validi strumenti di partecipazione come supporto alle decisioni e alla gestione operativa del programma.

La partecipazione si è ridotta a quanto previsto dalla normativa, rispettando, in forme quanto meno paludate, e senza alcuna attenzione particolare ad una maggiore diffusione delle informazioni almeno nei riguardi degli abitanti del quartiere e del contesto urbano di riferimento (Borgo San Giovanni), le normali procedure di pubblicazione del Piano.

Prova ne è che diversi "portatori di interesse privato", proprietari di immobili e residenti nell'area interessata dal Piano, hanno avuto notizia del programma e degli effetti che esso genera sulla loro condizione anche proprietaria (riduzione di vista, soppressione di accessi veicolari) solo al termine della fase di pubblicazione del piano.

Il programma merita di essere sospeso e ripresentato anche solo per questo aspetto del tutto sottovalutato e invece decisivo ai fini della sua reale efficacia.

COMUNE DI LANUVIO
GRADUATORIA GENERALE ALLOGGI ERP

Num prog identificativo	Punteggio	Categoria	Nucleo Familiare	Reddito ISEE	Posizione in graduatoria
7	15	B	5	€ 3 387,87	**1**
37	14	B	3	€ 5 048,10	**2**
39	14	E	4	€ 5 004,65	**3**
48	14	F	4	€ 0,00	**4**
19	13	D	3	€ 54,00	**5**
36	13	F	6	€ 2 637,93	**6**
20	12	E	3	€ 10 746,00	**7**
43	11	E	1	€ 4 314,67	**8**
21	11	F	2	€ 6 564,73	**9**
14	10	B	1	€ 8 644,00	**10**
18	10	C	4	€ 16 133,73	**11**
45	10	F	3	€ 1 157,07	**12**
35	10	I	4	€ 3 322,93	**13**
17	9	B	2	€ 6 232,00	**14**
24	9	D	3	€ 5 416,67	**15**
30	9	D	2	€ 7 000,00	**16**
10	9	E	6	€ 3 890,94	**17**
34	9	F	4	€ 0,00	**18**
9	9	F	3	€ 5 432,78	**19**
40	9	F	2	€ 0,00	**20**
33	9	F	2	€ 11 252,00	**21**
5	9	G	2	€ 2 375,82	**22**
42	9	H	3	€ 0,00	**23**
13	7	E	6	€ 11 637,00	**24**
16	7	E	2	€ 0,00	**25**
6	7	F	3	€ 8 000,00	**26**
12	7	F	3	€ 16 959,41	**27**
41	6	D	3	€ 3 664,86	**28**
46	6	E	5	€ 2 120,08	**29**
11	6	I	2	€ 15 376,00	**30**
38	5	F	4	€ 8 782,11	**31**
8	5	F	1	€ 5 078,20	**32**
29	5	I	6	€ 2 542,89	**33**
27	4	B	4	€ 8 963,00	**34**
32	4	D	5	€ 3 154,35	**35**
44	4	D	4	€ 3 354,47	**36**
1	4	F	3	€ 2 533,37	**37**
15	4	F	3	€ 4 637,40	**38**
28	4	L	2	€ 0,00	**39**
22	2	-	5	€ 15 422,20	**40**
25	2	G	1	€ 15 460,13	**41**
2	2	L	6	€ 306,00	**42**
3	1	L	1	€ 3 000,00	**43**
26	0	-	4	€ 4 451,63	**44**
23	0	-	3	€ 0,00	**45**
47	0	-	3	€ 0,00	**46**
31	0	-	2	€ 0,00	**47**
4	0	-	1	€ 2 026,00	**48**

Fig. 121. Comune di Lanuvio, sito WEB ufficiale, graduatoria aventi diritto alle case popolari.

Osservazione n. 12

Assenza totale di previsioni e programmi per la rilocalizzazione, anche temporanea, degli attuali residenti per l'esecuzione dei programmi di demolizione

Si associa a quanto detto in precedenza l'assenza di valutazione e stime, anche economiche, legate alla rilocalizzazione e al trasferimento da casa a casa degli attuali residenti nelle fasi di esecuzione degli interventi. Non è chiaro su chi graveranno i costi conseguenti, e appare inspiegabile non aver tenuto conto di questo aspetto nella formulazione della strategia di intervento.

Il programma deve essere ritirato e riformulato con un programma ben calibrato organizzato, nei tempi, modi e costi delle localizzazioni temporanee degli attuali residenti.

Occorre aggiungere che solo successivamente, durante la conferenza di presentazione del Piano alla città e agli attuali abitanti delle "Casette", sono state fornite informazioni riguardo a tali aspetti. La manovra proposta appare però complessa, se non tortuosa, prevedendo una progressione dell'intervento "da casa a casa", che parte dalla demolizione dei primi fabbricati posti più in basso - previa localizzazione esterna degli attuali abitanti - per poi procedere alle prime realizzazioni dei nuovi complessi abitativi di progetto. Se a prima vista può sembrare comprensibile e adeguata la strategia proposta, occorre anche considerare i disagi che tale soluzione sembra destinata a produrre tra tutti gli abitanti del quartiere, destinati a convivere con un cantiere aperto e forse perenne. Per non parlare del rischio molto concreto di vedere sospesi i lavori (e dunque anche i rientri degli abitanti nei nuovi alloggi) in relazione al rischio archeologico di cui si è detto ripetutamente.

Fig. 122. Comune di Lanuvio, estratto PRG vigente.

Osservazione n. 13

Contraddizione tra le categorie di intervento ammesse dal PRG, le categorie reali di intervento (totale demolizione e nuova edificazione in una zona B3 area di riqualificazione urbanistica) e i vincoli paesaggistici e archeologici presenti nell'area - altezze eccessive degli edifici

L'Osservazione è posta al Programma, ma riguarda in buona sostanza lo stesso Piano Regolatore Generale, orientato, almeno nelle intenzioni metodologiche e programmatiche, allo "sviluppo sostenibile" e al recupero del territorio, e incapace invece, attraverso l'attribuzione delle destinazioni d'uso e dei parametri e indici urbanistici di dettaglio di considerare la particolare qualità paesaggistica dell'area in esame. Desta infine sorpresa e stupore la disinvoltura con la quale il Piano Particolareggiato in esame sorvola sul carattere prescrittivo di alcune norme di PRG – in particolare il rapporto di copertura, dichiarato "inapplicabile" (cfr. pag. della Relazione tecnica di Piano) – e prova a presentare come sostanziale conferma dell'esistente la sostituzione di edifici prevalentemente ad un piano con edifici a tre piani, alcuni artatamente sopraelevati con l'innalzamento del piano di posa originario, come mostrano chiaramente i *rendering* di progetto.
La contraddizione è infine tra i vincoli e le normative di salvaguardia, già ricordate nelle osservazioni iniziali, che impongono categorie di intervento sostanzialmente conservative, nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, e un Piano Esecutivo che invece fa uso sistematico ed esclusivo di categorie come demolizione e nuova edificazione con stravolgimento totale delle quantità esistenti.

Si rileva inoltre la palese contraddizione delle norme di PRG qui riportate per intero:
"B.3a. Ift (indice di fabbricabilità territoriale) = 2,2 mc/mq; RC (rapporto di copertura massimo) = 20%; DS (distanza dalle strade) = 10 ml; DC (distanza dai confini) = 5 ml; numero dei piani = 3; copertura a tetto; va privilegiata la soluzione a quinta edilizia continua, porticata parzialmente nelle zone di passaggio tra via S. Maria delle

Fig. 123. *Render* dal progetto di "riqualificazione" delle Casette (progettista: ing. M. Conte): dovè la piazza richiesta dalle NTA del PRG vigente?

Grazie e gli spazi pubblici interni all'intervento. Nella redazione dello Strumento attuativo, data la circostanza che tutta l'area è di proprietà pubblica, il risultato dovrà senz'altro essere esemplare nella qualità degli spazi da destinare ad attività collettive e pubbliche quali, per esempio, quello di una piazza belvedere, con superficie non inferiore al 50% dell'intero comparto." (Fonte: NTA, PRG Variante Generale, Del. C.C. N. 37, 8 settembre 2008).

Il Piano non rispetta, infatti, per esplicita ammissione nella Relazione di Piano, la prescrizione di NTA del 20% come rapporto di copertura massimo.

La contraddizione più palese riguarda però un'altra prescrizione delle NTA di Piano, quella ricordata già nelle pagine precedenti, che impone di lasciare a "piazza" almeno il 50% della superficie fondiaria dell'area di intervento.

Appare anche molto discutibile l'idea di piazza (data per una superficie veramente molto limitata, per circa 1500 mq) data dal progetto, che appare piuttosto uno spazio di risulta tra edifici ad uso residenziale e il curioso edificio polifunzionale ubicato al centro del quartiere.

Infine, si sottolinea come il principale strumento di governo del territorio comunale, il PRG, non sia pubblicato sul sito internet comunale, in aderenza a quanto previsto dalle leggi dello Stato (Open Data, direttiva INSPIRE Unione Europea).

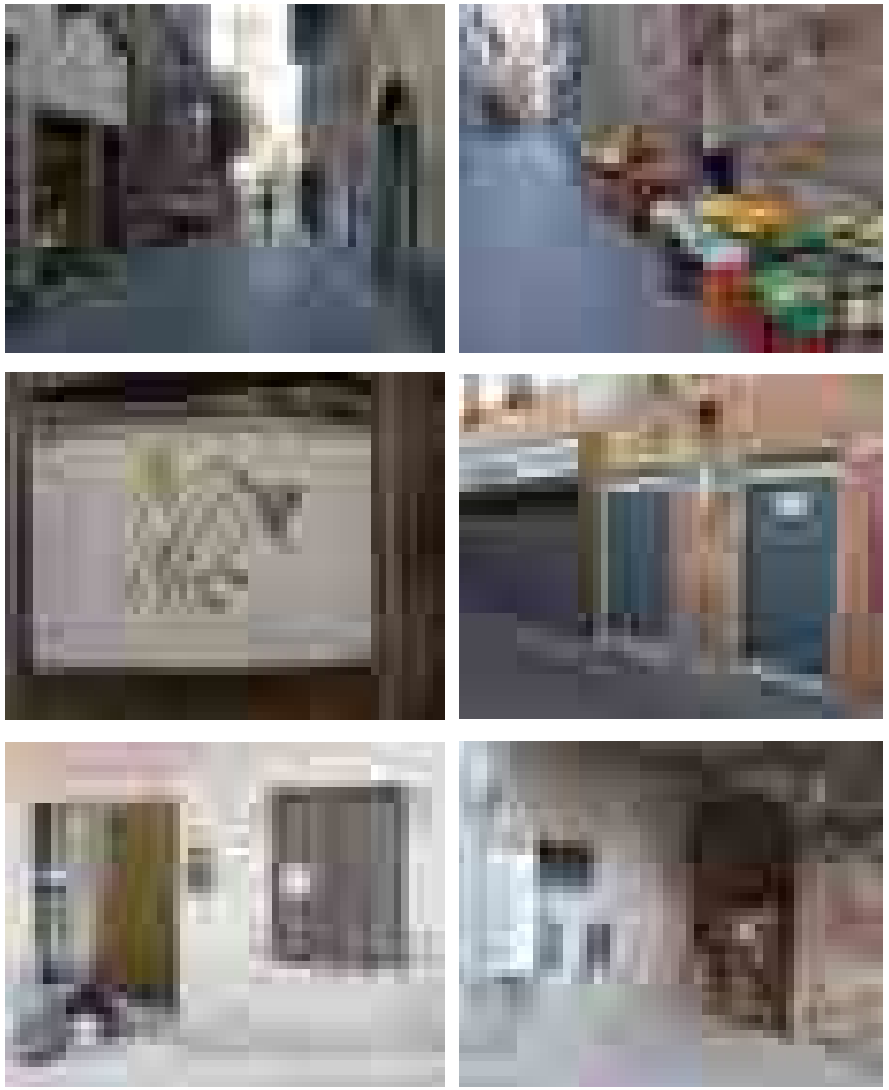


Fig. 124. Condizioni attuali del centro storico di Lanuvio. Nonostante i buoni propositi del progetto "Centro Commerciale Naturale", realizzato nel 2012, sono sempre più numerosi i negozi e le attività commerciali che hanno cessato la loro attività (foto rilievo settembre 2015).

Osservazione n. 14

Effetti indotti sullo spopolamento e il progressivo degrado del centro storico principale

É nota la condizione di degrado e abbandono del centro storico principale, tenuto in vita solo per la presenza diffuse di famiglie di lavoratori rumeni, spesso ospiti di affitti in nero, in case segnate da anni di degrado e abbandono. Una condizione verso cui nessuna azione concreta è stata realizzata negli ultimi anni, se non sulla carta.

In tale situazione, un intervento di pura nuova edificazione distoglie l'attenzione dal vero malato grave della città, opera uno spostamento dei pesi residenziali tra il centro e le periferie, e con ciò produce, sia pure indirettamente, progressivo degrado nell'area urbana più bisognosa di cure.

É singolare anche questa attenzione data ad un quartiere popolato da residenti italiani, votanti, rispetto alla totale assenza di attenzione e di politiche urbane di recupero e di valorizzazione del centro storico, da tempo abitato da molte famiglie rumene, immigrate, che non votano o che comunque esprimono in maniera assai limitata i loro diritti elettorali e politici.

Il Programma potrebbe trovare diversa definizione proprio in una azione congiunta tra centro storico e nucleo periferico delle Casette, magari proprio in funzione della necessità di trovare localizzazione transitoria alle famiglie di cui opera il recupero delle abitazioni esistenti, avviando un volano virtuoso di azioni su entrambi i contesti.

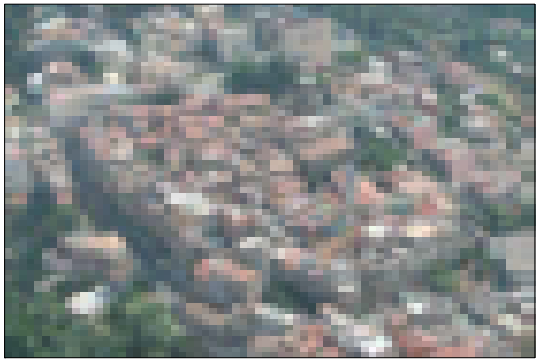


Fig. 125. Piano Quadro di Recupero del Centro Storico (Arch. Emilia Lamberti, Renato Oronzo), Tavola delle coperture.

Osservazione n. 15

Occasione persa nella valorizzazione del complesso edilizio d'epoca come eco villaggio/ struttura sociale per anziani/ ostello della gioventù/ struttura di servizio al turismo culturale e ambientale

Nella valutazione delle possibili opzioni alla completa demolizione e ricostruzione del quartiere delle Casette potevano, e potrebbero ancora entrare in gioco idee alternative, che potrebbero trarre vantaggio dalla qualità e dalla storia di tale insediamento a vantaggio della localizzazione di funzioni e di usi alternativi, anche redditizi, su cui coinvolgere settori privati o del terzo settore, in base agli esempi elencati nel titolo.

È quello che quasi sempre si fa, in Italia e in Europa, avendo a disposizione porzioni di patrimonio storico, anche di non elevatissima qualità, come spesso succede nel caso di borghi rurali, edifici militari e civili (caselli e infrastrutture ferroviarie), strutture residenziali d'emergenza post sisma.

È quello che si potrebbe fare con le Casette, risolvendo la localizzazione degli attuali residenti in un vero programma di edilizia residenziale pubblica, con costi molto più contenuti di quelli stimati nel programma.

Fig. 126. Veduta d'insieme del paesaggio agrario lanuvino (25 settembre 2015).

Osservazione n. 16

Assenza di ogni considerazione e valutazione sulla qualità del contesto

Nello "Studio di inserimento paesaggistico" allegato al Piano manca ogni riferimento al valore archeologico, storico, culturale dell'area di intervento e alla qualità paesaggistica del contesto in cui è contenuta. Un contesto dove trovano collocazione "il largo del tempio di Ercole, con resto della cinta megalitica di *Lanuvium*" il complesso delle mura latine (basta anche semplicemente guardare nella Guida Touring "Roma e dintorni" per trovare una descrizione di tale valore: "a d. nella via delle Selci Larghe, si vede a d. l'imponente basamento, lungo 33 m e con 16 filari di massi, del Tempio cosiddetto di Ercole, in opera quadrata, del sec. II a.C. Poco più avanti la via fiancheggia un lungo tratto della cinta esterna, in grossi blocchi, dell'antica città latina" (*op. cit*., pag. 733), e più avanti "alla elegante chiesa delle Grazie (...) rifatta nel 1523", sul sito di un probabile antico tempio latino. L'unico cenno a tale straordinario sistema di permanenze archeologiche, storiche, culturali, e quindi paesaggistiche, è dato a pagina 3, dove si menziona, nel paragrafo dedicato alle

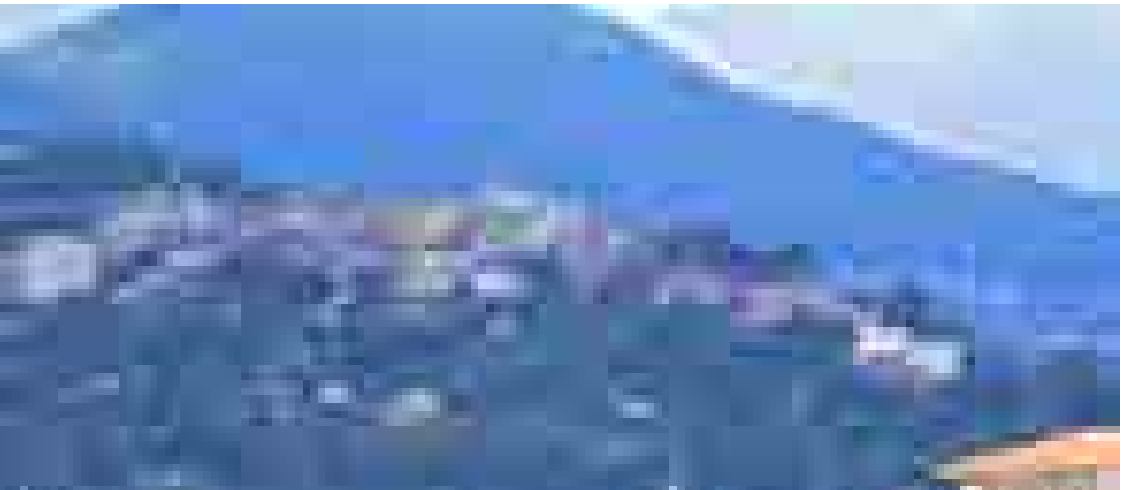
"2.1) CARATTERISTICHE GENERALI DEL SITO DI INTERVENTO", che

"L'area oggetto del presente P.P.E. si trova in località detta "Le Casette", a sud del centro storico di Lanuvio, delimitato ad ovest dalla via delle Grazie e ad est dall'Antica via Astura, denominata via delle Selci Larghe, con resti del basolato romano e delle mura latine (V°-VI° secolo)."

In base a tutto ciò, desta sorpresa apprendere che il Piano stesso abbia ricevuto parere favorevole da parte di tutte le autorità con competenza in materia di tutela del paesaggio e dei beni culturali e ambientali.

Di tali pareri non c'è peraltro traccia nella documentazione pubblicata sul sito del Comune.

Nessuna traccia, ancora, della storia del quartiere delle Casette, costruito subito dopo la guerra per permettere l'insediamento a ridosso del centro distrutto delle prime famiglie di rifugiati, all'interno di una vicenda urbanistica e sociale che ricorda la storia di tanti post



terremoti italiani, e che arriva fino ai giorni oggi, non senza elementi critici e di conflitto, tutti da indagare e analizzare.

Per colmare queste lacune dello "studio" presentato sarebbe opportuno raccogliere testimonianze, documenti, rappresentazioni e immagini fotografiche storiche del quartiere e del suo contesto, come base della discussione e sostegno e a tutela della storia e del valore culturale e paesaggistico di questa fondamentale parte di territorio.

In alto: Fig. 128. "Il ritorno dalla campagna lungo Borgo San Giovanni in una vecchia cartolina, da L. Evangelista, "M'arecordo comme mmo", Lanuvio, 2011.

Nella pagina a fianco: Fig. 127. Vedute panoramiche di Lanuvio.

Osservazione n. 17

Mancata integrazione dell'intervento proposto con il sistema patrimoniale dell'area (mura latine, via Astura, complesso storico della Madonna delle Grazie) e con il sistema delle aree a servizio e verde di PRG.

Viene totalmente disattesa la proposta del PTPR che identifica l'area contigua a quella dell'area di intervento come "ambito prioritario per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale, come area a connotazione specifica per "Parchi archeologici e culturali

Mai invece come in questa parte di un territorio così ricco di valori culturali e storici avrebbe tanto senso creare un parco archeologico, essenziale per la vita culturale e sociale della città, ma anche ulteriori grandi spazi verdi, sia per un più rigoroso rispetto del vincolo indiretto, sia anche per uso ludico, ricreativo, sociale e per finalità didattiche. Occorre in tal modo pervenire ad una reale valorizzazione del patrimonio archeologico rinvenuto recentemente in coerenza anche con le numerose ed importanti testimonianze storiche riguardanti in particolare la presenza dell'antica via Anzio - Lanuvio e delle sue diramazioni.

La rivisitazione generale del Programma in oggetto dovrebbe essere parte di una revisione generale del Piano Regolatore vigente, ormai decisamente datato e superato da ogni punto di vista.

Nella pagina a fianco: Fig. 129. Foto aerea RAF 1944.

Osservazione n. 18

Incongruità dello studio di Inserimento paesistico allegato al Piano rispetto a quanto previsto dalla LR 24/98

Occorre considerare con grande attenzione l'articolo seguente (LR 24/98):

Art. 31

(Norme di salvaguardia)

1. Le aree sottoposte a vincolo paesistico, comprese in ambiti per i quali e' stato approvato un PTP o il PTPR ma sprovviste della classificazione ai fini della tutela, sono disciplinate dalle seguenti norme di salvaguardia:

a) nelle zone agricole si applica la normativa prevista dai singoli PTP o dal PTPR per zone agricole analoghe;

b) nelle altre zone sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo nonché subordinatamente all'approvazione di piani attuativi accompagnati dal SIP di cui agli articoli 29 e 30, gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti approvati successivamente alla data di entrata in vigore della l. 431/1985.

Tale articolo di fatto apre alla realizzazione di interventi che esulano dalle tipologie più conservative alla condizione che venga approvato un piano attuativo accompagnato da SIP.

Tale norma appare in contrasto con quanto riportato nell'osservazione n.2, a cui si rimanda.

Ciò posto, la qualità e la modalità di approvazione del SIP acquista un interesse particolare. La norma definisce compiti e contenuti del SIP nel modo seguente:

"Art. 30

(Studio di Inserimento Paesistico -SIP)

1. Per le opere e le attività di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a) e c), il SIP costituisce documentazione essenziale della valutazione di compatibilità paesistica per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi della l. 1497/1939; a tale scopo il SIP deve contenere le seguenti informazioni ed analisi commisurate alla entità delle modificazioni ambientali e paesistiche prodotte dalle opere da realizzare:

a) descrizione della morfologia dei luoghi ove è prevista la realizzazione dell'intervento o dell'attività;

b) descrizione, relativa sia all'ambito oggetto dell'intervento o dell'attività sia ai luoghi circostanti, dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare, con riguardo alla specificità del bene sottoposto a tutela e con particolare riferimento ai valori dell'ambiente naturale, dei beni storici e culturali, degli aspetti percettivi e semiologici, della pedologia dei suoli e delle potenzialità agricole, del rischio geologico;

c) caratteristiche del progetto e indicazione delle motivazioni che hanno portato alla scelta del luogo per l'intervento in oggetto rispetto alle possibili alternative di localizzazione;

d) misure proposte per l'attenuazione e la compensazione degli effetti ineliminabili.

