

di Rep., 11-2-1994

Il vecchio nodo degli espropri...

di ANTONIO CEDERNA

FINALMENTE il governo si è impegnato a dare avvio al più importante intervento prescritto dalla legge per Roma Capitale del 15 dicembre 1990: il Sistema Direzionale Orientale, ovvero lo Sdo. La commissione nazionale per Roma Capitale (composta dal ministro delle Aree urbane e dell'ambiente Aldo Spini, dai ministri dei Lavori pubblici e dei Beni culturali, dal sindaco Rutelli, da assessori, dai presidenti di Regione e Provincia, eccetera) ha deciso il trasferimento nello Sdo di sei o sette ministeri con circa 12.000 addetti, per un volume di circa 6-700.000 metri cubi: per una spesa nel prossimo quinquennio di 5-700 miliardi e di avviare le procedure per gli espropri, come stabilito dalla legge, e istituire un'agenzia a prevalente partecipazione pubblica per la gestione della complessa operazione.

Di tutto ciò va dato atto al governo e allo stesso primo ministro Ciampi, che con Rutelli si era incontrato il 30 dicembre scorso: sono passati più di tre anni dall'approvazione della legge, e non è inutile ricordare che proprio sull'esproprio del 700 e passa ettari dello Sdo, nel 1990 si arenarono per mesi i lavori della commissione della Camera incaricata di elaborarla.

L'esproprio fu a un certo punto considerato strumento «massimalistico» e «manicheo» dal sindaco Carraro, che propose di limitarlo alla metà delle aree (lasciando il resto alla speculazione); contro l'esproprio si schierarono democristiani e socialisti, proprio mentre erano in corso le grandi manovre di proprietari e costruttori per accaparrarsi i terreni (l'Italstat che acquistava sessanta ettari da Cabassi a Torre Spaccata per 60 miliardi). E Andreotti definiva lo Sdo «una fisima».

La svolta sorprendente è improvvisa si ebbe il 21 settembre del '90. In una riunione delle forze politiche coi sindacati, l'assessore Gerace (e con lui Sbardella), fulminati sulla via dello Sdo, si convertirono all'esproprio.

Sdo (1994)

LA SCHEDA

LE 235 SEDI della pubblica amministrazione statale a Roma occupano una superficie di 2 milioni circa di metri quadri, di cui 1.283 sono di proprietà demaniale, mentre i restanti 720 mila metri quadrati sono in affitto per le quali lo Stato spende 300 miliardi di lire di affitto annuo. Attualmente i ventuno ministeri e gli altri uffici della pubblica amministrazione occupano in totale 235 sedi, di cui 83 sono di proprietà e 152 in affitto.

La metà di questi edifici sono ubicati nella prima circoscrizione (quindi all'interno delle Mura Aurelliane); diciotto a ridosso del centro storico nei territori della II, III, XVIII circoscrizione, mentre il rimanente 32 per cento è suddiviso negli altri quartieri della capitale. Come se non bastasse ci sono in attesa altre cinquanta richieste di nuova locazione avanzate dagli uffici centrali e periferici della pubblica amministrazione. Per evitare questi pericoli e in attesa dello Sdo comunque il ministro dell'Ambiente Valdo Spini ha bloccato le domande di locazione che, per la penuria di edifici adibiti ad ufficio, andrebbero a collocarsi a macchia d'olio in tutti i quartieri di Roma contribuendo così a collezionare ulteriormente il già caotico traffico cittadino. Il record del dicastero in affitto curiosamente è ritenuto proprio dall'Ambiente che è dislocato in cinque sedi diverse. Ecco intanto dove andranno a collocarsi geograficamente i nuovi ministeri che saranno trasferiti a est della città. Il «piano direttore» indica che a Pietralata ci sono aree libere per un milione e 224 mila metri cubi; al Tiburtino per 946 mila; al Casilino per 863 mila; a Centocelle est per un milione 353 mila, mentre per Centocelle ovest la cubatura è convenzionata dall'applicazione dei vincoli archeologici su una parte dell'area. (n.r.)

La giunta, la commissione per Roma Capitale e il Consiglio comunale deliberarono in conseguenza (contrari naturalmente i neofascisti). E la Commissione della Camera alla fine di dicembre poté varare la legge.

