

la Repubblica

# I padroni della città

di ANTONIO CEDERNA

**L**E SOCIETA' evolute, i paesi politicamente avanzati considerano il territorio una risorsa scarsa e irripetibile, e quindi ne fanno un uso razionale; e perciò provvedono da tempo ad assicurare la proprietà pubblica, mediante esproprio o acquisizione, di immobili e aree, per combattere la speculazione edilizia ed eliminare la taglia della rendita fondiaria.

Così la Gran Bretagna all'indomani della guerra, ha demanializzato oltre 100.000 ettari per la costruzione di una trentina di *new towns*; così in Olanda non si dà espansione urbana se non su terreni preventivamente acquisiti (due terzi di Amsterdam sono proprietà comunale); così a Stoccolma il demanio pubblico è di ben 55.000 ettari, tre volte l'estensione della città; così in Francia, nell'ultimo quarto di secolo, tra De Gaulle e Mitterrand, sono stati demanializzati ben 20.000 ettari nella sola regione di Parigi per la costruzione, ormai ultimata, di cinque *villes nouvelles* esemplarmente pianificate. E così fa anche la Germania federale, e persino la Spagna.

Tutt'altro avviene in Italia, dove gli sforzi legislativi per avviare un ragionevole regime dei suoli e una politica di espropri sono stati finora frustrati dall'inerzia dei governi, dalle sentenze della Corte Costituzionale e dallo strapotere della proprietà, che vuole lucrare i plusvalori e condizionare i piani regolatori. Di qui lo sviluppo deformante delle nostre città, l'eliminazione degli spazi essenziali, la creazione di quartieri che sono la mentita delle norme elementari del vivere associato e un vero attentato alla salute pubblica, di qui la paralisi del traffico e il conseguente inquinamento atmosferico.

**I**L CASO di Roma è emblematico. Tre quarti del territorio comunale, cioè circa 93.000 ettari sono proprietà privata e, fatto mostruoso, il 2,9 per cento dei proprietari possiede da solo il 50,7 per cento dei terreni: mentre le proprietà comunali sono di appena 4.000 ettari. In mano ai privati sono i terreni dell'Agro (seminativo, colture, prati pascoli boschi) che coprono l'ottantacinque per cento del comune: si tratta di un'agricoltura d'attesa, nell'aspettativa cioè che, grazie alla compiacenza dell'amministrazione, tutto diventi edificabile, e i valori agricoli si moltiplichino per dieci.

Sono questi alcuni dei dati che emergono dal censimento della proprietà fondiaria a Roma che finalmente oggi abbiamo a disposizione: opera, non già della pubblica amministrazione, ma di tre giovani architetti (G.L. Coletta, Giuliana De Vito, Roberta Perseri) che hanno lavorato per anni a loro spese dopo un iniziale contributo del Cnr, integrando, aggiornando e archiviando elettronicamente i dati spesso arretrati e incompleti dei catasti. Un documento di fondamentale importanza, pubblicato nel n. 106 di «Urbanistica Informazioni», la rivista che da anni ogni due mesi ci dà un quadro esauriente della situazione di città, regioni e territorio in generale.

I tre ricercatori hanno censito le proprietà superiori a un ettaro, 124.000 ettari da 150.000 del più grande comune d'Italia. «E' la rapina del suolo che denunciavamo», scrivono, le malformazioni urbane imposte dalla schiacciante prevalenza della proprietà privata (63.000 ettari di persone fisiche, 29.000 di persone giuridiche),

con le conseguenti assurdità e distorsioni. A Roma, con un pesante fabbisogno abitativo insoddisfatto, ci sono 200.000 alloggi vuoti; ben 100 milioni sono i metri cubi costruiti dall'abusivismo, poco meno di quelli costruiti legalmente; tra il '62 e l'81 un'indiscriminata espansione edilizia (mentre la crescita demografica si avvicina allo zero) ha distrutto circa 15.000 ettari di terreno agricolo, al ritmo di 2,74 ettari al giorno.

Lungo è l'elenco dei maggiori proprietari. Quaranta possiedono più di 300 ettari ciascuno, e sono quelli di sempre: Gerini, Lancellotti, Vasselli, Grazioli, Gianni, Scalera, Del Gallo Rocca-giovine, Barberini, Aldobrandini eccetera. Un latifondo urbano, un «demanio privato, stabile e permanente come il Colosseo», scrive nella prefazione Aldo Natoli: che negli anni Cinquanta in consiglio comunale condusse una memorabile battaglia contro la giunta clericofascista, e presentò un primo campione dei padroni di Roma (quando dominava la Società Generale Immobiliare, poi felicemente fallita).

**M**A AI proprietari censiti, e questa è la minaccia incombente, altri più organizzati e più potenti si vanno aggiungendo. Assistiamo infatti a vertiginosi passaggi di mano, all'accaparramento di immobili e terreni da parte dei più grossi gruppi finanziari e del più spregiudicato imprenditori (Fiat, Italtat, Bocchi, Ligresti, Romagnoli, Caltagirone e via dicendo), un'autentica *lobby* fondiaria che si va accaparrando le aree in posizione strategica, in vista dei progetti per Roma Capitale. I più appetiti sono i terreni dove dovrebbe essere realizzato il famoso Sdo (Sistema direzionale orientale), in tutto 600 ettari: che solo se espropriati potrebbero garantire il controllo pubblico sull'intera operazione, che altrimenti si risolverà in una gigantesca speculazione. Ma l'esproprio delle aree dello Sdo come della campagna dell'Appia Antica sembra l'ultimo dei pensieri della giunta capitolina: così la Roma del Duemila rischia di essere vittima di un travolgente, ennesimo Sacco.

PROPRIETA' FONDIARIA

og li slidesnoqesf