2. Per i piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 29, comma 1, lettera b), il SIP costituisce documentazione essenziale affinché gli stessi assumano valenza paesistica ai sensi dell'articolo 28, comma 1 e deve contenere, sintetizzate in elaborati redatti in scala adeguata, precise considerazioni relativamente a:

a) relazioni tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti;

b) individuazione dell'ambito territoriale del piano con descrizione delle caratteristiche geomorfologiche;

c) descrizione dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare;

d) collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante;

e) individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi;

f) individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nei centri storici o in zone a questi limitrofe o visivamente interferenti con essi, delle prescrizioni tese a evitare la continuità tra nuove realizzazioni e gli organismi urbani storici facilitandone la percezione nonché gli squilibri dimensionali sia nel caso di edifici pubblici che privati, nel rispetto delle tipologie e dei valori estetici tradizionali, con specifico riferimento ai particolari costruttivi, alle finiture ed alle coloriture;

g) individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nelle zone non urbanizzate, delle motivazioni della localizzazione e delle azioni e prescrizioni tese ad attenuare gli effetti ineliminabili sul paesaggio.

3. Ai fini della redazione del SIP la Giunta regionale, sentita la competente

commissione consiliare permanente, approva, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, apposite direttive.
4. In ogni caso, per le opere, le attività ed i piani di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b) e c) il SIP deve contenere una valutazione della compatibilità delle trasformazioni proposte in rapporto alla finalità specifica di tutela ambientale e paesistica stabilita per i beni o per gli ambiti, attribuendo a detta finalità preminente rilievo ponderale nelle operazioni di valutazione".

Lo Studio di Inserimento paesaggistico allegato al Piano in oggetto non segue le prescrizioni normative qui ricordate, e deve dunque essere correttamente riformulato in completa aderenza ad esse.
Lo stesso studio deve motivare in maniera argomentata le proprie conclusioni, che ad oggi sono invece oggetto di affermazioni estemporanee e paratattiche: "Il progetto di demolizione e ricostruzione dell'area denominata "Le Casette", sebbene di discrete dimensioni, per la sua posizione rispetto al territorio circostante, per la sua prossimità ad una zona intensamente edificata da tempo in modo non ordinato e senza alcuna attenzione al sovrastante nucleo storico di Lanuvio, per la sua ubicazione gradonata che segue pedissequamente l'andamento altimetrico del sito, per il mantenimento del numero massimo dei piani oggi esistenti (3) , non comporterà una alterazione percettiva e paesaggistica di rilievo sull'ambiente e sul paesaggio circostanti se non positiva".

Osservazione n. 19
Assenza nello stesso studio della "valutazione delle compatibilità della trasformazione proposta"

Si sottolinea in particolare questo *vulnus* evidente del SIP allegato al Piano, evidentemente decisivo riguardo al senso stesso dello studio.

A titolo di esempio, nessun accenno viene riservato all'enorme volume di macerie che verranno ricavate dalla programmata demolizione delle strutture edilizie esistenti, dagli scavi delle reti, dei parcheggi interrati e dei sotto servizi, dalla rimodanatura del suolo e dei profili altimetrici. Nessun riferimento ai costi conseguenti, agli impatti prodotti nel corso del cantiere sulla flora e la fauna di un Parco Regionale protetto, sulle attività e le presenze antropiche, sul trasporto a discarica delle macerie e su quale area a discarica interessare.

Sugli effetti indotti dall'intervento, su cui si è provato a dire nella prima parte di questo intervento, nei termini, ancora molto generali, di effetti urbani, economici, ambientali, sociali, simbolici della trasformazione operata.

Fig. 130: Ingrandimenti dell'immagine di pagg. 96 e 97.

Osservazione n. 20

Assenza di stime e valutazioni sui reali impatti dell'intervento sulle economie locali (impatto sul sistema di imprese locali, effetti sulla mancata riconversione verso una economia del recupero e del riciclo)

Il programma non sembra in grado di arrecare benefici al sistema di imprese locali, né di produrre innovazione nei sistemi di offerta e di orientare il settore edile locale, sia riguardo alla componente tecnico professionale, sia riguardo alle maestranze e alle forze imprenditoriali verso una riconversione delle competenze nei settori del recupero.

Fig. 131: Via delle Grazie, rudere davanti alla Madonna delle Grazie, riutilizzabile come possibile Osservatorio sul paesaggio.

Osservazione n. 21

Assenza di stime e valutazioni nel programma sulla reale domanda di edilizia sociale nel comune

Nessun dato e valutazione viene riportato a giustificazione del programma riguardo a condizioni di domanda pregressa di abitazioni sociali (sfratti, coabitazioni, domanda di utenze speciali, eccetera).

In alto: Fig. 132. Estratto IGM storico.

Figg. 133 e 134.: Le Casette di Borgo S. Giovanni a Lanuvio; sullo sfondo della prima, la magnifica vista della pianura coltivata verso il litorale laziale.

Osservazione n. 22

Assoggettabilità a VAS del Piano e valutazione di incidenza

La complessità del Piano e delle sue ricadute sul territorio sotto diversi aspetti implicano l'assoggettabilità dello stesso alla procedura di VAS (valutazione ambientale strategica), recepita con il D. Lgs del 3 aprile 2006, n. 152 ed entrata in vigore il 31 luglio 2007. Ci si chiede perché tale procedura non sia stata seguita, ritenendo ITALIA NOSTRA quanto meno opportuno che il Piano venga ritirato e riformulato, in coerenza del fatto che la procedura di Valutazione ambientale strategica accompagna, e non segue la formazione di uno strumento urbanistico, e si fonda sulla valutazione preventiva di alternative sostanziali di assetto e modalità di intervento, del tutto assenti nella attuale stesura del Piano presentato.

Si riporta dal sito web dell'ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale):

"A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 entrata in vigore il 31 luglio 2007, modificata e integrata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 entrato in vigore il 13/02/2008 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 pubblicato nella Gazz. Uff. 11 agosto 2010, n. 186.

La valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, secondo quanto stabilito nell'art. 4 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., "ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile".

L'autorità procedente, la pubblica amministrazione che elabora il piano programma, ovvero nel caso in cui il soggetto che predispone il piano, programma sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano o programma, contestualmente al processo di formazione del piano o programma, avvia la valutazione ambientale strategica che comprende:

Fig. 136 Elaborazione grafica della modificazione prodotta dall'intervento nella veduta del profilo meridionale del colle lanuvino (elaborazione a cura di Marco Corsi).

- lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità;
- l'elaborazione del rapporto ambientale;
- lo svolgimento di consultazioni;
- la valutazione del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni;
- la decisione;
- l'informazione della decisione;
- il monitoraggio.

Per ciascuna delle componenti suddette della valutazione, nel Decreto sono stabilite le modalità di svolgimento, i contenuti, i Soggetti coinvolti.

L'autorità competente è la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato: il provvedimento obbligatorio con eventuali osservazioni e condizioni che conclude la fase di valutazione di VAS.

La VAS si applica ai piani e ai programmi:
- che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, pesca, energetico, industriale, trasporti, gestione dei rifiuti e delle acque, telecomunicazioni, turismo, pianificazione territoriale o destinazione dei suoli, e che allo stesso tempo definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione di opere o interventi i cui progetti sono sottoposti a VIA;
- per i quali si ritiene necessaria una Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i."

(http://www.isprambiente.gov.it/it/temi/valutazione-ambientale-strategica-vas)

Parte terza

Contributi e istruzioni per l'uso

Fig. 137. Lanuvio, la via Anziatina nei pressi di ponte Loreto, 24 febbraio 2015.

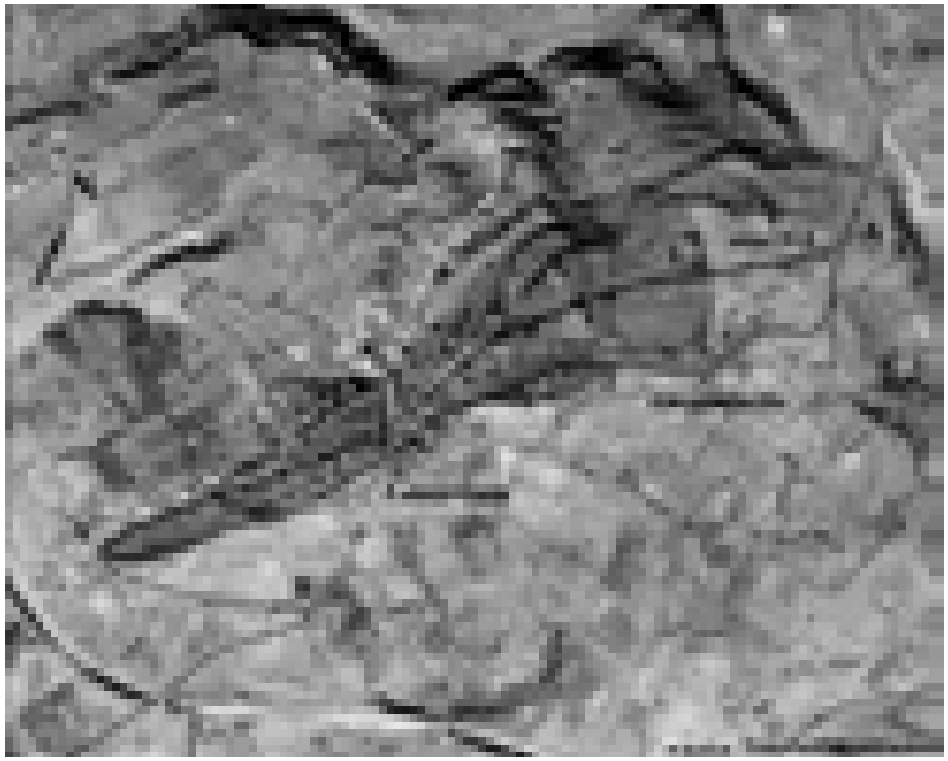


Figura 1: Foto RAF del febbraio 1944, con indicazione della viabilità nord-sud lungo colle S. Lorenzo (da GAROFALO 2007).

Cenni di topografia e viabilità antica nel versante orientale del Colle S. Lorenzo

Paolo Garofalo

1. La viabilità

Il tessuto viario dell'odierna Lanuvio, ricalca più o meno fedelmente il sistema viario della *Lanuvium* romana. A loro volta i principali cardini della viabilità cittadina verosimilmente già pienamente strutturati in età medio-repubblicana, riutilizzarono, almeno in parte, una serie di "vie naturali" di antichissima origine collegate alla primitiva economia agro-pastorale delle popolazioni protostoriche stanziate sul Colle di San Lorenzo. Al di là di tali considerazioni, per certi versi piuttosto ovvie, occorre però segnalare che il versante sud-orientale del suddetto Colle, tra "la Rocca" (nome dato comunemente alla torre principale del *"castrum"*) e l'area del Molino Cesarini (in località Facesole – struttura edificata sulla possente muratura in *opus quadratum* databile ad età sillana o comunque entro la prima metà del I sec. a.C.), ha subito cospicui rimaneggiamenti, dapprima con gli interventi edilizi di età medievale e rinascimentale e, in un secondo tempo, con la disordinata ricostruzione post-bellica. Meno interessata da tali sconvolgimenti fu, almeno fino agli anni del secondo dopoguerra, l'area che va dal detto Molino Cesarini sino al santuario della Madonna delle Grazie ove, ad ovest del piccolo Borgo San Giovanni, si conserva tuttora un lungo tratto di lastricato in basoli di selce noto localmente col nome di Via delle Selci Larghe (precedentemente denominato via della Selva come si evince dal Catasto Gregoriano). Questo percorso costeggia esternamente quel che resta delle imponenti fortificazioni latine che cingevano proprio il tratto terminale del versante sud-orientale del colle (sul lato opposto la città era difesa naturalmente da alte rupi tufacee).

Una volta che la funzione difensiva delle mura "latine" (generalmente datate al V sec. a.C.)[1]venne meno, ossia a seguito dell'incor-

1 CHIARUCCI 1983, pp. 87-95

Figura 2: Carlo Labruzzi 1789 - loc. Madonna delle Grazie

Figura 3: foto A. Galieti 1932 - loc. Madonna delle Grazie

porazione della comunità lanuvina nello Stato romano avvenuta dopo la disfatta latina del 338 a.C., il desueto circuito murario rimase parzialmente in uso quale sostruzione della soprastante platea e fu possibile realizzare, all'esterno dell'antico "pomerio", un grande percorso viario comunemente indicato nella bibliografia archeologica locale col nome di *circumductio* o *circumlanuvina*, ad indicare cioè un tracciato che, al contrario dell'altro noto (definito convenzionalmente *asse nord-sud* e che solca per tutta la lunghezza l'intero Colle S. Lorenzo), percorreva le pendici orientali del colle a mezza costa, con l'evidente intento di abbattere le pendenze e garantire il transito di merci tra la costa e l'entroterra tuscolano/prenestino.

Al di là di tutte le considerazioni in parte da me già svolte altrove [2]è evidente che questo tracciato, descritto variamente ora a partire da Largo Tempio d'Ercole, ora dall'area della supposta porta meridionale della città[3] - debba considerarsi in realtà il prolungamento della diramazione originatasi poco prima del XIX miliario della via Appia[4], nella parte settentrionale dell'*ager Lanuvinus* e che, oltrepassato l'abitato di *Lanuvium*, proseguiva in direzione di *Antium*[5].

Alle falde settentrionali del Colle S. Lorenzo (fig. 1.A), questa via biforcava oltrepassando l'abitato di *Lanuvium* con due differenti percorsi che si ricongiungevano nuovamente presso la località Madonna delle Grazie (figg. 1.A', 2, 9). La convergenza tra queste due strade è ottimamente rappresentata in un acquarello di Carlo Labruzzi data-

2 GAROFALO 2007, pp. 121-123; GAROFALO 2014, pp. 99-106.
3 Sia in LANCIANI Mss. 86/1 f. 9, sia in CHIARUCCI 1982-1983, p. 45 l'inizio della via viene posto presso il probabile sito della porta meridionale di Lanuvium in località Madonna delle Grazie (vd. infra); al contrario GALIETI 1932, p. 13 e DE ROSSI 1981, p. 91 indicano come punto di inizio Largo Tempio d'Ercole, nei pressi della torre angolare sud-orientale delle fortificazioni medievali (circa m 350 a nord del sito anzidetto).
4 Il XIX miliare della via Appia è ancora oggi in situ ed attesta il restauro avvenuto per volere dell'imperatore Nerva nel 97 d.C. (cfr. NARDINI 1910, p. 282).
5 GAROFALO 2007, pp. 121-123.

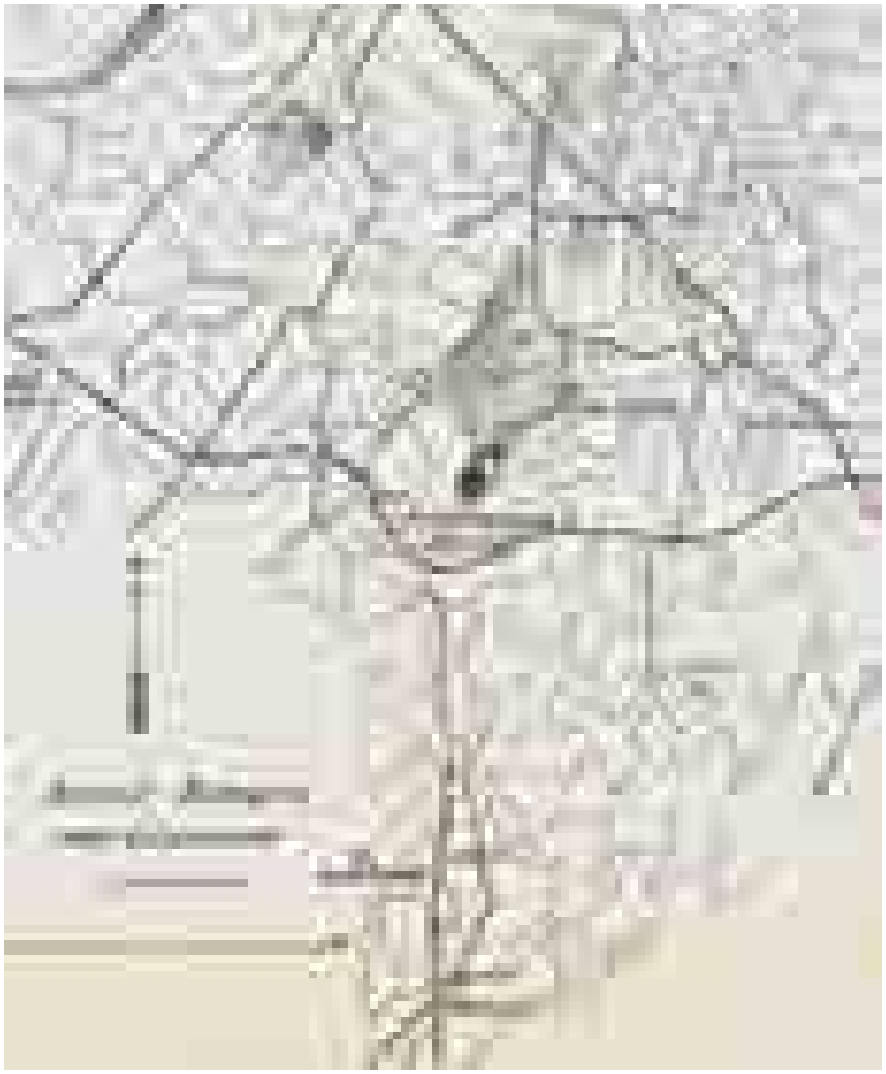


Figura 4: carta archeologica di Lanuvio da Colburn 1914.

bile alla fine del XVIII sec.[6](fig. 2) ed è altrettanto ben documentata da alcune foto su tutte quella conservata alla British School at Rome (scattata forse da Thomas Ashby e qui non riproducibile per questioni di copyright) e quella di poco più recente edita negli anni Trenta da Mons. Alberto Galieti (fig. 3).

Pochi metri a sud della supposta porta urbica meridionale (figg. 1.A', 2), vi è uno stretto tornante mediante il quale la via piegava a sud-est, correndo a nord della chiesa della Madonna delle Grazie, all'interno della proprietà delle Suore Operaie di Gesù. Molti studiosi[7], non avendo notato tale curva, descrissero per antico il sentiero che prosegue orientato nord-sud lungo il lato occidentale del santuario mariano, e che corre a sud dell'edificio di culto. Come si nota in alcune raffigurazioni del santuario tale percorso era poco più di un tratturo ricavato tra le rocce affioranti ed è probabile che rimase tale fino alla apertura di una strada resasi necessaria per il transito dei mezzi per la costruzione della ferrovia (nella prima metà dell'Ottocento). Va osservato, per rendere il giusto merito allo studioso, che fu l'americano Guy Blandin Colburn il primo a notare che: "*The ancient road at this point makes a sharp turn to the left, passes above the little church of the Madonna delle Grazie, then is lost in the garden*" [8]ed egli, procedendo lungo le pendici del colle, riuscì a rintracciare lungo un sentiero che conduceva ai binari: "*fifty metres or more of ancient paving well preserved*", attualmente non rilevabile. A dirimere ogni dubbio circa l'individuazione dell'area ricognita e descritta dall'americano si pone la carta topografica allegata al suo studio e da lui stesso delineata in cui il tratto viario fu illustrato a ridosso della linea ferroviaria (fig. 4).

Nel 1994, in località Mola Vecchia[9] (fig. 1.B), si rinvenne fortuita-

6 Sulle note serie di disegni di questo autore vd. ASHBY 1903, pp. 375-398.
7 Tra cui il NIBBY 1819, II, pp. 194-195; WESTPHAL 1829, pp. 35-41; GELL 1846, pp. 284-289; NIBBY 1848-1849, II, pp. 187-188 e in tempi più recenti lo stesso DE ROSSI 1981, pp. 98-99.
8 COLBURN 1914, p. 377.
9 Questo sito si trova circa m 400 ad est del tornante (figg. 1.A', 3) e m 300 a

Figura 5: tratto viario in località Mola Vecchia.

mente un tratto di circa m 80 dell'antico lastricato, largo mediamente m 4,60 (fino a m 4,85) e interrato da oltre m 2 di detriti (fig. 5). Presso il limite meridionale dell'area scavata la via inizia a curvare in direzione SO, ovvero in senso opposto rispetto al tornante a monte (figg. 1.A', 3). Attraverso questo occasionale ritrovamento, alla luce delle osservazioni del Colburn (quasi totalmente verificabili ad eccezione del tratto presso la linea ferroviaria), si può ricostruire l'andamento della via lungo il versante orientale della collina: dopo il primo tornante (fig. 1.A') essa passava infatti a nord della chiesa della Madonna delle Grazie percorrendo un tratto di circa m 400 verso est dove, con un secondo tornante di orientamento opposto al primo (figg. 1.B, 5), si raccordava al breve tratto visto dal Colburn agli inizi del secolo scorso nei pressi della linea ferroviaria (figg. 1.C, 4).

La grande quantità di detriti che ricopriva il tracciato (probabilmente accumulatisi per effetto del cedimento delle soprastanti sostruzioni) mutò in modo consistente la morfologia dell'intero versante collinare, rendendo impossibile rilevare il lastricato antico attraverso l'indagine di superficie. Le stesse considerazioni valgono anche per la restante parte del percorso viario di cui non si riescono ad individuare tracce lungo le pendici sud-orientali del colle e che si riallinea con il percorso dell'attuale via Astura solo dopo l'incrocio in località Passo della Corte (probabilmente nei pressi dell'incrocio tra via Astura, via Passo della Corte e via del Basso).

2. Da piazza Carlo Fontana a via Delle Selci Larghe

Come ho avuto modo di argomentare recentemente, la topografia dell'antica Lanuvio è ben lungi dall'essere compresa[10]. Molti sono gli interrogativi che permangono sulla distribuzione degli spazi in ambito urbano e la stessa delimitazione dell'abitato è in molti casi incerta. Ciò nonostante è possibile ricavare qualche dato sulla base delle risultanze di indagini archeologiche di cui si conserva memoria o con

nord-est del sito in cui il Colburn vide il tratto viario sopra descritto (figg. 1.C, 4).

10 GAROFALO 2014, pp. 114-121

Figura 6: tratto viario all'interno della proprietà delle Suore Operaie di Gesù.

l'ausilio di alcune immagini storiche scattate a varie riprese nel corso del Novecento. Prezioso è pure il contributo dei documenti d'archivio, attraverso i quali si comprende, ad esempio, che tra i primi ad occuparsi del recupero della *circumductio* e delle antica mura latine poste sul versante orientale del Colle fu il britannico Arthur John Strutt che negli anni finali dell'Ottocento fu indicato quale Ispettore Onorario alle Antichità di Civita Lavinia da Giuseppe Fiorelli (a capo della Direzione delle Antichità e Belle Arti), su indicazione di Rodolfo Lanciani. Oltre vent'anni più tardi Mons. Alberto Galieti osservava laconicamente che gli sforzi effettuati nel passato furono vanificati dall'incuria cui fu esposta nuovamente la strada ormai in abbandono e oggetto di discarica.

