

# IL CICERONE

## LEVIATANO IMMOBILIARE

# MARCO E INSOLENTI DI ANTONIO CEDERNA

**L**A SENTENZA del Tribunale di Roma che ha assolto l'*"Espresso"* per insufficienza di prove, afferma che la Società Generale Immobiliare ha ottenuto «agevolazioni» e usufruito di «favoritismi» da parte del Comune di Roma, i cui funzionari sono animati da «acquisisciocrazia» e «sottilezze» di fronte a grandi Enti o a personaggi interessati ad essi». Una nuova clamorosa prova di ciò, e dell'eccessiva «atmosfera» di amicizia e cordialità tra il Comune e l'Immobiliare, ci è fornita dagli ultimi sviluppi dell'affare Hilton. Come tutti ormai sappiamo, per la parte più alta di Monte Mario esiste una disposizione di legge (di tipo particolare del 1950-51) che impone la costruzione di un piazzale panoramico con zone di rispetto e parco pubblico; contro di essa sta da qualche anno una proposta di variante concitata tra l'Immobiliare e la Giunta Rebecchini, che pretende di cancellare il piazzale panoramico per costruirvi al suo posto l'albergo Hilton, sostituendo cioè un impianto privato a un impianto di interesse pubblico. Alcuni semplici calcoli ci permettono di farci un'idea della faccia di bronzo dell'Immobiliare e dello straordinario zelo del Comune di Roma nell'appoggiare le pretese: i dati a nostra disposizione sono insospettabili, perché desunti da una relazione che l'assessore competente ha fatto da qualche tempo pervenire ai consiglieri incaricati di studiare il problema.

Il piano particolareggiato vigente (dal quale, si badi, l'Immobiliare, come dice il testo della sentenza, è già stata inamovibilmente beneficiaria) per la trasformazione in intensivo della Balduina e di Belviso, nella zona dove dovrebbe sorgere l'albergo Hilton, destina 20.000 metri quadrati a zona di rispetto, 20.500 mq. a strade, 6.300 mq. a parco pubblico: nella variante proposta dai funzionari dell'Immobiliare e del Comune, le zone di rispetto vengono ridotte a mq. 11.000, le strade a mq. 12.000, il parco pubblico a mq. 3.500. Fatte le sottrazioni del caso, sono ben 10.100 i metri quadrati di interesse pubblico (strade, parco pubblico, zona di rispetto) che vengono sottratti al pubblico nell'interesse esclusivo dell'Immobiliare.

II) L'area di Monte Mario al centro della quale dovrebbe sorgere l'albergo Hilton e i suoi annessi, oltre che a piazzale panoramico, parco pubblico e zona di rispetto, è destinata dal piano particolareggiato vigente a un'edilizia rada ed estensiva: a ville signorili (con superficie copribile di 1/15), a villini signorili (superficie copribile di 1/16) e a villini comuni (superficie edificabile di 1/5).

Così distribuita la costruibilità complessiva concessa dal piano particolareggiato vigente, stando sempre alle cifre fornite dalla relazione elaborata dai funzionari dell'Immobiliare e del Comune, è di metri cubi 64.768. La variante proposta, oltre a ridurre della metà le aree a strade, a parco pubblico, a zona di rispetto, abolisce ville e villini signorili, aumenta di un terzo i villini comuni (cioè il tipo meno estensivo) e aggiunge i metri cubi 91.234 dell'albergo Hilton: dunque, a cura dell'Immobiliare e del Comune, la costruibilità della zona, da rada ed estensiva, diventa intensiva ed è accentrata nel mastodonte albergo, e la cubatura salda da mc. 64.768 a mc. 115.440. Si osservi che le razze sono i vantaggi che dalla variante deriverebbero alla zona, con un simile incremento di cubatura: un incremento di quasi il 200%, ad esclusivo vantaggio dell'Immobiliare.

III) La pretesa diventa ancora più scandalosa, se esaminiamo queste cifre più da vicino.

Per rendere meno offensiva la sproposizione, a favore dell'Immobiliare, tra la cubatura concessa dal piano particolareggiato vigente e quella pretesa dalla variante, i funzionari del Comune e dell'Immobiliare, nella loro relazione, sono ricorsi a due trucchi, illecitamente computando nella cubatura concessa dal piano particolareggiato anche le costruzioni accessorie ai tre tipi edilizi previsti (per un totale di mc. 14.498) e le costruzioni a destra e a sinistra della chiesa di S. Maria del Rosario (per un totale di mc. 14.490). Così facendo hanno messo nel conto l'incerto e inconsistente, perché le costruzioni ac-

