«... considerata l'importanza e la gravità che ha assunto in Italia il problema della tutela e della conservazione del patrimonio archeologico, artistico e paesistico in conseguenza dell'accentuarsi dei fenomeni di naturale deperimento, ad aggravare i quali concorrono ai tempi d'oggi molteplici fattori avversi — mutamenti d'uso e di destinazione, gravami fiscali, speculazioni finanziarie connesse con l'incremento edilizio — nonchè l'inadeguatezza di norme legislative... accogliendo e condividendo il senso di vivissima motivata preoccupazione manifestato sempre più diffusamente e intensamente dagli organi, istituti, ambienti culturali, in campi anche internazionali, per i danni purtroppo già verificatisi e per quelli che, con ormai drammatica evidenza, minacciano un immenso e insostituibile patrimonio d'arte e di cultura... rivolge viva raccomandazione al governo della Repubblica Italiana affinchè voglia adottare, con urgenza e nella misura richiesta dalla gravità della situazione i più idonei provvedimenti di sua competenza».

(risoluzione dell'UNESCO del 18 settembre 1963)

NELLE FOTO: In testata, la spiaggia di Loano; in basso, Napoli, con il suo pino.

IL BEL PAESE

un tanto al metro quadrato

«Affrettatevi a visitare l'Italia, prima che gli italiani l'abbiano distrutta»

(Slogan di una agenzia turistica europea)

MOLTI anni sono trascorsi dal giorno in cui per la prima volta un consigliere comunale comunista si alzava, in Campidoglio, per denunciare lo scandalo delle speculazioni sulle aree fabbricabili Il fenomeno, che a Roma assumeva aspetti clamorosi, non si limitava però alla Capitale. Il meccanismo della speculazione era estremamente semplice: una volta acquistata una certa estensione di terreni agricoli ai margini della città, bastava attendere pochi anni per rivenderle a prezzo decuplicato o centuplicato, non appena vi fossero giunti i servizi essenziali. Ma il meccanismo, per quanto semplice aveva bisogno, per scattare, di una spinta. E questa spinta era rappresentata dalla compiacenza delle autorità che portavano acqua, gas, luce, strade proprio a quei terreni che erano stati acquistati a pochi soldi dalle grandi società immobiliari e dagli speculatori privati. La compiacenza, il silenzio dei pubblici poteri, mentre favorivano la manovra di arricchimento di alcuni, danneggiavano però centinaia di migliaia di cittadini. Grazie alla speculazione sono cresciute infatti, ai margini delle nostre città, altre città di cemento, quei grandi dormitori pubblici, senza scuole, senza giardini senza impianti sportivi, con lo spazio misurato al millimetro, nelle quali vivono tutti coloro che dispongono di un reddito di lavoro.

Il fenomeno della speculazione in sè non è del tutto nuovo. Ma la speculazione sulle aree fabbricabili, che nel dopoguerra ha assunto proporzioni macroscopiche, è particolarmente scandaloso per due motivi: 1) perchè esso opera al sicuro da ogni rischio, grazie alla convivenza dei pubblici poteri; 2) perchè esso determina il modo di vivere, quanto pagheremo di affitto, a quale scuola manderemo nostro figlio, se i nostri figli avranno o no il diritto di giocare in un giardino o in uno spiazzo verde, quanta strada dovremo percorrere per arrivare al più vicino mercato, il tempo che ci occorrerà per giungere da casa all'ufficio o alla fabbrica dove lavoriamo.

Lo sviluppo delle città viene così deciso non sulla base degli interessi collettivi, ma sulla base del puro interesse del profitto degli speculatori. Questi «padroni della città», più forti dei municipi, del governo, della pubblica opinione, in questi anni hanno raccolto centinaia di miliardi dalle tasche di ognuno di noi.

