

LEVIATANO IMMOBILIARE

FAVORITI E INSOLENTI

DI ANTONIO CEDERNA

LA SENTENZA del Tribunale di Roma che ha assolto l'«Espresso» per insufficienza di prove, afferma che la Società Generale Immobiliare ha ottenuto «agevolazioni» e usufrutto di «favoritismi» da parte del Comune di Roma, i cui funzionari sono animati da «acquiescenza e soggezione di fronte a grandi Enti o ai personaggi interessati ad essi». Una nuova clamorosa prova di ciò, e dell'eccessiva «atmosfera di amicizia e cordialità» tra il Comune e l'Immobiliare, ci è fornita dagli ultimi sviluppi dell'affare Hilton. Come tutti ormai sappiamo, per la parte più alta di Monte Mario esiste una disposizione di legge (piano particolareggiato del 1950-51) che impone la costruzione di un piazzale panoramico con zone di rispetto e parco pubblico: contro di essa sta da qualche anno una proposta di variante concertata tra l'Immobiliare e la Giunta Rebecchini, che pretende di cancellare il piazzale panoramico per costruire al suo posto l'albergo Hilton, sostituendo cioè un impianto privato a un impianto di interesse pubblico. Alcuni semplici calcoli ci permettono di farci un'idea della faccia di bronzo dell'Immobiliare e dello straordinario zelo del Comune di Roma nell'appoggiarne le pretese: i dati a nostra disposizione sono insospettabili, perché desunti da una relazione che l'assessore competente ha fatto da qualche tempo pervenire ai consiglieri incaricati di studiare il problema.

1) Il piano particolareggiato vigente (dal quale, si badi, l'Immobiliare, come dice il testo della sentenza, è già stata «enormemente beneficiata» per la trasformazione in intensivo della Balduina e di Belsito), nella zona dove dovrebbe sorgere l'albergo Hilton, destina 20.800 metri quadrati a zona di rispetto, 20.600 mq. a strade, 6.300 mq. a parco pubblico; nella variante proposta dai funzionari dell'Immobiliare e del Comune le zone di rispetto vengono ridotte a mq. 11.000, le strade a mq. 13.000, il parco pubblico a mq. 3.500. Fatte le sottrazioni del caso, sono ben 20.100 i metri quadrati di interesse pubblico (strade, parco pubblico, zona di rispetto) che vengono sottratti al pubblico nell'interesse esclusivo dell'Immobiliare.

II) L'area di Monte Mario al centro della quale dovrebbe sorgere l'albergo Hilton e i suoi annessi, oltre che a piazzale panoramico, parco pubblico e zona di rispetto, è destinata dal piano particolareggiato vigente a un'edilizia rada ed estensiva: a ville signorili (con superficie copribile di 1/15), a villini signorili (superficie edificabile di 1/6) e a villini comuni (superficie edificabile di 1/5).

Così distribuita la costruibilità complessiva concessa dal piano particolareggiato vigente, stando sempre alle cifre fornite dalla relazione elaborata dai funzionari dell'Immobiliare e del Comune, è di metri cubi 64.768. La variante proposta, oltre a ridurre della metà le aree a strade, a parco pubblico, a zona di rispetto, abolisce ville e villini signorili, aumenta di un terzo i villini comuni (cioè il tipo meno estensivo) e aggiunge i metri cubi 91.234 dell'albergo Hilton: dunque, a cura dell'Immobiliare e del Comune, la costruibilità della zona, da rada ed estensiva, diventa intensiva e accentrata nel mastodontico albergo, e la cubatura salta da mc. 64.768 a mc. 115.440. Si osservi che da razza sono i vantaggi che dalla variante deriverebbero alla zona, con un simile incremento di cubatura: un incremento di quasi il 200%, ad esclusivo vantaggio dell'Immobiliare.

III) La pretesa diventa ancora più scandalosa, se esaminiamo queste cifre più da vicino.

