

I VANDALI IN CASA

IL LEVIATANO IMMOBILIARE

DI ANTONIO CEDERNA

AUGURIAMO ad Arrigo Benedetti e Manlio Cancogni di aver presto ragione nell'vertenza in corso tra L'Espresso e la Società Generale Immobiliare. La bontà della loro causa ha una riprova nell'atteggiamento assunto dai giornali benpensanti: l'impazienza di veder restaurato l'onore del Leviatano onnipotente si accompagna all'imbelle livore verso chiunque osi dare una scossa alle colonne su cui riposa « l'ordine » opprimente, caro alla nostra buona società. L'Immobiliare monopolizza terreni, traffico in aree fabbricabili, costruisce quartieri « signorili »; questo, e il fatto ch'essa rappresenta in concentrato gli interessi del più variopinto economista d'Italia, dal Vaticano alla FIAT, basta per farla apparire alle persone per bene come un'istituzione nazionale, come un « saldo baluardo della libertà contro ogni critica, detestabile e sovversiva pretesa del progresso e di giustizia sociale ».

Se questo è l'alto sottile ideologico, appare naturale l'impostazione restrittiva del processo. E mentre decine di architetti, ingegneri, funzionari, avvocati e giornalisti stanno muti acquattati nell'ombra, in attesa che passi la burrasca, l'opinione pubblica, diseducata dall'inertza dei politici e dal conformismo della stampa, vede con piacere, a salvaguardia della propria tranquillità, i problemi sostanziali ridursi in questioni di forma.

Non ci interessa sapere se le responsabilità specifiche dell'Immobiliare nei confronti dei funzionari del Comune di Roma siano o no accettabili in sede giudiziaria; in un caso come questo si impongono inchieste parlamentari o amministrative, da parte di commissioni fornite di tutti i necessari poteri di indagine e di controllo. Le colpe dell'Immobiliare hanno radici profonde, oltre che nella nostra arretrata struttura sociale ed economica, anche nel campo della cultura: per limitarsi a ciò che più ci interessa, vogliamo sottolineare la estrema primitività e rozzezza dell'Immobiliare nell'affrontare i problemi urbanistici delle nostre città, e l'animo vandalo che in lui ripara nei riguardi della natura e dei monumenti. Il che, naturalmente, non avrà nessuna « attinenza », con i temi trattati nel processo in corso.

L'Immobiliare e i monumenti antichi. Nel 1953 l'Immobiliare si adegua prontamente al gusto elegante dei nuovi ricchi di andare ad abitare fra i ruderi della Via Appia Antica, e nell'assemblea del 20 aprile annuncia (« Bilancio 1954 », p. 23) lo studio di « un nuovo nucleo residenziale di alta classe nella Villa dei Quintili », cioè nel più imponente complesso di rovine imperiali della campagna romana, l'ultimo che abbia ancora mantenuto il suo ambiente naturale e i suoi orizzonti relativamente incontaminati. Una piantina e una fotografia aerea ci mostrano, nello stesso fascicolo, le modalità di questa vergognosa iniziativa. La campagna, a destra e a sinistra della Via, per un'estensione di 830.000 metri quadrati, viene suddivisa in una quarantina di lotti, con altrettanti villini e una decina di nuove strade traverse: la pendice verso l'Appia Nuova si adorna di terrazze, scalinate e, presumibilmente, di parcheggi, fontane e piscine. I ruderi meravigliosi, raschiati e pettinati e rimessi a nuovo tra praticelli e piantine qua e là disseminate, fanno da elemento decorativo alla nuova bantarda borgatella di « alta classe ». Chi ha visto cosa è successo dei primi quattro chilometri dell'Appia Antica, immagina i risultati per la Villa dei Quintili: sgretolamento dei ruderi, distruzione del loro ambiente e quindi del loro significato, urbanizzazione della campagna romana meridionale, in un barbone e pacchiano miscuglio di antico degradato e di falso moderno. E della Via Appia Antica, in quanto via, cosa sarebbe successo? Qui appare il genio dell'Immobiliare e del suo ingegnere principe Ugo Lucchetti (autore dell'albergo Hilton): la via Appia Antica veniva triplicata, trasformata cioè in una specie di « asse attrezzato » (lamosa sapienza tecnica dell'Immobiliare),

con in mezzo il tracciato romano e ai lati, separate da fasce di verzuola, due strade parallele, affinché i nuovi ricchi potessero più agevolmente penetrare nei loro nuovi paradisi suburbani.

