

21-10-1978

Iretroscena della licenza falsificata

La società proprietaria, l'«Orfeo», ha acquistato il terreno nel '73 dall'Immobiliare e dai Torlonia

Un costruttore specialista in centri commerciali, la società «Generale Immobiliare», la società «Edilizia Pineto», i principi Torlonia, un funzionario disinvoltato della XV ripartizione: sono queste le pedine che hanno giocato la partita della falsificazione della licenza edilizia denunciata martedì dall'assessore all'edilizia pubblica e privata Vincenzo Pietrini e, ieri, dal sindaco Argan. Indirettamente, sono coinvolti anche i comitati di quartiere della zona Nord-Ovest, che con le loro battaglie hanno ottenuto, nella scorsa primavera, la destinazione a verde pubblico del 248 ettari del comprensorio del Pineto.

Infatti la decisione del Comune di vincolare i terreni a parco ha fatto crollare il disegno dei proprietari delle aree, che al Pineto contavano di costruire un nuovo grande quartiere residenziale. Al posto della marea di palazzine immaginate, una vasta distesa di giardini: diventa a questo punto inutile anche il grosso centro commerciale previsto a via Damiano Chiesa (16 mila metri cubi). Però la licenza ormai è stata chiesta e ottenuta. C'è anche l'autorizzazione alla variante in corso d'opera. Non solo: esiste un atto d'obbligo nei confronti del Comune con cui, il 22 dicembre dell'anno scorso, la società titolare del terreno destinato al centro si impegna a mantenere «permanentemente e irrevocabilmente la destinazione della costruzione». Attenzione: tale destinazione non è enunciata esplicitamente. Si rimanda, per questo, alle planimetrie allegate all'atto medesimo.

Grazie a questa precauzione notarile, presa in un momento — la fine dell'anno scorso — in cui ancora non era chiaro che ne sarebbe stato del Pineto, lasciava di fatto aperta la possibilità di trasformare il centro commerciale in elettronico con una semplice alterazione della dicitura apposta su una sola delle otto planimetrie: in caratteri trasferibili, asportabili, sostituibili.

Ed è questo che poi è avvenuto, quando tutti gli atti già si trovavano in Comune, ad opera di un funzionario solerte. Resta da vedere chi siano i suoi mandanti. L'edificio del centro (già in fase avanzata), come il terreno su cui sorge, sono della società «Immobiliare Orfeo SpA», capitale un milione — gestito da una società fiduciaria della Banca Nazionale del Lavoro —, fondata alla fine del '71 da due persone tra cui l'ingegner An-

tonio Demajo, progettista di questo e di altri centri commerciali. Amministratore unico, il signor Giorgio Merluzzi, 54 anni, romano, costruttore, responsabile anche delle società «Immobiliare Tusculum» e «Mobilrama».

Il terreno, la «Orfeo», l'ha comprato, il 28 agosto del '73, dalla «Immobiliare» e dalla «Edilizia Pineto» (di proprietà, quest'ultima, di Alessandro e Annamaria Torlonia, della loro Banca del Fucino e della stessa «Immobiliare»), per 455 milioni e mezzo. Curioso è il fatto che la «Orfeo», agiva come proprietaria già da prima dell'acquisto. Risale infatti al 18 dicembre del '72 la sua presentazione al Comune del progetto per il centro (protocollo 42706), e al 24 luglio del '73 la relativa approvazione da parte dell'amministrazione.

La «Orfeo» entra cioè in possesso dell'area — che confina direttamente con quelle dell'«Immobiliare» e dell'«Edilizia Pineto» — quando ha già in tasca il nulla osta comunale. Il progetto, in questa fase, prevede che l'edificio abbia un solo piano fuori terra, alto 10 metri. La variante chiesta nel '75 e ottenuta nel '76, che poi sarà oggetto della falsificazione, aumenta il numero dei piani a tre, mantenendo l'altezza complessiva, ed elimina le scale mobili sostituendole con passaggi esterni. L'immobile, a questo punto, è già pronto per ospitare uffici al posto del centro-acquisti. Ma c'è la questione dell'atto d'obbligo, e il relativo «irrevocabile» impegno per la destinazione commerciale. Torna utile così la precauzione notarile.

La prima volta

Il sindaco di Roma Giulio Carlo Argan ha denunciato alla Procura della Repubblica un alto funzionario del Comune, per aver falsificato una licenza edilizia, e aver mutato la destinazione per cui era stata rilasciata (da centro commerciale a centro elettronico). E' la prima volta che una denuncia del genere viene fatta dalla civica amministrazione, e ciò potrà avere notevoli conseguenze moralizzatrici all'interno dello SPQR, come esempio di quel «nuovo modo di governare» che la giunta di sinistra intende instaurare. Molti sono gli ostacoli che dovranno essere superati. Il primo è la persistenza della stessa burocrazia di sempre: come i democristiani si sono serviti per altri vent'anni degli stessi funzionari che avevano sfasciato Roma sotto il fascismo, così la nuova giunta si trova ad ereditare lo stesso apparato della Roma democristiana.

Il secondo ostacolo è la farragine e la sclerosi del meccanismo e delle procedure: le licenze si basano ancora su un regolamento edilizio che risale a oltre quarant'anni fa, il loro «iter» è fatto di cinquantatré passaggi, devono essere continuamente bloccate per le continue variazioni della normativa urbanistica, e mediamente arrivano in porto dopo due anni. Il terzo ostacolo è che a Roma più che altrove la richiesta di licenza tiene spesso più del vizio della necessità, nella speranza che vada bene: il quarantatré per cento delle richieste di licenza sono ferme negli uffici perché strampalate, approssimative, manifestamente truffaldine, difformi da leggi e regolamenti. Si chiede una licenza per una clinica e la si ottiene per un vilino, per due edifici residenziali e la si ottiene per un edificio per uffici: senza contare le furberie di progettisti e costruttori, in complicità con chi dovrebbe controllare, per cui ci sono alberghi che hanno cubature sottoterra superiori a quelle sopraterra, e nei ritacimenti arbitrari del centro storico, si presentano progetti che denunciano uno stato di fatto del tutto inesistente.

Per tutto questo, l'assessore all'edilizia pubblica e privata Vincenzo Pietrini ha illustrato alla stampa e alle associazioni culturali una proposta di nuova normativa, che tra l'altro comprende una «scheda giurata», per cui il progettista si assume la piena responsabilità giuridica e se commetterà abusi, ne risponderà per falso in atto pubblico. Intanto si calcola che, se in passato si fossero fatte pagare le sanzioni previste dalla legge per tutte le manomissioni edilizie commesse nel centro di Roma, il Comune avrebbe incamerato mille-milcinquecento miliardi: dieci volte la somma oggi disperatamente necessaria per portare a termine le opere pubbliche in corso più urgenti.

Antonio Cederna

Manicomio di Rieti: non sarà trasferito il direttore

La prima sezione del Tribunale amministrativo del Lazio ha sospeso il provvedimento col quale l'amministrazione provinciale di Rieti aveva allontanato dal suo incarico il direttore dell'ospedale psichiatrico di Rieti Alfio Reitano. Il provvedimento fu preso per il caso Simoni: la maestrina ricoverata e spinta a prostituirsi.