Per rendere meno offensiva la sproporzione, a favore dell'Immobiliare, tra la cubatura concessa dal piano particolareggiato vigente e quella pretesa dalla variante, i funzionari del Comune e dell'Immobiliare, nella loro relazione, sono ricorsi a due trucchi, illecitamente computando nella cubatura concessa dal piano particolareggiato anche le costruzioni accessorie ai tre tipi edilizi previsti (per un totale di mc. 1.468) e le costruzioni a destra e a sinistra della chiesa di S. Maria del Rosario (per un totale di mc. 14.640). Così facendo hanno messo nel conto l'incerto e l'inesistente, perché le costruzioni ac-

cessorie a ogni tipo edilizio non sono un diritto ma una facoltà concessa dal Regolamento Edilizio, e le costruzioni ai lati della chiesa sono state stralciate dal piano particolareggiato e successivamente vincolate dal ministero dell'Istruzione con un decreto del 23 maggio 1953, allo scopo di salvaguardare l'ambiente della chiesa medesima. Abbiamo quindi un totale di mc. 16.108 che va detratto dai mc. 64.768: ne risulta che in realtà il piano particolareggiato vigente concede una costruibilità di mc. 48.660, contro i mc. 115.440 pretesi dai funzionari del Comune e dell'Immobiliare (la sproporzione aumenta ancora se si osserva che la cubatura dei vari tipi edilizi è stata conteggiata secondo la loro utilizzazione massima, che non è un diritto ma una facoltà concessa dal Regolamento Edilizio). Si deduce quindi che la variante proposta dal Leviatano e dai suoi servi tende a concedere un aumento di costruibilità di circa il 250% a esclusivo vantaggio dell'Immobiliare. A tal punto arriva «l'amicizia e la cordialità» dei funzionari capitolini nei riguardi dei loro padroni di Via Depretis.

Questa relazione, compilata dal Comune in favore dell'Immobiliare, è tutta intessuta di imbrogli: in essa l'Immobiliare concede quello che non ha o che è vincolato dalle leggi, fa suo quello che è degli altri, rinuncia graziosamente a quanto non le appartiene. Addirittura strabillante è l'affermazione che «l'interesse panoramico della zona viene ad accrescersi con la formazione di un piazzale panoramico, con annessa zona a parco pubblico». Succede esattamente il contrario. Infatti il piazzale panoramico previsto dal piano particolareggiato vigente è a quota m. 117, ha una visuale amplissima su Roma, una zona di parco pubblico e di rispetto intorno: mentre la variante lo fa sparire sotto al baraccone dell'albergo Hilton e in cambio propone un altro piazzale a fianco della chiesa grande la metà e a quota più bassa (m. 108), con visuale ridottissima su piazzale Clodio. Quanto alle zone di rispetto conviene notare che esse, oltre a essere ridotte della metà, sono destinate nella variante a valorizzare unicamente l'albergo Hilton, cioè un impianto esclusivamente privato, mentre nel piano particolareggiato hanno la funzione di valorizzare e salvaguardare il piazzale panoramico a quota m. 117, cioè un impianto di interesse pubblico.

Item, l'Immobiliare si dice pronta a cedere gratuitamente mq. 3.500 da destinare a zona di rispetto della chiesa, mentre si tratta di un'area già vincolata a zona di rispetto della chiesa dal decreto del 1953. Si dice pronta a cedere le sedi stradali alle spalle dell'albergo, quando essa è obbligata dal piano particolareggiato a cedere le stesse aree alle spalle del piazzale panoramico. Vuol farci credere di compiere un grande sacrificio rinunciando a un'esigua area di ville, signorili a sud dell'albergo, lasciandola inedita, quando ciò non serve che all'albergo, e quando essa ottiene un incremento di edificabilità del 200, del 250%. Si dice pronta ad anticipare 400 milioni per la costruzione delle rampe da piazzale Clodio alla vetta del monte, quando non si tratta che di una piccola parte dei contributi di miglioria che essa dovrebbe pagare al Comune per un'opera che reca vantaggi unicamente all'Immobiliare stessa: mentre il Comune come un merlo dovrebbe a proprie spese provvedere alla sistemazione decorativa delle rampe stesse e del meschino piazzale semi-panoramico a fianco della chiesa. Di tal genere (precisare le trappole finanziarie contenute in questa relazione sarà compito dei consiglieri di opposizione) sono «i vantaggi alle finanze comunali» che l'Immobiliare, grazie all'«acquiescenza e soggezione» dei funzionari capitolini, intende favorire.

