

# CASE, FITTI, SPECULAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA

## L'ora della verità per due grandi capitali

Dal nostro corrispondente

**PARIGI, ottobre**  
Un po' più di un anno fa un architetto di fama, Bernard Zehruss, lanciava dalle colonne del Figaro un grido di allarme: «Salviamo Parigi». La guerra era finita da ventisei anni. Parigi era stata salvata dai progetti distruttivi di Hitler, aveva conservato intatti i suoi popolosi boulevards, le sue ammirabili prospettive, le sue piazze immutabili. Nello splendore dei palazzi reali, nella solida architettura del trionfo borghese, nei muri decrepiti di Utrillo e nei grigi lungitimi di Matisse, in tutte queste diverse esperienze culturali e umane sovrapposte nei secoli e miracolosamente armonizzate tra loro, Parigi era sempre Parigi. Chi dunque ne minacciava l'esistenza o il volto?

«La speculazione sui terreni — scriveva Zehruss — si sviluppa vergognosamente rendendo impossibile ogni operazione di rinnovamento. La città imborghesisce, perde il suo equilibrio, le sue forze vive. Siamo nell'impossibilità di applicarvi anche il più modesto schema di ordinamento urbanistico».

Zehruss non era stato il primo e non sarà certamente l'ultimo a gridare allo scandalo. In effetti, se Parigi soffre dei mali comuni a tutte le grandi capitali moderne — congestione, speculazione forsenata sulle aree fabbricabili, deterioramento del patrimonio immobiliare, dilatazione abnorme delle amministrazioni e dei centri d'affari, sfollamento forzato della popolazione tradizionale verso periferie sempre più anonime e lontane — la terapia adottata contro questi mali, o mal applicata, o non applicata del tutto, sta già modificando profondamente alcuni dei suoi caratteri peculiari unici al mondo.

L'imborghesimento della città, la sua perdita di equilibrio e di forze vive cui accennava Zehruss sono racchiuse in queste cifre: il 21 per cento degli abitanti di Parigi ha più di sessanta anni mentre i giovani al di sotto dei vent'anni rappresentano una percentuale appena superiore (21,5 per cento) e le giovani coppie appena formate sono costrette a cercare rifugio nella banlieue se vogliono trovare un alloggio a prezzi abbordabili: non a caso l'indice di natalità di Parigi (14,8 per mille abitanti) è molto al di sotto della media nazionale (16,7 per mille) e non può non tradursi in un ulteriore invecchiamento della popolazione parigina negli anni a venire.

D'altro canto, se la popolazione intra muros non è pressoché aumentata rispetto ai primi anni del secolo e si aggira sui due milioni e ottocentomila abitanti, quella della regione parigina sfiora ormai i dieci milioni. Questo vuol dire che un francese su cinque vive attorno a Parigi dove dilagano a perdita d'occhio quelle sinistre «città dormitorio» costruite in fretta, prive di infrastrutture, veri e propri centri di segregazione per le centinaia di migliaia di persone che a Parigi attira a lavorare e respinge subito dopo in un processo estenuante di sottrazione del già ridotto «tempo libero».

Ma dove lo squilibrio è più evidente e preoccupante e nella composizione sociale della città: in dieci anni oltre centomila impieghi industriali sono stati soppressi e l'ambizioso piano della sommersa di altri duecentomila impieghi similari e la loro sostituzione con trecentomila posti amministrativi. Gli uffici (banche, assicurazioni, sedi di società ecc.) divorano ogni anno il 20 per cento delle nuove costruzioni.

Sarebbe tuttavia inesatto affermare che nessuno ha affrontato in modo organico i problemi del rinnovamento urbanistico della città e della sua regione, che urbanisti e sociologi hanno «lasciato fare» agli speculatori senza opporre nessuna diga alle avidità «mani sulla città». E' del 1965, per esempio, uno «Schema direttivo per la sistemazione urbanistica della regione parigina» — elaborato dalle autorità del distretto con l'aiuto di una valida équipe di urbanisti — che affrontava con una notevole audacia su una scala mai discesa in precedenza i mali di questa congestionata regione. Partendo da un piano di previsione degli sviluppi della regione parigina nei dieci anni successivi lo «Schema» fissava i poli di sviluppo industriale destinati a riequilibrare l'attività produttiva dei dintorni della capitale, tracciava le vie di comunicazione indispensabili ad assicurare il più rapido trasporto della popolazione nei due sensi e proponeva la creazione di vere e proprie «città satelliti» dotate di una vita autonoma commerciale e culturale.

