

11 dicembre 1955



11 DICEMBRE 1955 - INCHIESTA SULLA SPECULAZIONE EDILIZIA A ROMA

Capitale corrotta = nazione infetta

La crescita della città avviene seguendo gli interessi delle grandi immobiliari, cui l'Amministrazione comunale consente tutto. E il problema investe l'intero paese.

ROMA - Cattani: «Più di un'anno fa onorevole sindaco, mentre in Roma era alto il clamore per la proclamata volontà della Giunta di ristabilire la disciplina edilizia, ella mi segnalò nel Suo gabinetto la lamentela di un autorevole gerarca del suo partito...»

A cosa si riferiva Leone Cattani, consigliere comunale di Roma parlando così nella seduta del 28 gennaio 1954? Non mancò di precisarlo: si trattava di una contravvenzione che i vigili urbani avevano applicata ad un costruttore abusivo alla Camilluccia. Ed era per lamentarsene che un uomo politico democristiano si era recato dal sindaco.

Natoli: «Chi era quel gerarca?»

Cattani: «L'onorevole sindaco vuole che dica il nome? Era l'on. Restagno. L'umiliazione arrivò a questo punto: Lei ed io ci sentimmo dire: Bisogna avere coraggio. E lei rispose: Io ne ho tanto. Questo non è coraggio ma è faccia di bronzo.»

L'aneddoto del sindaco Salvatore Rebecchini, che ammette di avere coraggio soltanto quando si tratta di favorire gli abusi nel comune da lui amministrato, rappresenta un momento divertente di una situazione mostruosa. Eppure il problema della corruzione edilizia romana è grosso. È un problema che interessa tutta l'Italia, perché le condizioni morali della capitale influenzano fatalmente lo Stato nella sua interezza. È un problema che investe la classe dirigente. Finora al terribile «J'accuse» che, dopo le sue dimissioni da assessore dei Lavori Pubblici, l'avvocato Leone Cattani lanciò contro la Giunta, il comune di Roma ha risposto soltanto con indifferenza. Perché?

In una grande inchiesta sugli scandali connessi allo sviluppo di Roma ed alla speculazione edilizia relativa, lo spieghiamo e lo documentiamo.

Le tentazioni della carta

LE TENTAZIONI della carta sono tante e spesso producono situazioni difficili, come quella verificatasi in seguito ad alcune rivelazioni precipitose riguardanti l'eccezionale visione che il Papa confessò umilmente di avere avuto, durante la grave malattia dell'inverno 1954-55. Abbiamo l'impressione che qualcuno si sia accostato ad una materia delicata con eccessiva disinvoltura. Come è successo, lo raccontiamo. Noi non intendiamo essere i cronisti di avvenimenti prodigiosi davanti ai quali ci arrestiamo, ma soltanto gli osservatori imparziali di alcuni fenomeni che incidono profondamente sul costume dell'Italia contemporanea.

La voglia di dormire

MOLTI NOSTRI LETTORI quando domenica lessero la storia del padre che, ossessionato dal sonno, schiaffeggia e uccide il figlio di cinque mesi, dopo un primo moto di orrore saranno andati con la mente ad un capolavoro della letteratura russa moderna, *La voglia di dormire* di Antòn Cechov. Certo, tra la tragedia del racconto in cui l'infanticidio viene commesso da una povera serva e la tragedia di Milano, che ha come protagonista un padre, corre la differenza che fatalmente divide l'arte dalla realtà. Nel racconto di Cechov c'è soprattutto la descrizione di un momento della psicologia umana; nella cronaca dell'infanticidio milanese è invece implicato un problema della nostra vita contemporanea.

Sempre domenica scorsa, i lettori avranno trovato nel loro quotidiano abituale la storia di un altro infanticidio, che come quello milanese suscita orrore e pietà. Un padre uccide il neonato deforme. È per questo che abbiamo creduto opportuno dedicare la sesta pagina ai due eccezionali avvenimenti: alla cronaca di essi abbiamo unito la novella di Cechov allo scopo di sottolineare quanto c'è di umano nelle due tragedie.