Occorre anche segnalare che l'Ispettore Onorario di Civita Lavinia che precedette nell'incarico il solerte sacerdote lanuvino, ossia Vincenzo Seratrice (subentrato allo Strutt nel 1887), si era dimesso nel 1913 a causa delle divergenze con l'amministrazione locale che aveva voluto realizzare l'edificio del lavatoio comunale, non tenendo conto della sua opinione (peraltro largamente condivisibile) contraria a quella "scellerata" iniziativa edilizia.

All'inizio del Novecento, quindi, la morfologia dell'area orientale del colle, nel tratto a ridosso della torre angolare sud-est del circuito difensivo del castello, subì un primo duro colpo.

Negli anni Cinquanta (1953) si costruì l'edificio delle Suore Operaie di Gesù il quale sovrasta l'antico santuario della Madonna delle Grazie; questo edificio, come tuttora visibile è stato edificato, senza alcun accorgimento, sul tracciato dell'antica via sopra menzionata (fig. 6) che, appena lasciato l'abitato di Lanuvio, dopo aver costeggiato le mura latine, conduceva verso il litorale solcando la parte nord-orientale della collina con due tornanti utili ad affrontare la pendenza del declivio. All'incirca alla stessa epoca si colloca l'edificazione del complesso delle cd "Casette" il quale dava risposta all'esigenza di abitazioni popolari nel secondo dopoguerra.

A proposito di cambiamenti "epocali", occorre anche notare per completezza di informazione che l'area compresa tra "La Rocca" (tor-

Figura 7: Foto RAF con indicazione dell'area meridionale dell'abitato di *Lanuvium*.

re principale nord-est) e la torre sud-est, prima occupata solo da orti posti a ridosso delle mura del castello, fu totalmente trasformata dalla costruzione del parcheggio di Piazza della Repubblica, avvenuta nel 1968. Di questi lavori non resta che qualche foto nell'archivio della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio (ora Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria meridionale) che evidenziano la disinvoltura con la quale si intervenne sul delicato contesto archeologico, e tuttavia, nonostante ciò, si decise di lasciare a vista una parte delle sostruzioni rinvenute nel corso degli scavi mediante delle apposite aperture tuttora ispezionabili (sebbene chiuse con delle inferriate) di fronte all'incrocio con via della Molavecchia.

3. L'area delle "casette"

Per quel che concerne l'area delle cd. casette, edificate nell'immediato dopoguerra in piena "emergenza abitativa", occorre subito precisare che non abbiamo alcun dato circa la presenza di eventuali strutture archeologiche né si hanno notizie di rinvenimenti effettuati nel sito durante la realizzazione del complesso.

Sulla base di alcune importanti scoperte effettuate nel 1907 nella proprietà di Vincenzo Seratrice, è noto, però, che la porzione settentrionale del terrazzamento (sostruito dalla grande muratura latina), ospitava in età repubblicana un santuario dedicato ad Ercole; dell'estensione di quest'area santuariale e delle dimensioni del tempio (purtroppo mai rinvenuto) che in essa certamente si trovava non abbiamo però alcun dato. I materiali riferibili alla decorazione fittile dell'edificio templare e gli altri reperti riconducibili al culto di Ercole provengono infatti in massima parte da un contesto chiuso (una cisterna in opera incerta) il cui riempimento si data alla tarda età imperiale[11]. Sappiamo, inoltre, che poco più a sud di detta proprietà, sempre tra via delle Grazie e via delle Selci Larghe, doveva sorgere la Chiesa di San Giovanni da cui deriva il nome del piccolo borgo sviluppatosi all'esterno delle mura castellane. Questa chiesa di cui si ha notizia nelle visite pastorali è segnalata unicamente negli scritti

11 Su questi materiali si veda da ultimo CAROSI 2011.

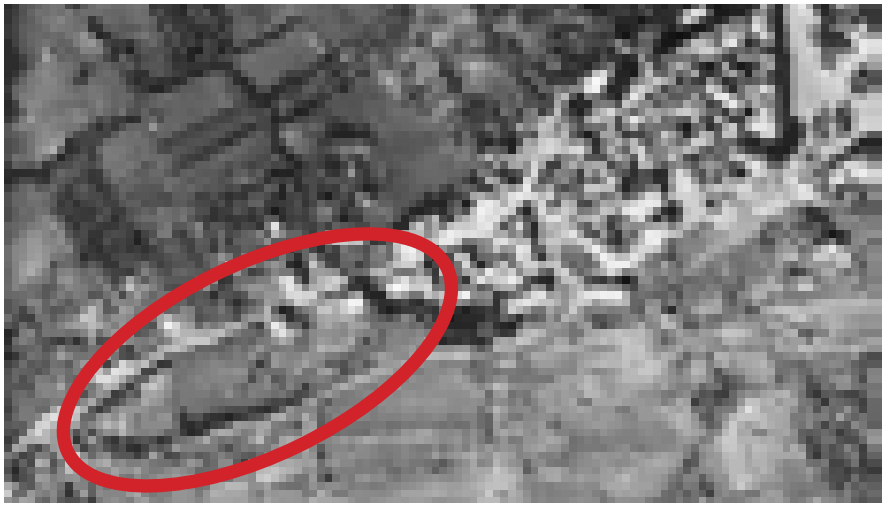


Figura 8: particolare della foto RAF febbraio 1944 con ingrandimento dell'area poi occupata dal complesso delle "casette".

di Mons. Alberto Galieti (essa dovrebbe collocarsi proprio in corrispondenza degli ultimi edifici a est di via delle Grazie, a nord del complesso delle casette).

L'area di edificazione delle cd. casette, come emerge da un dettaglio della levatura aerea della RAF datata al febbraio 1944 (figg. 6-7 - foto conservata all'ICCD), appare, in quell'epoca, sostanzialmente priva di edificazioni. La foto, tuttavia, mostra alcune anomalie che potrebbero segnalare la presenza di strutture antiche.

A prescindere dall'evidenza fotografica è più che probabile che tutto il declivio sostruito dalle possenti mura latine fosse stabilmente occupato almeno a partire dal V sec. a.C. (ossia contemporaneamente con la costruzione delle mura), ma non si può escludere neppure una frequentazione del sito già in età protostorica, in linea con quanto si riscontra in altre località disposte lungo le pendici del colle di San Lorenzo.

Non è affatto chiara, invece, la topografia di questo areale in età romana, sebbene la presenza dei tracciati viari lasci presupporre una completa organizzazione di questo versante del colle almeno dalla tarda età repubblicana; quel che è certo, è che le poderose mura "latine" non ebbero più ragion d'essere dalla data di incorporazione della cittadinanza di Lanuvio nella *civitas* romana (ossia dopo il 338 a.C.). Per tale ragione sussiste il ragionevole dubbio che le mura di V sec. a.C., nel loro tratto più meridionale, ossia laddove si conservano per soli due filari in elevato (salvo il tratto evidentemente in reimpiego nei pressi della supposta porta urbica meridionale già segnalato dal Galieti), siano state parzialmente smantellate e reimpiegate in antico, per la messa in opera delle sostruzioni orientali della grande via lastricata la cui edificazione si può collocare nella tarda età repubblicana (II sec. a.C.?).

Non sembra potersi spiegare altrimenti, infatti, l'improvviso "deperimento" delle grandi mura che nel tratto iniziale (in corrispondenza della ex proprietà Seratrice) si ergono per cinque filari, mentre poco più a sud e per tutto il rimanente tratto, si conservano per soli due filari. È probabile, quindi, che i grandi blocchi delle mura latine siano

Figura 9: Mura latine e *circumductio* (2002).

stati riutilizzati per costruire la grande sostruzione (oggi non visibile) che sosteneva ad oriente il tracciato viario della cd *circumductio* ed è indicativo, in tal senso, che "l'assenza" dei filari superiori di detta muratura si verifichi a partire dal tratto in cui le pendici orientali del colle si fanno più ripide (richiedendo cioè cospicue strutture di contenimento a est del tracciato viario che, in questo tratto era largo fino a otto metri.

4. Conclusioni e auspici

In considerazione dell'importanza storica e paesaggistica del sito e vista la presenza delle monumentali mura difensive latine già fortemente lesionate, stupisce che nel progetto presentato non sia stato previsto alcun intervento conservativo delle strutture esistenti che rischiano di subire ulteriori danneggiamenti a causa delle lavorazioni. Inoltre, nonostante gravi sulla realizzazione dell'opera un elevato "rischio archeologico" (aspettando il tempo in cui si potrà parlare di "potenziale archeologico") va segnalato che non risulta essere stato presentato nessun elaborato, sia pur preliminare, incentrato sulle evidenze storico-archeologico del sito, né è stata condotta, ad oggi, alcuna indagine archeologica preventiva di cui non esiste neppure la previsione di uno specifico piano di indagine (sebbene vi siano delle prescrizioni puntuali da parte della competente Soprintendenza). Insomma non vi è stato nessun contributo al progetto che potesse in una qualche misura contribuire in fase di progettazione a considerare le peculiarità paesaggistiche e archeologiche dell'area, né mi pare sia stato adeguatamente evidenziato nel piano economico l'ammontare delle risorse destinate all'assistenza archeologica e alla eventuale necessità di tutela, studio e valorizzazione di reperti o strutture che dovessero rendersi necessarie a seguito di eventuali rinvenimenti archeologici (salvo una voce in bilancio per un ammontare di euro 5.000 per una non meglio qualificata "relazione archeologica").

A tale proposito vale la pena segnalare, poiché è notizia di pochi giorni fa (15 aprile 2015) la ratifica da parte del parlamento italiano della convenzione internazionale di "La Valletta" (Convenzione eu-

ropea per la salvaguardia del patrimonio archeologico). Anche l'Italia, finalmente accoglie sia pur con estremo ritardo ("appena" ventitré anni) il testo di questo trattato internazionale sottoscritto nel lontano 1992 a Malta. La convenzione. il cui obiettivo è quello di "proteggere il patrimonio archeologico in quanto fonte della memoria collettiva europea" (art. 1), tra le altre cose prevede proprio la necessità di una pianificazione integrata attraverso la partecipazione degli archeologi alle fasi di programmazione a supporto delle altre figure professionali (art. 5) e, soprattutto, prevede che, nell'ambito di importanti lavori pubblici e privati "siano previsti fondi, provenienti in maniera appropriata dal settore pubblico e da quello privato, che si assumano la totalità dei costi delle operazioni archeologiche necessarie legate a questi lavori" (art. 6).

Alla luce di queste importanti novità legislative per le quali si attende la normativa attuativa (sperando di non dover aspettare altri decenni) auspico che, anche nello specifico caso lanuvino, si adotti un percorso virtuoso che tenga conto delle esigenze di tutela durante la realizzazione delle opere, garantendo l'adeguato stanziamento di fondi, oltre che per la realizzazione degli immobili, anche per la salvaguardia delle eventuali strutture che dovessero emergere nel corso dei lavori e, soprattutto, per il successivo lavoro di studio e pubblicazione delle risultanze delle indagini archeologiche.

Ciò detto mi si consenta una valutazione personale: a mio avviso il piano urbanistico delle "Casette" aveva un senso (e anche una sua organicità di progetto) nella temperie del secondo dopoguerra laddove vi era necessità di dare una pronta risposta all'emergenza abitativa. Inoltre a quell'epoca, il nucleo urbanistico di Lanuvio restava ancora fortemente ancorato al Colle San Lorenzo quale unico sito di estensione dell'abitato che oggi, invece, prevede altre aree di nuova formazione (ad es. il quartiere sorto nei pressi della stazione ecc.). Al contrario il piano progettuale attuale (anche prescindendo dal fatto che si presenta assai maggiorato negli elevati e nelle cubature rispetto all'esistente) così come ideato, non tiene in nessuna considerazione il contesto di riferimento ed appare esclusivamente concentrato alle potenzialità del progetto in termini di edificazione, non contenendo alcun aspetto degno di rilievo che sia rivolto alla tutela del patrimonio archeologico esistente.

Appare quantomeno singolare la scelta di concentrare in questa fragile porzione del colle edifici che mal si conciliano, oggettivamente, con la natura dei luoghi, soprattutto in considerazione del loro impatto sul paesaggio. Auspico pertanto che l'amministrazione voglia tener conto delle osservazioni al piano e che tenti di salvaguardare il proprio territorio, evitando il rischio di inutili speculazioni e dando risposte adeguate alla realtà locale, anche nel difficile settore dell'edilizia popolare, individuando se possibile aree più appropriate a tale destinazione o riducendo l'impatto del presente progetto.

In ultima analisi occorre anche dire che lo scavo per le nuove unità abitative da realizzarsi in luogo delle odierne "casette" (per le quali si prevede anche la realizzazione di parcheggi interrati) comporterà, se adeguatamente assistito, un'occasione unica per fare luce sulle fasi di occupazione antica di questo versante del colle su cui poco o nulla sappiamo. Ciò è vero soprattutto in considerazione del fatto che le attuali costruzioni non hanno piano interrato (ad eccezione di un unico caso) e neppure fondazioni profonde e dunque non è escluso che possano conservarsi, al di sotto di esse, stratigrafie archeologiche ancora intatte. Si ha però l'impressione che gli enti coinvolti non abbiamo ben considerato le specificità del contesto e che le lavorazioni, senza una adeguata programmazione degli interventi di indagine preventiva (anche in termini di coperture economiche) rischiano di trasformare la sopra citata "opportunità" nell'ennesima resa del nostro patrimonio di fronte alle contingenze e alle priorità tra le quali, ahimè, l'archeologia non è di certo contemplata.

Bibliografia essenziale

ASHBY 1903: Ashby Th., "Dessins inedits de Carlo Labruzzi", MEFRA (1903), pp. 375-398.

CAROSI 2011: Carosi S., Il santuario ed il culto di Ercole a Lanuvio ("Quaderni del Museo Civico Lanuvino", 4), Roma 2011.

CHIARUCCI 1982-1983: Chiarucci P., "Lanuvio: L'antico ponte di età romana detto Loreto", DocAlb, II. s., 4-5, (1982-1983), pp. 45-58.

CHIARUCCI 1983: Chiarucci P., Lanuvium, Roma 1983.

DE ROSSI 1981: De Rossi G.M., "La via da Lanuvio al litorale di Anzio", QuadIstTopA, 9 (1981), pp. 89-103.

GALIETI 1932: Galieti A., "L'antica via tra Lanuvium e Astura", Bollettino dell'Associazione Veliterna di Storia ed Arte, I-II trim. (1932), pp. 13-19.

GAROFALO 2007: Garofalo P., "La via Lanuvio-Anzio nel sistema stradale dei colli Albani", in Daidalos, 8 (2007), pp. 119-133.

GAROFALO 2014: Garofalo P., Lanuvio. Storia e istituzioni in età romana, Tivoli 2014.

GELL 1846: Gell W., Topography of Rome and its Vicinity, London 1834.

NARDINI 1910: Nardini O., "Genzano di Roma. Rinvenimento di un cippo miliario della via Appia, NSA (1910), pp. 292-293.

NIBBY 1819: Nibby A., Viaggio antiquario ne' contorni di Roma, II, Roma, 1819.

NIBBY 1849: Nibby A., Analisi storico topografico antiquaria della carta dei dintorni di Roma, I-III, Roma, 1848-1849.

WESTPHAL 1829: Westphal J.H., Römische Campagne, Berlin 1829.

In alto: Fig. 1. Home page della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Lazio, http://www.archeolz.arti.beniculturali.it.

In basso: Fig. 2. Il nuovo logo del MiBACT, Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo.

Come funziona il sistema della tutela paesaggistica, ambientale e dei beni culturali in Italia

Marco Corsi

Beni culturali, paesaggio, governo del territorio

La complessa azione di governo del territorio italiano si avvale di un insieme di strumenti e di leggi che hanno un duplice riferimento disciplinare: da un lato l'urbanistica propriamente detta, dall'altro il paesaggio e l'ambiente, ai quali si affianca inevitabilmente il concetto di patrimonio culturale, che nel nostro paese non è svincolabile dall'analisi delle trasformazioni.

È il caso però di evidenziare che il ruolo protezionistico assunto dall'urbanistica nei confronti dei beni qui in discussione non è né esaustivo né totale. Esistono infatti nel nostro sistema legislativo apposite e più mirate discipline che affidano ad altre amministrazioni (Ministeri, Soprintendenze, ecc.) e a procedimenti diversi da quelli urbanistici la cura di questi particolari interessi.

Infatti, mentre il "governo del territorio" è materia di competenza concorrente tra Stato e Regioni, nella nuova formulazione dell'art. 117 della Costituzione, "la tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali" è oggetto di competenza esclusiva dello Stato, mentre "la valorizzazione dei beni culturali e ambientali" è sottoposta ad una competenza ripartita, pervenendo quindi ad una situazione di compromesso , nel tentativo di contemperare al meglio istanze istituzionali differenti.

Il sistema delle Soprintendenze nella tutela dei beni ambientali

a. Un po' di storia...

Nel 1875, presso il Ministero della Pubblica Istruzione dell'allora Regno d'Italia, venne istituita la Direzione centrale degli scavi e dei Musei del Regno", che dal 1881 avrebbe assunto il nome di Direzione generale per le antichità e le belle arti.

Solo nel 1907 si provvide all'istituzione delle Soprintendenze Territo-

riali, che furono poste alle dirette dipendenze del medesimo Ministero della Pubblica Istruzione.

Come si vede, la normativa sabauda non contemplava nel concetto di "bene" le bellezze paesaggistiche ed ambientali, le quali verranno protette, insieme ai "beni culturali" propriamente detti soltanto dalle leggi 1089 e 1497 del 1939; nello stesso anno, con la legge 823 del 22 maggio, si provvedeva alla razionalizzazione della struttura delle Soprintendenze.

Circa quarant'anni dopo, nel 1974, le competenze che prima risultavano divise tra vari ministeri e la Presidenza del Consiglio dei Ministri, vennero trasferite al Ministero per i Beni Culturali e Ambientali che, dopo vari cambi di nomenclatura, ha assunto finalmente nel 2013 la dizione di Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT), da cui le Soprintendenze tutt'oggi dipendono (stando al Codice dei BB. CC. e del Paesaggio, D. Lgs. N. 42/2004).

b. Ruolo, compiti e funzionamento delle Soprintendenze

Le Soprintendenze, più correttamente, sono emanazioni delle Direzioni regionali per i Beni Culturali ed il Paesaggio (D.R. B.C.P.) presenti in 17 regioni.

Esistono ben quattro tipi di Soprintendenze:

- per i beni archeologici;
- per i beni architettonici e paesaggistici;
- per i beni storici, artistici ed etnoantropologici;
- archivistiche.

Alcune di esse uniscono le funzioni di due o più settori d'interesse relativi ad un territorio, altre (Uffizi, Pompei, ecc.) sono indirizzate alla tutela di un particolare e specifico oggetto.

Il Soprintendente, coadiuvato da un apposito ufficio con gradi di complessità differente a seconda della rilevanza dell'oggetto da proteggere, è il responsabile effettivo delle azioni di tutela.

I compiti delle Soprintendenze si riassumono in:

- individuazione dei beni (indagine conoscitiva);
- apposizione del vincolo (iter vincolistico);

- protezione dei beni;
- controllo sui lavori di restauro e sui progetti d'interesse paesaggistico;
- controllo sui trasferimenti e le esportazioni di opere.

Dal canto suo, il Ministero concorre agli interventi di restauro con finanziamenti sui lavori o in qualità di stazione appaltante (per beni pubblici, ecclesiastici e simili); si occupa inoltre della valorizzazione del patrimonio, consistente nello sviluppo di attività culturali necessarie a diffondere i valori di cui i beni si fanno veicolo.

Nello specifico, il Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali (DPR 26/11/2007, n. 233) assegna alla Soprintendenze le seguenti competenze:

- unificare e aggiornare le funzioni di catalogo e tutela nella regione di competenza, seguendo i criteri fissati dalle relative direzioni generali;
autorizzare l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni;
disporre l'occupazione temporanea di immobili per l'esecuzione di ricerche archeologiche o di opere dirette al ritrovamento di beni culturali;
- provvedere all'acquisto di beni e servizi in economia;
- partecipare ed esprimere pareri, in conferenza dei servizi, nei settori e nei territori di competenza;
- amministrare e controllare i beni dati in consegna;
- curare l'istruttoria finalizzata alla stipula di accordi e convenzioni con i proprietari dei bb.cc. oggetto di interventi conservativi alla cui spesa ha contribuito il Ministero, al fine di stabilire le modalità per l'accesso ai beni medesimi da parte del pubblico;
- istituire e proporre provvedimenti di verifica dell'interesse culturale;
- svolgere le istruttorie e proporre al direttore generale centrale competente i provvedimenti relativi ai beni di proprietà privata;
esprimere pareri su alienazioni, permute, costituzioni di ipoteche e simili su bb.cc. appartenenti a soggetti pubblici;
- istruire i procedimenti concernenti le sanzioni ripristinatorie e pecuniarie previste dal Codice;

Fig. 3. Giuseppe Bottai (1895 - 1959), controversa figura politica del partito fascista, in parziale polemica con il regime. Come ministro dell'Educazione nazionale promosse le leggi sul riordinamento delle soprintendenze alle antichità e alle belle arti, sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico e per la protezione delle bellezze naturali, nonché le norme istitutive dell'Istituto Centrale del Restauro, tutte del 1939. Porta con sè anche la responsabilità di uno degli atti più ignominiosi del regime fascista: la stesura delle legge razziali alla base delle persecuzione e lo sterminio degli ebrei in Italia.

Fig. 4. Il trasporto di alcune opere d'arte nei ricoveri offerti dalla Città del Vaticano, al riparo dai disastrosi bombardamenti del secondo conflitto mondiale.

- istruire e proporre alla direzione generale competente l'esercizio del diritto di prelazione;
- in materia di tutela del paesaggio, esercitare i compiti ad esse affidati in base al Codice;
- esercitare ogni altra competenza ad esse affidata in base al Codice medesimo.

Il caso del Lazio

Dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e il Paesaggio del Lazio dipendono ben sei Soprintendenze "canoniche":
- S. per i beni archeologici del Lazio (sede: Roma);
- S. per i beni archeologici dell'Etruria meridionale (sede: Roma);
- S. per i beni storici, artistici ed etnoantropologici del Lazio (sede: Roma);
- S. per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma (sede: Roma, complesso di S. Michele. Si occupa della tutela e della valorizzazione dei beni architettonici e del paesaggio compresi nei municipi e nei rioni storici del comune di Roma, ovvero del patrimonio culturale - compresi parchi e giardini storici - pubblico e privato);
- S. per i beni architettonici e paesaggistici per le provincie di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo (sedi: Roma, Cassino, Latina);
- S. archivistica per il Lazio (sede: Roma)

e due Soprintendenze speciali:
- S. Speciale per i Beni Architettonici di Roma (SSBAR) che si occupa prevalentemente del Museo Nazionale Romano, del Museo Nazionale dell'Alto Medioevo, del Museo della via Ostiense e del Museo delle navi romane di Fiumicino;
- S. speciale per il patrimonio storico, artistico, ed etnoantropologico e per il polo museale della città di Roma.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincie di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

Questa Soprintendenza (www.sbap-lazio.beniculturali.it) è regolamentata dal DPR n. 233 del 26/11/2007 e dal D.M. 20/07/2009.

Ha sede in Roma, presso palazzo Patrizi - Clementi, ma anche a Cassino e Latina.

Si occupa delle operazioni di tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio monumentale e paesaggistico ricadente nelle cinque provincie laziali, ad eccezione del territorio del comune di Roma (D. Lgs 42/2004 e s.m.i.).