«Le città nuove — era scritto nello «Schema» — sono il solo mezzo per cambiare la natura dell'attuale banlieue. Si tratta di sostituire a un tessuto urbano troppo uniforme, a carattere di dormitorio e privo di infrastrutture, dei centri urbani atti ad assumere tutte le funzioni che i cittadini esigono oggi dalla città».

Più tardi anche Parigi veniva dotata di una sorta di piano regolatore di cui i giornali si impadronirono come di un clamoroso fatto di cronaca: «Parigi del 2000». Si trattava di un piano ambizioso, centrato sulla creazione di alcune grandi «città» amministrative attorno alle stazioni di St. Lazare, Nord, Lyon e Austerlitz: la costruzione di assi stradali a circolazione rapida e di nuovi alloggi (20 mila all'anno di cui la metà di tipo popolare) nei nove rioni più popolosi di Parigi.

Tanto il primo che il secondo piano si inserivano, ovviamente, in una serie di opere e di programmi già in corso o precedentemente progettati come lo sventramento di alcuni rioni insalubri di Parigi e la loro trasformazione in centri residenziali (164 ettari dal 1958 al 1975), la creazione del centro urbano e amministrativo della Defense (all'estremo ovest della capitale) e il suo collegamento al centro con una linea «metropolitana espressa» di prossima inaugurazione, la costruzione di un «quartiere modello» sulla vecchia Gare de Montparnasse, il trasferimento

# PARIGI si salverà nel 2000?

Parigi ormai esplose. Per salvarla si guarda agli anni del futuro. Ma l'utopia riesce soltanto ad aggravare la già disastrosa realtà del presente

(in parte già realizzato) delle Halles nei pressi dell'aeroporto di Orly e così via.

Purtroppo tra i giganteschi programmi elaborati nei centri di studi, l'insufficienza dei crediti concessi all'edilizia popolare e alle infrastrutture, il vertiginoso rincaro dei terreni (aumentati di dieci volte tra il 1953 e il 1967), la speculazione privata e una politica apertamente volta a favorirla, non poteva esserci coesistenza pacifica o soltanto coesistenza pura e semplice.

Da un lato si è visto che, per esempio, lo «Schema orientativo per la sistemazione urbanistica della regione parigina» era stato elaborato senza tener conto del piano regolatore di Parigi e viceversa; di conseguenza l'ammortizzazione indispensabile tra la ristrutturazione organica della capitale e i bisogni della sua immensa periferia è rimasta lettera morta. In secondo luogo la speculazione edilizia, sotto la spinta del bisogno urgente di costruire le «città satelliti», ha spogliato queste ultime del loro progettato carattere di città autonome riducendole a poveri «dormitori» e seppellendo sotto le esigenze del massimo profitto le buone intenzioni dello «Schema». Infine il rinnovamento dei rioni insalubri, affidato in parte alla edilizia privata, è andato

avanti a ritmi molto più lenti del previsto.

«Al ritmo attuale — confessava l'anno scorso il prefetto di Parigi — ci vorrà un secolo e mezzo per ricostruire i rioni insalubri e in questo periodo altri settori della città saranno diventati inabitabili».

E' così venuta a crearsi una contraddizione insanabile tra pianificazione urbanistica teorica, intellettuale, fondata su considerazioni sociali del tutto positive e urbanistica «di fatto», quella che ha le sole garanzie di diventare realtà perché spinta dalla formidabile molla del profitto immediato o a lungo termine.

D'altro canto — anche lasciando da parte i progetti monumentali come la ricostruzione delle Halles, che avrebbe dovuto imprimere alla capitale l'impronta indelebile della grandeur degoliana, il male più profondo di Parigi, quello che dovrebbe essere curato più sollecitamente, è l'insufficienza, la decrepitezza e l'incredibile arretratezza tecnica del suo patrimonio immobiliare.

Parigi manca, in rapporto alla sua popolazione attuale, di 675 mila vani. Ogni anno vengono costruiti diecimila appartamenti: bisognerebbe poterne raddoppiare il numero — come hanno chiesto i consiglieri municipali del PCF

denunciando il carattere classista e speculativo delle grandi «operazioni rinnovatrici» del regime — perché Parigi, entro limiti di tempo accettabili, possa ospitare convenientemente quella parte della sua popolazione alloggiata al di sotto dei livelli di abitabilità previsti in una città moderna.