Fine della monarchia

NELLO scorso numero abbiamo pubblicato il primo capitolo d'una importante ricostruzione storica sul passaggio dalla monarchia alla re-

pubblica. In questo numero, la narrazione continua ed entra nella parte viva del grande avvenimento. Umberto, uomo di scarsi interessi politici, tenuto in disparte dagli affari dello Stato per volontà del padre, si trova di fronte ad un problema più grande di lui. I suoi avversari sono uomini che conoscono le durezza della lotta politica e che spesso le hanno affrontate con grave rischio e sacrificio personale. Da una parte c'è una monarchia uscita stanca e sfiduciata dalla guerra, dall'altra c'è un paese che, riconoscendo gli errori del passato, cerca di rinnovare le sue istituzioni.

11 DICEMBRE 1955 - CAPITALE CORROTTA = NAZIONE INFETTA

Quattrocento miliardi

In qualsiasi altro Comune sarebbe arrivato un commissario prefettizio

di **MANLIO CANCOGNI**

ROMA - Presto il sindaco Rebecchini ci lascerà. Andrà a Madrid, ambasciatore presso il governo di Franco. Al suo posto si presenterà una personalità politica di maggiore prestigio, forse un ministro. Questi sono progetti dei democristiani di Roma, preoccupati per l'avvicinarsi delle elezioni comunali che si annunciano così pericolose per la giunta che amministra la capitale.

Durante l'amministrazione Rebecchini il Comune ha fatto centoventi miliardi di debiti che costano dieci miliardi d'interessi l'anno, per pagare i quali non è sufficiente l'intero gettito

Il sindaco democristiano Salvatore Rebecchini ammette di avere coraggio quando si tratta di favorire gli abusi. È il momento divertente di una situazione mostruosa

annuale delle imposte dirette. Il deficit annuo si aggira intorno ai dieci miliardi.

Tutte le aziende autonome, come l'Atac, ad esempio, sono diventate passive. In compenso, quelle private, come la Pia Acqua Marcia, hanno continuato a realizzare utili enormi e le aree fabbricabili hanno avuto incrementi di valore di sessanta, settanta miliardi l'anno.

Gli abusi, le manchevolezze dell'amministrazione Rebecchini avrebbero portato in qualsiasi altro comune alla nomina di un commissario prefettizio. A Roma non è avvenuto oltre che per il volere

del partito di maggioranza, perché i principali gruppi speculatori della capitale desiderano la permanenza dell'attuale consiglio in Campidoglio. Nessuno potrebbe garantir loro vita più facile di quella che hanno avuto fino ad oggi. Nell'attuale inchiesta non si vuole parlare tuttavia né del sindaco né del disservizio del Campidoglio. Vogliamo invece fare un quadro delle speculazioni che il sindaco e il Campidoglio hanno permesso e incoraggiato. La più grave di tutte, chiave di volta dell'intero sistema, è quella sulle aree fabbricabili. La vita dell'intera popolazione ne è compromessa. Se Roma non ha sviluppo in-

dustriale la colpa è di chi specula sulle aree: se ventottomila famiglie vivono nelle baracche della Tuscolana, della Prenestina o del campo Parioli, la colpa è degli speculatori sulle aree; ma trecentomila famiglie di professionisti, commercianti impiegati, operai pagano affitti spro-

porzionati alle loro possibilità o vivono in case vecchie, sovraffollate, sprovviste di conforti moderni, la colpa è degli speculatori delle aree.

In otto anni centuplicato il valore di Vigna Clara

OTTO ANNI FA, quando l'ingegnere Rebecchini fu nominato (per scherzo dissero alcuni maligni del suo partito) a sindaco di Roma, Vigna Clara non esisteva. Quattrocento metri a nordovest dal punto in cui la nuova Cassia e la vecchia Flaminia, si incrociano, c'erano prati e poggi da cui si poteva vedere la vallata del Tevere, e dall'altra parte le colline di Villa Glori o dei Parioli.

Vigna Clara, oggi, è un quartiere di lusso. Per il momento è un nucleo di abitazioni raccolto su una breve collina, circondato dalla campagna. Come un villaggio americano possiede tutte le attrezzature più moderne: i negozi, dal droghiere al parrucchiere per signora, sono sistemati ai diversi piani di un unico edificio che occupa l'intero lato della piazza centrale. Le palazzine fresche, pulite, pitturate a nuovo, sono rifinite alla perfezione. Non esistono cortili ma praticelli con l'erba all'inglese: nel mezzo, la piscina.