Il progetto andò presto a monte, per la bella campagna di stampa contro i gangsters dell'Appia che in quel tempo cominciò, e anche, è doveroso riconoscerlo, per l'opposizione dei funzionari della Soprintendenza alle Antichità (Roma I), di solito così prudenti e timorati di Dio. Tutta la Villa dei Quintili, « per il suo grandissimo interesse archeologico e storico », per la sua « grande importanza artistica e paesistica nella scenografia della campagna romana », venne sottoposta a vincolo il 23 aprile 1953; e successivamente trascritta alla conservatoria del registri immobiliari (se la memoria non ci inganna, proprietaria della zona risultava la marchesa Lilliana Poli Gerini, abitante, beata lei, a New York).

Il 1953 fu l'anno di particolare demenza per i tecnici fantasiosi dell'Immobiliare. Non contenti di liquidare la Villa dei Quintili, essi si erano messi anche a studiare la possibilità di distruggere, con un « nuovo ampio quartiere di 470.000 metri quadrati » (non sappiamo se di alta classe o meno) l'altro grande complesso di ruderi imperiali nella campagna romana, cioè la Villa del Settebassi, nella tenuta Lucrezia Romana, lungo la Via Tuscolana. Anche questo progetto seguì la sorte del primo: ma l'Immobiliare si era già piazzata in testa alla legione dei distruttori d'Italia.

L'Immobiliare e le chiese antiche. L'Immobiliare, da quella pia e devota società che è, non dimentica le chiese, nei nuovi quartieri che essa va costruendo per il benessere dei romani: essa le costruisce in commovente accordo con la Pontificia Opera per la Preservazione della Fede, eccetera, che si vale dei miliardi concessi dallo Stato italiano. Nuove chiese vanno sorgendo in tutti i feudi dell'Immobiliare (Baldina, Vigna Clara, Viale Tirreno, eccetera); ma ciò non lava l'anima dell'Immobiliare da un truce delitto, già da noi più volte denunciato (*Il Mondo*, 18 maggio 1954), ma che non ha avuto la risonanza che meritava, forse perché in questo caso la responsabilità dell'Immobiliare impallidisce di fronte a quella dei mandanti, cioè i pianificatori burocrati del Comune di Milano.

A Milano, in piazza Missori, esisteva fino a otto anni fa una chiesa, che nonostante gli oltraggi subiti nel tempo, era un monumento insigne di arte medioevale, preromantica, romanica, gotica, con una cripta famosa: S. Giovanni in Conca. Da molti anni gravava su di essa la minaccia di morte, poiché il piano regolatore del 1934 l'aveva destinata a scomparire sotto quella micidiale stradaccia denominata « racchetta », che sta oggi annientando tutto l'antico centro di Milano. Qualcosa, otto anni fa, si sarebbe ancora potuto fare, se i tutori del patrimonio artistico non fossero delle marionette: ma la chiesa non intralciava soltanto la furibonda megalomania degli urbanisti milanesi, ma aveva anche il torto di ostacolare di tre o quattro spanne la nascita del palazzo dei Cavalieri, con cinema e albergo, che l'Immobiliare si accingeva a costruire, in forma di gigantesca fetta di pancettone, in piazza Missori. L'Immobiliare spazzò via le ultime perplessità: col lavoro di fondazione del nuovo albergo-cinema, diede una buona scossa alle muraure della chiesa, e un bel giorno se ne mangiò via un pezzo, tra

abside e tiburio, per non rinunciare a una cinquantina di metri quadrati fabbricabili. Per qualche tempo la chiesa apparve pietosamente diroccata e semiincastata nel nuovo palazzone (alla Soprintendenza ai Monumenti di Milano dev'essere un'impressionante fotografia dell'inaudito groviglio), infine le venne dato il colpo di grazia: ora, al suo posto, resta un frammento di abside in mezzo a un'isola spartitraffico, un rudere-souvenir, una rovina artificiale e inventata: stimolò ai posteri della bestialità combinata dei pianificatori milanesi e della Società Generale Immobiliare, carnefici dei monumenti italiani.

