

IL CICERONE

LA CITTÀ ETERNITÀ

UN PIANO CONTRASTATO

DI ANTONIO CEDERNA

Il 7 MARZO la Grande Commissione per il nuovo piano regolatore di Roma si è riunita all'EUR per la trentaduesima volta in quattro anni: è stata nominata un'incisiva sottocommissione per l'ennesimo esame degli elaborati fin qui presentati, dopo di che il Consiglio Comunale sarà investito delle decisioni definitive: appare sempre più difficile che il Comune possa terminare i suoi lavori entro il 31 agosto 1958, ultimo termine utile per l'adozione del nuovo piano regolatore. L'accidentata, faticosissima redazione del nuovo piano regolatore, nella sua ultima fase, si identifica con le recenti, tristi vicende politiche dell'amministrazione comunale romana. Il punto più basso dell'urbanistica romana da molti anni a oggi fu toccato nel novembre-dicembre, 1957, allorché la stessa coalizione politica, fatta di democristiani, liberali, monarchici e fascisti approvò, in Campidoglio, la lottizzazione di Villa Chigi (con in più i socialdemocratici), e in sede di Grande Commissione riuscì a impedire l'approvazione dello schema di massima del nuovo piano regolatore.

La variante per Villa Chigi venne approvata dalla maggioranza coalizzata dopo sei sedute movimentate: con essa si toglieva il vincolo a parco privato alla Villa, la si trasformava per due terzi in quartiere di palazzine e villini e si acquisiva al Comune come parco pubblico il resto. Così facendo, si violava una legge di piano regolatore per l'interesse esclusivo di un privato, si regalava al proprietario un guadagno immenso di circa un miliardo e mezzo, si distruggeva uno degli ultimi parchi di Roma, ridotta ad essere, come dimostrano le statistiche ufficiali, la città europea più povera di verde. «La difesa del verde viene dopo la difesa della proprietà privata», affermò soddisfatto l'assessore liberale Manlio Lupinacci, definendo egregiamente il clima politico che aveva presieduto all'operazione. Chi ha assistito a quelle sedute, non dimenticherà facilmente la tetra ostinazione della maggioranza, le insistenti, drammatiche, ragionevoli, reiterate proposte della minoranza per rendere meno scandaloso il baratto, né la compattezza bovina della democrazia cristiana nell'approvare la peggiore delibera presa ai danni di Roma in molti anni di malgoverno, dopo quella, temporaneamente sfumata, riguardante l'albergo Hilton (*Il Mondo*, 24 dicembre 1957).

Le stesse forze politiche che avevano appena liquidato Villa Chigi, si coalizzavano contemporaneamente per sabotare i lavori del nuovo piano regolatore. Il progetto di massima del nuovo piano regolatore, elaborato da un comitato Tecnico composto da alcuni tra i più qualificati urbanisti romani, era stato finalmente presentato alla Grande Commissione a metà novembre, e dopo quasi quattro anni di avversione e di aspri dibattiti, appariva quanto di meglio, nelle condizioni presenti, si poteva fare per Roma: un piano aperto e flessibile, che prevedeva, nelle sue linee essenziali, la salvaguardia integrale del centro storico, la espansione maggiore di Roma in una direzione predominante (il settore a oriente del Tevere), uno schema viario imperniato su un grande asse di scorrimento a oriente, capace di far da cerniera tra la città attuale e i suoi sviluppi futuri. Contro questo schema di massima si scagliavano a testa bassa democristiani, liberali, fascisti e monarchici, più qualche sprovveduto funzionario (*Il Mondo*, 21 gennaio), in base a pretesti insussistenti, ripetendo tutto in alto mare, mentre sempre più urgente si presentava la necessità di arrivare a una conclusione, in vista dei termini perentori fissati dalla legge (*Il Mondo*, 4 febbraio).

Un terzo fatto gettava, successivamente, una luce ancora più sinistra sull'amministrazione capitolina: dopo l'elezione a sindaco di Urbano Ciocchetti e la formazione di una Giunta sempre più appoggiata sui fascisti, veniva a metà gennaio reso noto il testo di un «accordo segreto» tra democristiani e fascisti, con cui la d.c. si impegnavano a far naufragare il piano regolatore invertevole le direttive di espansione, sviluppando Roma al nord e

al sud anziché all'est e al sud, a far approvare la variante relativa all'albergo Hilton e a presentarne una terza per liquidare un altro grande parco, quello di Villa Torlonia sulla Nomentana. Una smentita circostanziata non è mai venuta: da una parte, l'avversione manifestata in dicembre dalle forze più reazionarie allo schema di piano regolatore autorizzava a credere nella sostanziale verità dell'accordo, mentre dall'altra l'assessore liberale D'Andrea non poteva che confermare l'intenzione della Giunta di riproporre la questione dell'Hilton e di impostare quella di Villa Torlonia.

