

Fast food a Caracalla, il nostro patrimonio paesaggistico si difende con il coraggio delle regole

Anna Maria Bianchi (presidente di Carteinregola)

Il progetto di realizzare un *McDrive*® al servizio dei turisti, dell'asporto e anche del consumo in auto con tanto di parcheggio a pochi metri dalle Terme di Caracalla, dopo una sentenza sfavorevole del TAR del maggio 2020, sarà oggetto oggi 21 dicembre della pronuncia del Consiglio di Stato. Vale la pena di ripercorrere la vicenda, particolarmente emblematica di molte criticità che riguardano il nostro patrimonio culturale e paesaggistico del centro storico e della città storica di Roma.

IL PROGETTO

Nel luglio 2019 il quotidiano La Repubblica annuncia che un fast food targato *McDrive* dovrebbe andare a occupare circa un terzo dell'area attualmente destinata a vivaio, una proprietà privata racchiusa tra via Baccelli, il complesso archeologico delle Terme di Caracalla e il viale omonimo, dove insistono alcuni manufatti al servizio dell'attività vivaistica, che dovrebbero essere trasformati in un "ristorante di 800 mq, oltre a "un' area per ordinare direttamente dalla propria auto" e "l'immane Mc Café, per un totale di 250 posti a sedere tra area interna ed esterna"; "attorno al ristorante, in un'area di 3000 mq, verrà realizzato un parco giochi per i bambini con panchine e orti didattici, e nello spazio restante parcheggi e strade".

Si apprenderà dalla sentenza del TAR del Lazio¹ che "L'immobile, originariamente realizzato in virtù di una licenza edilizia del 24.02.1970 (per la costruzione di una serra), successivamente era stato oggetto di interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso abusivamente realizzati, per i quali erano stati rilasciati titoli abilitativi in sanatoria".

LE TAPPE

I proprietari del vivaio insieme all'affittuario McDonald's avviano le procedure nel 2015 per un "intervento di restauro conservativo, con cambio d'uso, da commerciale/servizi (uffici) a pubblico esercizio dell'edificio", finalizzato ad adeguare l'edificio all'attività di *fast food*, secondo un progetto di "riqualificazione e riconfigurazione funzionale dell'immobile e generale risanamento ambientale dell'area di intervento limitrofa". Dai rendering diffusi e dalle notizie di stampa, sembra che non siano previsti incrementi di cubature, anche se non è chiaro - neanche nella sentenza del TAR - se il capannone principale sarà ristrutturato o abbattuto e ricostruito.

Sul progetto si pronunciano favorevolmente varie Amministrazioni, compresa la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma²; così le società presentano una "SCLA" alternativa al permesso di costruire", ritenendo poi approvato il progetto a seguito del silenzio/assenso del I Municipio.

Quando il progetto emerge dai meandri della burocrazia e giunge a conoscenza dell'opinione pubblica, con seguito

¹ Vedi sentenza del T.A.R. su *McDrive*® a Caracalla con riferimenti e note di Carteinregola <https://www.carteinregola.it/index.php/sentenza-del-t-a-r-su-mc-drive-caracalla-con-riferimenti-e-note-di-carteinregola/> (Sentenza Pubblicata il 29/05/2020)

² fonte sentenza del TAR) I proponenti raccolgono i pareri di: Regione Lazio con nota prot. n. 575669 del 24.12.2015; la Soprintendenza Speciale per il Colosseo e l'Area Archeologica di Roma (da qui S.S.C.A.A.r.R.) con nota prot. n. 2064 del 06.02.2017; la Soprintendenza Capitolina ai Beni Culturali (da qui Soprintendenza Capitolina) con nota prot. n. 22245 del 17.08.2017; il Dipartimento Programmazione e AttuaZIONE Urbanistica - U.O. Permessi di Costruire - Ufficio Autorizzazioni Paesaggistiche del Comune di Roma (da qui Dipartimento P.A.U.) con nota prot. 34899 del 28.2.2018; la Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma (da qui S.A.B.A.P.) con nota prot. n. 15395 del 24.07.2018.

di proteste di cittadini e comitati di quartiere, interviene il Direttore Generale del Ministero – siamo a luglio 2019 - che dispone l'immediata sospensione dei lavori, l'annullamento d'ufficio del parere favorevole precedentemente reso dalla Soprintendenza Speciale e diffida le società a non riprendere i lavori fino al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica prescritta dall'art. 146 del Codice Beni Culturali.

