

Una nuova perizia dei tecnici dell'erario
La palazzina vale 27 miliardi

ROMA - Altro che 12 miliardi e 450 milioni. Villa Blanc vale tutti i soldi che lo Stato era pronto a pagare per acquistarla. E cioè 23,3 miliardi di lire, che con l'aggiunta dell'Iva fanno 27 miliardi. Lo affermano in una relazione i tecnici dell'Ute, l'ufficio tecnico erariale, che avevano già espresso parere favo-

revole all'iniziativa del ministro Ronchey. Gli esperti replicano duramente al documento messo a punto dalla commissione istituita dal ministro delle Finanze Gallo. La perizia aveva attribuito alla villa un valore di 12 miliardi e 450 milioni. I tecnici dell'Ute precisano che si tratta di «conclusioni del tutto inacc-

ettabili» visto che il conteggio fatto dal ministero delle Finanze attribuisce a Villa Blanc «un valore equivalente a quello necessario ad acquistare un terreno di pari volumetria edificabile nella estrema e degradata periferia di Roma».

I cinque tecnici dell'Ute sono passati al contrattacco con una

nuova perizia per «tutelare la propria professionalità». Nella relazione viene messo in evidenza che il valore attribuito dai tecnici del ministero Gallo al complesso è di 480 mila lire a metro cubo (12,4 miliardi divisi per 26 mila metri cubi di Villa Blanc) quanto appunto un terreno nella estrema periferia della Capitale. L'Ute porta come esempi di mercato un terreno edificabile di 3 mila metri quadrati a Morlupo (35 chilometri a nord di Roma) che ha un costo paragonabile a quello di Villa Blanc (466.000 lire a metro

cubo) e un terreno di 3 mila metri sulla Nomentana in periferia del valore di 470 mila lire.

«L'evidente errore - come hanno gli esperti - deriva dal non aver valutato "zero" il parco cui viene invece attribuito un prezzo stimale comune un valore dal 10 al 15 per cento del valore unitario dell'immobile, e aver sottostimato l'immobile principale Villa Blanc con un prezzo di mercato di altri edifici con caratteristiche chitettoniche di rilievo, ma di interesse artistico monumentale.

Con grande zelo la magistratura sta mandando all'aria la meritoria operazione avviata un anno fa dal ministro dei Beni culturali Ronchey che tentava di salvare dalla speculazione un raro capolavoro romano di architettura liberty

Il pasticciaccio di Villa Blanc

di ANTONIO CEDERNA



liardi siano quasi il doppio del giusto: mentre il relatore di minoranza, l'architetto Francesco Scoppola, li ritiene oltremodo convenienti. E infatti perché il complesso di Villa Blanc (sei edifici più la palazzina liberty), misura 25 mila metri cubi, pagare 23 miliardi significa spendere meno di un milione al metro cubo, quanto costa un edificio in periferia: ovvero, per usare un altro termine di confronto, sarebbero l'equivalente del costo di una dozzina di squallidi appartamenti ai Parioli. Quanto alla palazzina liberty (8 mila metri quadrati, 56 vani, 19 saloni, terrazze eccetera), c'è da considerare che un appartamento di un'ottantina di metri quadrati in zona semicentrale costa circa 600 milioni: 23 miliardi sono 40 volte 600 milioni. Ne risulta che lo Stato, spendendo quasi quaranta volte più di quanto si spende per un metro quadrato di zona semicentrale (8 mila metri quadrati), e quindi spende meno della metà: e in camera gratis tutto il resto, parco di quattro ettari, serre, strutture archeologiche eccetera. (Senza dire che in quella zona un normale alloggio costa in media 5 milioni al metro quadrato).

