

Il sistema romano degli affari

I diecimila metri cubi che sconvolsero la città

Lo sviluppo urbano di Roma si è diretto a est, con lo Sdo. E nel frattempo si sono consolidati formidabili interessi e attività speculative. Ma il controllo delle aree, come al solito, resta il centro di tutto.

di **Giuliana De Vito**

Quando il manifesto si è rivolto a noi (che per quasi tre anni, dal marzo dell'87 al giugno dell'89 abbiamo lavorato a costruire una mappa dettagliata della proprietà dei terreni a Roma) e ci ha interrogato sul Sistema direzionale orientale, non è stato senza un certo imbarazzo che ci siamo chiesti «che dire?». Sullo Sdo... Tutto fatto, tutto detto! In primo luogo da chi ha già messo le mani in pasta, avendo avuto l'oppor-

tunità non solo di conoscere, ma anche di modificare il quadro in cui si opera, e poi anche dai grandi quotidiani che già a gennaio dell'88 descrivevano in modo particolareggiato soggetti (proprietari - per lo meno quelli maggiori - imprese, personaggi di fama internazionale chiamati a dirigerne la progettazione) e oggetti (manovre speculative in atto intorno a questi 7.400.000 metri cubi direzionali e 2.300.000 residenziali). Un quadro completo della zona e un elenco dettagliato

dei proprietari, persone fisiche, società e enti pubblici a cui sono intestati i terreni «catastralmente liberi» dello Sdo, è sicuramente indispensabile per una verifica più accurata di questa operazione e ormai travalicano, per il tipo di interessi in gioco, i proprietari delle aree, singoli o consorziati, per almeno tre ragioni.

1) Appare chiaro che non ha senso parlare di acquisizione preventiva delle aree quando un semplice atto amministrativo ha già giocato a favore della rendita: è stato proprio in forza della delibera votata dalla giunta di sinistra nell'81, che prevedeva la realizzazione del piano attraverso convenzioni con i proprietari privati, che le aree interne allo Sdo sono state rese particolarmente appetibili, facendone lievitare vertiginosamente il prezzo; i Gerini per esempio, hanno già potuto intascare la rendita vendendo

al finanziere Cabassi i 63 ettari di loro proprietà, poi rivenduti all'Italstat, che tra l'altro costituiscono una delle poche e sicuramente la più ampia delle aree private interne ai confini dello Sdo. Quindi imporre l'esproprio a prezzo agricolo, in assenza del quale sarebbe meglio rimettere in discussione l'intera operazione evitando di gravare di spese enormi il Comune per il solo acquisto delle aree.