Il talento illusionistico dell'Immobiliare e l'interessamento non dovuto dei funzionari comunali (altra espressione della sentenza), raggiunge un vertice grottesco laddove essa tende a gabbellare per interesse pubblico la costruzione dell'albergo Hilton e la relativa variante. Allo scopo vengono invocate le leggi del '38 a favore delle costruzioni alberghiere, che «prevedono la dichiarazione di pubblica utilità delle opere occorrenti per la costruzione di nuovi alberghi e per l'ampliamento

e trasformazione di quelli esistenti nei comuni di particolare interesse artistico». Ma quelle leggi, per quanto ne sappiamo, concedono facilitazioni e deroghe alle costruzioni alberghiere in tre casi ben definiti:

a) quando abbiano bisogno di finanziamenti: il che non pare sia il caso della Pia Società Generale Immobiliare, nel cui consiglio di amministrazione troviamo i maggiori finanziari vaticani (senza dire che l'albergo Hilton non sembra aver diritto a nessuna facilitazione, essendo off limits per gli indigeni, e come tale contrario alle leggi italiane).

b) quando non ci sia disponibilità di aree o le aree siano insufficienti, nel qual caso l'autorità può procedere all'esproprio delle aree occorrenti. Nemmeno questo pare il caso dell'albergo Hilton, dal momento che l'Immobiliare possiede a Roma circa 8 milioni di metri quadrati di terreno, lungo tutta la rosa dei venti.

c) quando (questa è la trovata più singolare), per la loro capacità ricettiva, occorra una maggiore altezza di quella consentita dal regolamento edilizio vigente. Ma nel caso dell'Hilton si tratta di derogare, non già dal limite di altezza del tipo edilizio valevole per la zona (villa signorile), ma di derogare da tutte quante le destinazioni del piano regolatore particolareggiato vigente, piazzale panoramico compreso. Un piazzale panoramico è un piazzale panoramico, una villa signorile è costruzione di due piani più un attico: mentre l'albergo Hilton ha un'altezza di 31 metri, una lunghezza di 150 metri, e nove piani. La sua costruzione non implica dunque la semplice deroga a un'altezza consentita dal regolamento, implica il rovesciamento dell'intero carattere edilizio della zona, mancando ogni presupposto di piano regolatore. Nemmeno gli acrobati dell'ufficio legale dell'Immobiliare, nei loro momenti di maggiore euforia e nonostante le «agevolazioni» e i «favoritismi» del Comune, possono farci credere che esistano norme di Regolamento e di Piano Regolatore capaci di simili mostruose metamorfosi, capaci cioè di trasformare una villa signorile e un piazzale panoramico in albergo all'americana di 9 piani. Tutto però è possibile. Quattro anni fa i «padri sacramentini», grazie ai soliti funzionari capitolini, sono pur riusciti nel miracolo di trasformare un parco privato in «tempio nazionale canadese» (via G. B. De Rossi). L'Immobiliare dovrebbe studiare con più attenzione questo precedente: forse se designasse a Basilica una metà dell'albergo, il miracolo riuscirebbe anche a lei.