Un vano a Vigna Clara si vende a 1.300.000 lire. Il costo, si valuta 650.000 lire. Il margine va per metà alla Società edilizia Vigna Clara che ha costruito il quartiere, e per metà alla Società generale immobiliare, proprietaria dei terreni e che ha fatto il piano regolatore, subentrando al Comune, e ha dato alla zona il suo carattere di residenza di lusso.

Oggi, grazie a questo nucleo così spiccatamente signorile, e naturalmente grazie ai lavori del Comune che oltre ad avere fatto la grande arteria di raccordo con la vecchia Cassia, ha portato sul luogo tutti i servizi, l'immobiliare vende i terreni intorno a Vigna Clara a quarantamila lire al metro quadrato. Li aveva comprati a prezzo agricolo, intorno alle quattrocento lire.

A questo punto facciamo una parentesi e citiamo le parole che Pio XII rivolse ai presidenti degli Istituti delle case popolari convenuti a Roma per celebrare il cinquantenario dell'istituto. Disse il Pontefice: «Le competenti autorità, senza dubbio non debbono né possono sottrarre direttamente o indirettamente alla proprietà ogni accrescimento di valore derivante unicamente dalla evoluzione delle circostanze locali; ma la funzione sociale della proprietà esige che tale guadagno non impedisca agli altri di soddisfare convenientemente e a prezzo equo un bisogno così essenziale come quello di un'abitazione. Combattetene dunque con tutti i mezzi che il bene comune giustifica l'usura fondiaria ed ogni speculazione finanziaria economicamente improduttiva con un bene così fondamentale qual è il suolo».

Il suolo della zona di Vigna Clara era ed è in gran parte ancora della Società generale immobiliare, le cui azioni sono per la metà almeno nelle mani della Santa Sede. Uno dei principali consiglieri della Società, è il principe Marcantonio Paccelli, nipote del Papa. Il discorso di Pio XII risale al 21 novembre del '53. In questi due anni, fra Vigna Clara, che allora non esisteva, e altre zone, l'immobiliare ha realizzato utili di miliardi.

Ma torniamo sulle colline fra la Cassia e la Flaminia. Presidente della Società edilizia Vigna

Clara è il dottor Samaritano. Si consulti un annuario delle grandi società per azioni e si vedrà che il dottor Samaritano è anche il direttore generale dell'Immobiliare. In realtà Vigna Clara e Immobiliare sono la stessa cosa. Come sono la stessa cosa Immobiliare e Edilizia Due Pini. Immobiliare e Edilizia Tor Carbone, Immobiliare e Società edilizia Piazza Clara, Immobiliare e un numero infinito di società che hanno come fine sociale la compravendita di terreni, la costruzione di case, il fitto, la vendita d'immobili ecc. ecc. Fine reale di queste società è allieggerire fiscalmente la società madre e coprire le sue manovre speculative sulle aree fabbricabili.

I terreni dell'Immobiliare sono disposti intorno a Roma in maniera strategica. Ne ha per 470.000 metri sulla via Tuscolana, per 530.000 a Tor Carbone, per 90.000 sulla Prenestina per 315.000 sulla Trionfale, per 30.000 sulla Salaria, per 1.336.000 sulla Nomentana, per 180.000 sulla Casilina, ecc. ecc. In questo modo essa può decidere volta a volta in che direzione le conviene che la città avanzi.

Scelto il campo di operazioni viene affidata a una società di comodo la sistemazione di un certo tratto stabilendo se debba essere edificato a inten-

Se Roma non ha sviluppo industriale, se ventottomila famiglie vivono in baracche e altre trecentomila pagano affitti esorbitanti, la colpa è di chi specula sulle aree fabbricabili

sivo, a palazzine, a villini, se debba essere di carattere medio-borghese o signorile. In genere l'immobiliare preferisce quest'ultimo tipo, che dà i margini più alti. Tutte le altre società fondiarie e edilizie hanno seguito il suo esempio.