Il patrimonio sul quale interviene è di proprietà dello Stato, delle Regioni, di Enti e d Istituti pubblici, ma anche di persone giuridiche private senza fine di lucro; esso è costituito anche da parti di territorio soggette a vincolo paesaggistico della Regione Lazio e/o amministrazioni comunali subdelegate. In base a queste considerazioni, è possibile affermare che, ad esclusione della città di Roma, il 62% della superficie regionale risulta sottoposta a vincolo.

Questa Soprintendenza:
- verifica l'interesse culturale di un bene;
. predispone le proposte di tutela;
- rilascia le autorizzazioni relative agli interventi di recupero o di restauro;
- controlla e supervisiona tali attività, qualora vengano svolte da terzi;
- autorizza preventivamente le vendite per i soggetti pubblici;
riceve gli atti di trasferimento e di detenzione per i soggetti privati;
- esamina le richieste di contributo e agevolazione fiscale per i detentori di immobili vincolati;
- predispone essa stessa progetti ed interventi di conservazione e di restauro (fondi MiBACT) su beni demaniali o di altri enti legalmente riconosciuti;
- esercita la tutela paesaggistica in cooperazione con la Regione Lazio (cfr. Parte Terza del Cod. Beni paesaggistici; vedi anche DPR 616/77);
- gestisce direttamente alcuni complessi monumentali definiti "beni in consegna diretta".

I provvedimenti di controllo ambientale: V.I.A., A.I.A., V.A.S.

Nell'ampio panorama della salvaguardia globale dell'ambiente, l'ipotesi in cui si realizza più compiutamente l'azione di tutela è quella

della Valutazione di Impatto Ambientale, istituto di origine comunitaria, recepito nell'ordinamento nazionale dalla l. 349/86 ed oggi regolamentato in maniera più esaustiva nel Codice dell'Ambiente.
Grazie a questo istituto, alcuni progetti pubblici o privati definiti di notevole impatto ambientale devono essere sottoposti ad una verifica preventiva di compatibilità con l'ambiente in cui andranno ad inserirsi. Ciò avviene attraverso una procedura aperta alla partecipazione pubblica ed ampiamente pubblicizzata, nella quale vengono messi in rilievo tutti gli elementi che costituiscono l'habitat: il paesaggio, il patrimonio storico - artistico, la difesa del suolo, la tutela delle acque, della fauna ed altri ancora.

Il compito di pronunciarsi sulla V.I.A. era in origine riservato al Ministero dell'Ambiente ed è invece oggi ripartito tra lo Stato (commissione tecnico - consultiva del Ministero dell'Ambiente e del Territorio) e le Regioni.

Il ruolo della V.I.A. stabilito dal legislatore è abbastanza ambizioso: essa dovrebbe far emergere in maniera preventiva tutte le implicazioni ambientali di una certa opera: quindi non si intende rimediare ad un danno già prodotto o ridurne gli effetti, ma - più radicalmente - evitare a priori l'impatto, anche eventualmente rinunciando all'esecuzione dei lavori. Nello stesso senso - anche se sulla collaterale materia della prevenzione e riduzione dell'inquinamento - si orienta l'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) prevista per gli insediamenti produttivi (menzionati in un apposito elenco).

Tuttavia nella realtà dei fatti tali obiettivi raramente sono stati raggiunti. L'accumularsi di studi ed approfondimenti ulteriori richiesti in sede di commissione tecnica, la complessità delle problematiche connesse e la stessa molteplicità delle competenze coinvolte rendono spesso sibillini o quantomeno variamente interpretabili i testi di una V.I.A. In ciò un peso rilevante va riconosciuto all'introduzione del silenzio - assenso, oltre che ad un indirizzo di valutazione che si avvale della norma del "caso per caso".
L'istituto della V.I.A. viene inoltre sovente vanificato dalle "ordinanze di emergenza in deroga", che il legislatore nazionale ha ritenuto com-

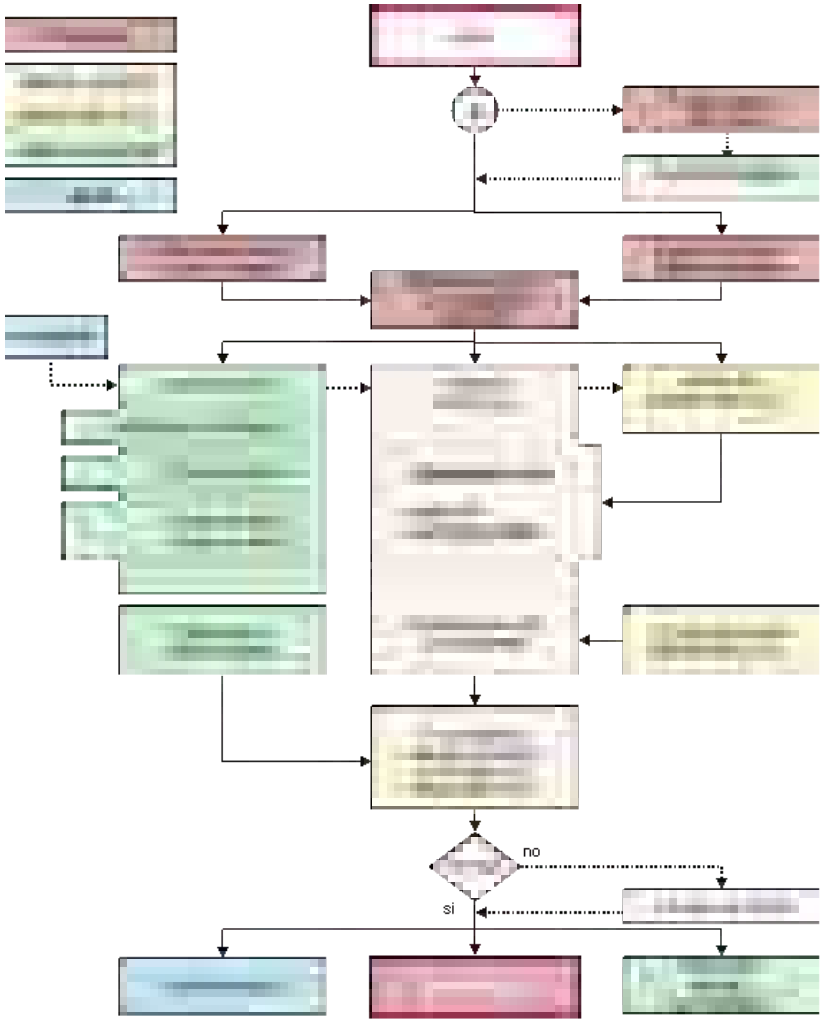


Fig. 5. Esemplificazione schematica della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.).

patibili con la logica del sistema, in nome di una emergenza vera o presunta.

Tra le diverse indicazioni in materia ambientale contenute nei testi comunitari, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) costituisce per tutta una serie di strumenti pianificatori aventi effetti significativi sull'ecosistema "parte integrante del procedimento ordinario di adozione ed approvazione", pena la nullità degli stessi.
Essa si configura come una valutazione strategica preordinata a garantire che gli effetti sull'ambiente derivanti dalla messa in atto di piani e programmi di intervento sul territorio siano adeguatamente considerati in fase di elaborazione degli stessi e, in ogni caso, prima della loro approvazione.

L'iter legislativo impone la redazione di un "rapporto ambientale", nel quale si effettuano la ricognizione, la descrizione e la valutazione degli effetti significativi che lo strumento urbanistico potrebbe indurre sul patrimonio ambientale e culturale; devono essere poi elencate ragionevoli alternative al piano, sempre in vista degli obiettivi da perseguire e dell'ambito territoriale di riferimento.

Al rapporto ambientale segue necessariamente una fase consultiva. Le leggi regionali più recenti inseriscono solitamente la V.A.S. nei procedimenti di formazione degli strumenti urbanistici, stabilendo disposizioni più specifiche.

Le recenti novità in fatto di tutela

Con la legge 124 del 7 agosto 2015 - Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche - il governo Renzi è di fatto intervenuto con una vera e propria riforma della pubblica amministrazione, che coinvolge parzialmente anche la sfera della tutela dei beni paesaggistici, culturali e ambientali.

In materia di delega, per esempio, viene previsto l'ampio utilizzo all'istituto del "silenzio - assenso" tra le amministrazioni pubbliche (art. 3). Dopo 30 giorni - che diventano 90 proprio in materia di ambiente, cultura e sanità - dalla notifica di un atto, il silenzio da parte di una amministrazione equivale al tacito consenso. Per quanto

Fig. 6. La pagina web del Concorso nazionale "Articolo 9 della Costituzione", promosso dal Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, e dal MiBACT, in collaborazione con la fondazione Benetton.

riguarda però le contese su nulla osta e altri atti autorizzativi, sarà lo stesso Presidente del Consiglio a decidere, dopo un passaggio in Consiglio dei Ministri.

Il silenzio assenso ha valore anche per le società partecipate. Il Governo dovrà inoltre prevedere una procedura accelerata ad hoc per alcuni tipi di procedimenti amministrativi, con un taglio della metà rispetto ai termini previsti per la chiusura delle procedure riguardanti "opere di interesse generale o l'avvio di attività imprenditoriali".

La medesima modifica prevede che per le grandi opere possano essere attribuiti poteri sostitutivi al premier, che a sua volta potrà avvalersi dei prefetti. Di conseguenza potrà essere istituita un'Unità tecnica per l'esercizio dei poteri sostitutivi, di cui si potranno avvalere sia il premier che gli stessi prefetti.

Alcuni interrogativi sorgono proprio riguardo al nuovo ruolo di queste ultime figure.

Con la norma in questione (artt. 7 - 9) il Governo è infatti delegato a ridurre, nell'arco di 12 mesi, gli uffici territoriali e ad accorparli, modificando lo status attuale che prevede la presenza di una Prefettura per ogni provincia.

Con buona probabilità dunque, le ragionerie, le direzioni provinciali dell'Agenzia delle Entrate, gli archivi notarili, le Soprintendenze,gli uffici scolastici, le direzioni regionali e territoriali del lavoro verranno concentrati in un'unica sede. Il taglio di questi organismi terrà conto, tra gli altri molteplici fattori, anche dell'estensione territoriale, della popolazione residente e dell'eventuale presenza di una Città metropolitana: si aprono tuttavia alcune questioni sul nuovo ruolo assunto dai prefetti, ai quali di fatto verrebbe attribuita una giurisdizione su questioni di natura così molteplice da renderli veri e propri arbitri del territorio, lasciando insoluto il quesito su quali debbano essere le loro effettive competenze iniziali in grado di legittimare l'assunzione di un così variegato numero di responsabilità.

Legge 1150 1942

Art. 14.
(Compilazione dei piani particolareggiati).
I piani particolareggiati di esecuzione sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.
È però facoltà del prefetto di prefiggere un termine per la compilazione dei piani particolareggiati riguardanti particolari zone.
Contro il decreto del prefetto, il Comune può ricorrere, entro 30 giorni, al Ministro per i lavori pubblici.

Art. 15.
(Pubblicazione dei piani particolareggiati. Opposizioni).
I piani particolareggiati devono essere depositati nella Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi.
L'effettuato deposito è reso noto al pubblico nei modi che saranno stabiliti nel regolamento di esecuzione della presente legge.
Fino a 30 giorni dopo la scadenza del periodo di deposito potranno essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani ed osservazioni da parte delle Associazioni sindacali interessate.

Art. 16.
(Approvazione dei piani particolareggiati).
I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche, sentita la sezione urbanistica regionale, entro 180 giorni dalla presentazione da parte dei Comuni.
Con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri dell'interno e della pubblica istruzione può essere disposto che l'approvazione dei piani particolareggiati di determinati Comuni avvenga con decreto del Ministro dei lavori pubblici, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. Le determinazioni in tal caso sono assunte entro 180 giorni dalla presentazione del piano da parte dei Comuni.
I piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla L. 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e alla L. 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del Ministro dei lavori pubblici.
Le eventuali osservazioni del Ministero della pubblica istruzione o delle Soprintendenze sono presentate entro novanta giorni dall'avvenuta comunicazione del piano particolareggiato di esecuzione.
Con decreto di approvazione sono decise le opposizioni e sono fissati il tempo, non maggiore di 10 anni, entro il quale il piano particolareggiato dovrà essere attuato e i termini entro cui dovranno essere compiute le relative espropriazioni.
Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel piano le modifiche

Cosa sono le "Osservazioni" ad un Piano urbanistico e perché sono importanti

Può sembrare un paradosso, e per certi versi lo è davvero: in un paese come l'Italia, dove il tema della partecipazione in campo urbanistico è stato occasione e continua ad esserlo di sperimentazioni e atti concreti per diverse generazioni di progettisti (e di abitanti), l'unica pratica realmente riconosciuta, su tutto il territorio nazionale, in materia di coinvolgimento degli abitanti nella formazione dei piani è ancora e solo quella dell'istituto delle osservazioni, così come introdotto e regolato nella legge quadro dell'urbanistica italiana, che è sempre e solo quella del 1942, la n. 1150 nata e approvata in piena età fascista.

Ci sarebbe molto da dire, al riguardo, sia rispetto ad un quadro normativo urbanistico che ha conosciuto significative innovazioni in molte esperienze legislative regionali, ma è ancora di fatto, a livello generale nazionale, quello del periodo *pre* seconda guerra mondiale, anche per le leggi e gli apparati di tutela[1] .

Parliamone, allora, di cosa sono le osservazioni ad un Piano Urbanistico, perché sono importanti, e che uso può esserne fatto da parte dei cittadini e delle associazioni di difesa di interessi e diritti comuni, se questo è ancora il quadro di riferimento e l'unica occasione concreta in cui cittadini e associazioni possono dire la loro rispetto al governo e alla trasformazione dei territori in cui abitano.

1. Il quadro normativo

Come si è detto, è la legge urbanistica nazionale, la legge 1150 del

1. Lo dice molto bene Carlo Testana nella sua post fazione a questo volume, di come dopo la folgorante apertura in materia di paesaggio e tutela dell'art. 9 della Costituzione, nessuna novità sia poi intervenuta nel modificare il quadro delle leggi Bottai di tutela del paesaggio e dei beni culturali, almeno fino al 1985, anno del famoso decreto Galasso.
Art. 9. La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica.Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione.

che siano conseguenti all'accoglimento di osservazioni o di opposizioni ovvero siano riconosciute indispensabili per assicurare: 1) l'osservanza del piano regolatore generale; 2) il conseguimento delle finalità di cui al secondo comma, lettere b), c)ed) del precedente art.10; 3) una dotazione dei servizi e degli spazi pubblici adeguati alle necessità della zona.

Le modifiche di cui al punto 2), lettera c), del precedente comma, sono adottate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro per la pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del Provveditorato regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro dei lavori pubblici.

Le modifiche di cui ai precedenti commi sono comunicate per la pubblicazione ai sensi dell'art. 15 al Comune, il quale entro novanta giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa nei successivi quindici giorni al Provveditorato regionale alle opere pubbliche ed al Ministero dei lavori pubblici che adottano le loro determinazioni entro 90 giorni.

L'approvazione dei piani particolareggiati equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in essi previste.

Il decreto di approvazione di un piano particolareggiato deve essere depositato nella segreteria comunale e notificato nelle forme delle citazioni a ciascun proprietario degli immobili vincolati dal piano stesso entro un mese dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

Le varianti ai piani particolareggiati devono essere approvate con la stessa procedura.

Art. 17.
(Validità dei piani particolareggiati).
Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Ove il Comune non provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine, la compilazione potrà essere disposta dal prefetto a norma del secondo comma dell'art. 14.

1942, ad aver introdotto come forma di partecipazione dei cittadini all'interno del processo di formazione dei piani urbanistici - siano essi di carattere generale o di dettaglio - la possibilità di presentare "osservazioni" a tutela di diritti individuali e collettivi.
Tutto avviene in tempi e modalità prefissate, e in tempi rigorosi, che occorre conoscere e rispettare per poter usufruire di questo raro caso di democrazia più o meno diretta nel governo locale.

2. Quando occuparsene
Ci si occupa delle osservazioni ad un Piano quando questo è stato presentato agli organi di governo locale (per quanto riguarda il livello comunale, alla Giunta e al Consiglio Comunale), nel migliore dei casi anche ai cittadini attraverso assemblee pubbliche o altre forme di "pubblico dibattito"[2] (cosa che avviene con poca frequenza, e che non è avvenuto per il Piano oggetto del presente studio), e dopo che il Piano è stato adottato dal Consiglio Comunale.

La procedura di formazione del Piano Regolatore Generale Comunale, tuttora lo strumento principe, in Italia, di governo del territorio, è così descritta nella voce "Piano Regolatore Generale Comunale" dell'enciclopedia on line Wikipedia[3] (è una descrizione sostanzialmente corretta, anche se relativa a quelle Regioni dove il PRGC viene approvato dalla Provincia);
"Il P.R.G. inizia il suo iter mediante l'adozione del consiglio comunale. In questo momento i rappresentanti della collettività devono depositare e pubblicare il piano. Le procedure di deposito e pubblicazione sono descritte dalla L.U.N. 1150/1942. Per 30 giorni il P.R.G. deve poter essere visto da tutti mediante affissione all'albo pretorio. Una recente legge stabilisce che la notizia della pubblicazione sia data anche tramite giornali a tiratura nazionale.
Tutto questo tramite una fase preventiva di osservazioni che nascono

2. Recentemente in Francia è stato istituita una norma che fa obbligo di "pubblico dibattito" (*debat public*) ogni intervento pubblico di rilevante interesse nazionale.
3. https://it.wikipedia.org/wiki/Piano_regolatore_generale_comunale.

come contributo che singoli o associazioni possono dare per perfezionare il piano adottato. Possono essere fatte per altri 30 giorni.

Tutte le osservazioni, catalogate in ordine di arrivo, pervenute nei termini di cui sopra sono state oggetto di valutazione da parte dei progettisti del PCS e degli uffici preposti, quindi sottoposte al consiglio comunale. Il consiglio comunale con deliberazione motivata si pronuncerà sull'accoglimento o meno delle osservazioni presentate, entro centottanta giorni dalla scadenza dei sessanta giorni di cui sopra; con lo stesso atto il consiglio adotta definitivamente il PRG con le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni.

Nei trenta giorni successivi alla delibera di adozione definitiva il PRG verrà trasmesso alla Giunta Regionale la quale si esprimerà sulla conformità del PRG alla normativa sovraordinata (per esempio: PPAR, PIT e PTC). Il parere espresso dalla giunta regionale entro centottanta giorni, qualora favorevole consente al consiglio comunale di approvare il PRG nei successivi sessanta giorni.

Qualora la Giunta Provinciale esprimesse dei rilievi in ordine alla conformità del PRG il Comune può:

a) approvare il PRG recependo totalmente i rilievi formulati dalla Giunta Provinciale, b) respingere i rilievi e controdedurre con deliberazione motivata (entro novanta giorni).

Detto atto verrà discusso dalla giunta regionale che nei novanta giorni successivi dovrà esprimere un parere definitivo, che consentirà l'approvazione definitiva del Piano.

Dalla data di adozione della variante generale sino alla data di approvazione definitiva sono in vigore tutti e due gli strumenti urbanistici generali (quello vigente e quello adottato), pertanto per qualsiasi intervento (ad esclusione della manutenzione ordinaria), che comporti la trasformazione del territorio e/o del patrimonio edilizio, dovrà essere conforme alle previsioni di tutti e due gli strumenti urbanistici; si applicano infatti le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n. 1902.

Qualora le istanze presentate prevedano interventi in contrasto

con lo strumento urbanistico generale adottato, il loro iter dovrà essere motivatamente "sospeso" fino alla data di approvazione del nuovo PRG."

Le cose sono un po' diverse nel caso di uno strumento attuativo del Piano Regolatore Generale, cioè di uno strumento che costituisce un approfondimento di dettaglio del Piano Generale, e che dunque, anche abbastanza legittimamente, gode di alcune semplificazioni nel uso iter legislativo. Una delle differenze sostanziali, che riguardano anche il caso in oggetto, è che l'approvazione del Piano Particolareggiato è data da un semplice atto di Giunta, a conclusione però di tutti gli adempimenti di legge, che aprono, come vedremo in seguito, altre occasioni alla partecipazione dei cittadini (procedure VAS per piani e progetti che comportino rilevanti trasformazioni di ambienti sensibili, per i quali non è stato accordato dagli enti preposti (autorità con competenze ambientali) la cosiddetta "non assoggettabilità a VAS".

Nel complesso, i tempi sono la cosa più importante. Può succedere - è ancora il caso in questione - che alcuni cittadini scoprano di essere danneggiati dal Piano in corso di approvazione, perchè il progetto non ha tenuto conto delle servitù di passaggio già esistenti, o perchè l'altezza dei nuovi fabbricati altererà per sempre la bella visuale di paesaggio che si godeva dai loro balconi, motivo, magari, del loro investimento immobiliare. Essendo stati informati per tempo di questi effetti - ma a chi spetta questo compito? - avrebbero potuto presentare anche loro le loro "osservazioni", e magari sedere, in qualche modo, al tavolo della discussione. Scaduto tale tempo (trenta giorni dopo l'adozione del Piano), si apre solo la strada dei ricorsi di tipo legale, complicati, onerosi, spesso inutili. Occorre ancora aggiungere che la norma tende a difendere soprattutto interessi collettivi, di cui eventualmente il Piano non ha tenuto conto. Nel caso in questione, si potrebbe parlare di "diritto al bel paesaggio", o di difesa del patrimonio culturale, che è il senso generale che ha mosso tutte le osservazioni al Piano di Italia Nostra[4].

4. Sia a livello nazionale, che a livello locale (Italia Nostra Castelli Romani), l'associazione ha una lunga esperienza di osservazioni a Piani e programmi,

3. Come occuparsene

Per molti l'urbanistica è una materia ostica, di difficile comprensione e interpretazione. A livello locale, sono rare le amministrazioni che hanno assunto uno stile comunicativo e pedagogico sulla materia, e in conseguenza di ciò hanno adottato o sperimentato strumenti di comunicazione e di dialogo sulle questioni e i problemi che riguardano il governo e la trasformazione della città, dei quartieri, delle periferie e in generale dei territori. Il progetto dell'Osservatorio Beni Comuni di cui ai paragrafi successivi di questo studio, nasce in fondo proprio come proposta dal basso, sussidiaria, agli amministratori per colmare questo evidente divario. Ciò posto, ogni occasione è buona per fare pratica di cittadinanza attiva, e la stesura delle osservazioni ad un Piano è certamente una di queste. Per farlo non bisogna essere per forza esperti di diritto urbanistico, avvocati o docenti universitari. Un esperto, un amico architetto o urbanista si trova sempre, ma la cosa migliore è costituire un gruppo, darsi una piccola organizzazione e puntare diritti all'obiettivo, una volta individuato. Non necessariamente le osservazioni devono essere indirizzate al ritiro completo del provvedimento urbanistico, come si è fatto, anche un po' a malincuore, nel caso in oggetto. Molto spesso le osservazioni segnalano un problema, un errore - spesso clamoroso - di localizzazione, o di carico urbanistico (siamo ancora palesemente nel caso allo studio), rimandando ai autori del Piano (autori tecnici: i professionisti incaricati della redazione dello strumento; autori politici: gli amministratori che hanno "intrepretato" la "volontà collettiva" di chi li ha eletti) la sua correzione. Altre volte le Osservazioni suggeriscono una via di soluzione, magari facendo riferimento ad una norma che il Piano in corso di approvazione ha ignorato, o interpretato in maniera distorta (è il caso delle Norme tecniche di attuazione del PRGC che impongono la realizzazione di una piazza pubblica di almeno il 50% dell'area di intervento, ancora per il caso in questione). Avendo il tempo, sarebbe bello legare la formazione delle osservazioni ad un Piano sbagliato attraverso i risultati di un laboratorio di progettazione partecipata, che simuli gli effetti prodotti dal Piano e le sue alternative progettuali. E' ancora quanto si è provato a fare, ma dopo la consegna delle Osservazioni al Piano delle Casette, nel corso di Fondamenti di Urbanistica dell'autore di questo scritto, di cui vengono mostrate in queste pagine alcuni esiti.