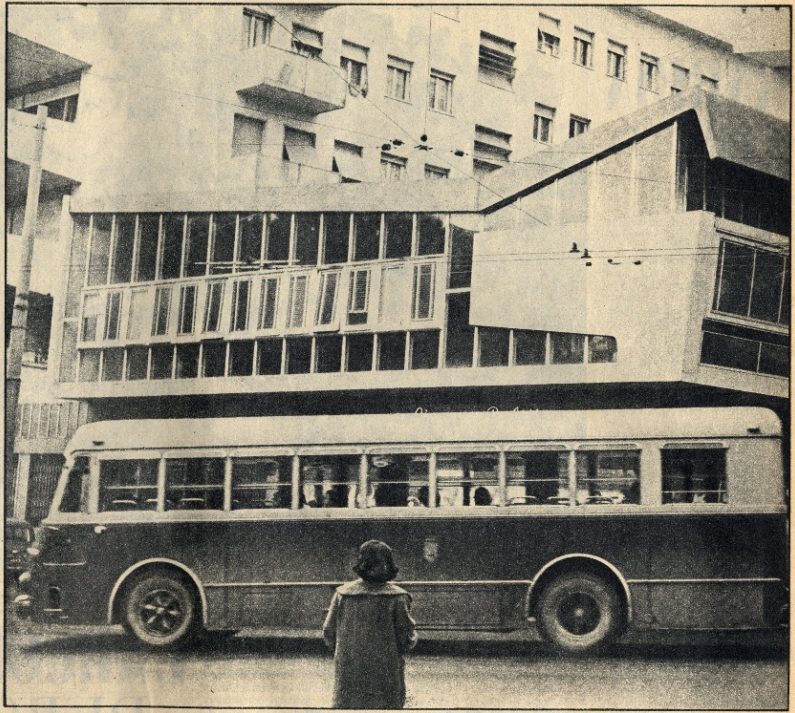
cessorie a ogni tipo edilizio non sono un diritto ma una facoltà concessa dal Regolamento Edilizio, e le costruzioni ai lati della chiesa sono state stralciate dal piano particolareggiato e successivamente vincolate dal ministero dell'Istruzione con un decreto del 23 maggio 1953, allo scopo di salvaguardare l'ambiente della chiesa medesima. Abbiamo quindi un totale di mc. 16.168 che va detratto dai mc. 64.768: ne risulta che in realtà il piano particolareggiato vigente concede una costruibilità di mc. 48.660, contro i mc. 115.440 pretesi dai funzionari del Comune e dell'Immobiliare (la sproposizione aumenta ancora se si osserva che la cubatura dei vari tipi edilizi è stata conteggiata secondo la loro utilizzazione massima, che non è un diritto ma una facoltà concessa dal Regolamento Edilizio). Si deduce quindi che la variante proposta dal Leviatano e dai suoi servitori tende a concedere un aumento di costruibilità di circa il 250%, a esclusivo vantaggio dell'Immobiliare. A tal punto arriva l'amicizia e la cordialità dei funzionari capitolini nei riguardi dei loro padroni di Via Deprets.

Questa relazione compilata dal Comune in favore dell'Immobiliare, è tanto interessata di imbrogli: in essa l'Immobiliare concede quello che non ha o che è vincolato dalle leggi, fa suo quello che è degli altri, rinuncia graziosamente a quanto non le appartiene. Aggiungere strabiliante è l'affermazione che «l'interesse panoramico della zona

non è un diritto ma una facoltà concessa dal Regolamento Edilizio, e le costruzioni ai lati della chiesa sono state stralciate dal piano particolareggiato e successivamente vincolate dal ministero dell'Istruzione con un decreto del 23 maggio 1953, allo scopo di salvaguardare l'ambiente della chiesa medesima. Abbiamo quindi un totale di mc. 16.168 che va detratto dai mc. 64.768: ne risulta che in realtà il piano particolareggiato vigente concede una costruibilità di mc. 48.660, contro i mc. 115.440 pretesi dai funzionari del Comune e dell'Immobiliare (la sproposizione aumenta ancora se si osserva che la cubatura dei vari tipi edilizi è stata conteggiata secondo la loro utilizzazione massima, che non è un diritto ma una facoltà concessa dal Regolamento Edilizio). Si deduce quindi che la variante proposta dal Leviatano e dai suoi servitori tende a concedere un aumento di costruibilità di circa il 250%, a esclusivo vantaggio dell'Immobiliare. A tal punto arriva l'amicizia e la cordialità dei funzionari capitolini nei riguardi dei loro padroni di Via Deprets.