Altre volte (da ultimo sul *Mondo* del 16 aprile) abbiamo parlato del guasto ambientale e paesistico che deriverebbe a Roma dalla costruzione dell'albergo Hilton e delle sue deleterie conseguenze urba-

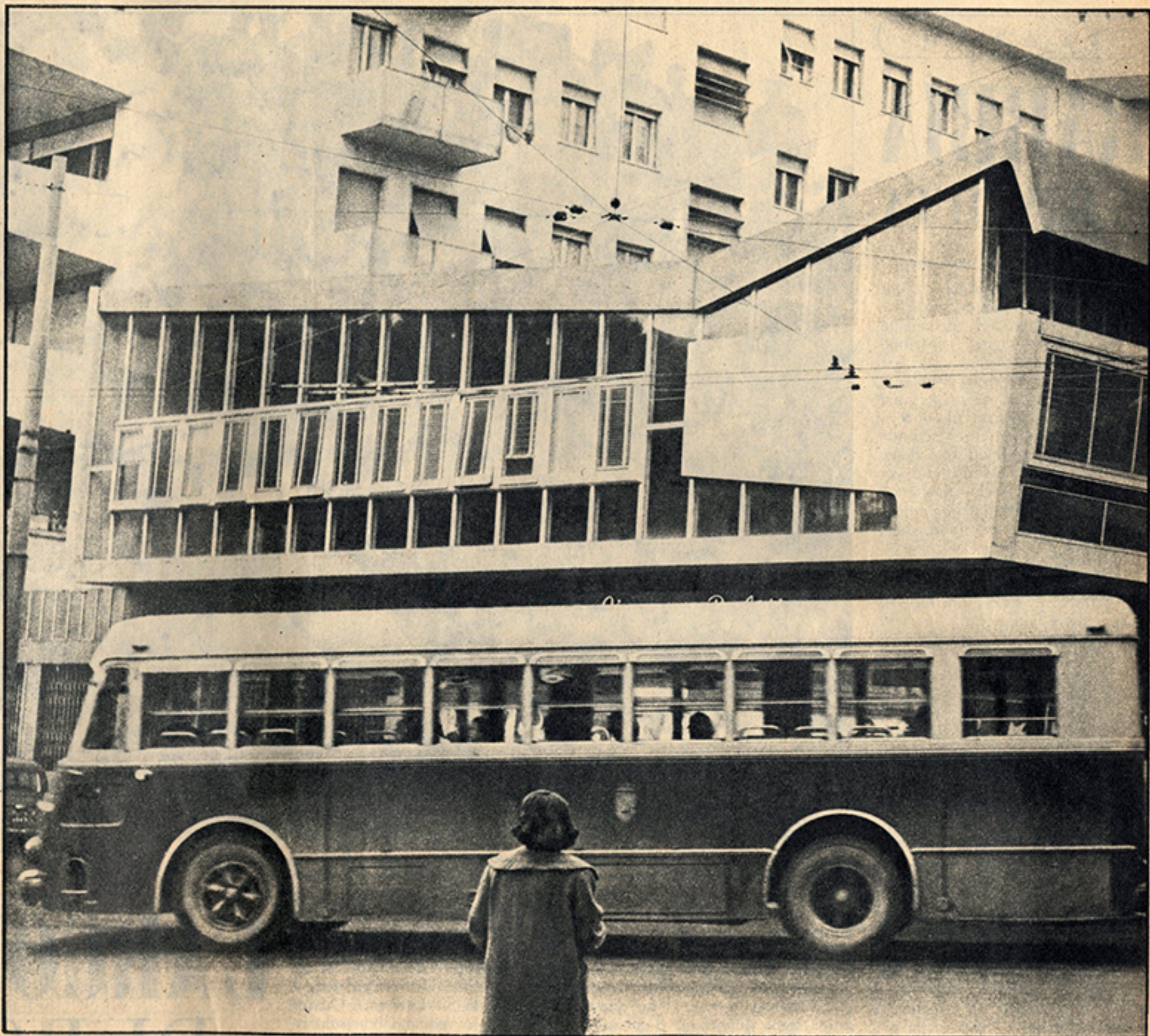
nistiche (ulteriore degradazione di una fascia verde visibile da tutti i punti alti della città, premessa all'urbanizzazione di tutte le zone ancora libere all'Ovest e al Nord, ampliamento della macchia d'olio, tristi ripercussioni sul centro storico attraverso l'assurdo collegamento con piazzale Clodio, ecc.): oggi siamo convinti che la sfacciataggine dell'Immobiliare e la «cordialità» del Comune, quali appaiono dalla relazione che abbiamo citato, siano argomenti più efficaci di quelli estetici e urbanistici. Davvero non immaginavamo che una Società così pia e così cara al cuore dell'«Osservatore Romano» potesse giungere a un grado simile di insolenza, anzi di importuna sciocchezza, nel poco nobile scopo di imporre i propri comodi privati a tutto danno della collettività. Al pari dei maggiori padroni del vapore essa ha sottovalutato l'altrui intelligenza (ci è anche toccato vedere, al cinematografo, un suo puerile e bugiardo documentario): tuttavia, relazioni tecniche come questa, se non possono esser fatte mangiare, allegati compresi, a chi le ha compilate, hanno il pregio innegabile di aprire gli occhi a chi ancora avesse le idee confuse. Dopo i fasti di Belsito, la stella dell'Immobiliare, nonostante il *Giornale d'Italia* e l'«Osservatore Romano», accenna a declinare; cominciano a farsi sentire le conseguenze di un processo sventatamente provocato; il Leviatano ha perso la scioltezza di un tempo, le sue mosse sono ora pesanti, goffe, scoperte: anche in un consiglio comunale come quello romano, sarà difficile trovare una maggioranza disposta a farsi così grossolanamente prendere per il naso.