La società edilizia alla cui testa viene messo uno dei consiglieri o dei funzionari dell'Immobiliare, costruisce un primo gruppo di abitazioni. Il Comune è obbligato a portare i servizi, dall'acqua all'autobus e il prezzo dei terreni sale. Tutti adesso vogliono costruire nella zona e piccole e medie società edilizie chiedono di comprare il terreno. Naturalmente questi costruttori si adegueranno in seguito ai prezzi base dettati dalla prima società. Fra di loro si trovano, non di rado, impiegati o funzionari del Comune, che, Dio sa perché, si sono trovati a un tratto proprietari di una strisciolina di terra.

Come si effettua una speculazione a rialzo sui terreni
ECCO COME si svolge la manovra. Riguardo alla zona, l'immobiliare ha soltanto l'imbarazzo della scelta. Essa possiede infatti, nel solo comune di Roma, circa otto milioni di metri quadrati di cui,

dei terreni sono aumentati di una decina di volte lungo la via Prenestina. La proprietà dei principi Lancellotti è in questa località di 96 ettari».

I grossi costruttori sono anche proprietari di terreni
ACCANTO AGLI immobiliari, di cui abbiamo citato i maggiori, ci sono poi i costruttori. Ma qui bisogna fare una distinzione. I grossi, come Antonio Scalera, Romolo Vaselli, Tudini e Talenti, Federici ecc. ecc., sono nello stesso tempo proprietari di aree (due milioni e mezzo di metri quadrati Vaselli, nove milioni Scalera lungo la via Cristoforo Colombo fatta naturalmente a spese del comune); gli altri medi o piccoli, comprano invece il terreno volta a volta, rifacendosi dei costi maggiorati nella vendita o nell'affitto degli appartamenti.

La procedura è sempre la stessa. Una ditta affiliata a Vaselli per esempio mettiamo la società Palazzine Valadier, costruisce un piccolo blocco di abitazioni all'estremo di un terreno di cui il conte è proprietario; un'altra società, non meno fittizia, fa analogo lavoro all'altra estremità. Di colpo l'area che si trova in mezzo alle due zone costruite sale di valore. La città si estende da quella parte. Le grandi ditte costruttrici allora vendono e lasciano costruire alle piccole.

Con questi metodi, sollecitati dalla speculazione sulle aree, l'edilizia romana non ha cessato di svilupparsi. Dai 26.673 vani costruiti nel '50 si è passati ai 41.881 del '52 e ai 75.127 del '54. La media annua in questo periodo è stata di 46.762, la più alta in tutta Italia. Sono alloggi i cui fitti vanno da un minimo di 30-35.000 lire per appartamenti di tre vani dove la fabbricazione ha carattere intensivo, a massimi che toccano le centomila nelle palazzine o nei villini delle zone più favorite.

Abbiamo detto l'edilizia romana, ma avremmo dovuto precisare: l'edilizia romana privata. La situazione di quella pubblica infatti è molto meno brillante.

In sette anni l'Ina-casa, che, dovrebbe assicurare ai meno abbienti fitti economici mai superiori alle diecimila lire al mese ha allestito soltanto 6300 alloggi pari a 31.110 vani. L'Istituto case popolari non ha nemmeno raggiunto queste cifre. E tuttavia è proprio, in questo campo che la richiesta è enorme. Vi sono nella città 66.487 alloggi con un indice di affollamento superiore alle due persone per vano. Vi vive il trenta per cento della popolazione. In 25.000 alloggi l'affollamento supera le tre persone per vano. Poi ci sono le ventottomila famiglie che vivono nelle baracche, spesso in vista, come accade per il campo Parioli, delle zone di lusso dove più sfrenata è stata la speculazione sulle aree che li condanna a quella vita miserabile.