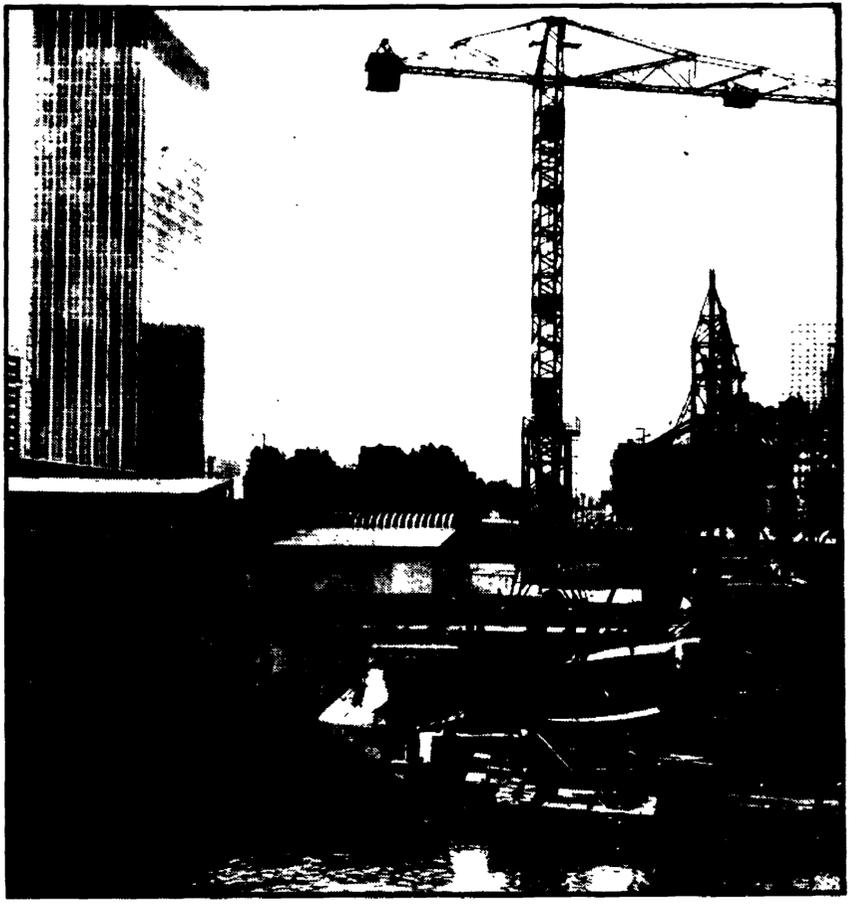
Più del 41 per cento delle famiglie composte di quattro persone vive in due camere e spesso anche in meno. Il 23 per cento delle giovani coppie si rassegna a coabitare coi genitori, il 9 per cento trova alloggio nei vecchi hotels meublés; il resto emigra in periferia. Quanto al patrimonio immobiliare, le cifre sono ancora più impressionanti. Ventinove mila edifici (27,5 per cento) risalgono a prima del 1871. Nei quattro rioni del centro la proporzione degli edifici più che centenari è addirittura del 76 per cento. Un quarto delle abitazioni parigine è formato da una sola stanza e soltanto il 50,5 per cento di queste abitazioni dispone di un W.C. all'interno. La sala da bagno è ancora un lusso: ne è dotato il 40 per cento appena delle abitazioni dette «normali».

Ovviamente gli affitti di questi appartamenti (ma non di tutti però) è generalmente basso; ma appena si esce dalla disperante mediocrità di tali condizioni di alloggio non vi sono più limiti all'avidità degli imprenditori e dei proprietari. In media, in un edificio moderno di standing non troppo elevato, l'affitto si aggira sui 12-14 franchi al metro quadrato (a seconda dei rioni più o meno residenziali); il che significa affitti variabili dalle 90 alle 100 mila lire e più per un appartamento di due camere e servizi, inabborribili dunque per la maggioranza dei salariati e degli impiegati.

Se è vero che Parigi è stata dotata di piani lungimiranti, questi piani si scontrano però con tre ostacoli quasi insormontabili: la speculazione sulle aree fabbricabili, gli interessi immediati degli imprenditori e la politica sempre porregeggiante di uno Stato che fa il suo interesse privato.

Zehruss chiedeva ai parigini «di prendere coscienza della gravità del problema» e di «salvare Parigi». In verità i parigini non sono stati sordi all'appello e quando, come nel caso del rinnovamento del «Ventre di Parigi», hanno dovuto guardare i piani monumentali proposti dal regime, non hanno esitato a condannarli costringendo le autorità a ritirarli dalla circolazione e a riesaminare il problema su basi più realistiche.