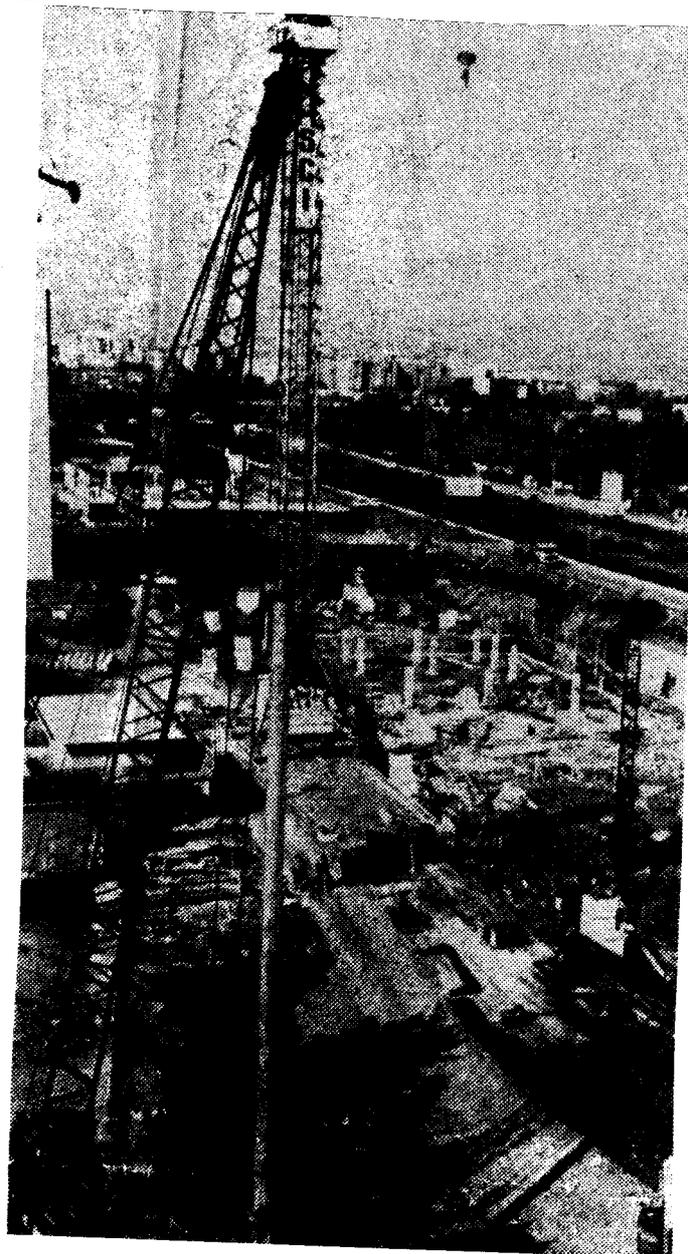
2) Le dimensioni assunte dal tipo di intervento hanno ormai innescato processi di valorizzazione dell'edificato esistente e delle aree contermini, per esempio si potrebbe chiedere al signor Somaini quanto vale oggi la sua area di 36 ettari, immediatamente a ridosso dello Sdo e destinato per gran parte a

servizi, oppure chi c'è dietro la società Novos Ager srl a cui sono intestati 31 etari, a ridosso delle aree libere residue del piano di zona Tiburtino Sud e del comprensorio di Casal Bruciato destinate a verde.

3) La pratica dell'affidamento in concessione, fino a oggi incontrastata (anche da parte dell'opposizione), ha ineluttabilmente messo il pubblico nelle mani dei privati: disponibilità di aree e miliardi di investimenti pubblici per costruire milioni di metri cubi di cemento, ripercorrendo una strada che ha favorito la concentrazione di capitali e di potere tecnologico nelle mani dei colossi privati.

A questo punto, una sola cosa forse non è stata detta: perché, nonostante tutto ciò, resta un sostanziale consenso da parte dei vecchi amministratori ma anche dell'opposizione a un progetto che si è chiara-

mente delineato come un'operazione speculativa di enormi dimensioni? Dobbiamo credere che tale è la subalternità della cultura urbanistica alla ripetizione quasi ossessiva della superiorità della tecnologia e del terziario avanzato, che essa possa attribuire valore di riqualificazione solo a grandi interventi direzionali, mentre per il verde e i servizi si continuano ad attuare le solite operazioni a scala minima? Oppure, per dirla con l'ex assessore all'urbanistica Pala, «l'importante è non avere centri di interdizione, non creare esclusi che poi cominciano a sparare sul mucchio» (Repubblica del 29/1/89), nella realizzazione delle opere quanto nella progettazione che, sotto la direzione di un personaggio di fama internazionale, «si potrebbe affidare in progetti divisi per ambiti, accogliendo le migliori proposte»?



Il grande imbroglio delle aree industriali

di **Roberta Persieri**

Collocate nel settore nord-orientale, fra lo Sdo e il raccordo anulare, le due aree destinate a zona industriale di Roma si vengono a trovare oggi in una posizione strategica. La scelta di fare di queste zone il centro vitale-produttivo della capitale risale al 1962, all'approvazione del piano regolatore, ma in tutti questi anni per rendere attuativa questa scelta si è fatto poco o niente. In più le sentenze della Corte costituzionale che hanno abrogato le norme sull'esproprio previste dalle leggi 865 (art. 27) e 10, hanno bloccato l'iter di approvazione di quei pochi piani (3 su 11 previsti) che fino a oggi, faticosamente, erano stati redatti.