Sono passati molti anni, abbiamo detto, dal giorno in cui per la prima volta a Roma questo fenomeno venne denunciato da un consigliere comunale comunista. Ed anche se la speculazione non ha ancora cessato di prosperare, tuttavia da allora qualcosa è cambiato. La taglia imposta dai padroni delle aree a ciascuno di noi ci è divenuta insopportabile, milioni di italiani ritengono ingiusto pagare affitti che assorbono il 30-50% dei propri salari e stipendi, uomini di cultura, architetti, giornalisti hanno denunciato, ognuno con i propri mezzi, la piaga vergognosa che infesta il nostro paese. Sull'argomento sono stati scritti centinaia di articoli, molti libri, è stato fatto anche un film.

L'azione tenace degli uomini che per primi avevano denunciato il fenomeno, ha conquistato altre forze politiche. Le posizioni nostre sono diventate le posizioni di tutti gli uomini che in qualche modo si preoccupano dell'avvenire e del progresso del nostro paese.

La rivendicazione di una legge urbanistica che tagli le unghie agli speculatori sulle aree e consenta uno sviluppo delle nostre città determinato dai bisogni di coloro che le abitano — che risponda al bisogno di sole, di luce, di verde, di scuole, di attrezzature civili delle nostre famiglie — che sia capace di dare a tutti case ad un prezzo equo — è ormai una rivendicazione della maggioranza della opinione pubblica nazionale e delle forze della cultura e della politica.

Vinceranno queste esigenze, o prevarrà ancora l'interesse degli speculatori?

E' questo uno dei banchi di prova, una delle pietre di paragone della democrazia nel nostro paese. Noi comunisti continueremo a batterci, come ci siamo battuti finora, perchè prevalga l'interesse della collettività.

Una legge urbanistica

● Il modo migliore per realizzare i piani è sovente di rendere libero il terreno per ogni trasformazione che si dimostri adatta secondo il piano. Le autorità locali hanno perciò poteri per comprare il terreno anche coattivamente lasciandolo in affitto al privato.

● Il piano indica come soggette a vendita obbligatoria il terreno che potrà essere richiesto, entro dieci anni, per essere trasformato da parte degli enti statali, dalle autorità locali o anche da privati.

● La legge fornisce ampi poteri alle autorità locali per effettuare esse stesse le trasformazioni d'uso, che non saranno così più a lungo limitate a causa dei rifiuti da parte delle imprese private.

● Nessuna trasformazione d'uso può aver luogo senza autorizzazione, ossia il proprietario terriero è libero di continuare a utilizzare il suo terreno per l'uso esistente, ma la questione di ogni ulteriore trasformazione d'uso della terra sarà governata da considerazioni di interesse comune.

● Quando la trasformazione d'uso è permessa, ogni conseguente aumento di valore deve essere incassato per intero dallo Stato.

Una legge approvata dal soviet degli operai e contadini? NO: si tratta semplicemente di brani della relazione che accompagna il testo della legge urbanistica inglese del 1947.

In tutti i loro secoli di storia le città italiane non hanno mai subito una pressione pari a quella avuta negli ultimi dieci anni. Le città sono cresciute a dismisura. Roma, Milano, Torino hanno quasi raddoppiato la loro popolazione dall'ultima guerra. Soltanto una parte dell'edilizia è stata edilizia popolare sovvenzionata dal governo. I lussuosi appartamenti erano la prima e più proficua speculazione, seguita dal sempre chiusi e compatti blocchi di appartamenti per la classe media. Le aree edificabili hanno raddoppiato, triplicato, quadruplicato il loro valore nello spazio di tre o quattro anni. Un terreno che nel 1950 valeva poche centinaia di lire al metro quadrato, attualmente ha aumentato il suo valore di centinaia di volte.

«The economist»

Roma

«Raramente si vede un albero: ancor più raramente gli speculatori risparmiano un pezzo di terra per farne un giardino pubblico. A Roma si possono percorrere per miglia e miglia i nuovi quartieri senza trovare un posto dove i bambini possano giocare o la gente possa sedere sotto le fronde di un albero... Blocchi di appartamenti sorgono sempre più alti e sempre più appiccicati gli uni agli altri. A Vigna Clara, il più caro dei nuovi quartieri residenziali di Roma, i blocchi hanno piscine private che fanno salire gli affitti alle stelle, ma le strade sono così strette che il traffico vi è difficilissimo...».

(dalla rivista inglese «The Economist» del 28 marzo 1964).

