

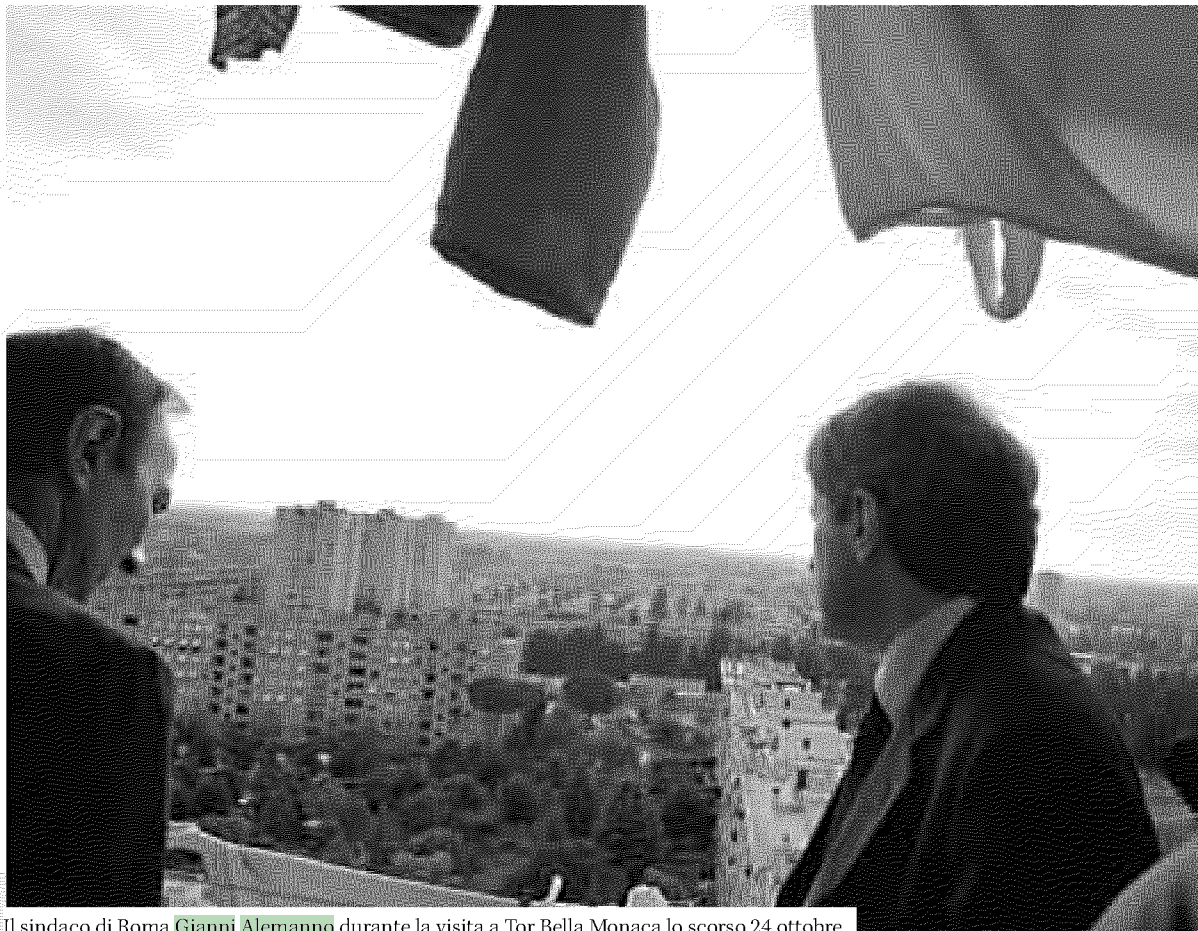


Lazio

Tor Bella Monaca, speculazioni dietro gli slogan; Polverini e le tentazioni atomiche
pagine 6 e 7

Il caso Il sindaco **Alemanno** promette: «Demoliamo tutto e costruiamo villette». Ma dalle carte emerge il raddoppio delle cubature

L'inganno di Tor Bella Monaca Speculazione dietro gli slogan



Il sindaco di Roma **Gianni Alemanno** durante la visita a Tor Bella Monaca lo scorso 24 ottobre

Paolo Berdini*

I centri storici italiani non sono neppure il 5% della gigantesca urbanizzazione che ha investito l'Italia negli ultimi sessanta anni. Il 95% delle città è periferia, spesso invivibile e degradata. Portare bellezza, ordine e qualità a que-

sta immensa città senza volto è dunque il tema del futuro urbano. Il tentativo del sindaco di Roma **Alemanno** di riqualificare Tor Bella Monaca, 180 ettari della periferia est dove vivono 30 mila abitanti va dunque analizzato con attenzione perché se ne possono trarre alcune indicazioni generali per il prossimo futuro.





Tor Bella Monaca nacque all'inizio degli anni '80, quando si credeva ancora che la mano pubblica potesse guidare le trasformazioni urbane. In tre anni fu costruito su progetto di alcune grandi firme dell'architettura italiana (Barucci e Passarelli solo per fare due nomi) e la sua realizzazione fu resa possibile da un intelligente accordo tra l'amministrazione comunale di Roma e i costruttori romani coordinati da un uomo come Carlo Odorisio.