Villa Chigi, sabotaggio del piano regolatore, accordi coi fascisti: mai ora più nera era passata nel cielo della doppia capitale d'Italia. E' quindi interessante accennare ad alcuni fatti nuovi, che si sono verificati in questi ultimi tempi, e che dimostrano come all'interno dello stesso partito democristiano si stiano manifestando segni di risveglio, e, soprattutto da parte di una minoranza che sembra bene orientata. Se la vergognosa situazione creata in consiglio comunale veniva energicamente denunciata nel primo documento di fine gennaio firmato, oltre che da socialisti, radicali e repubblicani, anche da alcuni socialdemocratici e democristiani, sul piano più propriamente urbanistico sono da segnalare un ordine del giorno del comitato romano della democrazia cristiana, la presa di posizione della rivista *Rinnovamento*, un documento sul piano regolatore dell'Unione dei Tecnici Cattolici, e un convegno indetto dalla rivista *Battaglie Politiche*. L'ordine del giorno del comitato romano della democrazia cristiana è importante se non altro perché smetteva un ordine del giorno precedente, del luglio 1957, in cui si chiedeva la testa dei membri del Comitato Tecnico: nel nuovo ordine del giorno (febbraio 1958) si accettava invece i principi di massima dello schema del nuovo piano regolatore. Si fanno naturalmente molte riserve, ma l'accento pare esser sui consensi che sui dissensi: e questo conta, nonostante che alcuni mandarini democristiani, appena la stampa di sinistra ebbe



Roma. All'ospedale psichiatrico di S. Maria della Pietà è stata allestita un'esposizione di pitture eseguite dai ricoverati. Due di essi vi partecipano con questi ritratti di Sophia Loren e di Gina Lollobrigida.

preso atto con soddisfazione dell'aver avuto ripensamento, si siano affrettati a smentirsi un'altra volta dichiarando che niente era mutato.

Più rassicuranti, anche in sede politica, le dichiarazioni contenute in *Rinnovamento*, rivista della «giunta sinistra democristiana». In un editoriale a firma Mario Cabras si legge che «il voto della destra denuncia quanto meno la fiducia attesa di una grana politica di ordinaria amministrazione che lasci insoluti i problemi di fondo della vita cittadina, a tutto vantaggio degli interessi privilegiati e purtroppo finora onnipotenti. I voti non si regalano e palese è la desiderata contropartita, troppo spesso inco-

loniamente (?) ma oggettivamente fornita dall'inerzia, dall'insufficiente iniziativa del Partito e dei suoi organi locali». Quanto al piano regolatore, Mario D'Erme (peraltro responsabile sul numero di dicembre della rivista *Battaglie Politiche* di assai poco illuminati propositi urbanistici) denuncia la «grossa massiccia manovra di insabbiamento del piano regolatore» appoggiata anche, «ingenuamente vogliamo credere, da esimi esponenti democristiani», con gran vantaggio dell'indecorosa speculazione in atto «ai danni di Roma. Si difendono le direttive di massima del nuovo piano regolatore, e si deplo-
ra l'attuale «andazzo ammini-

strativo, il cui ultimo atto è costituito dall'operazione Villa Chigi, e nel quale si annunciano i prodromi per Villa Torlonia».

Interamente positivo è il documento dell'Unione dei Tecnici Cattolici, pubblicato su *Tecnica e Uomo*, (gennaio-febbraio). Il piano regolatore — vi si dice — è un'esigenza morale, che riguarda innanzitutto «la necessità di norme concrete che non soltanto impediscano i fenomeni dell'usura fondiaria, ma indirizzino le forze dell'industria edilizia verso realizzazioni consoni al bene comune»; si deplora che di fronte agli elaborati definitivi, «anziché discutere sull'attuazione delle direttive generali, già acquisite nei

lavori precedenti, si siano messe in causa le direttive stesse, o addirittura il concetto di piano regolatore come strumento di controllo pubblico delle iniziative private», il che fa temere il naufragio del piano stesso, cioè «un pericolo più grave di qualsiasi imperfezione contenuta nel piano», e fatale allo sviluppo della città per un lungo periodo. «Qualsiasi piano solidamente per Roma non potrebbe distaccarsi molto dalle grandi linee del piano attuale», e gli appunti sono limitati e ragionevoli.