In tutti i casi, sono interessanti, e cominciano ad apparire sempre più numerose,

di cui ogni hanno viene fornito l'elenco, e anche l'esito, sul Bollettino nazionale.

quelle vicende, o "vertenze urbanistiche" nel corso della quali sono state prodotte osservazioni a Piani urbanistici in forma partecipata, spesso utilizzando gli strumenti di interazione e discussione offerti dalla rete (*social network*, forum e blog dedicati) o attraverso incontri pubblici di discussione. Anche nel caso in questione è stato tentanto un esperimento in tal senso, sia pure con esiti inferiori alla attese, come già documentato nelle note introduttive a questo capitolo

4. Cosa aspettarsi alla fine

Non sempre le Osservazioni ad un Piano vengono accolte all'interno di un Piano; le norme non sono molto precise anche riguardo alla obbligatorietà dell'esame stesso delle Osservazioni da parte dell'ente promotore del Piano stesso. In assenza di recepimento delle Osservazioni, sono frequenti i casi in cui, in particolare associazioni ambientaliste o di difesa dei beni comuni, come Italia Nostra, ad esempio, ma anche WWF, Legambiente, e similari, il contenzioso prosegua attraverso ricorsi al TAR e al Consiglio di Stato. Esistono esempi importanti e prestigiosi in cui il massimo organo di governo amministrativo dello Stato Italiano ha riconosciuto la legittimità delle opposizioni esposte da Italia Nostra verso programmi palesemente distruttivi del paesaggio e del patrimonio italiano. Esistono casi in cui la stessa organizzazione ha perso il ricorso, e ha dovuto contribuire alle spese legali dei procedimenti amministrativi di secondo e terzo grado (TAR e Consiglio di Stato). Niente di tutto ciò ha tuttavia a che vedere con l'istituto delle Osservazioni ad un Piano urbanistico, il cui esercizio è un diritto riconosciuto ad ogni cittadino da una 'antica' legge dello Stato italiano, che trova conclusione, a meno di ricorsi successivi, della fase delle "controdeduzioni" dell'ente locale davanti al Consiglio Comunale[5].

5. Particolare di cronaca: durante la fase di preparazione delle Osservazioni al PP delle Casette svolta attraverso pubbliche discussioni anche sui social network, persone di conclamata esperienza amministrativa - in particolare un ex assessore all'Urbanistica - hanno provato a costruire argomentazioni pretestuose sui rischi di sanzioni amministrative e legali che avrebbero inte-

5. Cosa sarebbe bello che ci fosse

Le Osservazioni ai Piani Urbanistici esistono, sono una condizione di legge a tutela dei diritti dei cittadini, vanno utilizzate al meglio ogni volta che ne capiti l'occasione e l'utilità. Sarebbe bello che ogni amministrazione dello Stato aprisse alla partecipazione dei cittadini non come atto finale della formazione di un Piano, ma all'interno di tale processo, meglio ancora all'inizio della redazione del Piano, in fase di analisi e di studio, contemplando in esso anche l'ascolto dei bisogni e dei desideri della comunità locale, di chi vive e abita nei luoghi oggetto di trasformazione. In questi ultimi anni il tema della partecipazione, anche in Italia, sta cominciando a prendere nuova attenzione da parte delle amministrazioni pubbliche, e nuove forme, anche in relazione alle direttive che in tema di governo pubblico delle città e dei territori provengono dall'Unione Europea.

Quale migliore caso di studio dove sperimentare questi nuovi approcci, a partire dalle pratiche della Valutazione di Impatto sociale, già citate in questo testo, di un programma di rigenerazione di un quartiere abitato, Le Casette sulle Mura, posto in un contesto di elevatissima qualità e sensibilità ambientale e paesaggistica, come ci è sforzati di narrare in buona parte di questo lavoro?

Basterebbe poco, per cambiare rotta rispetto a un disegno complessivo di palese insostenibilità. Ci sarà, prima o poi, qualcuno, nelle amministrazioni locali presenti o future, in grado di farlo?

ressato gli estensori delle osservazioni al PP. Si trattava di una vera e propria azione di "distrazione di massa", o peggio, a dimostrazione del pessimo livello di una parte del personale politico amministrativo locale e della assoluta misconoscenza dei meccanismi elementari della democrazia.

Fig. 1. Lanuvio, centro storico, sarcofago romano adoperato come vasca della fontana pubblica in piazza Santa Maria Maggiore (foto del 12 settembre 2015).

Fig. 2.
Home page del Sistema Informativo Territoriale Archeologico della Provincia di Roma.

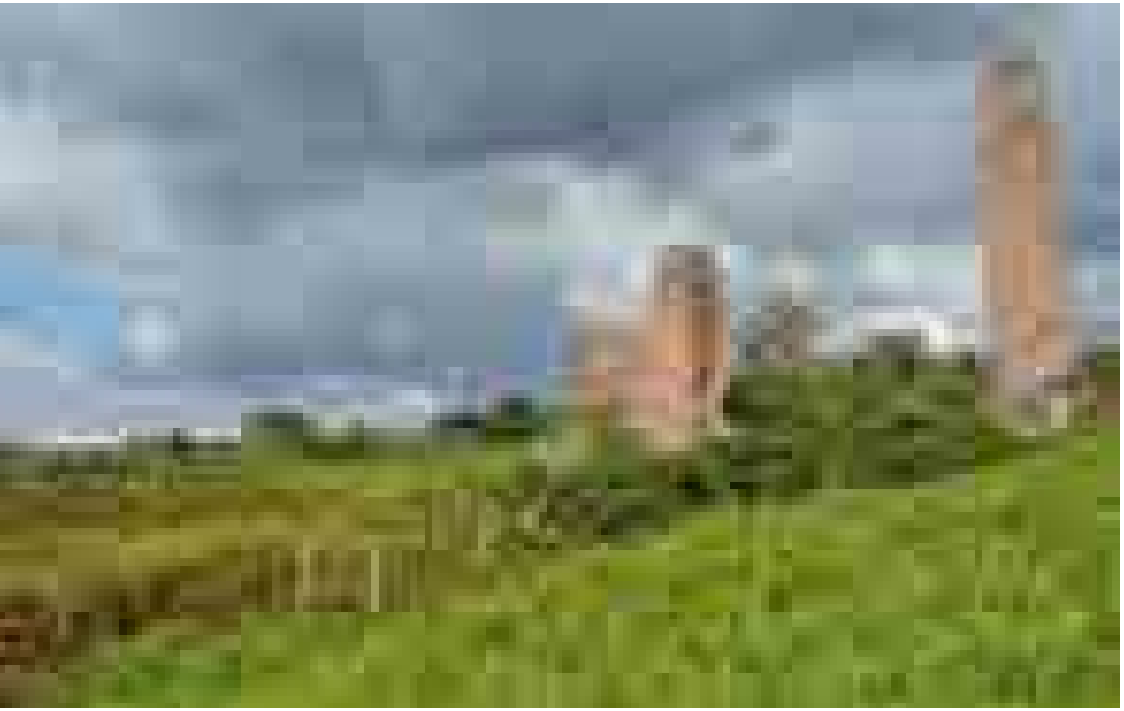
L'Osservatorio Beni Comuni dei Castelli Romani, strumento di partecipazione e cittadinanza attiva per la cura e il progetto dei paesaggi dei Colli Albani.

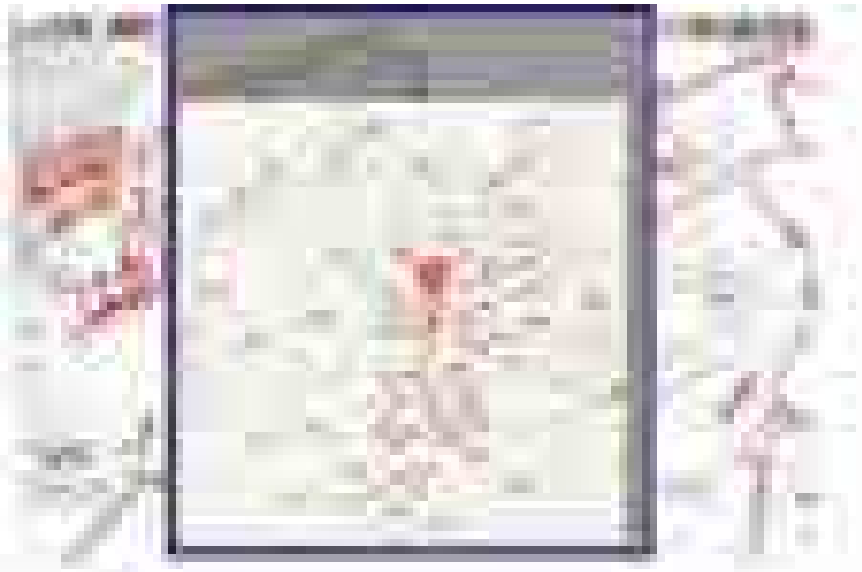
"(…) una prima definizione dei beni comuni: sono quelli funzionali all'esercizio di diritti fondamentali e al libero sviluppo della personalità, che devono essere salvaguardati sottraendoli alla logica distruttiva del breve periodo, proiettando la loro tutela nel mondo più lontano, abitato dalle generazioni future.

L' aggancio ai diritti fondamentali è essenziale, e ci porta oltre un riferimento generico alla persona. (…) Non un'altra forma di proprietà, dunque, ma «l' opposto della proprietà», com'è stato detto icasticamente negli Stati Uniti fin dal 2003. Di questa prospettiva vi è traccia nella nostra Costituzione che, all' articolo 43, prevede la possibilità di affidare, oltre che ad enti pubblici, a "comunità di lavoratori o di utenti" la gestione di servizi essenziali, fonti di energia, situazioni di monopolio. Il punto chiave, di conseguenza, non è più quello dell' "appartenenza" del bene, ma quello della sua gestione, che deve garantire l' accesso al bene e vedere la partecipazione di soggetti interessati.

I beni comuni sono "a titolarità diffusa", appartengono a tutti e a nessuno, nel senso che tutti devono poter accedere ad essi e nessuno può vantare pretese esclusive. Devono essere amministrati muovendo dal principio di solidarietà. Indisponibili per il mercato, i beni comuni si presentano così come strumento essenziale perché i diritti di cittadinanza, quelli che appartengono a tutti in quanto persone, possano essere effettivamente esercitati."
(Cfr: Stefano Rodotà, Il valore dei beni comuni, disponibile in rete all'indirizzo:http://www.teatrovalleoccupato.it/il-valore-dei-beni-comuni-di-stefano-rodota).

Operare per la cura e la "valorizzazione" del patrimonio culturale e ambientale dei luoghi è da sempre uno degli obiettivi principali dell'azione pubblica, e in particolare delle pubbliche amministrazioni a questo compito deputate come emanazione diretta dello Stato, come le Soprintendente, fino agli Enti Locali. Questo compito appa-





Nella pagina a lato:
Fig. 3. Ruderi della Villa degli Antonini, Genzano di Roma e identificazione del sito sulla mappa SITAR.

re sempre più gravoso, soprattutto negli anni della crisi del welfare urbano e del sostanziale fallimento delle politiche pubbliche per le città (P. Berdini, 2014), tanto che oggi appare sempre più necessario accompagnare alla claudicante azione pubblica nuove forme di intervento, non necessariamente riconducibili al solo settore privato. La novità di questi ultimi anni, anche in Italia, sta peraltro proprio nel ruolo crescente che anche da parte statale viene ad essere riconosciuto al cosiddetto terzo settore - quell'insieme vario ed eterogeneo di associazioni di base, gruppi di cittadini, portatori di interessi e diritti diffusi - proprio nella gestione del patrimonio .

In tale passaggio, diventa centrale riconoscere al patrimonio culturale e ambientale, prima ancora che un'utilità di tipo economico – evidentemente legata alla cosiddetta "valorizzazione", e allo "sviluppo del turismo", naturalmente "culturale e ambientale", o "sostenibile", spesso tutta da dimostrare, l'essere parte importante, addirittura costituente di un sistema più vasto, quello dei beni comuni. Una definizione, e un passaggio, che riconosce ad essi la qualità fondamentale di essere "funzionali all'esercizio di diritti fondamentali e al libero sviluppo della personalità", e, in quanto tali, oggetto di politiche portino alla loro salvaguardia, "sottraendoli alla logica distruttiva del breve periodo, proiettando la loro tutela nel mondo più lontano, abitato dalle generazioni future" (S. Rodotà, 2011).

É un passaggio non banale, che assegna al patrimonio, e al paesaggio, bene comune per eccellenza, un ruolo e un significato che molto spesso molti esegeti della "valorizzazione" tendono a dimenticare, o a ignorare. Ma quali sono, in concreto, gli strumenti che i singoli cittadini hanno a disposizione, intanto, per conoscere la consistenza di tale patrimonio, la localizzazione, il grado di accessibilità, le forme di uso, per non parlare dei progetti di trasformazione e cura, che spesso sono tutt'altro, e che raramente approdano realmente agli esiti annunciati? Se è vero che bisogna prima conoscere, per poi avere cura, interesse, affezione alle cose che ci circondano, e di cui, spesso, dimentichiamo l'esistenza?

Anche il panorama dei Castelli Romani - un'area di grande valore

storico, culturale, ambientale, paesaggistico, culla della civiltà latina e romana a ridosso della Capitale, ma fortemente compromessa dallo sviluppo distorto degli ultimi decenni - presenta caratteri problematici rispetto a tali questioni. E racconta, ancora oggi, di occasioni perse, di progetti annunciati e mai realizzati, o avviati e non completati, di degrado che incede indisturbato e incipiente proprio attorno o dentro ai luoghi e ai beni, comuni, di cui tutti dovrebbero avere particolare cura e interesse.

Tutto ciò dovrebbe apparire paradossale, se si pensa alla quantità di iniziative e di strumenti che oggi sono a disposizione per svolgere compiti di divulgazione, conoscenza, informazione attorno ai beni del patrimonio. La stessa rete, e l'uso ormai diffuso degli smart phone,ad esempio, permettono, in fondo un po' a tutti, di accedere con crescente facilità ad una informazione anche geografica dei luoghi e del loro stato, offrendo sicuramente facilità un tempo impensabili per individuarli e raggiungerli anche in senso spaziale (Rovigatti, P., 2013).

É da queste considerazioni che nasce il progetto dell'Osservatorio Beni Comuni Castelli Romani, nato come strumento di partecipazione attiva, informata, al governo del territorio, e rivolto principalmente a tutti i cittadini che abitano e svolgono la propria attività di vita e di lavoro nei territori dei Castelli Romani, all'interno o nell'immediato intorno dell'omonimo Parco Regionale.
Si tratta, al momento, di un progetto ancora allo stato sperimentale, nato all'interno dell'Università pubblica , senza alcuna finalità che non sia di tipo conoscitivo e scientifico, ma attorno ad un obiettivo ambizioso: quello di contribuire a rafforzare e far crescere, tra i cittadini, cui è rivolto, una maggiore coscienza e consapevolezza del valore e delle qualità del territorio abitato, a vantaggio di nuove pratiche di cittadinanza attiva per la tutela, la cura, la sicurezza di luoghi, aree e percorsi di irrinunciabile significato archeologico, storico, culturale, ambientale, sociale e comunitario.

In particolare, lo scopo di questo progetto, come detto, ancora allo stato sperimentale, è quello di identificare, localizzare, indagare, divulgare, osservare e monitorare in forma costante il paesaggio e i beni

comuni del territorio dei Castelli Romani, e, assieme a questi, i processi e gli effetti prodotti dalle più recenti azioni di trasformazione, promosse sia dai soggetti pubblici (opere pubbliche), che dai soggetti privati. Ciò avviene, allo stato attuale, attraverso la costruzione e pubblicazione di mappe interattive, facilmente consultabili, alle quali sono associati contenuti multimediali, come video o immagini, insieme a specifici contenuti testuali. Oltre a ciò, il progetto nasce per favorire la nascita e lo sviluppo di progetti indirizzati alla qualità del bene comune paesaggio (Settis, S., 2013) e del bene comune territorio (Maddalena, P., 2014), attraverso la partecipazione e l'incontro tra cittadini, associazioni, portatori di interesse comune e locale, amministratori.

Alla base di ciò è la convinzione del ruolo che può ancora svolgere l'Università pubblica nel favorire processi di partecipazione e azioni di tutela a supporto delle amministrazioni pubbliche, mettendo al primo posto le pratiche di cittadinanza attiva da parte di singoli cittadini, gruppi e associazioni di difesa e cura di interessi e diritti collettivi.

2.1 Obiettivi

L'obiettivo di questo progetto, è in sintesi di avvicinare i cittadini alla comprensione e al controllo dei processi di trasformazione in corso nei territori in cui abitano e vivono, favorendo e fornendo appoggio in senso conoscitivo alle pratiche in atto o potenziali di cittadinanza attiva .

Il progetto si avvale principalmente di un sito WEB che ha il compito di costruire una base informata e aggiornata alla partecipazione, attraverso la raccolta, la divulgazione di tutte le informazioni e i dati pubblici - anche e soprattutto di carattere geografico e urbanistico - disponibili e resi accessibili dalle pubbliche amministrazioni, o prodotte direttamente dalle attività dell'Osservatorio e dalla partecipazione attiva dei cittadini (nella logica dell'OPEN DATA[1], del *DATA*

1. http://it.wikipedia.org/wiki/Dati_aperti: "I dati aperti, comunemente chiamati con il termine inglese open data anche nel contesto italiano, sono

NINJA Journalism[2] e della creazione di banche dati *crowed based*[3]), e la produzione di mappe, rappresentazioni e interpretazioni dei cambiamenti territoriali recenti, in atto, attesi o programmati.

L'idea è che l'osservazione strutturata di dati e informazioni su base geografica e territoriale possa contribuire a colmare, almeno in parte, il divario di conoscenza e di informazione sull'accessibilità, lo stato, la cura e l'uso collettivo dei beni comuni, e che tutto ciò rappresenti la base di partenza per nuove pratiche di cittadinanza attiva, a supporto e a sostegno dei decisori pubblici, promuovendo una sorta di sussidiarietà al contrario, con i cittadini, cioè, a supporto degli amministratori

dati liberamente accessibili a tutti le cui eventuali restrizioni sono l'obbligo di citare la fonte o di mantenere la banca dati sempre aperta. L'open data si richiama alla più ampia disciplina dell'open government, cioè una dottrina in base alla quale la pubblica amministrazione dovrebbe essere aperta ai cittadini, tanto in termini di trasparenza quanto di partecipazione diretta al processo decisionale, anche attraverso il ricorso alle nuove tecnologie dell'informazione e della comunicazione; e ha alla base un'etica simile ad altri movimenti e comunità di sviluppo "open", come l'open source, l'*open access* e l'*open content*. Nonostante la pratica e l'ideologia che caratterizzano i dati aperti siano da anni ben consolidate, con la locuzione "open data" si identifica una nuova accezione piuttosto recente e maggiormente legata a Internet come canale principale di diffusione dei dati stessi".

2.http://www.dataninja.it;https://knightcenter.utexas.edu/blog/00-14204-midia-ninja-alternative-journalism-phenomenon-emerged-protests-brazil : "A media phenomenon has emerged in Brazil in the wake of the massive protests that are spreading throughout the country since June. The news collective Mídia NINJA, broadcasting live from the streets with its "no cuts, no censorship" model, has attracted the attention and admiration of thousands of people in the last few weeks.

More than a reference to ancient Japanese warriors, NINJA stands for "Independent Narratives, Journalism and Action" in Portuguese. And it's that last word that has established the tone for their coverage and triggered a debate over whether it still makes sense to separate journalism from activism".

3. Cioè basate letteralmente su "reti di rilevamento a base popolare", traduzione del "basato sulla folla" qui citato, e che impiegano "le persone come sensori della città" (P. Ratti, A. Townsend, 2013).

locali.

In particolare, l'universo composito e vario dei beni comuni è indagato e offerto all'analisi e alla comprensione collettiva attraverso mappe tematiche e schede di dettaglio, corredate di immagini e descrizioni, implementabili attraverso forme di interazione diretta (WEB 2.0) da parte di tutti, organizzate per tutto l'insieme dei comuni appartenenti al territorio del parco dei Castelli Romani.

Tali schede analizzano tanto i luoghi quanto i vari punti di interesse e itinerari che si offrono alla loro fruizione, rimandando ai vari link che contengono altre informazioni e dati di carattere particolare, in particolare riguardo alle azioni di trasformazione promosse dai soggetti pubblici e privati.

Chiunque, attraverso le schede di dialogo e di interazione offerte dal sito del progetto, può suggerire e promuovere attenzione e cura di ogni singolo bene comune, avviandone, integrandone e correggendone l'osservazione riguardo alla sua attuale consistenza, accessibilità, condizione d'uso, stato di degrado eventuale e proposta di intervento e cura.

Lo scopo di tale apparato informativo è orientato, più che al supporto e allo sviluppo di nuove forme di turismo responsabile e sostenibile – peraltro auspicabile - , alla crescita del senso di appartenenza delle comunità locali e dei singoli cittadini verso ciò che rappresenta l'universo di valori e di beni comuni di ogni comunità, e più in generale di tutti.

Il sito costruito a supporto del progetto è allo stato attuale un sito web dinamico responsive con sistema di gestione dei contenuti testuali e multimediali, realizzato su piattaforma CMS WordPress.

2.2 Territori di riferimento

L'Osservatorio dei Beni Comuni e dei Paesaggi dei Castelli Romani assume come territori di riferimento i comuni che compongono il Parco dei Castelli Romani e in sede iniziale quelli disposti lungo l'itinerario storico e culturale della via Appia.

In particolare costituiscono campo di interesse dell'Osservatorio i

territori dei comuni di Albano Laziale, Marino, Castel Gandolfo, Ariccia, Genzano di Roma, Lanuvio, Velletri, Aprilia.
La costruzione delle basi conoscitive dell'Osservatorio procede per passi successivi, attraverso la raccolta dei dati e degli studi esistenti in attinenza alle tematiche di interesse, e alla costituzione di gruppi di supporto alle proprie attività e all'eventuale patrocinio delle pubbliche amministrazioni interessate.

2.3 Temi di interesse

La gestione, la tutela e la valorizzazione dei beni comuni (ambiente, paesaggio, suolo agricolo, acqua, patrimonio e risorse locali, attrezzature e spazi pubblici, ma anche della sicurezza dei luoghi e della capacità associativa e dello stare assieme delle comunità e delle singole persone) sono le tematiche principali del progetto che guidano il cittadini del territorio del parco dei Castelli Romani a una nuova considerazione del proprio spazio quotidiano vitale e delle sue diverse componenti e qualità.

L'intento è appunto quello di favorire lo scambio di idee, riflessioni, proposte, tra i cittadini e le pubbliche amministrazioni per una tutela partecipata e condivisa dei beni comuni intesi come beni materiali, immateriali e digitali della collettività e della società, mettendo a disposizione un strumento potenzialmente utile, anche se ancora tutto da sperimentare, per individuare e mettere in rete le buone pratiche e le esperienze di progetti condivisi dei beni comuni.

