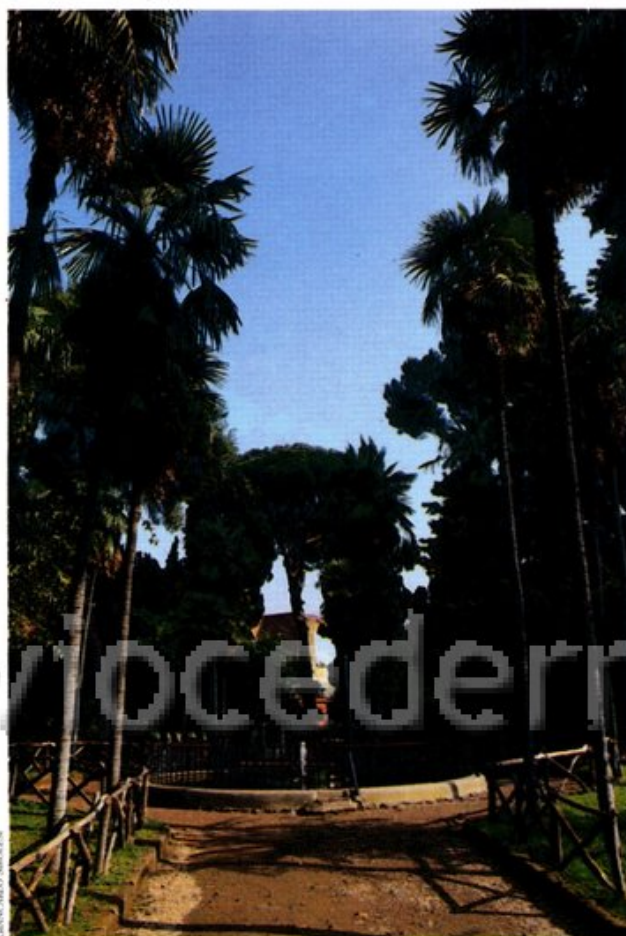


di Antonio Cederna

Pare incredibile ma solo oggi, alle soglie dell'anno Duemila, possiamo sapere in modo esauriente a chi appartiene il suolo di Roma, chi sono i proprietari del più grande comune d'Italia: quanto possiedono i privati, quanto lo Stato e altri enti pubblici, quanto il Comune. L'accuratissimo censimento è stato condotto tra varie difficoltà (arretratezza del catasto eccetera) da tre giovani architetti, Roberta Persieri, Giuliana De Vito e Gianluigi Coletta, e viene ora pubblicato sul numero 106 di «Urbanistica Informazioni», la rivista che ogni due mesi ci dà un quadro delle condizioni di città e territorio, e ci informa dei piani, progetti, programmi, leggi che vengono attuati o traditi.

Un dato impressionante emerge subito: i privati, persone fisiche e giuridiche, possiedono i tre quarti dei terreni di Roma, circa 93.000 ettari, 63.000 dei quali sono in mano al 2,9 per cento dei proprietari; mentre il Comune possiede solo 4.000 ettari. Il che significa che praticamente non esiste un demanio comunale, e spiega chiaramente come gli sviluppi di Roma siano sempre stati subordinati all'interesse della proprietà fondiaria. Ecco l'abisso che ci separa dagli altri paesi avanzati d'Europa: basta pensare all'Olanda, dove i due terzi di Amsterdam sono di proprietà pubblica; alla Svezia, dove il



GIANLUIGI COLETTA

La rapina del suolo

comune di Stoccolma ha un demanio di 55.000 ettari (quasi tre volte l'estensione del Comune); o alla Francia dove, nell'ultimo quarto di secolo, nella sola regione di Parigi sono stati demanializzati 20.000 ettari per la costruzione di cinque nuove città, esemplarmente pianificate perché indenni da ogni pressione di interessi particolari.

A Roma invece la schiacciante prevalenza della proprietà privata e la compiacenza degli amministratori hanno fatto fallire il piano regolatore, e favorito quell'espansione edilizia a macchia d'olio

che è all'origine di tutti i mali della città. «È la rapina del suolo che denunciavamo», dicono i tre ricercatori, attuata man mano con l'esodo dal centro delle attività artigianali, che hanno funzionato come teste di ponte per l'espansione, con l'abbandono progressivo dei terreni incolti e l'agricoltura di «attesa dell'edificazione», che ha decuplicato il prezzo medio dei terreni, bruciando in vent'anni circa 15.000 ettari (2,74 al giorno).

A questo si aggiunge l'abu-

Un viale ricco di verde a villa Cellimontana: un esempio da tutelare e seguire per la creazione di un demanio comunale a tutt'oggi inesistente

sivismo che tra il '62 e l'80 ha costruito cento milioni di metri cubi, poco meno di quanto nello stesso periodo è stato costruito legalmente, bruciando 12.000 ettari (e per i due terzi è intervenuta la sanatoria).

Della città entro il grande raccordo anulare, che si estende per circa 26.000 ettari (il 17 per cento del territorio comunale), più della metà è ancora libera da costruzioni. Ci sarebbe dunque lo spazio per soddisfare lo spaventoso deficit di servizi e di verde: ma il Comune si disinteressa perfino di sapere quanto gli appartiene, censisce solo 119 ettari di verde (quando solo le ville storiche ammontano a 400 ettari e Villa Doria Pamphilj figura ancora come proprietà privata). E libero da costruzioni resta ancora l'ottanta per cento del territorio comunale: se appena ci fosse la volontà politica quanto terreno si potrebbe demanializzare per salvaguardare l'Agro, realizzare i grandi parchi, costruire nell'interesse pubblico il Sistema direzionale orientale, e via dicendo. E invece assistiamo all'accaparramento dei suoli da parte di potenti gruppi finanziari che minacciano una nuova, soffocante ondata di cemento.

Aldo Natoli, nella prefazione al censimento, ricorda l'antico detto: «Latifundia Romam perdidere».