Al convegno indetto dalla rivista democristiana *Battaglie Politiche*, ai primi di marzo, abbiamo ascoltato la condanna della distruzione di Villa Chigi, l'approvazione al nuovo piano regolatore e quindi implicito l'atto d'accusa contro i rappresentanti democristiani responsabili d'aver fatto di tutto per silarlo. Di particolare rilievo è stata la relazione letta dall'architetto Leonardo Benevolo, uno dei nostri più qualificati studiosi di problemi urbanistici. Lo stesso istituto giuridico — il diritto di fabbricazione considerata come un diritto integrante della proprietà privata dei terreni, cioè il diritto del privato di intascare il plus-valore d'un terreno divenuto fabbricabile — è stato definito come incompatibile con la società moderna; e con molta chiarezza è stato descritto il meccanismo della speculazione. La speculazione è responsabile della paradosica situazione della doppia crisi attuale, edilizia e degli alloggi; in quanto essa, mantenendo i prezzi dei terreni più alti del dovuto, costringe i costruttori a costruire solo case medie e di lusso, per contenere entro limiti ammissibili la percentuale del prezzo degli alloggi dovuta al terreno. «Un settore della domanda viene così saturato, molti appartamenti restano invenduti, e, mentre la domanda di appartamenti popolari cresce, ma il prezzo dei terreni non consente al costruttore di soddisfarla; così si realizza lo scopo della speculazione, cioè lo sgancimento dell'offerta dalla domanda, a svantaggio dei costruttori e dei consumatori, e nello interesse esclusivo di poche decine di proprietari terrieri». In particolare, c'è da aggiungere che i piccoli proprietari di terreni che il piano regolatore ha destinato a scarso o nullo sfruttamento edilizio, non possono sperare di modificare a loro vantaggio le decisioni del piano, si sono indotti a vendere i loro terreni ai proprietari maggiori, i quali, effettuata l'operazione di acquisto, e non prima, fanno una usata di loro influenza per far modificare il piano, e valorizzare i terreni acquistati: si capisce quindi perché le opposizioni alle direttive generali del piano non si siano manifestate nei tre anni da quando furono rese note per la prima volta, ma arrivino adesso, al momento di renderle esecutive e di trasformarle in vincoli effettivi di piano regolatore. In queste condizioni — ha continuato il Benevolo — sarebbe perfino inutile dar retta ai suggerimenti delle forze economiche che vorrebbero un diverso sviluppo di Roma, per esempio ad ovest del Tevere, sulla via Cassia. «La dinamica inevitabile della speculazione tenderebbe subito dopo ad agire in senso opposto, per consentire un nuovo giro al rialzo, e il risultato sarebbe un moto pendolare alternato della città, ben noto agli storici dell'urbanistica, fino alla completa paralisi dell'organismo urbano (e della speculazione stessa che, lasciata a se stessa, tenderebbe ad autodistruggersi, come il tumore che finisce per far morire l'organismo che lo nutre). La prova, se occorre, della natura patologica della speculazione sui terreni». Il piano regolatore come garanzia democratica per lo sviluppo razionale della città, le manovre violente della casta dei funzionari quali sono emerse dal processo «Espresso»-Immobiliare, le deficienze dell'industria edilizia per la mancanza di una norma urbanistica generale, il piano regolatore ridotto a «merce di scambio tra democristiani e fascisti», la necessità di considerare punti fermi e acquisiti le premesse generali e le soluzioni tecniche del progetto di nuovo piano regolatore, eccetera, sono stati altrettanti temi trattati dal relatore, e bene accetti all'uditorio democristiano.

Un uditorio un po' scarso, in verità, forse perché l'opinione ufficiale del maggior partito non ha simpatia per l'atteggiamento, per le sollecitazioni, i fermenti delle minoranze: non possiamo che augurarci che queste minoranze qualificate riescano a condurre avanti la loro opera di chiarificazione e a illuminare anche tenacemente l'orgogliosa insipienza della maggioranza. Centosettanta giorni ci separano dalla data in cui il Comune di Roma, al termine di un iter complicato, dovrà aver adottato il nuovo piano regolatore: non sembra temerario, nella situazione attuale, pesante e confusa, confidare nelle forze della persuasione.

ALOISIO RENDI

ANTONIO CEDERNA

LE CORBUSIER A BERLINO

DI ALOISIO RENDI

Una casa su sette sia rimasta in piedi.