Rebecchini

Il sindaco di Roma visita un museo. Durante la sua amministrazione la città è saccheggiata dalla speculazione edilizia

Invece, di 150 miliardi il comune ne ha avuti 2

VOLENDO RISOLVERE in dieci anni il problema della casa per i romani oltre l'eliminazione delle baracche e alla riduzione dell'affollamento è necessario sostituire le case logore e provvedere alle 35.000 persone che ogni anno affluiscono nella capitale, l'ufficio statistica del Comune ha calcolato che bisognerebbe costruire 80 mila vani all'anno. L'edilizia privata è quasi arrivata, nel '54, a questa cifra. Ma essa offre un prodotto che si rivolge a tutt'altro mercato. E monopolizzando a suo profitto le aree, impedisce che un'edilizia economica abbia il suo naturale sviluppo.

Utilizzando certi articoli del Testo unico dell'Edilizia popolare il Comune avrebbe potuto porre la questione dell'esproprio. Ma anziché espropriare il Comune preferisce vendere ai privati anche quel poco che ha. È di questi giorni la vendita all'asta delle terre comunali del Campo Parioli, andata deserta perché le grosse società hanno preferito attendere per acquistarla al prezzo più basso.

Vi è un'altra legge fatta espressamente per Roma nel 1931 che, se applicata, avrebbe dato un enorme vantaggio al Comune e alla cittadinanza. Essa autorizza a imporre ai proprietari dei beni che siano avvantaggiati dalla esecuzione delle opere previste dal piano regolatore un contributo pari alla metà dell'aumento effettivo del valore. Gli incrementi di valore delle aree, tra il '48 e il '53 sono valutati a non meno di trecento miliardi. Se il Comune avesse applicato la legge avrebbe avuto un beneficio di centocinquanta miliardi con i quali avrebbe potuto pagare tutti i suoi debiti. Ebbene in questo periodo la ripartizione Tributi dell'amministrazione capitolina ha fatto accertamenti solo per un miliardo e 178 milioni.

Proprietari di aree ed edili sono dunque gli incontrastati padroni della città e ne regolano la sorte e l'avvenire a loro arbitrio. Il comune di Roma è stato dal '50 ad oggi zona di speculazione fondiaria e edilizia e tale deve restare.

Questo è in sintesi il quadro di ciò che è avvenuto nei sette anni dell'amministrazione Rebecchini. Durante questo tempo il sindaco non ha cessato di sorridere. Egli pare non avverta nemmeno il pericolo che gli si sta scavando, e non retoricamente, il terreno sotto i piedi. Le perdite d'acqua dovute all'invecchiamento delle condutture, la rottura di molte fognature dovuta all'incuria dell'amministrazione hanno formato nel sottosuolo fra il Pantheon e il Campidoglio una palude che un giorno potrebbe inghiottire gli edifici di quei quartieri e le persone che vi abitano.

due già compresi nel piano regolatore, e gli altri in zone dove la città si sta estendendo grazie all'interessamento delle società proprietarie di aree.

Intanto l'Immobiliare è passata a coltivare un'altra zona. Adesso, per esempio, ha messo gli occhi su una fetta di 800.000 metri quadrati fra la via Appia nuova e quella antica, in località Villa dei Quintili. I proprietari, fra cui anche gente modesta, non sono in grado di valorizzarli.

L'Immobiliare in questi casi crea una società in cui entrano a far parte quei proprietari incapaci e con questi alleati procede all'esecuzione dei suoi piani. Essa ha una lunga pratica, e anche quando una zona come quella fra le due Appie è al centro di aspre polemiche, sa come farsi valere presso gli uffici del Comune. Fra l'altro uno dei più importanti consiglieri in Campidoglio, Bardanzellu, è uno dei suoi avvocati.

Certo non è facile in Campidoglio resistere a una potenza come l'Immobiliare. I funzionari comunali, i tecnici, i membri delle commissioni ricevono stipendi assai bassi. I tre più importanti azionisti della Società sono: la Santa Sede, la Fiat, l'Italcementi, rappresentati rispettivamente da Eugenio Gualdi, Vittorio Valletta, e Carlo Pesenti.

È interessante scorrere i nomi delle altre persone che reggono i destini dell'Immobiliare.