L'Osservatorio del Paesaggio e dei Beni Comuni dei Castelli Romani nasce come uno spazio per la produzione e la condivisione di conoscenza sul tema dei beni comuni, aperto ai contributi delle istituzioni e della società civile; un *vademecum* da parte di cittadini per indirizzare le pubbliche amministrazioni verso le scelte più adatte e responsabili alle loro realtà territoriali.

2.4 Utilizzo di dati geografici[4]

4. Questo paragrafo è a cura di Daniela Bisceglia.

L'idea iniziale era quella di creare dei dataset geografici, suddivisi per categoria, disponibili in rete, pronti per essere scaricati e utilizzati.
I dati geografici hanno la peculiarità di essere dati georeferiti, cioè sono associati a un sistema di coordinate di riferimento e questa importante caratteristica permette di sovrapporre informazioni che provengono da varie fonti
Quindi i dati geografici sono in grado di rappresentare ciò che era, ciò che è o sarà presente sul territorio, le competenze amministrative e i vincoli, i programmi, i piani urbanistici, i progetti e le azioni di trasformazione urbana e territoriale pubblici e privati. Sono dati che servono effettivamente a tutti, dal cittadino alle pubbliche amministrazioni, dal professionista alle imprese, dal ricercatore allo studente. Alla base di ciò vi è la motivazione principale della scelta di occuparci soprattutto di questa tipologia di dati, sicuramente la più richiesta e ambita, e forse anche quella di più difficile reperibilità.
Questi aspetti e caratteristiche però ne complicano necessariamente il loro utilizzo. I dati geografici, infatti, hanno un formato particolare, quindi non possono essere letti da qualsiasi software o applicazione, ma hanno bisogno appunto di software dedicati a quest'uso, i cosiddetti software GIS.
Questa difficoltà/limitazione del dato geografico ci ha portato ad un passo successivo, necessario, fondamentale per lo sviluppo del sito web: rendere i dati accessibili a tutti e non solo ad esperti del settore, tramite la pubblicazione web di mappe interattive, consultabili attraverso qualsiasi browser.

Questo obiettivo è stato realizzato fino ad ora - probabilmente ancora in parte, e con ampi margini di miglioramento, mettendo a disposizione attraverso pagine dedicate del sito la vista del territorio offerta dall'immagine satellitare Google, a cui si abbina, per ora, l'offerta della cartografia Open Street Map, generata come è noto attraverso la partecipazione pubblica[5]. É possibile, in questo modo, verifi-

5. "OpenStreetMap (OSM) is a collaborative project to create a free editable map of the world. Two major driving forces behind the establishment and growth of OSM have been restrictions on use or availability of map informa-

care, ad esempio, le destinazioni d'uso dei Piani Regolatori Generali dell'area di studio direttamente sovrapposti alla rappresentazione territoriale più intuitiva e di facile interpretazione e lettura, quella offerta dalla ripresa fotografica dall'alto. Il sistema consente, inoltre, attraverso comandi di facile uso e utilizzo intuitivo, la navigazione delle immagini in forma dinamica, attraverso le diverse scale della rappresentazione, da uno sguardo a carattere generale di ampiezza illimitata - come consente l'immagine fotografica satellitare di Google o la rappresentazione cartografica di Open Street Map - fino a scale di dettaglio urbano in grado di permettere la facile identificazione di luoghi e spazi di considerazione immediata e quotidiana (la propria abitazione, la propria strada, il proprio quartiere). Questo servizio supplisce alla carenza di molte amministrazioni locali, tuttora incapaci di offrire un minimo di informazione cartografica e urbanistica anche ad un pubblico mediamente esperto, attraverso sistemi di consultazione WEB GIS attivi solo a livello regionale e provinciale, con molte difficoltà di uso comune[6], e presenta anche caratteristiche apertamente ludiche, che ben si prestano ad un utilizzo per categorie non usuali di tali apparati (bambini, anziani, persone di media formazione scolastica, migranti).

Sostenibilità del progetto

Allo stato attuale il progetto Osservatorio dei Beni Comuni e dei Paesaggi dei Castelli Romani è totalmente auto finanziato da fondi interni al Dipartimento di Architettura di Pescara.

É allo studio uno sviluppo del progetto attraverso il patrocinio oneroso delle Amministrazioni pubbliche direttamente interessate (enti Parco, Città metropolitana, Regione Lazio, comuni dell'area), del sostegno del mondo dell'associazionismo di base e professionale (Ordini

tion across much of the world and the advent of inexpensive portable satellite navigationdevices.[4] OSM is considered a prominent example of volunteered geographic information". (Wikipedia).

6. Si veda al riguardo il portale cartografico della Regione Lazio e quello della Provincia di Roma. Anche il sistema offerto dallo stesso Parco dei Castelli Romani presenta in merito enormi margini di miglioramento.

Professionali) e la partecipazione a bandi di finanziamento nell'ambito delle tematiche di interesse del progetto (community empowerment, smart city, sustainable city, eccetera).

Programma immediato e Iniziative dell'Osservatorio

La costruzione delle mappe interattive dell'Osservatorio procede per gradi, secondo una strategia che tenta di accrescere attenzione e sostegno al progetto di ricerca, totalmente autofinanziato, nato all'interno del Dipartimento di Architettura di Pescara, e patrocinato, per ora, dall'Associazione Italia Nostra Sezione Castelli Romani, a cui hanno dato la loro adesione iniziale anche altre associazioni ambientaliste castellane, tra cui il Circolo Legambiente Appia Sud Il Riccio.
La prima iniziativa lanciata dal progetto, presentata nel corso dell'incontro del Forum odierno, è legata alla costruzione di una Mappa della Cittadinanza attiva dei Castelli Romani. Attraverso le modalità WEB 2.0 offerte dal sito del progetto Osservatorio, tutte le associazioni attive nel territorio dei Castelli Romani sono invitate a segnalare la propria esistenza, il campo attività, la sede fisica e gli indirizzi WEB (siti, Pagine Facebook, recapiti e-mail), per costruire on line una prima rappresentazione geografica, condivisa, di tutte le associazioni e i gruppi che operano nel campo della difesa e della cura del territorio, della solidarietà e della partecipazione alla gestione dei Beni Comuni.

I passaggi successivi riguardano la costruzione, secondo modalità analoghe, della Mappa dei Beni Comuni dei Castelli Romani (di cui è già presente sul sito una prima versione esemplificativa, relativa all'insieme dei Beni Culturali), e successivamente a questa, della Mappa del Degrado e dei Progetti di cura e tutela dei Beni Comuni. L'idea è quella di avviare, progressivamente, diverse campagne di indagine condivisa sui diversi argomenti tematici individuati, seguendo una progressione che parte dal riconoscimento delle "forze in campo" (le associazioni di cittadinanza attiva, piuttosto che le istituzioni di tutela e le amministrazioni pubbliche, che pure figurano tra gli obiettivi di una Mappa di ordine più redazionale, cioè a cura dell'equipe tecnico scientifica che sta dietro al progetto), per poi pas-

sare all'esame della consistenza, dell'uso, dell'accessibilità e delle condizioni del patrimonio Bene Comune, per approdare infine al regesto dei Progetti, passati, esistenti, in corso, futuri, attivi su tale patrimonio, su cui basare una Osservazione partecipata, e informata, da parte di tutti. Il sito peraltro già rende possibile la consultazione di diversi Piani urbanistici dei comuni castellani, proiettati su basi cartografiche di facile comprensione ed uso, come l'immagine satellitare di Google maps, e la base cartografica di Open streets view, e metterà a breve a disposizione di tutti un analogo servizio sulle "condizioni di trasformazione" del territorio, in relazione alla distribuzione e consistenza di vincoli di natura ambientale, archeologica, culturale e paesaggistica. L'idea, anche in questo, è quella di rendere facilmente accessibili, e commentabili, quel vasto insieme di informazioni spesso delegato a strutture e apparati burocratici, spesso inaccessibili ai semplici cittadini, provando a rompere quel carattere di separatezza e di esclusione che da sempre connota la disciplina urbanistica e gli strumenti e di tutela e di governo del territorio.

Un terreno di interesse per tutti, cittadini, associazioni del terzo settore, amministrazioni locali; ma anche per le Università pubbliche, alle prese con la loro missione di terzo settore, a vantaggio dei territori e delle comunità in cui vivono, e che magari facciano propria la necessità di pensare a "una nuova scienza del capire e fare città che parta dall'urbano come esperienza vissuta dei suoi abitanti" (F. La Cecla, 2015).

Inseguendo l'idea forse utopica, ma da provare a praticare, che " Il modo migliore per sfruttare il potenziale creativo e innovativo di una città è collegare i cittadini in rete lasciandoli liberi di agire", Carlo Ratti e Anthony Townsend, 2011[7].

7. Il progetto ha recentemente conosciuto una filiazione diretta anche per il territorio di Pescara, dove gli stessi autori del progetto iniziale hanno dato vita recentemente all'Osservatorio della Partecipazione e della Cittadinanza Attiva di Pescara (OCA), disponibile alla pagina web http://ocapescara.altervista.org/ .

Figg. 4 e 5 Lanuvio, Ponte Loreto, II e I sec. a.C., in una foto d'epoca e attuale.

Fig. 1. Lanuvio, tratto monumentale della via *Antium - Lanuvium* emerso e salvato alla distruzione dopo la costruzione di un quartiere di ville private. L'area archeologica è aperta a tutti, ma pochi ne sono a conoscenza.
Fig. 2. Lanuvio, piscina privata realizzata a pochi metri di distanza dal tratto ancora interrato della stessa via, tra l'affioramento della foto di sopra e il tratto emerso e tuttora visibile all'interno della Casa delle Operaie di Gesù, riportata nella pagina seguente.

L'osservatorio dei Beni Comuni dei Castelli Romani: un esperimento di *web mapping , open source e open data,* a supporto della partecipazione e della cittadinanza attiva

Daniela Bisceglia

Introduzione

Negli ultimi anni il Web (il cosiddetto Web 2.0) ha completamente modificato le modalità di divulgazione del sapere scientifico, sia dal punto di vista pratico, basta pensare alla possibilità di poter pubblicare i risultati della propria ricerca e poter arrivare ad un pubblico mondiale con un solo "click", sia dal punto di vista economico; *internet* consente infatti la diffusione dei dati ad un costo quasi pari a zero. Grazie al Web, le ricerche e gli studi che riguardano il territorio e la sua storia possono essere "open", non raggiungendo esclusivamente un'utenza di specialisti o esperti del settore, ma aprendosi appunto ad un pubblico molto più vasto che ha così la possibilità di comprendere il territorio e le sue dinamiche di trasformazione sotto tutti gli aspetti, oltre che capire come tutelarlo e intervenire su di esso.
In questo lavoro si cercherà di illustrare le fasi che hanno portato alla realizzazione sul Web di mappe interattive del territorio dei Castelli Romani, frutto di ricerche, raccolta ed elaborazioni di dati geografici attraverso la piattaforma GIS.

La scelta di associare al Web sistemi informatici come i GIS che raccolgono e gestiscono i dati di un determinato territorio, consentendo molteplici letture, mettendo in relazione tra loro dati diversi, sulla base del loro comune riferimento geografico in modo da creare nuove informazioni, si è rivelata fin da subito una scelta vincente, in quanto permette una migliore fruibilità dei dati sia in termini di accesso al database in modo facile e intuitivo, sia in termini di comprensione, offrendo diverse possibilità di interazione con l'utente.
Tuttavia il web mapping nonostante la maggiore immediatezza comunicativa non deve essere ritenuto alternativo al GIS che rimane lo strumento principale per l'analisi di dati spaziali e la realizzazione di

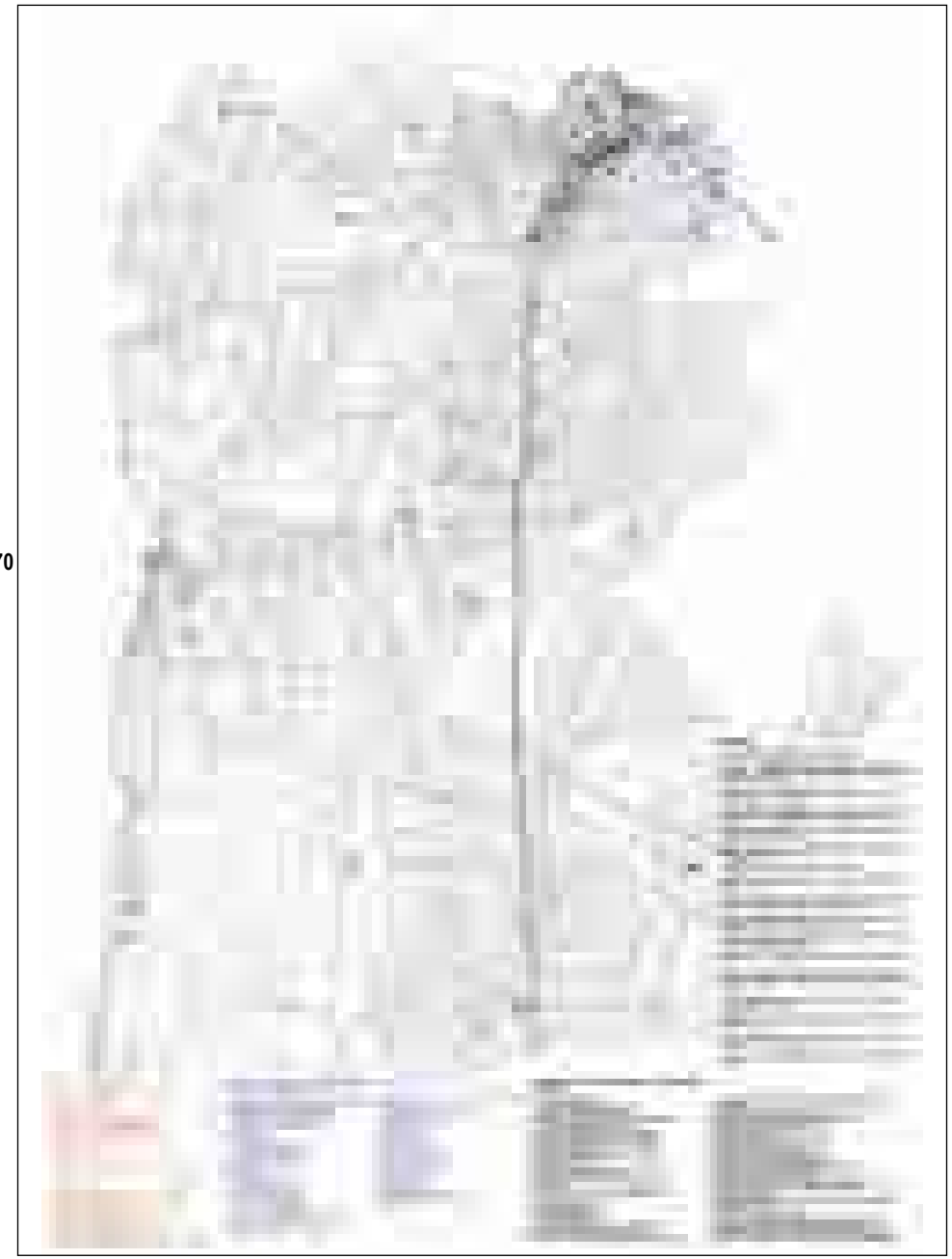
Fig. 3.
I tratti della strada romana visibili all'interno della Casa delle Operaie di Gesù (foto del 25 gennaio 2016)

cartografie tecniche (Borruso 2007, Casella et al. 2010).
In sintesi si vuole mettere in evidenza il grande vantaggio operativo nell'utilizzare strumenti open source e servizi online per creare cartografie di buon livello con dati accessibili su Internet, il tutto ad un costo quasi nullo.

Materiali e metodi. GIS, web-mapping e open source
Oggi un numero sempre in crescita di utenti utilizza i GIS per diversi scopi: pianificazione territoriale, turismo, patrimonio culturale, prevenzione e monitoraggio ambientale, gestione amministrativa del territorio ecc. Le funzioni di analisi spaziale, come l'*overlay* topologico[1] , *query* spaziali[2], *network analysis*[3] , sono operazioni oramai necessarie e ordinarie non solo per chi si occupa di gestire e pianificare il territorio, ma anche per chi non è del settore (ad esempio pianificare un itinerario per un viaggio, individuando sulla mappa i luoghi di interesse e i percorsi più brevi per raggiungerli).

Il Web è risultato essere la soluzione più semplice ed efficace per un facile accesso ai dati geografici e alle cartografie, attraverso strumenti ad hoc per l'analisi e l'interrogazione spaziale, funzioni solitamente per esperti dei sistemi GIS. Le cartografie forniscono infatti una modalità immediata dell'interpretazione di informazioni complesse e multi tematiche; la possibilità offerta dal web di interagire con le mappe è il caposaldo di questo studio.
Per l'applicativo realizzato la decisione di utilizzare strumenti Open

1. L'overlay topologico è una sovrapposizione degli elementi di due livelli differenti per creare un nuovo tematismo (ad esempio per determinare le superfici di competenza di ogni amministrazione si sovrappone il livello dei confini di un parco con i confini dei comuni).
2. Le query spaziali sono delle interrogazioni di basi di dati secondo criteri spaziali (Esempio di query spaziali: Che cosa c'è in questo punto? Quali sono i comuni confinanti con Lanuvio? • Quali sono le provincie che ricadono nel parco dei Castelli Romani?)
3. I network analysis sono degli algoritmi che da una rete di elementi lineari (ad esempio idrografia, rete stradale) determinano i percorsi minimi tra due punti.



Source dipende soprattutto dalla considerazione che essendo prodotti "aperti", possono essere personalizzati semplicemente agendo sui codici sorgente del programma e quindi possono essere adattati alle nostre esigenze, inoltre cosa non da meno sono completamente gratuiti.

QGIS 2.4 e la libreria JavaScript Leaflet

A sfatare il mito che i programmi Open Source siano sì versatili, ma più complessi da usare e quindi dedicati più ai programmatori che ai "semplici" utenti, è il software QGIS. La scelta di questo programma per la realizzazione delle nostre mappe è dovuta sicuramente sia alla sua facilità di utilizzo, ad oggi è il più usato in ambiente scolastico e universitario[4] , che alla sua affidabilità come programma "open", in quanto è mantenuto continuamente da un attivo gruppo di sviluppatori volontari che emettono con regolarità aggiornamenti e correzioni.

È un software in grado di comunicare molto bene con dati che provengono da Grass[5] e permette di effettuare delle analisi sia sui dati vettoriali che sui dati raster.

La peculiarità di QGIS è nell'utilizzo di plugins, utili integrazioni del software, che ne migliorano e aumentano le funzionalità di base: QGIS2leaf è uno di questi che ci ha consentito di esportare le mappe QGIS e trasformarle in delle vere mappe web basate su Leaflet[6] , dove è possibile associare diversi tipi di mappe base (*OpenStreetMap; MapQuest; Stamen Toner* ecc.) ed effettuare operazioni di zoom e di pan intorno alla mappa e interrogare gli elementi spaziali presenti.

4. All'interno del corso di Fondamenti di Urbanistica dell'Università "G.d'Annunzio" del prof. Piero Rovigatti, insegniamo fin da subito l'utilizzo di Qgis agli studenti, per facilitare la lettura delle cartografie grazie a questo potente strumento.

5. GRASS è l'acronimo di Geographic Resources Analysis Support System. GRASS è un Geographical Information System (GIS)software libero, rilasciato sotto la licenza GNU GPL [fonte Wikipedia].

6. Leaflet è una nuova libreria JavaScript open-source specializzata per la creazione di mappe interattive.

http://it.wikipedia.org/wiki/Dati_aperti: "I dati aperti, comunemente chiamati con il termine inglese open data anche nel contesto italiano, sono dati liberamente accessibili a tutti le cui eventuali restrizioni sono l'obbligo di citare la fonte o di mantenere la banca dati sempre aperta. L'open data si richiama alla più ampia disciplina dell'open government, cioè una dottrina in base alla quale la pubblica amministrazione dovrebbe essere aperta ai cittadini, tanto in termini di trasparenza quanto di partecipazione diretta al processo decisionale, anche attraverso il ricorso alle nuove tecnologie dell'informazione e della comunicazione; e ha alla base un'etica simile ad altri movimenti e comunità di sviluppo "open", come l'open source, l'open access e l'open content. Nonostante la pratica e l'ideologia che caratterizzano i dati aperti siano da anni ben consolidate, con la locuzione "open data" si identifica una nuova accezione piuttosto recente e maggiormente legata a Internet come canale principale di diffusione dei dati stessi".

Una personalizzazione delle mappe è stata quella di modificare i contenuti delle finestre popup di default intervenendo direttamente dalla tabella attributi dei layer di QGIS e aggiungendo il nostro codice HTML[7] in una nuova colonna chiamata html_exp.

Il *plugin* QGIS2leaf consente però di scegliere come cartografie di sfondo per i nostri elementi vettoriali solo quelle di OpenStreetMap e MapQuest; si è ritenuto quindi necessario affiancare a queste la mappa satellitare di Google Earth, sempre aggiornata e con il 30% della superficie terrestre in alta risoluzione (immagini IKONOS[8] con risoluzione di 2 metri). Per fare ciò abbiamo agito direttamente all'interno del codice HTML della mappa includendo nel tag head della pagina lo script [9] delle API (Application Programming Interface) di Google Maps.

Shapefile ESRI, Keyhole Markup Language e file GeoJSON

QGIS supporta, come già detto nel paragrafo precedente, dati con tipologia raster (inclusi TIFF, JPG, ArcInfo grids, DEM, ecc., per un totale di oltre 50 formati) e dati vettoriali. Il formato vettoriale più popolare e più utilizzato per i sistemi GIS è sicuramente lo shapefile ESRI, in quanto consente l'interoperabilità tra i sistemi ESRI e altri sistemi GIS. Diventato oramai uno standard per il dato vettoriale spaziale, ci è sembrato opportuno utilizzare il file della ESRI, in considerazione che ci sono diverse banche dati in rete (vedi Box 1)

7. Attraverso questa espressione tabellare html nella finestra popup sarà riportato il nome dell'elemento, correlato da una immagine e da un link che collega ad una scheda dettagliata "concat('<h3>', "name", '</h3><table>",<tr><td><img src="IMG"></td></tr></table>",Vai alla scheda')".

8. IKONOS è un satellite artificiale commerciale ad alta risoluzione spaziale: è in grado di avere una risoluzione al suolo di 0,82 metri in modalità pancromatica (bianco e nero) e 3,2 metri in modalità a colori o multispettrale, che fuse tra di loro possono creare immagini a colori ad altissima risoluzione [fonte Wikipedia].

9. "<script src="http://maps.google.com/maps/api/js?v=3.2&sensor=false"></script>".

Fig. 4: Il comitato di "Salviamo il Paesaggio Castel Gandolfo" con Italia Nostra.