Intanto un settore produttivo diffuso è cresciuto abusivamente nella città (18 nuclei per complessivi 700 ettari) in aree limitrofe, ma anche in zone agricole, in arre per il verde e i servizi, o lungo grandi vie di comunicazione (fabbrichette e magazzini disseminati lungo il raccordo tra la Prenestina e l'Appia).

In ogni caso, tornando alle aree industriali, bisogna rilevare che, anche in assenza di un piano, queste sono state già edificate per circa il 50%.

Inoltre, la loro collocazione a ridosso delle aree del degradato parco dell'Aniene e i tanti fenomeni di abusivismo industriale, rendono estremamente urgente un progetto che preveda l'inserimento di lavorazioni compatibili con la salvaguardia ambientale, blocchi operazioni speculative legate al riuso dei fabbricati dismessi, e tenti di

arginare il decentramento produttivo già in atto da tempo in zone protette (quelle della Casa per il mezzogiorno), o in piccoli laboratori neri nascosti nelle cantine della città.

La gestione di una operazione del genere si prospetta quindi particolarmente delicata, e proprio per questo sarebbe necessario che il Comune prendesse in mano la situazione, partendo dagli espropri delle aree, e le sottraesse così alla libera iniziativa dei proprietari. A proposito di questi, è di qualche mese fa la notizia che, dietro il velo di silenzio che in tutti questi anni era calato sulle zone industriali, i proprietari,

almeno quelli della zona sulla Tiburtina, si stavano muovendo. Si erano opposti all'esproprio, impegnandosi a realizzare in proprio le infrastrutture. E si erano detti disponibili, in cambio di poter avere mano libera sulle future vendite, a concedere come regalia al Comune il 10% delle aree urbanizzate. Il bello è che la giunta governata da Giubilo ha ritenuto accettabile la proposta, e ha subito messo in cantiere la delibera di approvazione di questo svantaggioso scambio. Che fine abbia fatto questa delibera non si sa.

Il problema comunque rimane aperto.

Ma chi sono i proprietari di queste aree, spesso frettolosamente etichettati come quelli legati alle vecchie lobbies della rendita parassitaria, che si opporrebbero alla nuova imprenditorialità, al famoso capitale avanzato, produttivo e per questo sano?

Sono quelli di sempre, che si sono attrezzati nel modo giusto

al momento giusto, senza lasciarsi sfuggire alcuna occasione. Infatti non si sono certo limitati a godere della rendita di posizione ma sono entrati direttamente nei processi produttivi, per esempio con la creazione di società di edilizia ad hoc per edificare direttamente anche in zone convenzionate. Ma entriamo nel dettaglio. Le aree della zona industriale lungo la via Tiburtina, al catasto risultano in mano ai privati per il 93,08%, di cui l'82,43% a famiglie e il 10,65% a società. Tra le famiglie due soli proprietari si dividono 214 ettari: sono il signor Todini con 105 ettari e la signora Rosa

Gianni, in comproprietà con Italo Bonanni, con 110 ettari. Ad altri 6 proprietari vanno 383 ettari (proprietà comprese tra 50 e 100 ettari), e a 5 proprietari 208 ettari (proprietà tra 30 e 50 ettari intestati a vari membri); i Bonanni possiedono complessivi 231 ettari; i Corteggiani solo 82. Tutti nomi noti, molti di quei laboriosi mercanti di campagna arricchitisi con le opere pubbliche del fascismo.

Nella zona di Tor Sapienza, la proprietà privata copre il 92,93% dell'area che al catasto risulta non edificata: per il 67,20% è in mano a famiglie e per il 25,73% a società.

Tra queste ultime quelle con attività edile o immobiliare possiedono ben 145 ettari. La Nicosia spa 80 ettari, la Tirrena 47, la Cergepa in tutto 27 ettari. Tra le famiglie, nelle proprietà sopra i 100 ettari, ci sono solo i Vaselli con 107 ettari, poi di nuovo i Gianni, che assommano 202 ettari, anche in comproprietà con altri; la famiglia Federici con 35 ettari, gli Scalera

con 25; Pietro Lancellotti con 78 ettari (di cui 32 in una zona proposta per espansione residenziale al posto della destinazione attuale a verde) e i d'Orazio con 39 ettari (anche loro in parte in una zona d'espansione).