«non è un diritto ma una facoltà concessa dal Regolamento Edilizio, e le costruzioni ai lati della chiesa sono state stralciate dal piano particolareggiato e successivamente vincolate dal ministero dell'Istruzione con un decreto del 23 maggio 1953, allo scopo di salvaguardare l'ambiente della chiesa medesima. Abbiamo quindi un totale di mc. 16.168 che va detratto dai mc. 64.768: ne risulta che in realtà il piano particolareggiato vigente concede una costruibilità di mc. 48.660, contro i mc. 115.440 pretesi dai funzionari del Comune e dell'Immobiliare (la sproposizione aumenta ancora se si osserva che la cubatura dei vari tipi edilizi è stata conteggiata secondo la loro utilizzazione massima, che non è un diritto ma una facoltà concessa dal Regolamento Edilizio). Si deduce quindi che la variante proposta dal Leviatano e dai suoi servitori tende a concedere un aumento di costruibilità di circa il 250%, a esclusivo vantaggio dell'Immobiliare. A tal punto arriva l'amicizia e la cordialità dei funzionari capitolini nei riguardi dei loro padroni di Via Deprets.

Il talento illusionistico dell'Immobiliare e l'interessamento non dovuto ai funzionari comunali (l'ultima espressione della sentenza), aggiunge un vertice grottesco laddove essa tende a gabellare per interesse pubblico la costruzione dell'albergo Hilton e la relativa variante. Allo stesso vengono invocate le leggi del '38 a favore delle costruzioni alberghiere, che «prevengono la dichiarazione di pubblica utilità delle opere occorrenti per la costruzione di nuovi alberghi e per l'ampliamento



Roma. Stile edilizio dell'Immobiliare a Monte Mario.

## GALLERIE

# IL PALAZZO DOSSENA

### DI ALFREDO MEZIO

nistiche (ulteriore degradazione di una fascia verde visibile da tutti i punti alti della città, premessa all'urbanizzazione di tutte le zone ancora libere all'Ovest e al Nord, ampliamento della macchia d'olio, tristi ripercussioni sul centro storico) attraverso l'assurdo collegamento con piazzale Clodio, ecc., oggi siamo convinti che la faticataggione dell'Immobiliare e la «cordialità» del Comune, quali appaiono dalla relazione che abbiamo citato, siano argomenti più efficaci di quelli estetici e urbanistici. Davvero non immaginavamo che una Società così pia e così cara al cuore dell'*"Osservatore Romano"* potesse giungere a un grato simile di invidenza, anzi di importuna sciocchezza, nel poco nobile scopo di imporre i propri comodi privati a tutto danno del collettivo. Al pari dei maggiori padroni del vapore essa ha sottovalutato l'altrui intelligenza (ci è anche toccato vedere, al cinematografo, un suo puertello e un burocrate) e, tuttavia, reazioni tecniche come queste non possono essere fatte mangiare, allegati compresi, a chi le ha compilate, hanno il pregio innegabile di aprire gli occhi a chi ancora avesse le idee confuse. Dopo i fatti di Belviso, la stella dell'Immobiliare e dell'*"Osservatore Romano"*, accentra la declinazione orientativa a farsi sentire le conseguenze di un processo sventatamente provocato: il Leviatano ha perso la sciochezza di un tempo, le sue mosse sono ora pesanti, precise, e, come si dice in un consiglio comunale come quello romano, sarà difficile trovare una maggioranza disposta a farsi così grossolanamente prendere per il naso.

ANTONIO CEDERNA

## VERNICE

NEL 1933, un ufficiale del corpo francese del Sahara scoprì nel deserto una importante gruppo di pitture rupestri, a milleottocento metri sul fianco d'uno dei monti Tassili. L'esame di questo eccezionale complesso fu sospeso a causa della guerra. Nel 1960 una spedizione di studio, capitanata dall'archeologo Henri Lhote, procedeva alla riproduzione di una parte delle pitture, e ne stabiliva l'epoca (da prelevare, e conservate in un'atmosfera d'obbligato in questi calcoli): circa sei o settemila anni prima di Cristo, il principale colore una superficie di venti metri quadrati, era un'antica pittura parietale che si conoscono fino ad ora. Esso rappresenta una delle tante scene di un combattimento tra due tribù di buoi, e mette in scena, tra animali e simul antropoidi, che combattono tra loro.

IL PROSSIMO mese sarà messo in vendita all'Hotel Drouot, Parigi, una collezione di sculture negate, di Sandro Volta, alcuni arredi di magli, utensili domestici, tamburini e per bello strumento di tortura ecc. Sandro Volta intende dedicarsi alla raccolta di pubblicazioni e simul antropoidi che comita tra le collezioni più curiose in questo campo, a Parigi.