Le società avanzano quindi un ricorso al TAR del Lazio, che lo respinge con sentenza del 25 maggio del 2020, e poi al Consiglio di Stato, avverso la pronuncia del TAR.

QUALE TUTELA PER L'AREA A RIDOSSO DI UN COMPLESSO MONUMENTALE?

Va ricordato che in questo caso la tutela non riguarda beni archeologici - non risulta che siano presenti reperti - , nè beni culturali - si tratta di manufatti costruiti appunto negli anni '70 -, ma della zona di rispetto di aree monumentali, cioè di tutela del Paesaggio.

E proprio per la tutela del Paesaggio, secondo le norme tecniche del PTP (Piano Territoriale Paesistico) 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed acquedotti" del 10 febbraio 2010 (DCR n. 70) l'area avrebbe dovuto essere liberata, con la delocalizzazione del vivaio: "Nella sottozona TOc.3 si prevede la riqualificazione complessiva dell'intera sottozona in modo da creare un'area di rispetto più ampia per le Terme di Caracalla, creando un unico parco, delocalizzando lo Stadio delle Terme posto a nord e l'area dei vivai posta a sud. L'area così liberata deve essere mantenuta a prato, la viabilità carrabile lungo il margine delle Terme deve essere eliminata".

Non ci addentreremo nelle complesse questioni giuridiche sollevate riguardo le prescrizioni del PTP, l'applicazione del Codice dei beni Culturali, l'esistenza di vincoli cogenti esistenti, o apposti o ancora da apporre da parte del Ministero della Cultura. Il TAR si è già espresso, sarà il Consiglio di Stato a fare ulteriori valutazioni normative e a pronunciarsi.

IL DOVERE DELLA POLITICA

Ma la vicenda ancora una volta ci riporta a un *vulnus* a oggi non risolto, quello della tutela paesaggistica della Città storica di Roma, all'interno e all'esterno delle Mura Aureliane, che né il Ministero dei Beni Culturali, né la Regione Lazio, che ha approvato per la seconda volta il Piano Territoriale Paesistico Regionale nell'aprile 2021, hanno voluto includere nelle tutele vigenti per gli altri centri storici del Lazio. Un'inspiegabile esclusione, che nel testo del PTPR adottato nel 2007 si giustificava nel rimando a un non cogente Piano di Gestione Unesco, e che nel PTPR approvato nel 2021 si è voluta ascrivere in una soluzione temporanea altrettanto inconsistente, in quanto collegata a un accordo Mibact/Comune di Roma del 2009, che prevede un parere della Soprintendenza esclusivamente consultivo. Ben diverso da un' "autorizzazione paesaggistica". E va detto che un altro "grande assente" nella tutela del centro storico e della città storica è il Comune di Roma, che pure avrebbe a disposizione molti strumenti urbanistici di propria competenza.

Ma il problema non riguarda solo le aree monumentali: basti pensare ai villini novecenteschi che un articolo della legge regionale di rigenerazione urbana del Lazio del 2017 permette di abbattere e ricostruire con aumento di cubature, rendendo appetibili gli interventi nelle zone storiche della città più redditizie dal punto di vista immobiliare. Ad oggi, nonostante gli annunci, i tavoli, le conferenze stampa che garantiscono come imminenti "*nuove tipologie di vincolo per armonizzare le trasformazioni urbane, lo sviluppo sostenibile, la tutela dell'identità culturale dei quartieri storici di Roma*" non ci risulta che sia stata presa nessuna iniziativa normativamente stringente ed efficace per tutelare strade, piazze, quartieri unici di Roma.

Come sempre, è prima di tutto la politica che deve prendere delle decisioni su quali regole siano necessarie e poi avere il coraggio di farle applicare. Abbandonando questo eterno galleggiamento, che rinvia sempre a un altro ente, a un altro tavolo, a un altro momento.

La città pubblica non si svende solo cedendo il patrimonio immobiliare pubblico ai privati. Si svende anche lasciando che scorci straordinari vengano modificati, coperti, mortificati, snaturati. Frammenti di bellezza che ogni giorno scompaiono dalla nostra vista e dalla nostra identità.