Niente di nuovo dunque, verrebbe da dire. Sono sempre gli stessi. Godono e hanno goduto di complicità e conniven-

ze. Ma oggi non si può più nascondere la testa nella sabbia per non vedere, e soprattutto non c'è più tempo per rimandare la decisione di porre mano a nuove norme per l'esproprio e una nuova legge sui suoli, se si vuole bloccare la vergognosa rapina ai danni della collettività che si prospetta per i prossimi anni tra Mondiali e Sdo.

SDO

Il cardinale e la Torraccia

di Giuseppe Luigi Coletta

Mentre il cardinal Poletti, vicario di Roma, invita i cattolici della città a votare come sempre, pur se «con ripugnanza» per mantenere lo status quo, il cardinale Mottola pensa a far sì che gli interessi economici della Chiesa siano salvaguardati. E perciò la sacra Congregazione della Propaganda Fide è ricorsa al Tar del Lazio, per farsi riconoscere la «giusta» rendita sui suoi terreni espropriati per edificare il piano di zona della Torraccia.

Il ricorso al Tar è stato recentemente accolto, e quindi la Sacra Congregazione riceverà da subito un cospicuo numero di miliardi in più, che saranno pagati dai soci delle cooperative inserite nel piano. Questi dovranno sborsare oltre 5 milioni ad appartamento, a integrazione dell'indennità di esproprio «erroneamente» valutata in prima istanza. La rivalutazione riguarda 77 ettari collocati a nord-est di Roma, fra la via Nomentana e la Tiburtina. Ma la Congregazione ha ottenuto, oltre a far lievitare il valore delle aree espropriate e quindi a stabilire un precedente di riferimento per ogni altro terreno situato nell'intorno, un altro risultato ugualmente importante: la valorizzazione di tutti i terreni che possiede nella zona. Infatti i servizi che la collettività realizzerà nel piano della Torraccia, serviranno a far lievitare ulteriormente i prezzi delle aree circostanti, per gran parte in mano alla Congregazione stessa. Nella zona infatti, l'ente ecclesiastico fa da padrone, essendo proprietario di oltre 400 ettari. Inoltre va precisato che,

una parte di queste aree della Sacra Congregazione ricadono in un altro piano di zona, quello di Casal monastero, per ora stralciato: ma, come si sa, le vie del signore sono infinite.

Quindi grandi affari si prospettano per l'ente religioso, basti pensare che non molto distante dai suoi terreni sia la Fiat che Berlusconi si apprestano ad acquisire aree. Berlusconi, in particolare, sembra si stia muovendo in sintonia con il piano casa di Prandini, perché infatti le aree a cui sarebbe interessato sono alle porte di Roma, nel comune di Mentana. E il piano Prandini prevede proprio la possibilità di intervenire anche in altri comuni periferici a quello interessato dal piano. Sarà questo il gioco?

Ma a trarre vantaggio dalla situazione che si è creata alla Torraccia saranno anche i sempre presenti Gianni e i D'Orazio ai primi legati da vincoli di parentela, e che nella zona posseggono più di 47 ettari oltre ai 1.900 sparsi per tutta Roma. A questi vanno aggiunti (se nel frattempo non sono già intervenute compravendite) i Raganelli con circa 85 ettari, i Torlonia con 31 ettari, la società Nuova Urbe spa con 72 ettari e la Semele spa con 70. Dire che in Italia siamo oltre il ridicolo per quanto concerne le leggi in materia di esproprio è diventato ormai una banalità, ma una cosa funziona molto bene, la collettività da valore alle aree con gli interventi di urbanizzazione e i privati ne raccolgono i frutti.

Forse ciò che dico sembrerà vecchio, purtroppo però è sempre attuale, mentre di atti concreti che lo smentiscano finora non si è vista l'ombra.