

IL CASO.

**Indagini sulle violazioni urbanistiche a S. Felice
Nel paese 7.790 case per 7.736 abitanti**

■ S.FELICE CIRCEO. Via della Vasca Moresca, nel cuore del Parco del Circeo. Tra l'erica, il rosmarino, il mirto, i ginepri che faticosamente tentano di riaggregare i loro destini nella macchia mediterranea distrutta dagli incendi dolosi serpeggia il più fitto intreccio di divieti che sia lecito supporre nel Lazio: vincoli idrogeologici forestali, protezione delle coste, tutela di bellezze naturali e paesaggistiche; dalla legge Galasso alla rigida normativa del Parco. In una zona definita «di elevato interesse pubblico», con destinazione urbanistica «Comprensorio naturalistico del Monte Circeo», in cui è prevista l'inalterabilità dello stato dei luoghi ed è vietata qualsiasi forma, anche irrilevante, di edificazione, le suore della Casa Vergine della Redenzione hanno costruito una cappella abusiva di cinquanta metri quadri, poi inaugurata alla presenza di autorità civili e religiose. «Quella di prima era minuscola, il vescovo non ci si rigirava»: così la responsabile della comunità ha giustificato l'opera compiuta presso i vigili che redigevano il verbale.

Ma così fanno tutti, al Circeo. Città nella pianura, tra decine di residenze dai nomi omerici o spagnoleschi che stendono un tappeto di case sul litorale tra San Felice e Terracina, non hanno resistito neanche Umberto Improta e signora, proprietari di una villa nel condominio «Mesa del Mar». Nel loro giardino qualcuno ha scorto un'impresa «forestiera» impegnata nella «ristrutturazione di una tettoia di circa 45 metri quadri - come poi è stato scritto nei verbali - composta di pali e strutture portanti in legno con sottostante manufatto in muratura di circa 10 metri quadri diviso in tre distinti locali da adibire a magazzino bagno». Grande la sorpresa in Comune quando, dopo il sopralluogo effettuato da un vigile urbano e dal geometra capo del servizio urbanistico, è stata accertata l'identità dei proprietari. Umberto Improta e Angela Quistelli erano proprio il questore di Roma (oggi prefetto di Napoli), e sua moglie. Nel verbale si menziona una «documentazione fotografica circa la preesistenza delle opere prodotta a tempo record dagli interessati, il giorno successivo al sopralluogo. Ma le opere non risultavano oggetto di condono, tanto meno di autorizzazione: il manufatto, anch'esse esistente da tempo, è comunque abusivo e la ristrutturazione pure. Ineluttabile, dunque, nel luglio 1991, l'ordinanza di demolizione firmata dal sindaco democristiano Renato Bocchi.

Ma ci sono anche le case fantasma. Edifici inesistenti sono stati disegnati sull'aerofotogrammetria allegata al piano regolatore generale della zona di Quarto Caldo. Gli uomini della sezione della squadra mobile di Latina hanno acquisito una corposa documentazione all'ufficio tecnico del comune di S. Felice Circeo. Le indagini nel settore urbanistico sono state disposte dal sostituto procuratore Francesco Lazzaro dopo una denuncia presentata dai progettisti incaricati di redigere i piani particolareggiati per il centro storico e per il Promontorio. I piani non sono mai stati adottati e al loro iter è connesso un contenzioso irrisolto per la liquidazione di professionisti. Ma in



Una panoramica del Circeo e a destra scheletri di case abusive

Abusivismo notturno marino Circeo, l'economia del cemento selvaggio

una relazione che accompagna gli elaborati forniti dai tecnici al Comune è emersa una discrepanza tra le unità immobiliari del Promontorio riprodotte sull'aerofotogrammetria allegata al piano regolatore generale (adottato nel 1979) e quelle censite dagli architetti nel rilievo effettuato sul posto. Su quel documento ufficiale c'erano dunque delle case fantasma che esistevano solo sulla carta, dei quadratini fittizi non corrispondenti all'effettivo stato dei luoghi. I tecnici, come era loro dovere, lo segnalavano al Comune, che avrebbe dovuto prendere atto dell'esistenza di un falso, o comunque di elementi erronei, in un atto pubblico.