Augusto Pancaldi



Lavori sulla Senna, a Parigi, per la costruzione del tratto di metropolitana regionale che attraversa il fiume. Si scorgono i grattacieli della zona del ponte di Neuilly



Una panoramica del quartiere romano di San Basilio. Qui la speculazione edilizia ha creato un vero e proprio lager

# ROMA con l'acqua alla gola

Una città nella quale si è perduta ogni «misura dell'uomo» a vantaggio di una dimensione urbana allucinante: quella del profitto privato

«FUORI PORTA PIA, sulla sinistra della strada, esisteva la vigna Torlonia. Giunto il periodo della curée quella vigna fu acquistata a 5 lire il metro quadrato, destinata alla fabbricazione e rivenduta subito ad un prezzo variabile da 70 a 120 lire il mq. L'affare sembrò portentoso alla Banca Tiberina che l'esegui e la Banca per smaltire i terreni, ricorse al sistema di cedere le aree a credito, dando inoltre ai costruttori una sovvenzione di duemila lire per metro quadrato di fabbricato. Sembrò che fosse giunto il regno di cuccagna. Le altre banche e il Credito Immobiliare adottarono lo stesso sistema:

«la febbre dei guadagni andò a cercare i terreni dove costavano meno, fuori delle mura, a ridosso del Circo, nella Valle dell'Inferno a Monte Mario. La speculazione sui terreni fabbricabili non ebbe allora più freno. Si costruirono sulle aree paludose del Trionfale, o nei terreni erbosi che circondano Castel Sant'Angelo o sulla rovina atroce dei vecchi giardini».

Queste parole come potrebbe magari pensare chi leggesse distratamente queste righe — non si riferiscono a ciò che avviene a Roma oggi, (per chi non si sia mai recato in visita nella città, basterà del resto avvertire che

il Trionfale e Castel Sant'Angelo sono punti oggi centralissimi dell'abitato urbano); esse sono state bensì scritte da un pubblicista di 80 anni fa per descrivere i fasti e i nefasti della speculazione edilizia quale si scatenò nella neo capitale subito dopo l'unificazione, tra il '70 e l'80. Basterebbe peraltro cambiare i nomi delle località e delle persone, scrivere al posto di Trionfale o di Castel Sant'Angelo: al 22° km. della via Prenestina o al 16° della via Casilina, aggiungere alcuni zeri alle cifre indicate, e il brano potrebbe benissimo attagliarsi alla situazione romana del 1969».

La tecnica oltre tutto risulta essere la stessa: i nuovi quartieri sorgono di regola abusivamente, al di fuori di ogni decisione presa dal Comune ed in completo contrasto con le previsioni del Piano regolatore, senza l'ombra dei servizi, per iniziativa dei proprietari dei terreni che cominciano a lottizzare e a vendere prendendo essi l'iniziativa della pianificazione del territorio.

Proprio in questi giorni, sull'ondata delle lotte e delle occupazioni di alloggi effettuate da circa 700 famiglie di baraccati, il Consiglio comunale sta di nuovo affrontando i termini del problema della casa a Roma. E' l'assessore preposto — un rappresentante della sinistra democristiana, l'assessore Cabras — ha svolto la sua relazione a nome della Giunta, dicendo che «il problema della casa a Roma ha origine dalle particolari caratteristiche dell'immigrazione, dalla precarietà delle fonti di lavoro, dalla carenza di un tessuto industriale cittadino, dalle generali gravi carenze legislative in materia urbanistica che ostacolano la programmazione comunale per le aree da destinare all'edilizia popolare e condizionano la disponibilità di alloggi economici con la conseguente tendenza alla lievitazione dei canoni di affitto e la scarsa disponibilità del tipo di al-

loggi richiesti dai lavoratori e dai ceti popolari».

E ha poi aggiunto: che «a monte delle possibilità di intervento dell'Amministrazione e delle sue scelte programmatiche dobbiamo esprimere ancora una volta l'opinione che il rinvio permanente adottato a proposito della legge urbanistica generale e la politica delle leggi tampone, hanno aggravato il quadro del già caotico sviluppo dei grandi centri, hanno agevolato la speculazione fondiaria, hanno reso il mercato della casa sclerotico e incapace di offerte compatibili con le richieste emergenti». Parole e giudizi che non saremo certo noi comunisti a contrastare, e che risuonano altresì notevolmente nuove dai banchi della Giunta capitolina; ma che acquistano oggettivamente un buon diverso significato quando non siano accompagnate da un esame puntuale delle proprie responsabilità e delle proprie specifiche intenzioni operative: perché suonano in tal caso come un tentativo infelice di scansare da sé il problema, di allontanarlo, di scrollarselo di dosso.

