

## “Roma Capitale” e gli speculatori

di ANTONIO CEDERNA

**F**ARE di Roma una «capitale europea alle soglie dell'anno Duemila», dice la solenne mozione approvata dal Parlamento due anni fa, e il decreto presidenziale del 18 marzo scorso stanziava i primi 25 miliardi per la progettazione di quella che sarà l'opera maggiore del progetto «Roma Capitale». Si tratta dell'ormai famoso Sdo, ovvero «Sistema direzionale orientale»: una complessa struttura stradale ed edilizia (prevista nelle sue linee generali fin dal piano regolatore di ventidue anni fa) nella periferia est della città, dove costruire grossi insediamenti a prevalente uso di ufficio.

Gli scopi sono molteplici. Riquilibrare una periferia sgangherata (i nomi delle zone interessate destano nella mente note immagini di squalore: Pietralata, Tiburtino, Casilino, Centocelle); convogliare il traffico nord-sud tangenzialmente al centro; soprattutto, alleggerire il centro storico dal peso delle funzioni intollerabili, trasferendo nello Sdo parte delle attività terziarie e direzionali che oggi gravano su di esso, congestionandolo, snaturandolo, soffocandolo, a cominciare da alcuni ministeri, primo fra tutti (dice il decreto) quello della Difesa. Non si facesse il Sistema direzionale orientale, il centro storico verrebbe man mano svuotato delle residenze (oggi vi abitano 130.000 persone delle 350.000 di trent'anni fa), sostituite da utilizzazioni improprie: negli ultimi dieci anni tre milioni di metri cubi direzionali e terziari si sono già rovesciati entro le mura aureliane e ai loro margini.

La realizzazione dello Sdo comporta investimenti per circa 10.000 miliardi in vent'anni: il problema capitale è quello delle aree che saranno investite, circa 700 ettari (di cui appena 140, l'ex-aeroporto di Centocelle, sono demaniali). Un problema capitale di cui pochi parlano, dopo che la giunta di sinistra con una delibera dell'81 ha commesso il grave errore di scegliere la procedura della «lottizzazione convenzionata» tra Comune e proprietari: una procedura che lascia ai proprietari (Cabassi tra i maggiori, i minori sono più di un migliaio) il potere di decidere come e quando operare, le priorità e i tempi di intervento, il frazionamento dei lotti eccetera. Un sistema che si è sempre rivelato deleterio, per la semplice ragione che sottrae all'ente pubblico l'effettivo controllo delle operazioni, e regala ai privati il plusvalore creato dalle infrastrutture e dai servizi costruiti con denaro pubblico.

**Q**UATTROMILA sono i miliardi che Stato e Comune dovranno spendere per rete viaria, metropolitana, altre infrastrutture: il risultato della lottizzazione convenzionata sarà di far salire alle stelle il costo dei terreni a vantaggio dei proprietari, favorendo speculazioni e interessi che nulla hanno a che fare con l'interesse pubblico. Si ripeterebbe la triste storia di sempre, già denunciata oltre trent'anni fa dai convegni degli «Amici del Mondo» sui «padroni della città». Tornerebbe in gioco la rendita e si farebbe un passo indietro rispetto a quello che nel frattempo è successo, a Roma e altrove, col graduale distacco del costruttore dal proprietario-speculatore (i grandi quartieri di edilizia popolare costruiti su terreno pubblico dovrebbero pur insegnare qualcosa). Che fare allora?

La via maestra, imboccata da tutti i paesi civili, è tutt'altra: consiste nella preventiva acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione pubblica, la quale poi le urbanizza e alla fine le ricede agli operatori privati maggiorate dei costi sostenuti. Una partita di giro insomma, previa costituzione di una società tra Stato, Comune (come scrive Leonardo Benevolo) istituti di credito, che fornirebbero l'iniziale fondo di rotazione. Così gli investimenti pubblici non sarebbero a fondo perduto, e alla mano pubblica sarebbero assicurate le scelte decisive: e il plusvalore creato dalla comunità tornerebbe nelle casse pubbliche anziché finire nelle tasche dei privati.

È quello che fanno da tempo due città medie italiane, una rossa e l'altra bianca (Modena e Brescia); è quello che fanno le nazioni dove c'è il rispetto per il territorio e per le condizioni elementari della vita associata: dove insomma si pratica l'urbanistica moderna. Sono gli esempi classici dell'Olanda dove tutto il suolo edificabile e non, dai *polder* dell'ex-Zuidzee alle espansioni delle città, è pubblico (due terzi di Amsterdam sono pubblici); della Svezia, col clamoroso caso di Stoccolma che si è dotata di un demanio di aree tre volte superiore all'estensione del Comune (55.000 ettari); della Gran Bretagna che ha acquisito oltre 100.000 ettari per la costruzione di una trentina di *new towns*; che oggi, grazie a quella partita di giro, hanno il bilancio in attivo; è il caso della Francia, che negli ultimi vent'anni ha sottoposto decine di migliaia di ettari di diritto di prelazione da parte dell'ente pubblico, e acquistato 18.000 ettari per la costruzione di alcune *villes nouvelles*.

**A**LTRI esempi sono stati illustrati in una recente mostra allestita dalle società concessionarie dello Sdo, che hanno predisposto il relativo «studio di fattibilità». L'acquisto preventivo delle aree è stato praticato a Parigi per la costruzione del grande centro direzionale della Défense; a Londra per la ristrutturazione dei Docklands; in Germania, dove Stato, Land e Comune hanno acquistato i 600 ettari per la costruzione della «città politica» di Bonn; in Belgio, dove sono stati demanializzati ben mille ettari, per la costruzione della nuova università di Lovanio; in Spagna, per la costruzione della città olimpica e per il nuovo centro direzionale di Barcellona; negli Stati Uniti, per l'Inner Harbor di Baltimora; e via dicendo.

Sono paesi che hanno saputo mettere in funzione meccanismi amministrativi efficienti (*corporation*, *établissement*, società ad economia mista eccetera) che garantiscono la giusta ripartizione degli impegni, il controllo pubblico, i tempi di attuazione, la tempestiva dotazione dei servizi a secondo dei reali fabbisogni. Non c'è ragione che anche a Roma non si debba fare, purché lo si voglia, altrettanto, senza dimenticare che oltre allo Sdo (quale che sia il giudizio che oggi si può dare sulla qualità degli studi e dei programmi in corso) due altre imprese vanno avviate per «Roma Capitale»: il parco dei Fori Imperiali e il parco dell'Appia Antica, oggi ridotta a un letamaio.

I  
L  
can  
rie  
toni  
litic  
da  
Ro  
cen  
di  
nen  
pi.  
L  
Cal  
chil  
la B  
Ro  
dell  
vini  
ma  
dur  
sta  
C  
cat  
gre  
per  
alla  
solc  
fido  
cos  
me  
era  
che  
rate  
rias  
zati  
gur  
ripl  
to d  
gra  
to è  
del  
D  
dell  
dot  
vut  
catt  
fari  
to il  
due  
per  
ma  
che  
spit  
so t  
la s  
lan  
rire  
maj  
top  
logi  
par  
Il  
Ma  
gen  
ed a  
vito  
zion  
con  
sull  
mo  
stat  
ced  
que  
met  
che  
va r  
se e  
lect  
  
F  
son  
ma,  
ze  
nzi  
blic  
so s  
—N  
cent  
de p  
la c  
do d  
re n  
sind  
—s  
—P  
dice  
ross  
teva