Il paese degli sprechi

E si può anche ricordare che in questo paese degli sprechi, 23 miliardi sono l'equivalente del costo di un solo chilometro di autostrada: e del costo di una sola gamba del calciatore Bergkamp, appena acquistato dalla squadra milanese dell'Inter. La procura vuole adesso sapere il valore di mercato di Villa Blanc: ma quale valore di mercato può avere un parco lusureggiante di quattro ettari, un prezioso edificio rivestito di marmi pregiati, con delicate strutture in ferro e ghisa, raffinati rivestimenti in terracotta maiolicata? Daremo un prezzo di mercato anche al Colosseo? E come valutare l'enorme utilità pubblica, sociale e culturale dell'acquisizione di Villa Blanc? Il suo acquisto mediante prelazione (a un prezzo minore di quello pagato dalla Germania nel '72) appare dunque uno straordinario affare per lo Stato: e ci auguriamo che la magistratura alla fine se ne renda conto. Altrimenti si dovrà ricorrere all'esproprio: l'occasione favorevole è offerta dal fatto che l'acquisizione e restauro di Villa Blanc sono compresi nel primo programma per Roma Capitale (decreto ministeriale del primo marzo '92). Che il commissario prefetto avvii intanto le necessarie procedure. Perdere Villa Blanc, nonchè un errore imperdonabile, sarebbe un vero scandalo.

I ricordi di Piero Dorazio

Non ho capito se il pittore Piero Dorazio rende conto dell'importanza storica dei suoi ricordi sull'accoglienza fatta a Pio XII dopo il bombardamento di San Lorenzo. Quella memoria contraddice la versione storicamente accertata dei fatti che recita: papa arrivò a San Lorenzo contrario del re, fu accettato dalla popolazione duramente provata. Visitò le macerie della basilica, si stordì con orrore le vittime, benedisse i superstiti.

Tralasciando episodi biografici, che Dorazio ha già fatto bene, la versione che il papa venne invece duramente contestato e fatto oggetto di lancio di materiali, è inedita. Il pittore deve polemizzare con me ma con i libri di storia non ho conoscenza dei fatti. Tutto quello che ho appreso dai libri è da quello di Cesare De Simone in particolare, il bellissimo *Venezia sopra Roma*, appena uscito per Mursia.

Ora i casi sono due, al momento due e mezzo - come si dirà. Sostanzialmente, Dorazio ricorda bene o ricomincia male. Nel caso ricordi bene sbaglia a non parlare di protesta con forza con la versione corrente dei fatti. E più probabile però che si ricordi male, se non perché la stragrande maggioranza delle testimonianze vanno in senso contrario a quello che si dice. E come tali sono pagate alla storia.

Esiste infine, e non per un errore di compromesso, la mezza possibilità intermedia. Può darsi cioè che Dorazio abbia effettivamente visto ai fatti che racconta e abbia memorizzato l'irruzione di Pio XII alla sua visita di solo fatto margine che del resto anche altre testimonianze riportano. In questo caso il dettaglio avrebbe dato un'intera vicenda e il peso degli anni avrebbe aggiunto.

Corrado Vivanti

Roma eterna, immobile e immobiliare. Con grande zelo la magistratura sta mandando all'aria la meritoria operazione avviata un anno fa dal ministro dei Beni culturali Alberto Ronchey, d'intesa con quello delle Finanze, per salvare dalla speculazione e assicurare al demanio quel raro capolavoro di architettura liberty ed eclettica che è la Villa Blanc sulla via Nomentana, allo scopo di trasferire in esso il Circolo ufficiale delle forze armate che da quarant'anni non si sa a quale titolo occupa una metà di Palazzo Barberini, capolavoro del barocco romano: così da potervi finalmente sistemare nella sua integrità la Galleria nazionale d'arte antica, millequattrocento opere di pittura dal dodicesimo al diciottesimo secolo, di cui solo trecento hanno finora potuto essere esposte.

L'intervento del governo

Per l'acquisto della Villa il governo è intervenuto in un contratto di compravendita tra privati cercandosi il diritto di prelazione. C'è stata l'approvazione del Senato, pareri favorevoli delle commissioni della Camera, e il 20 maggio nell'aula di Montecitorio il relativo decreto stava per essere convertito in legge. Senonché, con singolare tempismo, è intervenuta la Corte dei Conti e poi un superispettore tributario del ministero delle Finanze, che hanno ritenuto eccessivo il prezzo d'acquisto (23 miliardi più Iva), pur riconosciuto perfettamente «congruo» dall'ufficio tecnico erariale.