Prendiamo il caso delle lottizzazioni abusive di terreni fatte in violazione del Piano regolatore. Anche qui le cause possono essere ricercate molto lontano: perché non c'è dubbio che tali lottizzazioni non si verificherebbero se si fosse già pervenuti ad una riforma urbanistica contenente il principio dell'esproprio generalizzato e del regime pubblicistico dei suoli edificatori, o se fosse stata ridotta la richiesta di case curando i mali del Mezzogiorno e facendo di conseguenza calare il flusso immigratorio, o se l'Ente pubblico provvedesse lui — con la realizzazione di piani di edilizia popolare, basati sull'esproprio dei terreni — alle esigenze del mercato. Ma come spingere poi il resto?

Il fatto per esempio che questi speculatori: che pure lucrano miliardi, non

vengono nemmeno toccati dal Comune nell'applicazione dell'imposta di famiglia? O il fatto che secondo la legge queste lottizzazioni sono vietate e i responsabili passibili di multe e di reclusione fino a 5 anni, ma il comune di Roma non procede neppure ad effettuare le necessarie denunce alla Magistratura? Oppure il fatto che queste lottizzazioni avvengono alla luce del sole, con tanto di pubblicità fatta sul posto e sui giornali.

E passiamo per un momento al problema della casa. I dati del quale sono quelli che conosciamo: aumento della popolazione in media per 500.000 unità ogni anno, continuo afflusso di nuovi immigranti dal Mezzogiorno e dalle altre baracche, 15.000 famiglie abitanti nelle baracche, 60.000 che vivono in esaltazione. E' fermiamoci per ora qui: (non consideriamo cioè quelli che hanno il problema dell'alto affitto o coloro che, pur avendo la casa, magari ai margini della città, mancano però di ogni servizio; in altre parole tutto il resto della popolazione). Che può fare il Comune da solo, di fronte a tanto disastro? con una situazione di bilancio delle più dissestate? se non interviene lo Stato? se non intervengono nuovi provvedimenti di rifinanziamento dell'edilizia pubblica?

Sembra un discorso ineccepibile; e non v'ha dubbio che il rilancio dell'edilizia pubblica ed il rovesciamento del rapporto oggi esistente tra questa e quella privata, è uno dei punti irrinunciabili, non solo per risolvere il problema della casa, ma per affrontare in modo produttivo lo stesso problema della pianificazione urbana. Ma poi si va a sbirciare tra le pieghe dei conti del Comune, e si scopre allora che mentre le decisioni prese dal Consiglio nell'aprile del '68 per la costruzione immediata di 700 alloggi sono state semplicemente e bellamente ignorate dalla Giunta, con il motivo delle

persistenti difficoltà finanziarie, la spesa per le opere della grande viabilità, sollecitate dalla FIAT — tangenziali, strade di scorrimento e via discorrendo — risulta pressoché raddoppiata nei nuovi contratti dall'Amministrazione negli ultimi 4 anni, rispetto alle previsioni.

Venendo al concreto: quali proposte avanza ora la rappezzata Giunta di centro-sinistra, di fronte al problema immane che le si para davanti? E qui sorge l'altro problema politico. Perché la richiesta formulata dalla Giunta capitolina è di nuovo, un provvedimento particolare per Roma, con il quale il governo — in occasione del centenario della capitale — stanzia per la città la somma di 70 o 80 miliardi per eliminare le baracche. Ripetiamo: solo per la città di Roma; non preoccupandosi minimamente di ciò che avviene nel resto del territorio. E' strano: proprio nel momento in cui, come abbiamo sopra riferito, si tenta di fare una analisi esterna delle cause dei problemi della metropoli, collocandoli nei dislivelli esistenti fra diverse zone del paese, si torna poi tranquillamente ad imboccare la via delle «leggi speciali», la via cioè del più gretto municipalismo, e che quei problemi — anziché risolverli — contribuisce senza dubbio ad aggravare, alimentandone le cause. La battaglia per la casa e per la soluzione dei problemi che stanno scoppiando in tutte le maggiori città, non c'è dubbio, non può che essere una battaglia «nazionale», per obiettivi «nazionali», anche se perseguiti in ogni singolo comune; una battaglia per diversi indirizzi di politica economica e per imporre quelle riforme di struttura che sono necessarie: prima fra tutte la riforma della legge urbanistica e del regime proprietario dei suoli edificatori.

Piero Della Seta