L'abusivismo, da queste parti è routine. E basta scorrere l'elenco dei 1750 verbali redatti tra il 1986 e il 1993, si possono scoprire una miniera di storie curiose. Una notte della settimana natalizia sul volgere del 1993 regala una sopraelevazione a un capannone annesso alla falegnameria di Paolo Petrucci, dimessosi un paio di mesi prima dalla carica di assessore all'urbanistica. Circa duecento metri quadri di superficie e un'altezza da tre a cinque metri, fino al culmine del tetto. Ora su via Borgo Montenero,

Abusivismo edilizio nel cuore del Parco del Circeo: uno sport praticato da tutti, suore della Casa Vergine della Redenzione incluse, con una cappella abusiva di 50 metri quadri. Al Circeo, i residenti sono 7.736, le case, 7.790. Ora la Procura di Latina indaga, ma intanto il cemento continua a dilagare con il metodo brevet-

tato della «squadra-lampo» che tira su un'intera casa in una notte. Per esempio, durante le feste dello scorso Natale, ci fu una nottata che regalò all'ex assessore all'Urbanistica Paolo Petrucci ben 200 metri quadri di sopraelevazione con tetto ad un capannone annesso alla sua falegnameria.

FRANCESCA FACCHINI

che è anche la strada di accesso al paese venendo dalla Pontina, incombe un'enorme massa grigia. Il verbale viene intestato alla figlia dell'ex assessore, ma nel frattempo è affisso nei bar del paese un calendario promozionale della ditta «Mobili Paolo Petrucci» e tuttora di fronte alla falegnameria campeggia un'insegna con la stessa scritta. La «gestione» sar pure cambiata, ma il «marchio» è sempre lo stesso. Al 1 dei verbali, poi, in paese tutti collegano l'abuso edilizio con il politico e ciò non contribuisce certo ad alimentare la cultura della legalità. Poco più di due mesi dopo, la sera dell'otto marzo '93, su viale Tittoni (strada principale del paese), una classica edicola viene so-

stituita con un più ampio negozio prefabbricato calato giù da un camion. La mattina successiva l'esercizio è in funzione e vengono distribuiti, gi stampati, gli inviti all'inaugurazione serale cui interverranno amici e politici. A maggio, le elezioni amministrative: per democristiani, socialisti e socialdemocratici (alcuni riciclati in liste civiche), una piena conferma dei consensi del loro elettorato. L'ex Dc e il Psdi hanno ora una maggioranza di 11 consiglieri su 16, guidata da Norberto Campioni, un medico romano imparentato con una nota famiglia locale; all'opposizione c'è un ex Dc, un ex socialdemocratico, due ex socialisti e la rappresentante di una lista di rinnovamento, ora sconfessata dai compa-

gni di lista e definita da un nuovo foglio locale «un'utile stampella della maggioranza». «L'opposizione è tale solo sulla carta», commenta Franco Domenichelli, ex consigliere del Pds, partito scomparso dall'assise comunale. Al Circeo risiedono 7.736 persone e vi sono 7.790 abitazioni, di cui 5.152 non occupate (4.950 nell'81), secondo i dati (discussi e ancora provvisori), al censimento del '91: il quadro è quello di uno sviluppo aberrante dominato dal mercato estivo. Sono 4.513 le pratiche di condono edilizio affastellate negli uffici comunali, che riguarderebbero abusi avvenuti fino al 1985, ma da quattro anni a questa parte il paese è un grande cantiere.

«È tutto bloccato», questa la giustificazione ricorrente di chi costruisce illegalmente. L'abusivismo «di necessità», che pur esiste, è oscurato da una dominante speculativa: nascono o si ampliano case destinate al mercato estivo, capannoni artigianali poi affittati o rivenduti, case per «la necessità» di un figlio diciottenne, case costruite per abitarsi dopo aver venduto la propria e realizzati le alte cifre di mercato: un sistema, quest'ultimo, sempre più diffuso per risolvere la propria situazione economica.

Nascono anche grandi cottage a pagoda, ville di ampia metratura, case a due piani con tetti sfalsati. Una di queste è stata costruita e rifinita all'interno di una finta serra, che era apparsa ai vicini di altezza fuori misura. I vigili che l'hanno aperta hanno trovato un'accogliente dimora abitata, con tanto di pannelli stesi. Il centro storico è ormai una tendopoli ottomana in cui si sventrano i muri e si costruiscono nuovi balconi. Il lungomare Europa è una bidonville: baracche, tettoie e, per cercare di aggirare gli ostacoli della legge 47, addirittura un «tubo di cemento su ruote» adattato ad appartamento nonché un vagone ferroviario in disuso. Il '91 segna l'inizio della nuova