Il ministro delle Finanze ha fatto marcia indietro, e ha nominato una commissione, dominata da un luminare di estimo, che ha giudicato un onere eccessivo per lo Stato il costo complessivo dell'operazione, acquisto più restauro. E la Procura della Repubblica ha avviato un'inchiesta, ha addirittura posto i sigilli alla Villa Blanc (come se si trattasse di un edificio abusivo), ha mandato i carabinieri al ministero dei Beni culturali, ipotizzando chissà quali abusi in atti d'ufficio. Per il momento non sono stati liberati i cani poliziotto.

Niente dunque acquisizione e restauro della Villa, edifici e parco, niente rifondazione di Palazzo Barberini: rischia così di concludersi nel peggiore dei modi una storia ultradecennale che è bene rievocare brevemente. Protagonista è stata la Società generale immobiliare, che nel '50 comprò la Villa per 180 milioni: e intrinsecamente quattro anni dopo a far togliere il vincolo di interesse storico-artistico, che il ministero

della Pubblica Istruzione aveva apposto nel '22. Passano gli anni e nel '65 il piano regolatore destina la Villa a «parco privato vincolato», che significa divieto di qualunque alterazione: l'immobiliare non si impressiona e nel '72 per tre miliardi (pari ad almeno i 27 miliardi attuali, assai meno dunque del costo della prelazione) vende la villa alla Germania federale che intende radere tutto al suolo e costruire la propria nuova ambasciata.

Non si preoccupò tuttavia l'ambasciatore: l'Immobiliare si impegna a rimuovere «l'ostacolo» rappresentato dal piano regolatore (che essa considera nient'altro che carta straccia), e ottiene dalla giunta comunale una proposta di delibera che consenta alla Germania di demolire e ricostruire. La misura è colma. Il '73 è l'anno in cui esplose la protesta popolare, circoscrizione, comitato di quartiere eccetera, capeggiata dalla sezione romana di Italia No-

stra, allora presieduta da quel grand'uomo che è stato il notaio Tito Staderini.

Alla battaglia aderiscono architetti e urbanisti, a cominciare da Luigi Piccinato, e fatto memorabile, i direttori e gli storici dell'arte delle accademie e degli istituti stranieri in Roma, americani, francesi, danesi, olandesi, austriaci: e gli stessi organi di stampa tedeschi, *Die Zeit* in testa, mettono in guardia l'ambasciata tedesca dai mali passi. La richiesta unanime è che il Comune espropri villa, edifici e parco di quattro ettari: in base alla legge per la casa allora vigente (la 865 del '71) l'esproprio sarebbe costato 360 milioni e il restauro, secondo le perizie di esperti tra cui Paolo Marconi, non più di 250 milioni. In tutto, salvataggio e destinazione pubblica, poco più di 600 milioni di allora.

La Germania ha il buon senso di non insistere e rescinde il contratto con l'Immobiliare. E finalmente nel '74 il consiglio comunale

compie il passo decisivo approvando una variante di piano regolatore che destina l'intera villa a parco pubblico: e nel '76 il neonato ministero dei Beni culturali appone all'edificio liberty il vincolo d'interesse storico-artistico, che riconferma la possibilità dell'esercizio di prelazione. L'Immobiliare è sbaragliata, non le resta che presentare ricorsi al Tar e al Consiglio di Stato, che vengono regolarmente respinti. Passano altri anni, e il Comune si dimentica di espropriare: e l'anno scorso Villa Blanc viene acquistata da una società (su cui la magistratura nutre sospetti) per 23 miliardi, quanti sono quelli stanziati per la prelazione (che non può essere patteggiata).

Ora la commissione, oltre a sproporzionare sui costi del restauro (che comunque saranno sostenuti dal ministero della Difesa, che ha un bilancio di 26 mila miliardi di fronte ai 1.600 del ministero dei Beni culturali) ritiene che 23 mi-