Una società anonima, formata da imprese edilizie di utilità pubblica e finanziata dal comune, si accinge ad acquistare il terreno spezzettato in piccole proprietà private. 137 singoli lotti per oltre 150 mq. vengono comprati per una somma di 250 milioni di lire: solo in quattro casi la transizione dovette venire imposta d'autorità. Si immagini, di nuovo, il terreno tra Via Veneto e Porta Pia, comprato per 7.500 lire al metro quadrato.

Tale blocco di terreno fu sottoposto ad una pianificazione unitaria ed insieme altamente individualizzata: un progetto stabilì l'ordine e la simmetria degli edifici che, non più fiancheggiando le strade, ma disperse nel verde dei prati e giardini, dovevano sorgere nella zona; poi 57 architetti di dodici nazioni furono invitati a contribuire con i loro disegni, per singole costruzioni. Alcune limitazioni vennero imposte: la costruzione degli alloggi per 3.500 persone doveva avvenire nei limiti della «Costruzione Edilizia Sociale», le cui spese sono finanziate per metà dallo Stato: l'affitto non deve superare le 220 lire per metro quadrato; per un appartamento di due stanze, moderno e centrale, 10.000 lire (il costo della vita è in Germania lievemente più basso, il tasso dei salari lievemente più elevato che da noi). Per tutto il complesso, con due chiese, una scuola, negozi, etc., è previsto un costo di 9 miliardi di lire per 1.200 appartamenti. Malgrado queste limitazioni, i più grandi nomi della architettura contemporanea accetta-

rono l'invito: il vecchio Walter Gropius, che trentacinque anni fa aveva creato con il *Bauhaus* uno dei centri più vivi dell'arte moderna, ed era stato costretto dal nazismo ad abbandonare la Germania come «artista degenerato»; il finlandese Alvar Aalto; Oscar Niemeyer, che nel natto Brasile collabora ai piani per la nuova fantastica capitale; per l'Italia Luciano Baldessari di Milano.

Poiché la maggior parte del terreno è riservata a prati e giardini, gli architetti potevano, e dovevano, raggiungere notevoli altezze con i loro disegni; sei edifici, tra cui quello di Gropius, hanno da 7 a 9 piani, altri sei ne hanno 16, incluso quello di Baldessari (per cui al principio ne erano previsti 26). L'insieme delle costruzioni, in maggioranza ormai completate, e presentate al pubblico in una grande mostra complessiva l'estate scorsa, è di gradevole effetto, se pur forse un po' freddo; il bianco e il grigio del cemento armato prevalgono, a malapena corretti dal rosso o blu vivaci dei balconi, e l'asimmetria dei singoli edifici, tutti differenti tra loro e sparsi in mezzo al verde, è a prima vista sconcertante.

E Le Corbusier non poteva mancare, in una rassegna della nuova edilizia, alla quale anche gli Stati Uniti avevano contribuito, con una sala da congressi di forme certamente inusitate. E Le Corbusier vi ha illustrato quella che egli considerava tutta la formula risoltrice dell'urbanistica moderna: la colonia o quartiere sotto un singolo tetto: conclusione estrema del romantico falansterio dell'800. Per le

sue enormi dimensioni (153 metri di lunghezza, 59 di altezza in 17 piani) l'*Unité d'habitation* non trova posto nel centro di una città, e del resto nella visione del suo creatore deve essere, essa stessa, città in *nuce* circondata dalla natura, emergente dalla verde marca degli alberi. La collinetta vicino allo stadio ha per fortuna questi requisiti, ma Le Corbusier ha dovuto accettare compromessi per lui certamente dolorosi. L'altezza media delle stanze nelle sue case di Marignia e Nantes è di m. 2,26, quella di un uomo normale con le braccia levate, perfettamente sufficiente, secondo l'artista, per un alloggio comodo e sano. Gli inquilini però erano di diverso avviso, e molti appartamenti delle due *Unités* non trovano locatari. A Berlino si pretese subito un'altezza di m. 2,50, e a malincuore l'architetto ha dovuto cedere, creando così una nuova edizione del suo progetto, appunto l'edizione «Berlino». Altri gravi colpi per lui sono stati l'abolizione delle liste verticali di cemento armato che hanno la funzione, superflua a Berlino, di proteggere dal sole; e, più grave, la soppressione di alcune delle «strade interne», grandi corridoi per tutta la lunghezza dell'edificio, lungo i quali era previsto che sorgessero negozi per fare dell'*Unité* un'unità economica e sociologica appunto, un tutto autarchico.

L'edificio è sorto, e migliaia di richieste sono giunte alla cooperativa che lo ha edificato, e che non ha avuto difficoltà a vendere i suoi 527 appartamenti.

ALOISIO RENDI