

Il trionfo della speculazione

L'intreccio tra politica, banche e costruttori

di Paolo Berdini

Il primato della produzione edilizia nel panorama dell'industria romana si è costruito per forza di cose. Dalla fine della seconda guerra mondiale agli anni '70 la città era cresciuta di poco più di un milione di abitanti: trecento mila famiglie circa. Un vero tesoro per l'industria del mattone privato: 15.000 mila alloggi, cinque milioni di metri cubi di cemento ogni anno solo nel comparto residenziale.

Una nuova classe imprenditoriale, i costruttori, si afferma in quegli anni e arriva fino ai nostri giorni. Seppure con dinamiche demografiche più contenute, la città continua infatti a crescere per altri venti anni. Ai cosiddetti palazzinari subentra una nuova generazione più attenta alle questioni finanziarie e ai rapporti con il sistema bancario. Cercano di arrivare a Roma anche alcuni grandi nomi del mondo delle costruzioni e degli investitori nazionali, da Cabassi a Ligresti, soltanto per fare alcuni esempi. È una vicenda nota. È la storia urbanistica della capitale narrata da Italo Insolera, dominata dalle imprese di costruzione e soffocata dall'intreccio tra politica, banche e speculazione edilizia.

Oggi siamo nel pieno di un cambiamento epocale su cui conviene riflettere con attenzione. Due sono i fenomeni nuovi. Da un lato, a fronte di una domanda di alloggi molto più contenuta (la popolazione romana è pressoché stabile dal 1991), si è affermata la cultura della cancellazione di ogni regola. Il *“pianificar facendo”* ha cancellato ogni regola urbanistica e ciascun proprietario, specie se grande e potente, può imporre le proprie volontà senza fatica. Si costruisce meno, ma lo si può fare nella più totale discrezionalità: il trionfo della speculazione.

Il secondo fenomeno è legato al ruolo sempre più decisivo del sistema del credito nello scacchiere urbano. In tempo di crisi economica e finanziaria delle aziende – si pensi soltanto alla vicenda che ha colpito due colossi come Ligresti e Acqua Marcia di Caltagirone Bellavista - sono le banche ad avere il controllo della città.

Il caso della tenuta della Cesarina, 730 ettari di meravigliosa campagna a nord di Roma di proprietà della famiglia Ligresti, è in questo senso un caso d'antologia. Essa era in patrimonio ad una delle società della famiglia, la Sinergia, e quando iniziano ad apparire le prime vistose crepe di indebitamento iniziano i giochi



finanziari. Un'altra società controllata dalla famiglia, la ImCo, peraltro controllata dalla stessa società madre Sinergia, è servita allo scopo: la Cesarina è passata alla ImCo.

La transazione è avvenuta al valore di 76 milioni valutati dalla UniCredit, banca creditrice dei Ligresti. La ImCo destinerà buona parte dei 150 milioni ottenuti dalle banche a Sinergia: 76 milioni per l'acquisto della tenuta Cesarina. Un altro tassello è dovuto alla cessione di un'altra importante area edificabile a Roma alla Fondazione Monte dei Paschi di Siena per 110 milioni.

Le banche dunque controllano i gruppi più importanti delle costruzioni. A Roma si inizia a parlare della costruzione di un immenso quartiere (Roma 2) sulle aree della Cesarina così da rientrare dell'esposizione bancaria. Analoga iniziativa sta prendendo il Monte dei Paschi di Siena che su quello stesso quadrante urbano ha ottenuto dal municipio competente l'autorizzazione a costruire oltre 200 mila metri cubi di residenze.

Così i sessantacinque anni dalla fine della guerra sono conclusi. Siamo passati dai palazzinari della prima generazione a quelli della seconda ed ai grandi gruppi immobiliari nazionali. Oggi in crisi di credito e per l'immenso invenduto che caratterizza la capitale, entrambi questi segmenti sono stati sostituiti dalle banche che devono rientrare del loro indebitamento. Le regole urbanistiche sono state cancellate dalla sciagurata urbanistica contrattata. Così i giochi sono fatti.

Altro cemento attende la capitale. Altro prezioso agro romano sarà sepolto dall'asfalto. Non serve allo sviluppo della città ma soltanto alle casse della finanza. Un destino apparentemente ineluttabile che soltanto uno scatto della società civile potrà cancellare per sempre.