L'Immobiliare, il verde e il paesaggio. L'incompetenza urbanistica dell'Immobiliare è apparsa lampante dalla faccenda dell'albergo Hilton, che la vile e ossequiosa indulgenza della maggioranza consigliere ha portato a un pelo dall'essere approvato (*Il Mondo*, 24 aprile; 5 giugno '56). Contro di esso valgono i ragionamenti fatti dalla sezione laziale dell'Istituto di Urbanistica in un ordine del giorno del 1955 e in una lettera dell'aprile scorso. Mentre l'Immobiliare favoleggia della necessità di « creare un collegamento urbanistico di risolutiva importanza fra il piano e la collina » (« Bilancio 1954 », pag. 52) e di « armonico collegamento con linee naturali del paesaggio » (« Bilancio 1955 », tav. 31), gli urbanisti romani hanno messo in evidenza non solo la distruzione del verde e l'alterazione nei rapporti paesistici che il nuovo albergo causerebbe, degradando ulteriormente la collana di vegetazione che circonda il panorama di Roma (da Villa Sciarra alla Valle del Tevere),

Cose strane debbono succedere anche a Napoli, solo che ci limitiamo a osservare (« Bilancio 1955 », tavola 72), la turpe torre cilindrica, di 16-17 piani, e coperta da una specie di elmo di Mambrino, che dovrebbe sorgere in via Cilea: la sua forma — dice la didascalia — è « dettata dalla eccezionalità del panorama, che si estende su ogni lato ». Che i tecnici dell'Immobiliare siano dei pazzi? A Napoli, si dice a p. 38, « siamo incoraggiati ad allargare la nostra attività edilizia dal fervore di opere che anima la Città »: le stravaganze di Lauro devono andare particolarmente a genio all'Immobiliare. *Ainus autumnus fricat.*

Torniamo a Roma. L'Immobiliare è finalmente riuscita a impiantarsi solidamente anche nel centro. Un suo nuovo immenso edificio sta sorgendo dietro il Grand Hôtel, a riflusso del Planetario e di quanto altra resta delle Terme di Diocleziano. Sembra che la zona sia stata vincolata ma senza successo. Poiché sempre i vandali si presentano come apportatori di bellezza, ci si assicura (« Bilancio 1955 », tav. 33) che il nuovo edificio « consentirà una migliore visuale degli importanti ruderi romani che lo frangeggiano ».

L'Immobiliare e le città antiche. La tavola 42 del « Bilancio 1954 » ci riproduce nitidamente lo straordinario scempio che l'Immobiliare ha fatto della bellissima Piazza Caricamento a Genova, con la costruzione di un immenso, grottesco edificio di 14 piani, a due blocchi sovrapposti. Con la solita sfrontatezza dei vandali, la didascalia ci fa sapere che l'edificio « si è ormai inserito, nonostante le sue linee moderne (1), nel vecchio quadro ambientale caratteristico della zona ».

Qualche lettore genovese potrebbe raccontarci la storia di questo fattaccio: e qualcosa dovrebbe sapere

anche l'attuale Soprintendente ai Monumenti del Lazio, che, quando era a Genova, sembra si sia battuto contro l'Immobiliare. Sempre a Genova è in corso un'oscura manovra: leggiamo (« Bilancio 1955 », p. 37) che « la ricostruzione di Via S. Luca 8 » è stata ostacolata « dal recupero di alcuni affreschi e dalla interpretazione dei vincoli artistici »: il disegno a tav. 68 è sufficiente a farci capire cosa intende per « vincoli artistici » l'Immobiliare, e come intenda « rispettare, per motivi ambientali, l'architettura preesistente ».