Il vicepresidente, Guido Traves, è uno dei principali azionisti della Bastogi, della Centrale e della Meridionale di Elettricità; l'amministratore, ingegnere Enrico Galeazzi, è membro del consiglio della Pia Acqua Marcia e della Società romana di elettricità; il consigliere, Bernardino Nogara, che cura gli affari finanziari del Vaticano è consigliere della Beni Stabili (l'altra grande società che regola la sorte delle aree e dell'edilizia romane), consigliere della Società molini e pastifici Pantanella, delle Strade ferrate meridionali, della Montecatini, della Adriatica di Elettricità, della Elettrochimica dal Caffaro, delle Cartiere Burgo, dell'istituto Italiano di Credito Fondiario, della Società anonima condotte d'acqua, etc. etc.; il consigliere principe Marcantonio Paccelli è amministratore della Pantanella, della Sogene (filiale dell'Immobiliare), della Lai; il consigliere avvocato Osio è consigliere dell'Italgas che è la stessa cosa della Romana Gas. Non occorre parlare degli altri. Il quadro è sufficiente a mostrare che le grandi potenze della capitale, cioè l'Immobiliare, la Beni Stabili, la Pia Acqua Marcia, la Romana Gas e la Romana di Elettricità, sono collegate fra loro (e tutte hanno legami col Vaticano) con un unico scopo (che negli statuti viene chiamato fine sociale): il controllo economico di Roma.

Abbiamo finora accennato soltanto all'attività dell'Immobiliare perché il suo esempio è

classico e perché essa non fa mistero dai suoi programmi, in una recente seduta dell'assemblea dei soci fu fatta una dichiarazione sufficiente a chiarire i rapporti fra questa società privata e la legge. Fu detto: «Il comune di Roma dovrà in avvenire mostrarsi più comprensivo nei riguardi dell'Immobiliare lasciandola libera di applicare il piano regolatore secondo le sue vedute. L'Immobiliare possiede tutti i mezzi, architetti, tecnici, urbanisti, ecc. ecc. per dare a Roma lo sviluppo che compete a una città delle sue tradizioni».

Gli altri grossi proprietari non hanno altrettanto potere, ma sanno anche essi agire con sufficiente abilità. I più ragguardevoli sono: il marchese Alessandro Gerini con sei milioni di metri quadrati, la sorella del marchese, Isabella, con due milioni e mezzo, i principi Lancellotti con sette milioni. Per dare un esempio di qualcuna delle speculazioni compiute da queste famiglie citiamo le parole pronunciate nell'aula del consiglio comunale, in una seduta del febbraio '54, da Aldo Natoli il consigliere che con Leone Cattani si è dedicato al compito di denunciare le grosse speculazioni edilizie del comune di Roma. Né il sindaco, né altri consiglieri osarono ribattere.

Disse Natoli: «Parlerò di ciò che è avvenuto in una ristretta zona del Quadraro, lungo la via Tuscolana. Nel 1950, l'Ina-Casa comprò dal marchese Gerini a 1300 lire a metro quadrato e iniziò la costruzione di un importante centro di abitazioni. Il Comune naturalmente impiantò i servizi pubblici.

In tre anni i prezzi dei terreni di proprietà dei marchesi Gerini compresi nei piani particolareggiati sono arrivati a cifre che variano dalle 15 alle 20.000 lire sul fronte della Tuscolana, fino alle diecimila lire nell'interno. Si tratta in complesso di 57 ettari del marchese Gerini, di 117 ettari di sua sorella Isabella: un calcolo non arduo, dimostrerebbe che il valore è aumentato di alcuni miliardi; 5 o 6 per il marchese Alessandro, una decina per la signora Isabella.

Nel 1951 il Comune decise di costruire Villa Gordiani (un blocco di case popolari sulla Preneestina). Il Comune possiede ancora oggi, per quanto il suo patrimonio, si trovi in uno stato deprecabile, circa 5 milioni di metri quadrati di aree. Noi sostenevamo allora che il Comune avrebbe dovuto costruire su aree proprie perché così avrebbe risparmiato la spesa per l'acquisto di nuovi terreni e avrebbe inoltre valorizzato il patrimonio proprio, non quello altrui.

Il Comune invece, comprò dieci ettari di terreno... dopodiché cominciò a costruire, a impiantare, servizi pubblici valorizzando così tutta quella zona. Il risultato a tre anni di distanza è che i prezzi