

Sdo, la fine di un sogno

di ANTONIO CEDERNA

LA SPECULAZIONE edilizia esulta e ringrazia il Tar che l'altro giorno, accogliendo i ricorsi dei proprietari, ha annullato la delibera del giugno '91 con cui il consiglio comunale decise l'esproprio delle aree su cui costruire lo Sdo, sistema direzionale orientale. E' il colpo di grazia per la più importante operazione di Roma Capitale: la costruzione della "città degli uffici" dove trasferire, tra l'altro, una dozzina di ministeri, al fine di decongestionare il centro e riqualificare le derelitte periferie. Si conferma così che in Italia è vietato praticare la via maestra dell'urbanistica moderna, che consiste nell'acquisizione preventiva a prezzo agricolo delle aree destinate alla costruzione di nuovi insediamenti.

Tre mosse per salvarlo

● A PAGINA V

COSÌ fanno da decenni i paesi avanzati: basterà ricordare le declive di migliaia di ettari acquisiti in Gran Bretagna per la costruzione di una trentina di new towns; la proprietà pubblica dell'ottanta per cento dell'estensione di Amsterdam; i quartieri satelliti della grande Stoccolma (che ha un demanio di aree di 55.000 ettari, tre volte il comune); la Francia che nell'ultimo trentennio si è fatta un demanio di 20 mila ettari nella regione di Parigi e vi ha costruito cinque *villes nouvelles*, come nei casi precedenti e semiparzialmente pianificate perché la proprietà pubblica del suolo elimina alla radice ogni pressione della speculazione fondiaria.

SSono operazioni rese possibili da congegni amministrativi efficienti, da noi del tutto inesistenti: l'acquisizione avviene per via bonaria o per esproprio, i terreni urbanizzati a spese della collettività vengono riceduti agli operatori maggiorati dei costi sostenuti, così che il loro plusvalore torna nelle casse pubbliche anziché finire nelle tasche dei

privati come capita da noi. In sostanza, il Tar si allinea con le sciagurate sentenze della Corte Costituzionale che ha sistematicamente smantellato quanto di buono prescrivevano leggi faticosamente varate (da quella del '71 sulla casa a quella Bucalossi del '77): affermando che i terreni vanno acquistati a prezzo di mercato e che non c'è separazione tra diritto di proprietà e diritto di edificare, perché il diritto di edificare, anziché essere una concessione che il potere pubblico fa al privato, è «connaturato» alla proprietà. Come se la terra, oltre a vegetazione e ortaggi, producesse «naturalmente» anche cemento armato.

Siamo l'unico paese avanzato che non abbia ancora una legge sul regime dei suoli, che consenta cioè ai comuni di espropriare terreni senza svenarsi, cosa per cui ogni metro quadrato di sterpaglia periferica ha un costo spropositato: eppure è stato calcolato che l'esproprio dei terreni dello Sdo non supererebbe l'otto per cento dell'investimento complessivo dell'operazione. Ma intanto

grossi gruppi finanziari vanno accaparrandosi i terreni, e la rendita fondiaria torna in onore. Walter Tocci ha calcolato che negli anni Ottanta ha lucrato ben 20 mila miliardi, mentre l'amministrazione comunale ha dovuto spenderne a fondo perduto 12 mila per le infrastrutture, in cambio di soli 200 miliardi di oneri di concessione.

Continua dunque la deregulation, la controriforma urbanistica. Come ricorda Vezio De Lucia, l'esproprio dei terreni dello Sdo fu deciso dalla giunta capitolina il 26 ottobre 1972 dall'assessore Maria Muu Cautela, democristiana (fu poi messo da parte in un momento di smarrimento dall'amministrazione di sinistra). Oggi anziché nello Sdo i ministeri si fanno nel punto cardinale opposto, come quello della Sanità alla Magliana: e il centro può continuare a scoppiare di congestione e inquinamento, e la periferia orientale è condannata a sopravvivere nel suo incivile degrado. Grazie al Tar sta per avere inizio, alle soglie del Duemila, il nuovo Sacco di Roma. ANTONIO CEDERNA

La Repubblica

19-2-1993

TAR - SDO

io.cederna.it