Napoli

«...Due sezioni (quartieri) del centro urbano, Montecalvario e Mercato, sono entrambe totalmente prive di verde pubblico e con densità, rispettivamente, di 682 e 544 abitanti per ettaro. Nella sezione di S. Lorenzo, il verde pubblico rappresenta lo 0,02 per cento della superficie totale mentre la densità è di 825 abitanti per ogni ettaro. I quozienti per sezioni di morbilità e mortalità confermano la chiara rispondenza tra questi rapporti urbanistici (elevata densità e mancanza di verde) e le situazioni sanitarie».

(dalla relazione del prof. Corrado Beguinot al VII convegno della Associazione «Italia Nostra»).

Milano

«Nella sua più recente pianificazione, Milano ha raggiunto il rapporto di sette a uno tra zone edificate e zone verdi, con una densità, nelle zone di espansione, di 400 abitanti per ettaro. Amsterdam, Londra e Stoccolma hanno un rapporto tra zone edificate e zone verdi di uno a uno, con una densità per le zone edificate di circa cento abitanti per ettaro».

(arch. M. Ella e I. Insolera: «Il verde nella città»).

Palermo

«La pratica ha inizio il 25 luglio 1960 quando i nominati in oggetto presentarono all'ufficio tecnico comunale un piano di lottizzazione dei loro terreni in via Notarbartolo, angolo via Libertà, per costruirvi un edificio ad abitazioni private, uffici, negozi. Tale piano di lottizzazione venne approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 25 luglio 1960 (lo stesso giorno della presentazione). L'ordine di convocazione del Consiglio comunale stilato il 14 luglio, al n. 49 aveva già iscritto la richiesta da parte della Giunta di approvazione del progetto che, come si è visto, fu presentato il 25 luglio».

(dalla relazione del prefetto Bevivino al governo regionale siciliano, a conclusione dell'inchiesta straordinaria al Comune di Palermo).

Catania

«C'è da trémare. A Catania è all'opera un'altra sigla sinistra, l'ISTICA (Ist. Immobiliare di Catania per il risanamento del quartiere di San Berillo, una emanazione della Generale Immobiliare di Roma - n.d.r.): se guardiamo le planimetrie pubblicate nei bollettini dell'Immobiliare, vediamo che si tratta sempre dell'urbanistica preistorica, retorica, scenografica, speculativa e sventratoria, che pretende di risolvere i problemi con le distruzioni selvagge e i bombardamenti a tappeto, facendo tabula rasa di tutto l'ambiente antico, isolando i monumenti maggiori come iceberg nell'oceano e tracciando le strade con le cannonate».

(Antonio Cederna - «I vandali in casa»).

I bugiardi urbanistici

● «La speculazione sulle aree si risana da sè e con provvidenze non strutturali e col venir meno dello squilibrio fra la domanda di lavoro nelle campagne e nelle città, destinato ad attenuarsi anche con quei coadiuvanti interventi di fortuna che sono necessari a riequilibrare le proporzioni delle esigenze di un tetto».

(Alberto De' Stefani - «Il Tempo» - 12 aprile 1964).

● «Il progetto urbanistico reca impresso il sinistro marchio di fabbrica della "setta urbanistica italiana"».

(Marino Bon Valsassina - «Il giornale d'Italia» - 27 aprile 1964).

● «Tutto quello che sarà tentato, o peggio attuato, a simiglianza del mondo orientale, squalificherà l'Italia e farà cadere fra i popoli liberi la sua nuova dignità e l'antica grandezza».

(Ugo D'Andrea: «Una legge valida per i paesi d'oltre cortina» - rivista «Ulisse»).

● «Non c'è tempo per disquisizioni formali e non occorre nemmeno una difficile legislazione sulle aree fabbricabili di carattere generale che tenda a nazionalizzarle. La dialettica italiana, per sua disavventura sistematica, obbedisce alla perversione di trasformare casi particolari, mutevoli, che non conosce a fondo e che sono di natura transitoria, in problemi di principio e di generali ordinamenti. E' una pessima dialettica: pessima, costosissima e deludente».

(Alberto De' Stefani - «Il Tempo»).