Colossali sventramenti stanno per cominciare a Palermo e a Catania. A Palermo è all'opera l'IREPALERMO (Istituto per il rinnovamento edilizio di P.), che intende « risanare » il centrale quartiere Monte di Pietà, tra Via Maqueda, corso V. Emanuele, il Duomo e Piazza del Teatro Massimo. L'area, come è risaputo e come dice la didascalia (« Bilancio 1954 », tav. 69), è « ricca di edifici storici », che verranno « integrati nella edilizia nuova, rispettandone (evviva la grammatica) le caratteristiche ambientali ». C'è da tremare. A Catania è invece all'opera un'altra sigla sinistra, l'ISTICA (Ist. Immobiliare di Catania), per il risanamento del quartiere di S. Berillo: sia a Palermo che a Catania, se guardiamo le planimetrie pubblicate nei bollettini dell'Immobiliare, vediamo che si tratta sempre dell'urbanistica preistorica, retorica, scenografica, speculativa e sventratrice, che pretende di risolvere i problemi con le distruzioni selvagge e i bombardamenti a tappeto, facendo tabula rasa di tutto l'ambiente antico, isolando i monumenti maggiori come iceberg nell'oceano e tracciando le strade con le cannonate. Sembra che le autorità comunali e regionali stiano dando il loro assenso: è triste che ancora non ci sia stata una sollevazione di protesta.

La tavola 42 del « Bilancio 1954 » ci riproduce nitidamente lo straordinario scempio che l'Immobiliare ha fatto della bellissima Piazza Caricamento a Genova, con la costruzione di un immenso, grottesco edificio di 14 piani, a due blocchi sovrapposti. Con la solita sfrontatezza dei vandali, la didascalia ci fa sapere che l'edificio « si è ormai inserito, nonostante le sue linee moderne (1), nel vecchio quadro ambientale caratteristico della zona ».

L'Immobiliare e l'urbanistica. Distruzione di monumenti antichi e rovina del loro ambiente, sventramento di antiche città, trasformazione in inclivili agglomerati di cemento di colli, parchi e campagne, tali e non altri sono i risultati dell'attività della Società Generale Immobiliare. Ad essa manca qualunque principio urbanistico, che sia minimamente organico e unitario: suo unico scopo, al pari di qualunque piccolo affarista, è di sfruttare al massimo i propri terreni: un po' poco, se ci pensa alla prospettiva con cui essa presenta i suoi progetti, alla rispettabilità cui essa tiene e alla grande considerazione in cui è tenuta dai più. Guardiamo Roma. I mille tentacoli di questa piovra agiscono indipendentemente da qualunque visione generale: sia che costruisca a Monte Mario, sulla Trionfale, sulla Camilluccia, sulla Cassia, sulla Casilina, sulla Tuscolana, sull'Appia Antica, sull'Ardetina, o sulla C. Colombo, l'Immobiliare non fa che stritare ciccamente Roma in tutti i punti cardinali, e quindi realizzare trionfalmente l'espansione della città a macchia d'olio, incrementando paurosamente e rendendo cronica l'anarchia, stabile il caos e il fallimento dell'urbanistica romana.

Sono degli ingenui coloro che credono che si possa contenere e volgere al bene una simile carica maligna: l'Immobiliare è frutto di disordine sociale e politico e in questo disordine si nutre e fortifica. È un poveruomo chi trova normale « che essa faccia i propri interessi »: è soltanto mostruosa un'attività economica che faccia a meno, se non del senso morale, di un semplice lume d'intelligenza. Il prestigio « tecnico », dell'Immobiliare, se consideriamo i risultati urbanistici, è una favola. La presenza, l'attività dell'Immobiliare e di chi ne imita il comportamento è ostacolo insormontabile per un moderno piano regolatore: a ogni impresa dell'Immobiliare le campagne suonano a maestrello per le nostre città.

ANTONIO CEDERNA