Tor Bella Monaca non è bella. Nacque in fretta per dare rispo-

ste alla dolorosa piaga dell'emergenza abitativa: in quegli anni la città era ancora punteggiata di baracche che furono definitivamente cancellate proprio grazie alla realizzazione del nuovo gigantesco quartiere. Dovette poi farsi carico di alcune opere che non servivano a quel quartiere, ma erano indispensabili per tentare di risanare la piaga dell'abusivismo edilizio che aveva dilagato tutt'intorno. L'area su cui fu costruito il quartiere era l'unico spazio libero: Tor bella Monaca è infatti letteralmente circondata da oltre 500 ettari di squallidi tessuti spontanei. E proprio queste zone vissero all'epoca la loro prima fase di recupero perché furono realizzate scuole dell'obbligo e superiori; perché fu realizzata la sede del municipio, un centro civico, un teatro e alcuni parchi pubblici.

Fu poi realizzata, sempre per supplire alla città dell'egoismo privato, una vera e propria autostrada urbana di collegamento tra le vie Casilina e Prenesti-

na che rappresenta la ferita più grave del quartiere. La strada infatti taglia in due parti il quartiere e ne divide una parte dal sistema dei servizi municipali. Anziani e bambini non possono percorrere a piedi distanze pur modeste perché quell'enorme infrastruttura è di difficile attraversamento.

Se il sindaco Alemanno voleva davvero "risanare" le brutte periferie romane aveva dunque una grande possibilità. Smantellare la pericolosa autostrada ed interrarla come fanno nell'Europa civile, da Berlino a Stoccolma. Si sarebbero così potuti creare percorsi alternativi all'automobile e recuperare vivibilità. Si sarebbe potuto anche costruire nuova edilizia per ricucire e rendere migliore ciò che bello non è. Il sindaco aveva invece evocato il quartiere della Garbatella (anni 20-30) tutto pubblico e a bassa densità, e scelto l'ideologia del "demoliamo tutto e costruiamo villette invece di intensivi".

Davvero? I documenti ufficiali consegnati in questi giorni dicono che verranno costruiti altri 1.500.000 metri cubi di cemento. Oggi sono due milioni. Le cubature quindi raddoppiano e cementificheranno altri 19 ettari di terreno agricolo. La cosa

sconcertante è che in questo modo la

densità abitativa passerà dagli attuali 300 abitanti per ettaro a 440: una mostruosa speculazione edilizia. Sono le densità abitative dei peggiori esempi della speculazione edilizia romana. Dalla Magliana a viale Marconi. Altro che villette.

E ancora. Perché mai si è scelto come caso paradigmatico della Tor Bella Monaca pubblica invece di concentrare attenzioni sugli squallidi quartieri abusivi privati che lo circondano? In quelle zone mancano piazze, luoghi di socialità, verde e perfino i marciapiedi e si rischia di essere investiti. Una città incivile, dunque, nata soltanto sulla spinta del più cieco interesse privato.

Le risposte a questa domanda sono due. La prima è che è mol-

to più agevole intervenire laddove si ha la proprietà degli edifici, mentre per la città privata non disponiamo di leggi, finanziamenti e strumenti urbanistici. E invece di aggredire questo difficile nodo che riguarda l'intero paese si sceglie la strada più comoda. C'è poi una motivazione di natura economica. Nel mese di ottobre 2009 lo stesso sindaco Alemanno nella veste di Commissario straordinario di governo per il piano di rientro del comune di Roma aveva riconosciuto un debito fuori bilancio nei confronti degli eredi Vaselli, famiglia di grandi proprietari terrieri a seguito degli espropri mai perfezionati proprio per la realizzazione di Tor Bella Monaca. Il sindaco-commissario deliberava di pagare 55 milioni di euro: a favore della



rendita speculativa: per capire di quale folle buco stiamo parlando, in solo anno sono stati riconosciuti ai Vaselli 1,3 milioni di euro di interessi per ritardato pagamento!

Ecco spiegati i motivi per i quali Alemanno ha avuto l'idea di demolire Tor Bella Monaca: occorrerà infatti trovare altri terreni liberi per costruire quel milione e mezzo di metri cubi di cemento previsti dal piano direttore. E, guarda caso, le aree libere intorno a Tor Bella Monaca sono di proprietà degli eredi Vaselli. Si costruiscono nuove case sui terreni dei creditori del comune e la rendita parassitaria si ingrassa alle spalle della città.

Una considerazione finale. Il debito accumulato dal comune di Roma con la rapace proprietà dei suoli è stimato nell'ordine di 1,5 - 2 miliardi di euro.

Se applichiamo il metodo Tor Bella Monaca, e cioè riconoscere cubature in cambio della cancellazione del debito, dovremo costruire in ogni centimetro della città. Una follia.

C'è da chiedersi come mai negli ininterrotti 15 anni di amministrazione di centro sinistra nessuno dei due eroici sindaci ha mai lanciato l'allarme su questa drammatica situazione per chiedere una moderna legge che -al pari degli altri paesi europei- regoli la rendita urbana. Nessuno ha fiatato e i comuni italiani sono stati lasciati in preda alla speculazione immobiliare. E gli abitanti di Tor Bella Monaca pagano il conto. ■

**docente di Urbanistica
Università di Tor Vergata (Roma)*

**Si cementificheranno
altri 19 ettari di
terreno agricolo.
Ma la cosa
sconcertante è che in
questo modo la densità
abitativa passerà dagli
attuali 300 abitanti
per ettaro a 440.
Altro che villette!**