Box 1 – Elenco dei siti web dove è possibile reperire i software e i dati utilizzati nel progetto dell'Osservatorio dei Beni Comuni:

Quantum GIS, [online] URL: http://www.qgis.org/

Google Earth®. Versione gratuita, [online] URL: https://www.google.it/intl/earth/download/ge/
Google Maps® API, [online] URL: https://developers.google.com/maps/
Leaflet, [online] URL: http://leafletjs.com/
Filezilla, [online] URL: https://filezilla-project.org/
Sublimetext2, [online] URL: http://www.sublimetext.com/
Wordpress, [online] URL: https://it.wordpress.org/
OpenLayers [online] URL: http://openlayers.org/
OpenStreetMap [online] URL: http://www.openstreetmap.org/
Portale Dati Aperti delle PA, [online] URL http://www.dati.gov.it/
Portale ISTAT, [online] URL: http://www.istat.it/it/prodotti/banche-dati
GEOPORTALE NAZIONALE, [online] URL: http://www.pcn.minambiente.it/GN/
Portale Italiano dell'OPEN DATA, [online] URL: http://www.datiopen.it/
Il Portale Opendata della Provincia di Roma, [online] URL: http://www.opendata.provincia.roma.it/

a cui si può liberamente accedere, permettendo quindi una maggiore possibilità di condivisione. Gli shapefile utilizzati non sono stati esclusivamente importati all'interno del progetto ma anche creati: ciò è stato possibile attraverso la georeferenziazione di dati disponibili solo in formato raster e la creazione di dati vettoriali, disegnando sulla base cartografica georeferenziata.

Inoltre necessari per la gestione e la visualizzazione dei dati georiferiti sulle mappe sono stati i file GeoJSON e KML; questi sono nuovi formati aperti basati rispettivamente sulle codifiche JSON e XML. Essendo appunto file di testo, è molto più semplice implementarli rispetto agli Shapefile all'interno delle mappe web; infatti attraverso un semplice editor di testo[10] è possibile modificare il dato spaziale, includendo qualsiasi tipo di contenuto (tabelle, grafici, immagini e URL).

OpenStreetMap (OSM)

Un'ulteriore risorsa di dati gratuiti e dotati di licenza aperta, che ha arricchito il nostro database con dati di alta qualità, è stato OpenStreetMap. OSM è il più grande progetto di raccolta dei dati geografici liberi, dove giornalmente volontari che partecipano al progetto OSM condividono le proprie conoscenze geografiche, mettendole liberamente a disposizione di tutti.

Il database di OSM è costituito da strade, ferrovie, fiumi, foreste, edifici, confini amministrativi e tutto ciò che normalmente è presente sulle mappe. L'accesso ai dati di OpenStreetMap è completamente integrato all'interno di QGIS: è possibile infatti scaricare i dati presenti sulla mappa OSM, una volta visualizzati sul programma attraverso il plugin OpenLayers, grazie al quale si può accedere alle mappe di base fornite da vari fornitori di servizi, tra cui OpenStreetMap. I dati OSM sono file di testo "OSM XML", quindi è stato immediato implementarli nelle head delle mappe web; per visualizzarli e analizzarli in Qgis

10. L'editor di testo utilizzato è SublimeText2 per le sue diverse funzionalità che aiutano nella corretta creazione o modifica dello script come: auto completamento, multi selezione del testo, mappa del testo ecc.

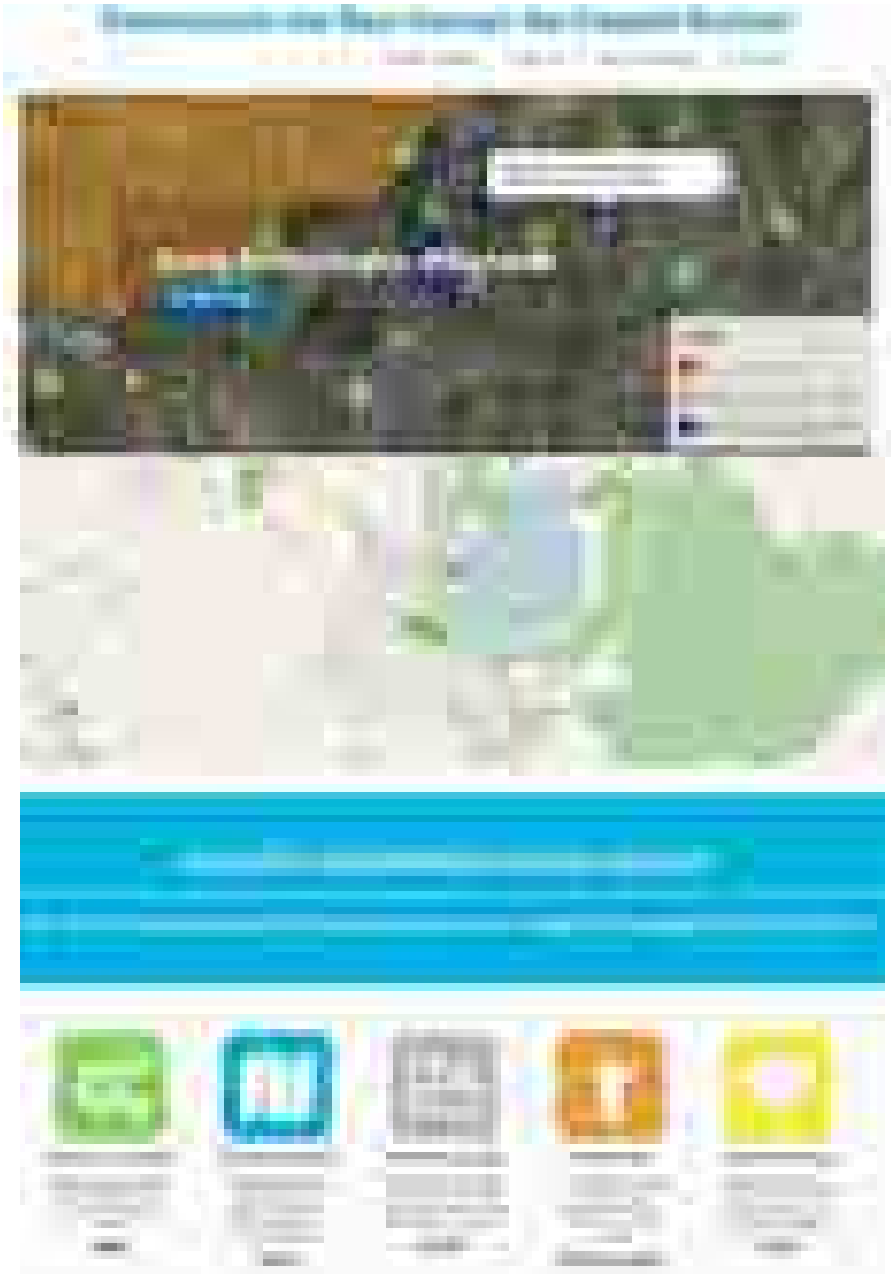


Fig. 5. Osservatorio Beni Comuni Castelli Romani, home page.

invece sono stati creati dei layers con geometrie SpatialLite, grazie ai quali è stato possibile importare i dati all'interno del programma in formato vettoriale.

L'applicativo realizzato

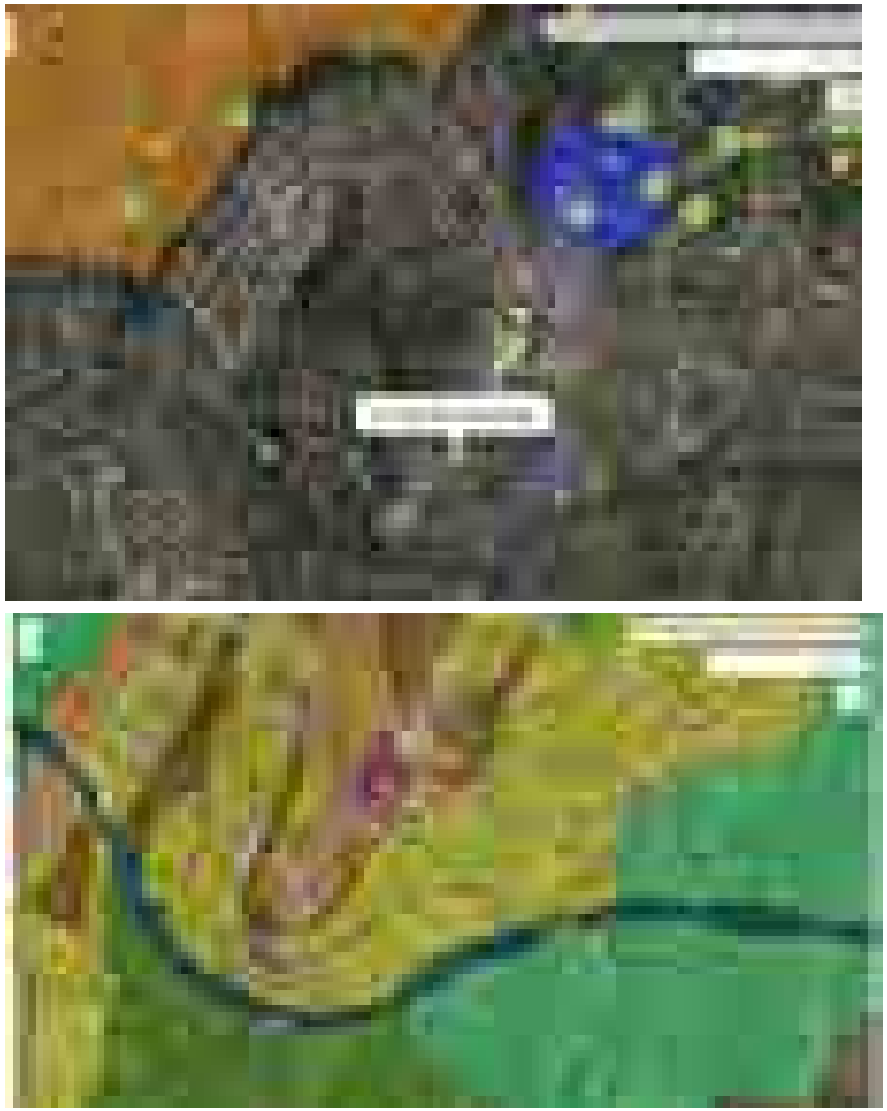
Giunti alla creazione delle mappe, risultato di studi, ricerche, raccolta ed elaborazioni dei dati, ci si è posti il problema di diffondere e condividere le conoscenze. All'interno di uno spazio web, abbiamo creato un sito web con PHP, con accesso FTP[11] , correlato all'uso delle mappe, per guidare l'utente ad un uso ottimale delle cartografie in modalità intuitiva e interattiva.

La piattaforma gratuita Wordpress ha fatto subito al caso nostro, offrendoci la possibilità di generare contenuti in modo molto semplice e senza necessariamente ricorrere a regole di programmazione. Con WordPress abbiamo creato un sito autogestibile, dotato di un pannello di controllo per la facile gestione, l'aggiornamento e la manutenzione in modo autonomo.

Un sito WordPress inoltre è SEO *friendly*, ovvero è particolarmente gradito dai motori di ricerca, perché è realizzato con i giusti requisiti, soprattutto se vengono implementati determinati strumenti. Ulteriormente WordPress è integrabile con i *social network*, si può collegare il sito WordPress con Facebook, Twitter, Google plus in modo automatico attraverso semplici *widgets.*

L'utente può quindi consultare ed interrogare con estrema facilità tutte le informazioni che il sistema gli mette a disposizione, usando il suo browser Internet preferito (Mozilla Firefox, Google Chrome, Internet Explorer, ecc.)

11. File Transfer Protocol (protocollo di trasferimento file), in informatica e nelle telecomunicazioni, è un protocollo per la trasmissione di dati tra host. Per trasferire i file in Rete attraverso il protocollo FTP è stato utilizzato FileZilla Client, un software libero multipiattaforma.



Figg. 6 e 7.
Alcune mappe interattive dell'Osservatorio: in alto: Carta archeolgica del territorio di Lanuvio, particolare sull'area del quartiere delle Casette e delle Mura Latine; in basso: Piano Regolatore Generale della stessa area.

Conclusioni

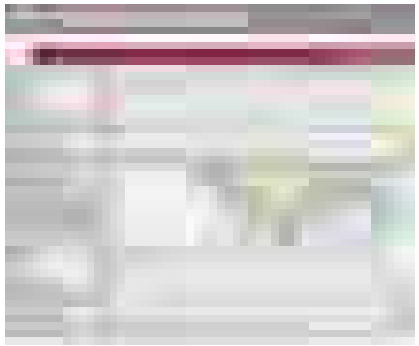
Il panorama degli strumenti orientati al web mapping è cambiato drasticamente e velocemente in questi ultimi anni: neologismi ormai entrati nel lessico comune come web-mapping, GIS 2.0, e nuove applicazioni, da Google Maps® a Open- StreetMap®, rappresentano l'evoluzione di quello che è chiamato il GeoWeb (Zingaretti et al. 2010).

Le mappe web hanno un notevole impatto visivo è sono certamente più facilmente comprensibili anche da chi non è esperto. Associando quindi l'impiego di sistemi GIS, soprattutto per la loro capacità di elaborare fonti di dati diverse, con le tecniche di web mapping è possibile ottenere prodotti informativi altamente interattivi, affidabili e soprattutto facilmente fruibili e condivisibili, tutto ciò con costi molto contenuti. Inoltre, mescolando in modo appropriato informazioni accessorie alla semplice informazione spaziale, quali testi, immagini o filmati, è possibile aggiungere valore informativo ai dati aumentando sia l'efficacia esplicativa sia l'utenza potenziale.

Tutto ciò porta ad un'accelerazione del processo di ricerca oltre a richiamare il concetto di trasparenza dei dati ed è proprio questa la strada che abbiamo voluto intraprendere con questo progetto.

Utilizzare un prodotto Open Source ci porta a dare un contributo allo sviluppo di un progetto, partecipando così alla condivisione di dati, software, idee e conoscenze. La complicità nelle problematiche, la discussione e quindi la risoluzione delle stesse, oltre, ad incrementare le potenzialità dello strumento utilizzato consente di essere parte di un progetto e di sviluppare quella che andrebbe considerata da tutti il bene comune per antonomasia, la conoscenza[12] .

12. OLSTROM E (a cura di),Understanding Knowledge as a Commons: From Theory to Practice, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts, 2006. Traduzione italiana: La conoscenza come bene comune. Dalla teoria alla pratica, Bruno Mondadori, 2009.



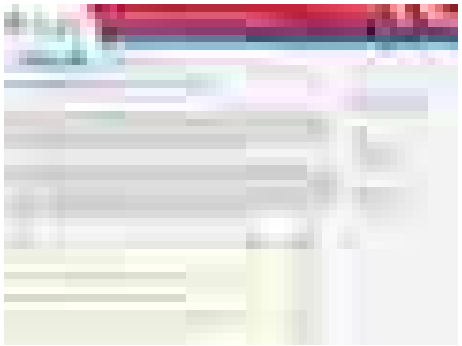


Fig. 1: Ariccia, il cosiddetto Basto del Diavolo.
Fig. 2: Provincia di Roma, Carta dei Beni Comuni.

"Il progetto della Carta Archeologica open data del *Nemus Dianae*"

Marco Corsi

Legare al concetto di *Nemus Dianae* la redazione di una carta archeologica che coinvolga una parte consistente del territorio dei Castelli Romani è una scelta oltremodo significativa.

Consiste innanzitutto nel rievocare valori di unione e di collaborazione tra le varie realtà locali, che oggi appaiono offuscati dall'atteggiamento campanilistico di molti tra amministrazioni e cittadini. E significa al contempo risalire alle radici di un patrimonio comunitario che si fondava sopra un consistente bagaglio politico, culturale e religioso, quello delle *latinae gentes* che popolarono il *Latium Vetus* prima dell'avvento del dominio romano.

Il santuario nemorense di Diana, infatti, a partire dalla distruzione di Alba Longa alla metà del VI secolo a.C., divenne luogo di riunione e centro cultuale della Lega Latina, riunendo le trenta città avversarie di Roma in un unico sodalizio. Il bosco sacro alla dea - il *Nemus* appunto - era d'altronde il ricettacolo di riti e di racconti che legavano le popolazioni laziali al proprio retaggio di matrice ellenica ed orientale. Prima fra tutti, la figura di Diana - Iside, la dea vergine protettrice anche della fauna e delle piante del luogo, cui si accompagnava Virbio, sorta di *genius loci* e nientemeno che trasformazione zoomorfa di Ippolito, figlio del mitico re ateniese Teseo. Il bosco sacro era inoltre governato da un *rex,* unica carica conquistabile per omicidio del predecessore nel vasto panorama dei sacerdozi antichi. Tale insieme di relazioni e di conoscenze non si perse con la parziale urbanizzazione del *nemus*, cioè allorché alla vastissima estensione boscosa originaria si sostituirono gradualmente insediamenti grandi e piccoli, *castra*, strade e poi più tardi *castella*, monasteri, borghi.

La logica del mondo antico difficilmente prevede l'abolizione di un manufatto precedente e la sua completa sostituzione con uno nuovo.

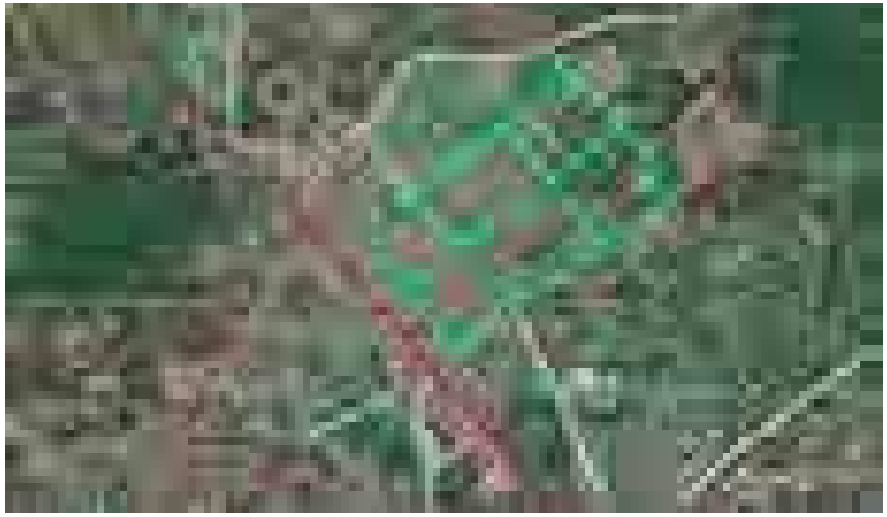


Fig. 3: Albano Laziale, Carta archeologica condivisa (OBC). Fig.4:Albano, area archeologica.

Ragion per cui, gli edifici medievali e moderni presenti sul territorio conservano in maniera spesso evidentissima i condizionamenti dell'architettura romana e medievale, sia essa di tipo minuto o monumentale.

Non di rado, poi, è la stessa struttura della città antica - la *forma urbis* diremmo - ad influenzare la crescita degli insediamenti attuali. È il caso di Albano, ad esempio, che sviluppatosi alternativamente a destra o a sinistra della via Appia a seconda del periodo storico, si attestò infine sull'area di sedime dell'accampamento voluto da Settimio Severo per la Seconda Legione Partica; o ancora di Lanuvio, per il cui borgo turrito venne eletta a sito di fondazione la sola terrazza centrale delle tre in cui si articolava il *municipium* iniziale.

Ignorare condizionamenti di questo tipo non è evidentemente possibile. Nonostante tutto è accaduto.

Ogni volta in cui la proliferazione edilizia ha preteso di sostituirsi univocamente all'antico, senza dialogare con esso. Tutte le volte che il progetto di un anonimo "palazzo" ha inteso sovrapporsi alla cultura del *ri-ciclo* che per secoli ha caratterizzato il suo substrato di costruzione attuale, ultima venuta di una serie di stratificazioni, ognuna con la sua caratteristica aggiunta alla determinazione del totale plusvalore di cui è impregnato il territorio attorno a Roma.

In questo stato di cose, la redazione di una carta archeologica si pone come inevitabile presa di coscienza di quel territorio che considera il proprio passato non alla stregua di un ostacolo da aggirare, ma come un bene da conoscere, in primo luogo, e quindi da rispettare: un vincolo, nel senso più alto del termine, come condizione fertile per il progetto del nuovo.

Prendendo in prestito una felice espressione di Paolo Garofalo, si tenta - forse per la prima volta nell'ambito dei Castelli Romani - di interpretare il *potenziale* - più che il *rischio* - archeologico.

A questo scopo sono tanto più significativi i mezzi con cui la Carta è stata impostata e, data la sua natura di studio in continua fase di aggiunta e revisione, continua ad essere realizzata. L'impiego di una base cartografica, quale quella fornita dal supporto Google Earth, consente di ottenere immagini periodicamente aggiornate ed accessibili a tutti coloro siano in possesso di una connessione internet.

A ciò si aggiunge la pubblicazione dei materiali sulla nuova pagina web dell'Osservatorio dei Beni Comuni dei Castelli Romani, che offre altresì la possibilità di commentare i beni esistenti e di segnalarne eventualmente di nuovi, oltre che di

Fig. 5: Lanuvio, Carta archeologica condivisa (OBC). Fig.6: Lanuvio, Santuario di Giunone Sospita.

approfondirne la storia attraverso un ampio repertorio di schede monografiche.

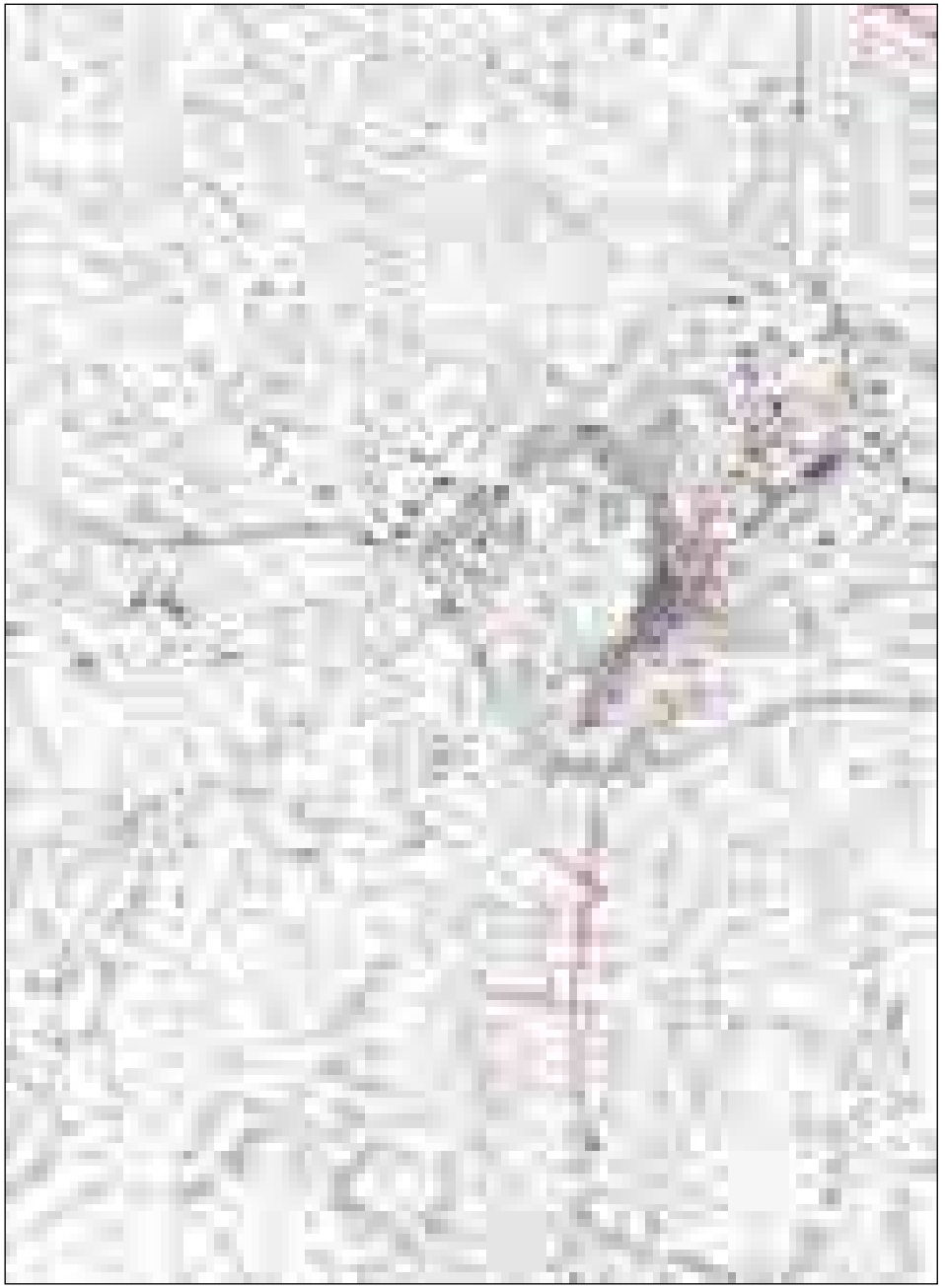
La Carta Archeologica, tema episodicamente affrontato nell'ambito degli studi locali e dell'attività di alcune - troppo poche - amministrazioni comunali, torna ad essere così il veicolo di quell'unitarietà di visione, memore dell'ispirazione iniziale del *Nemus*.