**T**RENTANNI fa, i giuristi furono occupati da un clamoroso scandalo di false sculture antiche, che aveva il suo centro a Roma e come protagonista un oscuro marmoraro cremonese, di nome Alceo Dosseena. Dosseena fabbricava marmi greci del V secolo, terrocotti etruschi, statue lignee del Trecento, sarcofagi monumentali, bassorilievi di impronta lombarda e sculture rinascimentali. Acquistati, con i più strabilianti certificati di autenticità, da importanti collezionisti americani, come il Museo metropolitano di New York, la raccolta Frick di Pittsburgh, il Museo Gardner di Boston, la collezione Fogg di Cambridge, i pezzi di Dosseena suscitavano all'epoca uno scandalo, di fronte al quale impallidisce quello dell'olandese Van Immergen. Molti di questi pezzi furono successivamente radiati dai cataloghi. Ma parecchi ne restano in circolazione. Uno di essi trovò nel 1946 nelle scalone d'onore, alla mostra di arte italiana a Palazzo Venezia. Una Atena drapppeggiata in una tunica ricca di riccioli, pieghe, bottoni, boccoli e cartocci — celebrata da un'insigne archeologia come uno degli esemplari più stupendi della scultura greca di alta epoca — era al Museo di Cleveland. Il Museo Gardner di Boston, celebre caravanserraglio di stile, possiede il famoso sarcofago Savelli, di Mino (o passava) per un'opera di Passa da Fiesole. Una terracotta etrusca, raffigurante Diana cacciatrice, con carbiato, arco e faretra, figura tra i tesori del museo di St. Louis. Poco Cellini racconta la vicenda di questo «postiche» nell'opuscolo *Due appunti per la storia della falsificazione* (Sansoni, Firenze) che è un contributo alla storia di Dosseena.

L'autore di falsi artistici non poteva mai per omissione ma per eccesso. Sono bastati pochi anni perché i pezzi greci, etruschi, gotici, rinascimentali, fabbricati da Dosseena, scoprono il loro punto debole. Il nervosismo di Donatello, il bamboleggiamento delle statue senesi e pisane, il sorriso smacato e gli occhi a pallina di gazzosa delle terrecotte feldelci ai luoghi comuni sul «l'engima etrusco», tradiscono facilmente la letteratura assorbita attraverso l'ambiente artistico di Via Margutta. Dosseena era un tipico esemplare di quel mondo di antiquari, dove l'arte è oggetto di un culto esoterizzante legato alla tecnica, e dal quale provengono i re-

ALFREDO MEZIO

stauratori, i falsificatori e tutti i maestri d'arte che si considerano gli ultimi discendenti della bottega rinascimentale. Essi hanno letto il loro Vasari e interpretano l'aneddotica secondo la visione romantica dell'artista mezzogiorno e mezzogiorno. Il capolavoro di Dosseena non erano le sue ricostruzioni stilistiche, quasi sempre difettose e anacronistiche, ma i suoi segreti per pattinare, invecchiare, fardare, trarre i materiali, in modo da simulare la vecchiazza. L'editore De Luca ha pubblicato un libro sul marmoraro cremonese, raccogliendovi una cinquantina di fotografie con i suoi pezzi più celebri. Il libro è curato dal figlio di Dosseena, Walter Lusetti, che in una nota cerca di riabilitare il padre, scagionandolo dall'accusa di essere stato un falsario, e riversando la responsabilità della truffa sugli antiquari. Costoro avrebbero ingannato Dosseena, facendogli credere di destinare i suoi lavori ad una chiesa americana, mentre il vendevano ai musei come pezzi di scavo e scoperte di antiquario. Il Lusetti pensa che senza questa disavventura Dosseena sarebbe stato un artista di notevoli possibilità. Le opere fatte per mostrare che egli non era soltanto un imitatore o un copista, ma un creatore in proprio, non sono per la verità molto persuasive. Abbandonato a se stesso e ai propri mezzi, Dosseena sentiva mancarsi il terreno sotto i piedi. Tuttavia sarebbe ingiusto giudicare delle possibilità artistiche di Dosseena da questi saggi, dove egli non faceva, in definitiva, che travasare la sua abilità di imitatore, assumendo come supporto il verismo e il romanticismo dell'ultimo Ottocento, che per lui rappresentavano forse l'ultima parola dell'arte moderna. Per una deformazione professionale, insita nel suo lavoro di specialista, il «moderno» di Dosseena diventava automaticamente una variante dell'«antico», da ricercare anch'essa per via di accorgimenti tecnici, allo stesso modo di un pezzo di scultura greca o di un angolo quattrocentesco. A forza di fabbricare pezzi d'epoca, secondo un sistema di accorgimenti tecnici, il sistema di accorgimenti artistici che avrebbe dovuto essere il suo linguaggio di scultore vivente.