

di Sergio Brenna

Chi pensasse che la lettura del nuovo libro di Paolo Berdini, *Lo stadio degli inganni. Storia del più grande scandalo urbanistico della Roma contemporanea* (Derive Approdi, 2020, pp. 171, 14 €), in cui fa il punto sulla sua breve esperienza come assessore all'urbanistica della Giunta Raggi e sui motivi profondi per cui si è indotto a dimettersi e traccia le linee di un programma alternativo che probabilmente sarà quello della sua candidatura a sindaco di Roma alle prossime elezioni, possa interessare solo chi segue le vicende politiche e urbanistiche romane si sbaglierebbe di grosso. È pur vero che la ricostruzione che Berdini fa delle varie fasi della vicenda che ruota attorno alla proposta di nuovo stadio della Roma calcio A.S.C., sviluppatasi inizialmente sin dal rapporto con la Giunta Marino/Caudo e proseguita ancora oggi senza conclusione definitiva con la Giunta Raggi/Berdini prima e poi - dopo le sue dimissioni - con l'assessore all'urbanistica Montuori è così particolareggiata e ricca di documentazione che talvolta si fatica a seguirne i vari passaggi e i nomi dei numerosi personaggi che vi hanno avuto un ruolo, ma l'insegnamento che se ne può trarre sui guasti della subdolamente rinata urbanistica contratta che, anche quando si riveste di accattivanti e fantasiose denominazioni apparentemente di moderna innovatività (Accordi di programma, Programmi Integrati di Intervento-P.I.I., Legge Stadi, eccetera), è in sostanza la versione 2.0 - cioè in dimensione allargata e finanziarizzata - delle lottizzazioni contrattate in assenza di piano urbanistico complessivo negli anni '50-'70, meglio noti come "le mani sulla città" dal titolo del bel film di Francesco Rosi del 1963, ambientato sulle vicende napoletane, ma paradigmatico di una devastante condizione diffusa a livello nazionale.

Per i non romani e in particolare per i milanesi è soprattutto interessante notare il parallelismo inverso tra Roma e Milano sulle questioni del nuovo stadio calcistico e del riuso della vecchia Fiera: sul primo Roma era partita già (male) in anticipo su Milano con la Giunta Marino/Caudo accettando acriticamente la proposta di Roma A.S.C. di proprietà del finanziere italo-americano Pallotta di stadio+1 milione di metri cubi sulle aree dell'ex ippodromo di Tor di Valle, di proprietà della fallimentarmente indebitata immobiliare Eurnova di Luca Parnasi, rampollo forse troppo spregiudicato di una storica famiglia di costruttori romani, e arenatasi (per ora) sulla mediazione con la Giunta Raggi (senza più Berdini) di stadio+500.000 metri cubi, ma metà delle opere pubbliche di collegamento indispensabili (come ho fatto presente più volte, la metà di una follia non è necessariamente una cosa ragionevole: o è una mezza follia o più spesso una follia e mezza!) e sul riuso dell'ex Fiera di Roma lungo la Cristoforo Colombo con una trattativa a partire dagli stessi indici edificatori di ex Fiera di Milano/Citylife (anche se l'area di ex Fiera di Roma è un quarto di quella di Milano, non a caso il debito con cui entrambi si sono trovati a che fare è di 200-250 milioni di €!). Milano ha proceduto in senso inverso: ex Fiera di Milano/Citylife con un milione di metri cubi ficcatici a forza già con le Giunte Albertini/Lupi e Moratti/Masseroli e portata a identica conclusione con quelle Pisapia/De Cesaris e Sala/Maran e ora a San Siro nuovo stadio+1 milione di metri cubi. C'è, quindi, materia utile per riflettere non poco sul parallelismo e le analogie del comportamento cementodestra-cementosinistra quando ci si avventura su un'urbanistica che di contrattato ha ben poco essendo in realtà succube delle aspettative speculative delle proprietà fondiarie e degli investitori finanziari, a cui spesso si affida il compito di fare proposte progettuali e insediative, che

ovviamente mirano soprattutto a tutelare prioritariamente la flessibilità verso il mercato, la facilità di esecuzione e la massima redditività.

Tanto per fare un esempio, quando mi sono trovato a dimorare a lungo a Roma per motivi familiari e di salute, ho voluto partecipare a titolo personale alle riunioni consultive della Giunta Marino/Caudo con i comitati cittadini sul riuso dell'ex Fiera di Roma, forte solo del poter offrire la mia esperienza su ex Fiera di Milano.

Dopo aver illustrato le gravi contraddizioni provocate da un indice edificatorio così elevato, fissato solo solo per le aspettative di rendita della proprietà e tale da obbligare a realizzare edifici molto alti (a Milano le tre torri di Citylife in inverno mettono in ombra gli edifici preesistenti a nord-est per l'intero arco solare; il progetto migliore era quello di Renzo Piano per Pirelli RE che prevedeva una piastra terziaria bassa e compatta e una sola torre da 200 metri, facilmente scomponibile in quattro da 50 metri; avendo però offerto un misero 10% in meno di Citylife, pur sul doppio della base d'asta, prevalse l'ingordigia di Fondazione Fiera, col silenzio accomodante del Comune) e constatato che ciò non poteva assolutamente essere messo in discussione, proposi che almeno si obbligasse l'attuatore a realizzare prevalentemente gli edifici alti a destinazione terziaria sul lato verso la Cristoforo Colombo, larga 80 metri, e gli edifici residenziali più bassi a ridosso dei quartieri attigui preesistenti. La rappresentante dell'assessore Caudo mi rispose scandalizzata che non si poteva condizionare così tanto la libertà imprenditiva del futuro acquirente.

Tanto per capire quali fossero gli interessi fondamentali che l'amministrazione pubblica intendesse come prioritariamente intangibili nella trattativa...

---

Articolo già pubblicato da le città in comune