Sdo significa liberazione del centro storico dal peso esorbitante delle attività direzionali e terziarie che lo soffocano, causando inquinamento, congestione di traffico, degrado. Un centro storico in cui si concentra l'87 per cento di tutto il terziario romano; con la conseguenza che nell'ultimo quarantennio 200.000 stanze residenziali sono andate perdute e sostituite da uffici. E gli abitanti sono stati cacciati in massa: erano 400.000 nel '51, oggi sono appena 126.000. Quasi, si potrebbe dire, un incruento genocidio. Dei 22 ministeri di Roma (con 85.000 addetti, sparpagliati in 527 sedi, due milioni e mezzo di metri quadri di superficie), ben 14 sono situati nel centro, prima circoscrizione, per oltre un milione di metri quadrati, 36.000 addetti, sparpagliati in oltre 200 sedi. Il loro trasferimento nello Sdo non significa indiscriminata cementificazione: perché il Piano Direttore del comprensorio prevede che su 788 ettari solo 139 sono destinati ad essere edificati (circa un sesto della superficie complessiva). Il resto è destinato a servizi, e a verde per 273 ettari (quasi quattro volte Villa Borghese): il parco maggiore sarà quello archeologico di Centocelle su terreni comunali, a tutela dei resti della Villa dei Flavi cristiani, del campo Marzio della guardia imperiale e del complesso costantiniano Ad duas lauros. Un altro passo verso la realizzazione dello Sdo è stata, in gennaio, la decisione dei ministri Spini e Casese di non trasferire più il ministero della Sanità nel mastodontico edificio costruito alla Magliana, scandalosamente autorizzato dalla passata amministrazione capitolina su terreni Caltagirone: in una zona destinata a parco del Tevere Sud e in spregio della legge per Roma Capitale appena approvata, in quanto posto nel quadrante sud-occidentale, cioè nel punto cardinale opposto allo Sdo, (e che sarebbe stato affittato allo Stato per 42 miliardi all'anno!). Aveva dunque ragione Rutelli quando, nell'ottobre '92, presentò un esposto alla magistratura contro quell'aberrante autorizzazione. Quali gli impegni che comune e governo devono adesso affrontare per procedere nella realizzazione dello Sdo?

I) Predisporre, come impone la legge per Roma Capitale, il programma pluriennale con l'indicazione degli ambiti nelle aree da espropriare (cosa di cui la giunta precedente si è dimenticata), cominciando da Pietralata, già servita dalla linea B della metro.

II) Predisporre il piano quadro nel centro storico, anche per decidere cosa fare dei vecchi edifici dei ministeri che vengono trasferiti: un trasferimento che, come da sempre sostiene l'urbanista Vezio De Lucia, deve avvenire «a saldo zero», per cui i vecchi edifici dovranno essere utilizzati in modo estremamente leggero, o anche essere demoliti per ricavare quegli spazi pubblici di cui il centro storico ha bisogno.

III) Decidere al più presto quali sono i ministeri (e gli uffici comunali) da decentrare prioritariamente. Prendendo esempio dalla Francia, che in quattro anni ha costruito il nuovo ministero delle Finanze, trasformando la sua vecchia sede nel Grande Louvre.

IV) Avviare il sistema della mobilità su ferro con la realizzazione delle linee D e G, e il potenziamento delle linee ferroviarie esistenti.

V) Istituire l'agenzia (Stato, Regione, Provincia, Comune, banche pubbliche e capitale privato) che presta la soluzione e all'operatività delle decisioni.

L'acquisizione pubblica delle aree - ha scritto Piero Salvagni - «è la cassaforte dello Sdo», perché consente alla mano pubblica di incamerare la rendita fondiaria e di reinvestirla. E ci sono buone ragioni per credere che la Corte Costituzionale respinga il ricorso che alcuni privati hanno rivolto nel feb-

braio dell'anno scorso al Tar contro l'esproprio: una sua recente sentenza, infatti, riconosce la legittimità dell'indennizzo, così come è stato definito dalla legge per Roma Capitale (un indennizzo abbattuto del 40 per cento rispetto a quello stabilito dall'unica legge vigente in materia, quella del 1885).

Il costo dell'esproprio dei terreni dello Sdo non dovrebbe così superare, in un decennio, i 5-600 miliardi: che sono l'equivalente di quanto spende lo Stato per l'affitto delle sue innumerevoli sedi ministeriali. L'acquisizione preventiva delle aree fabbricabili, da ricedere poi agli operatori a un prezzo maggiorato dei costi sostenuti dalla collettività per le urbanizzazioni, è la via maestra dell'urbanistica moderna: nell'ultimo quarto di secolo la Francia ha acquistato ben 20.000 ettari nella sola regione di Parigi.

E non dimentichiamo che l'esproprio dello Sdo fu proposto, in consiglio comunale, il 6 dicembre 1968 dall'assessore democristiano Maria Muu Cautela; e che più di un secolo fa il grande John Stuart Mill, economista liberale, scriveva che è «iniquo che i proprietari delle aree diventino ricchi nel sonno, senza rischiare e senza lavorare, solo lucrando i plusvalori creati dalla collettività».

ANTONIO CEDERNA