stagione d'oro dell'abusivismo, avviata ufficialmente il giorno della festa della Madonna della Sorresca, quando il paese si svuota per l'annuale processione fino al santuario di Sabaudia. Un tetto di ferro prefabbricato, stile capannone industriale, va a coprire dei muri perimetrali «boccati» anni addietro e l'autore riscuote un pubblico, ammirato consenso. Ma è di notte che si consuma il nuovo massacro del territorio. Case intere vengono tirate su da squadre di 10-12 persone nel volgere di otto ore, dalle dieci di sera alle cinque di mattina. Orrendi «cubi» di blocchetti fatti in fretta e furia, alla flebile luce di una lampada a gas, spesso senza fondamenta, predisposti per essere poi rifiniti con comodo, con le putrelle murate nelle pareti per ricavare successivamente le finestre. Prosperano quattro o cinque imprese locali «specializzate», nasce un tariffario ufficiale: una casa di un centinaio di metri quadri, «chiavi in mano», costa quaranta milioni. Lievitano i guadagni della manodopera: una «mezza cucchiara», qualifica intermedia tra il manovale e il capomastro, guadagna non meno di seicentomila lire a notte; il capomastro, non meno di un milione a notte. Basta dare uno sguardo al numero e alla consistenza degli abusi, si pure quelli ufficiali per dedurre che, nel contesto di un forte calo delle presenze turistiche e di generale ridimensionamento del giro d'affari estivo, costruzioni e ristrutturazioni abusive costituiscono l'economia sommersa del paese. Recentemente, però, la tecnica si è affinata. Nella zona di uso civico nascono grandi cottage a pagoda, ville di ampia metratura, case a due piani con tetti sfalsati. E contemporaneamente si aguzzano l'ingegno. Una di queste è stata costruita e completamente rifinita all'interno di una finta serra, che era apparsa ai vicini di un'altezza fuori misura. I vigili urbani, apertali, vi hanno trovato un'accogliente dimora con tanto di pannelli stesi e serbatoio del gas installato. Violazioni di sigillo, arresti domiciliari, posizioni penali compromesse, non preoccupano più di tanto per le loro conseguenze.

Demolizioni forzate? Nessuna. Dal '90 ad oggi il Comune ha indetto due gare d'appalto che sono andate deserte. Ma non ha mai impiegato i mezzi propri, ossia le squadre di operai comunali. Neanche per abbattere un grande chiosco prefabbricato che un commerciante del settore ittico ha piazzato sull'area demaniale del porto del Circeo, come protesta contro presunti criteri preferenziali nell'assegnazione delle licenze: A distanza di due anni il box è ancora lì, con un sigillo del Comune attaccato con lo scotch e recante il nome dell'autore. Le uniche ruspe che si ricordano entrarono in azione quindici anni fa per volontà di Michele Principe, altro sindaco del filone romano, e rase al suolo quattro o cinque case. Il fatto suscitò una mezza sommossa: i cittadini invasero il palazzo comunale e la sala consiliare. Non bastò un normale intervento delle forze dell'ordine a liberare dal suo asseio il sindaco-maganager che, senza battere ciglio, disse alla centralinista: «Signorina, chiami l'Artiglieria». Ma poi riuscì a sedare la folla.

Catasto
A settembre uffici trasferiti

■ Entro settembre l'ufficio tecnico erariale e le conservatorie di Roma dovrebbero essere trasferite dagli attuali uffici che versano in stato di fatiscenza in due edifici acquistati dal ministero delle Finanze nell'89 nel quartiere di Torrespaccata. Entro maggio - è questo l'impegno assunto dall'assessore al Territorio, Domenico Cecchini nel primo incontro ufficiale svoltosi ieri con il ministero ed i sindacati - il comune stenderà un accordo di programma che sarà sottoposto alla ratifica del consiglio comunale, con il quale si farà carico delle strutture necessarie per rendere accessibili i nuovi uffici e delle variazioni alle norme urbanistiche vigenti che destinano i due edifici, situati in via Ciamarra e via Martini a duecento metri dalla fermata della metropolitana Osteria del curato, a uffici locali.

Maccarese
Offerte insoddisfacenti per la tenuta

■ La privatizzazione di Maccarese, la tenuta agricola sulla costa romana, potrebbe essere sfumata per la seconda volta nel giro di dieci anni: a quanto si è appreso, infatti, le offerte ricevute nella procedura di vendita avviata nel luglio '93 sono state ritenute «insoddisfacenti». Nel frattempo è sopraggiunta la liquidazione dell'Iritecna, cui fa capo Maccarese, e la questione della vendita è passata al comitato dei liquidatori insediato nei giorni scorsi. La vendita, che si avvaleva della consulenza della Banca di Roma, prevedeva un meccanismo in base al quale - una volta scelto l'acquirente - la Iritecna concedeva 30 giorni agli enti locali interessati (la Regione Lazio, la Provincia di Roma e i comuni di Fiumicino e Roma) per esercitare il diritto di opzione per l'acquisto in modo diretto o tramite un terzo acquirente scelto dagli enti stessi.



TORRIMPIETRA

**AVVISO
AGLI UTENTI**

La stazione di **Torrimpietra** sulla A12 Roma Civitavecchia, è stata automatizzata. Il pagamento del pedaggio avviene pertanto tramite tessere **Viacard** (in vendita anche sul posto) o **TELEPASS**.

VINcard

TELEPASS

autostrade
FINTECNA-GRUPO IRI