Allo stadio iniziale, l'assetto dell'opera prevede - in attesa di comporre un quadro unitario dei beni interni al *Nemus* - una classica ripartizione in ambiti comunali, all'interno dei quali vengono segnalate prevalentemente le testimonianze di tipo archeologico desunte sia dalle fonti bibliografiche che dal rilevamento diretto sul territorio, insieme al corpus del sistema viario romano, medievale e moderno e ad alcuni elementi imprescindibili del paesaggio naturale (con particolare attenzione alle vie d'acqua) che costituiscono quindi le invarianti nell'ambito di un'operazione di questo genere.

Ad oggi sono stati inseriti nel progetto i comuni di Castel Gandolfo, Albano Laziale, Ariccia, Genzano, Nemi e Lanuvio, oltre al tratto extraurbano della via Appia (dal I al XIX miglio circa) a voler segnalare la continuità ideale ed effettiva tra il patrimonio attorno alla regina viarum e quello dei Colli Albani, nell'ottica di una possibile futura organizzazione in forma di grande parco archeologico.

Oltre a ciò, la conseguenza auspicabile e più diretta della Carta Archeologica del *Nemus Dianae* sarebbe la sua sostituzione con una *Forma Nemus Dianae,* in cui cioè ad ogni "segnaposto" indicativo di un sito si aggiunga un rilievo architettonico dello stesso, a costituire uno strumento imprescindibile per tecnici, amministrazioni, addetti ai lavori o per semplici "innamorati" dei luoghi, con il fine ultimo di rafforzare il senso di appartenenza tra il territorio ed i cittadini che lo abitano.

Fig. 7: Lanuvio, Carta archeologica condivisa del comune di Lanuvio (P. Rovigatti, M. Corsi)



POST FAZIONE

L'avventura delle Casette dal Dopoguerra ad oggi

Corrado Lampe

Tanti anni fa, saranno stati gli anni Ottanta, Via Madonna delle Grazie, assieme alla *Circumductio*, vale a dire Via delle Selce Larghe, fu "sistemata" mettendo in pratica interventi di impressionante rozzezza e violenza.

In totale solitudine ed isolamento feci la mia brava opposizione a quei lavori, ovviamente ricavandone solamente scherno ed insulti. Oltre a dirmi che come al solito che non capivo niente, mi si rispose che si trattava dell'ultimo pezzo del Piano di Ricostruzione risalente addirittura alla seconda metà degli anni Quaranta e che quei soldi andavano spesi, altrimenti si sarebbero persi.

Fu il trionfo del cemento, colato a metri cubi in un tripudio di ruspe, betoniere e distruzione di patrimonio archeologico. In quell'occasione scomparvero nel nulla circa la metà dei basoli antichi, mentre sul lato di Via delle Grazie qualche tempo dopo furono realizzati contrafforti in cemento armato assolutamente ipertrofici rispetto alle reali necessità.

Già allora si parlava, tra gli addetti ai lavori, della assoluta necessità di sostituire alle Casette delle "civili abitazioni".

Non sto qui a ripetere che, anche per mettere in piedi quel capolavoro di muraglioni, furono cancellate importanti testimonianze archeologiche dell'antica *Lanuvium.*

A mio rischio e pericolo riuscii a salvare qualche coccio ed alcuni pesi da telaio di epoca repubblicana (oggi conservati nel Museo Civico Lanuvino).

Le "Casette" con i loro abitanti le conoscevo molto bene.

Per diversi anni ci sono andato tutte le domeniche mattina a diffondere l'Unità. Fu per me un'esperienza straordinaria, da un punto di vista umano ed anche politico. Ricordo in particolare Emilia Paglia, una dirigente contadina, animatrice degli scioperi del 1908. Tutte le domeniche mattina mi attendeva seduta accanto alla porta

della sua abitazione stringendo nelle mani le poche Lire che costava allora il giornale.

Una mattina, preso da una straordinaria foga da *agit-prop*, le consigliai di leggere un determinato articolo a non so che pagina. Lei mi fece un sorriso e disse: *"Compagnuccio, ma io nun saccio lègge"*. Quando le chiesi perché allora si comprava tutte le domeniche il giornale, mi disse: *"'O faccio p'u partitu"*.

Ognuno a modo suo, le persone che popolavano allora le Casette erano interessanti. Di domenica in domenica sentivo raccontare storie di lotte, di guerra, di fame, di solidarietà. Quel posto era un pezzo di memoria dell'intera comunità.

Chi oggi vuole farle sparire, naturalmente della storia e di tanti valori umani e culturali se ne infischia altamente, ma ha facile gioco dicendo che si tratta di case provvisorie, costruite in fretta e furia, alla meglio.

A me pare che quelle case tanto cadenti poi non siano; ma non posso dirne nulla di preciso, non essendo un tecnico. Una cosa però mi è molto chiara: le Casette hanno un impatto visivo accettabile.

Gli edifici che si vedono sui progetti del Piano di Riqualificazione, al contrario, sono mostri di bruttezza che non hanno nessun rapporto con il luogo in cui li si vuole piazzare.

Fosse una pianura o qualche dolce collina, ancora ancora… ma in cima ad un colle che si vede da decine di chilometri di distanza sarà il classico "cazzotto in un occhio"!

Mi chiedo inoltre se i grandi, geniali progettisti abbiano considerato una circostanza niente affatto secondaria: la via di accesso all'area oltre ad essere una sola, ripida e stretta, non correrà il rischio d'ingolfarsi a seguito dell'improvviso aumento di residenti?

Ultima considerazione, che forse potrebbe essere materia per la magistratura: come è possibile che un'istituzione pubblica, quale l'ATER dovrebbe essere, ragioni e si muova alla stregua di una ditta privata?

Lo scempio delle Casette, riassumendo, dev'essere impedito per i seguenti motivi:

1. per evitare una nuova distruzione delle testimonianze archeologiche notoriamente esistenti;
2. per impedire un ulteriore scempio urbanistico e paesaggistico di Lanuvio;
3. per evitare l'aggravarsi della già esistente congestione del traffico nel centro storico;
4. per conservare un pezzo di storia cittadina, della quale questi edifici costituiscono una pagina, ed anche per rispetto alle persone che l'hanno popolato.

Se qualcuno ora mi chiedesse che alternativa propongo, avrei una risposta pronta: una residenza assistita per anziani che somigli più ad un pezzo di città che non ad un *lager*.

Postfazione

Il Monumento *è* il Paesaggio
Carlo Testana

Il contesto entro cui si operano le trasformazioni urbane e territoriali è il "Paesaggio", quello a cui si riferisce l'art. 9 della Costituzione: Il Paesaggio inteso cioè come bene comune della Nazione da tutelare, un bene unico che tutto il mondo ci invidia.
In due parole è stato espresso in questo articolo un principio profondissimo e lungimirante, anche se non sufficientemente compreso ancora oggi.

Dopo l'entrata in vigore della Costituzione Italiana (1948) infatti, invece di riscrivere una legge sui punti cardine dell'art. 9, si è fatto riferimento alle norme precedenti (tra cui la legge 1497/1939).

Sono della prima metà degli anni '80 i Decreti e la Legge Galasso e del 1999 il Decreto Legislativo 490, che ha abrogato la legge 1497.
La Convenzione Europea del Paesaggio è dell'anno 2000 (ratificata a Firenze nell'ottobre dello stesso anno).
Persino l'Ordine degli Architetti ha impiegato 50 anni per inserire la parola Paesaggisti tra le competenze professionali. E' invece dell'anno 2004 il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
Sono passati ben 56 anni! Intanto Il Paesaggio Italiano, prima e dopo, è stato saccheggiato, deformato, alterato, distrutto, inquinato, senza aver compreso che esso è il primo dei monumenti italiani, il Monumento per eccellenza nella sua interezza.

Ora si capisce bene che, ogni volta che si opera dentro un monumento di tale importanza, qualche accortezza bisognerà averla,
Siamo in grado di fare queste operazioni? Siamo in grado di ottenere risultati in perfetto equilibrio, come le immagini storiche dei nostri paesaggi celebrate da artisti e viaggiatori?
Guardandoci bene intorno si direbbe di no.

Questi paesaggi storicizzati dei Castelli Romani, come quello di Lanuvio con le sue "Casette", non devono essere cambiati, ma mantenuti e ciò che contengono rimesso a posto, recuperato, aggiustato e reso decoroso.Mi piace pensare che, per non alterare il paesaggio, le Casette siano state costruite così basse, poco vistose e inserite nel contesto senza clamore. Oggi sono in equilibrio.
Per il paesaggio di Lanuvio basta così.

Lanuvio, 7 maggio 2015

Le Casette degli altri. Porto Santo Stefano, Monte Argentario (Provincia di Grosseto). Abitazioni popolari a bassa densità, perfettamente recuperate e vendute agli attuali residenti, in prevalenza anziani e con disabilità. (Foto 12 agosto 2015).

Bibliografia

BIBLIOGRAFIA

BENI COMUNI

ARMINIO F., Terracarne, *Viaggio nei paesi invisibili e nei paesi giganti del Sud Italia*, Mondadori, Milano, 2011.

BERDINI P., *Le città fallite. I grandi comuni italiani e la crisi del welfare urbano*, Donzelli Editore, Roma 2014.

BIANCHETTI C.(a cura di), *Una nuova città*, Quodlibet Studio, Macerata 2014.

BOATTI G., *Un paese ben coltivato. Viaggio nell'Italia che torna alla terra e, forse, a se stessa,* Editori Laterza, Roma - Bari, 2014.

GIANNINI F., *La bellezza ci salverà*, La Repubblica delle idee - Gruppo Editoriale L'Espresso S.p.A., Roma 2013.

MADDALENA P., *Il territorio bene comune degli italiani. Proprietà collettiva, proprietà privata e interesse pubblico*, Donzelli Editore, Roma 2014.

MATTEI U., *Beni Comuni, un manifesto*, Roma-Bari, Laterza, 2011, ISBN 978-88-420-9717-4.

MONTANARI T., *Le Pietre e il Popolo. Restituire ai cittadini l'arte e la storia delle città italiane,* Minimum fax, Roma 2013.

MONTANARI T., *Privati del patrimonio*, Giulio Einaudi Editore, Torino 2015.

NANNIPIERI L., *Salvatore Settis. La bellezza ingabbiata dallo Stato*, Edizioni ETS, Pisa 2011

OLSTROM E., *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action,* Cambridge University Press, 1990. Traduzione italiana: *Governare i beni collettivi*, Marsilio, Venezia, 2006.

OLSTROM E (a cura di), *Understanding Knowledge as a Commons: From Theory to Practice*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts, 2006. Traduzione italiana: *La conoscenza come bene comune. Dalla teoria alla pratica*, Bruno Mondadori, 2009

PILERI P., GRANATA E., *Amor Loci. Suolo, ambiente, cultura civile*, Raffaello Cortina Editore, Milano 2012.

RATTI C., *Architettura Open Source. Verso una progettazione aperta*, Giulio Einaudi Editore, Torino 2014.

RODOTA' S., *Il diritto di avere diritti,* Editori Laterza, Roma - Bari 2015.

SECCHI B., *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Editori Laterza, Roma - Bari 2013.

SETTIS S., *Il paesaggio come bene comune*, La scuola di Pitagora editrice, Napoli 2013.

SETTIS S., P*aesaggio Costituzione Cemento. La battaglia per l'ambiente contro il degrado civile*, Einaudi 2010.

VITALE E., *Contro i beni comuni. Una critica illuministica*, Editori Laterza, Roma - Bari 2013

VIA APPIA ANTICA E VIABILITA' ROMANA

AA.VV., *Guida alle antiche strade romane,* Istituto Geografico De Agostini, 1992

L. BORTOLOTTI, *Roma fuori le mura*, Editori Laterza, Roma - Bari 1988

FORMA URBIS (a cura di), I*l Parco Regionale dell'Appia Antica. I Itinerario*, E.S.S. editore, Roma 2011

S. CENTIONI (a cura di), *La via Appia. Roma Terracina*, documetario prodotto da SUN FILM Produzioni cinematografiche e televisive.

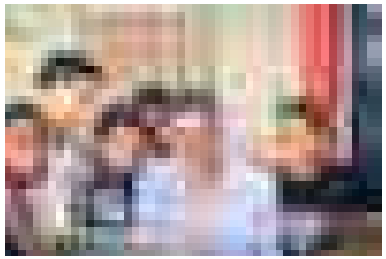
Parco Regionale dell'Appia Antica (a cura di),
Guida al patrimonio dei Beni Culturali del X Municipio, Roma 2009

Parco Regionale dell'Appia Antica(a cura di), *I sette acquedotti e Tor Fiscale*, Roma 2009

Parco Regionale dell'Appia Antica(a cura di), *La tenuta di Tormarancia*, Roma 2009
Parco Regionale dell'Appia Antica (a cura di), *Il sepolcro di Priscilla*, Roma 2009
Parco Regionale dell'Appia Antica(a cura di), I*l sepolcro di Annia Regilla*, Roma 2009
L. QUILICI, *La via Appia da Roma a Bovillae*, Bulzoni Editore, Roma 1977
L. QUILICI, *Le strade. Viabilità tra Roma e Lazio*, collana "Vita e costumi dei Romani antichi", n. 12, ed. Quasar, Roma 1991
L. QUILICI, *Via Appia. Da Porta Capena ai Colli Albani*, Fratelli Palombi Editori, Roma 1989
P. RUMIZ A. SCILLITANI, *Il cammino dell'Appia Antica. Alla scoperta della strada perduta, video dai racconti di viaggio di "Alla ricerca dell'Appia perduta"*, La Repubblica, Roma, 2015
B. TOFANI, *La via Satricana e le vestigia romane lungo la Valle dell'Astura*, s.e., 1991

STUDI DI CARATTERE STORICO URBANISTICO SUL TERRITORIO DI INTERESSE
AA.VV., I*l Cabreo di Velletri. Vigne boschi casali nel catasto settecentesco di Giovan Battista Nolli*, Artemide ed., 2006
AA.VV., *Satricum. Trenta anni di scavi olandesi, ed. A cura dell'Amsterdam Archeologisch Centrum - Università di Amsterdam*, s.e., 2008
ARCHIVIO FOTOGRAFICO FRANCESCO DE RUBEIS (a cura di), *Lanuvio ieri e oggi. Immagini della città da inizio secolo a oggi*, s.e., Lanuvio 2008
M. BOCCI, *Colli Albani. Lungo i sentieri della nostra storia*, Edizioni del Parco dei Castelli Romani, Roma 2008
A. GALIETI, *Lanuvio. Origini, storia, vicende, descrizione artistico - archeoloigica*, ed. A cura della Pia Unione Madonna delle Grazie, Lanuvio 2000
C. TESTANA, *Recupero e tutela degli insediamenti storici. Contributo alla conoscenza dell'edilizia e delle tecniche della tradizione costruttiva. Un modello GIS applicato al caso di studio: Nemi*, Aracne ed., Roma 2012
C. TESTANA, V. CANTERANI, *Nemi.Piccola guida alle bellezze della città*, Aracne, Roma 2014

EVENTI BELLICI E RICOSTRUZIONE NEI CASTELLI ROMANI
L. EVANGELISTA, *M'arecordo comme 'mmo. Brandelli di memoria della guerra a Lanuvio nel 1944*, Lanuvio 2012
U. MANCINI, *1926 - 1939, l'Italia affonda. Ragioni e vicernde degli antifascisti a Roma e nei Castelli Romani*, Infinito ed., 2015
U. MANCINI, *La guerra nelle terre del Papa. I bombardamenti alleati tra Roma e Montecassino attraversando i Castelli Romani*, Franco Angeli ed., 2011
U. MANCINI, *Lotte contadine e avvento del Fascismo nei Castelli Romani*, Armando Editore, Roma 2002
M. FRATARCANGELI, I. SALVAGNI (a cura di), *Castelli in aria. Istantanee dalla guerra ad Albano e Castel Gandolfo,* s.e., Albano Laziale, 2015, disponibile in academia.edu
Comune di Lanuvio, Consiglio Comunale dei Bambini e delle Bambine, La Storia e la Memoria. Gli avvenimenti del 1944 nelle testimonianze raccolte dai bambini di Lanuvio e Campoleone, febbraio 2006, Lanuvio, s.e. (a cura di Alfonso Frezza)
Comune di Lanuvio, Consiglio Comunale dei Bambini e delle Bambine, *La Storia e la Memoria. Gli avvenimenti del 1944 nelle testimonianze raccolte dai bambini di Lanuvio e Campoleone,* febbraio 2006, Lanuvio, s.e. (a cura di Alfonso Frezza)



Piero Rovigatti, ingegnere civile, dottore di ricerca in Pianificazione Territoriale ed Urbana, è professore aggregato di Urbanistica, ICAR 21, presso l'Università di Chieti-Pescara, dove svolge, dal 1996, attività di ricerca e didattica presso il Dipartimento di Architettura di Pescara, sezione Architettura e Urbanistica.Nel 2014 ha conseguito l'idoneità scientifica nazionale per la seconda fascia (professore associato) nel settore scientifico disciplinare 8F/1 – Pianificazione e progettazione urbanistica e territoriale.

É autore di saggi e articoli pubblicati nelle principali riviste di settore e presso importanti editori nazionali. Ha pubblicato recentemente, per Aracne Editore: Le Casette sopra le Mura, Storie di paesaggi, beni comuni, "riqualificazione urbana" nella sperduta provincia romana, 2015; Un ecovillaggio per la Valle del Sagittario, 2014; Riabitare vecchie mura. Idee, programmi, progetti di recupero urbano prudente per il centro storico di Cocullo e l'Alta Valle del Sagittario dopo il terremoto del 6 aprile 2009, 2014; e per Libria, 2014; Italia Cile, esperienze a confronto. Ricostruzione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio storico dopo sisma, 2014; per Sala Editore: Progettare ... Libera! Workshop internazionale di progettazione per il riuso ecologico e sociale di due immobili confiscati alla Mafia Pescara, 2014.

Nel 2014 ha ideato e avviato la realizzazione dell'Osservatorio Beni Comuni dei Castelli Romani (http://osservatoriobenicomuni.altervista.org), e nel 2015 l'OCA, Osservatorio della Cittadinanza Attiva del comune di Pescara.

e mail: p.rovigatti@unich.it
Sito Web: http://www.dda.unich.it

Una storia che parte da lontano, dal primo dopoguerra, nell'anno di costruzione - il 1946 - di un piccolo quartiere di edilizia popolare, a ridosso di uno dei complessi archeologici monumentali più importanti dei Castelli Romani, sulle vestigia delle "mura latine" del V secolo e di una strada romana ancora per buona parte intatta, quella che percorreva Cicerone per recarsi dai suoi possedimenti lanuvini alla sua villa sul Tirreno, nel pressi della foce dell'Astura.

Una storia densa di omissioni, ritardi, errori urbanistici e procedurali, che non riesce mai a fare i conti sul serio e a dare risposte concrete ai problemi abitativi e sociali del pezzo di popolo che abita da quasi settant'anni il quartiere delle Casette – il nomignolo, dispregiativo, come quello assegnato ai suoi abitanti, i "Casettari", che da subito descrive, senza sconti e retoriche, la condizione delle case, degli spazi pubblici, la condizione sociale ed economica di chi,tuttavia, soprattutto per auto iniziativa e auto organizzazione, mantiene ancora *abitabile* il luogo in cui è costretto a vivere.

Una storia complessa, che è anche quella di un Piano Regolatore Generale sbagliato, *insostenibile*, e poi di un Piano Particolareggiato esecutivo redatto dopo oltre 10 anni di attese e di promesse ai residenti - che nel frattempo hanno cominciato a recuperare le case pubbliche abbandonate al degrado dall'ATER e dal Comune (proprietario dal 2005), che considera un'area ad altissimo rischio archeologico, e di grande evidenza paesaggistica, come tema di edilizia banale, senza alcun grado di innovazione e consapevolezza del valore dei luoghi e dei paesaggi interessati. Un Piano di dettaglio che dispone la totale demolizione del vecchio quartiere, sostituito da 5 palazzine anonime e banali, triplicandone le volumetrie e innalzando la quota degli edifici esistenti, in massima parte ad un piano, a tre piani e oltre, a pochi passi dal santuario della Madonna delle Grazia, veneratissimo luogo di culto di tutta la comunità locale.
Una storia paradossale, di come da una legittima domanda di intervento sociale - dare case dignitose a famiglie povere e a basso reddito - disattesa da decenni, si possa arrivare a partorire un programma edilizio monstre - perché di urbanistico non c'è quasi niente, se non qualche modesta quota di verde pubblico e la realizzazione di un "centro polivalente" con parcheggi pubblici e privati interrati, a cui quasi nessuno già crede in partenza -che contrasta con la storia, il bel paesaggio, il buon senso delle persone che ci abitano e dell'intera comunità lanuvina.

Una storia dall'esito inevitabile, perché così vanno le cose in Italia? Perché le opere al termine di simili percorsi perdono di vista la loro ragione iniziale, e diventano ostaggio di attori esterni e incontrollabili dalla comunità locale, dagli abitanti, cui le opere dovrebbero essere dirette e indirizzate? E dagli stessi amministratori, locali e regionali, complici o vittime più o meno inconsapevoli della bulimia edilizia di un soggetto pubblico - l'ATER - incapace di trasformare in occasione di architettura e di buona urbanistica un tema di così grande interesse e responsabilità?
E se la soluzione fosse invece quella di trasformare il Piano Particolareggiato in un vero Piano di Recupero, progettato con le persone che vi abitano, magari risparmiando denaro pubblico e investendolo in un progetto che realizzi, assieme al recupero integrale del vecchio quartiere, nuovi alloggi pubblici, sostenibili, in aree di migliore accessibilità, e minore impatto paesaggistico, e assieme a queste il Parco Archeologico delle Mura Latine e della via Astura, come peraltro prevede proprio il Piano Paesaggistico della Regione Lazio, in corso di approvazione?
E se la soluzione al problema sociale e abitativo degli attuali residenti fosse, ancora, quella di recuperare parte delle abitazioni del Centro Storico principale, quelle si abbandonate al degrado e al rischio sismico, come hanno cominciato a fare in Italia tante Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER), o di convertire ad edilizia sociale altre aree di degrado urbano e urbanistico vicine al centro urbano, evitando le cronache future di un disastro annunciato?