ANTONIO CEDERNA

VERNICE

NEL 1933, un ufficiale del corpo francese dei Meharisti scopriva nel deserto del Sahara un importante gruppo di pitture rupestri, a milleottocento metri sul fianco d'uno dei monti Tassili. L'esame di questo eccezionale complesso fu sospeso a causa della guerra. Nel 1956 una spedizione di studio, capitanata dall'archeologo Henri Lhote, procedeva alla riproduzione di una parte delle pitture, e ne stabiliva l'epoca (da prendere col solito beneficio d'inventario, d'obbligo in questi calcoli): circa sei o settemila anni prima di Cristo. Il pannello principale copre una superficie di venti metri quadrati, ed è uno dei più vasti documenti dell'antichissima pittura parietale che si conoscono fino ad ora. Esso rappresenta uno dei temi comuni all'arte parietale dell'epoca paleolitica, cioè un combattimento tra due tribù che si disputano una mandria di buoi, e mette in scena, tra animali e cacciatori, centotrentacinque figure.

IL PROSSIMO mese sarà messo in vendita all'Hôtel Drouot, Parigi, la scelta collezione di sculture negre, di Sandro Volta: totem, arnesi di magia, utensili domestici, tamburi rituali e per ballo, strumenti di tortura ecc. Sandro Volta intende dedicarsi alla raccolta di pubblicazioni e cimeli surrealisti, che conta tra le collezioni più curiose in questo campo, a Parigi.



Roma. Stile edilizio dell'Immobiliare a Monte Mario.

GALLERIE

IL FAMOSO DOSSENA

DI ALFREDO MEZIO

TRENT'ANNI fa, i giornali furono occupati da un clamoroso scandalo di false sculture antiche, che aveva il suo centro a Roma e come protagonista un oscuro marmoraro cremonese, di nome Alceo Dossena. Dossena fabbricava marmi greci del V secolo, terrecotte etrusche, statue lignee del Trecento, sarcofagi monumentali, basorilevi di impronta lombarda e sculture rinascimentali. Acquistati, con i più strabilianti certificati di autenticità, da importanti collezioni americane, come il Museo metropolitano di New York, la raccolta Frick di Pittsburgh, il Museo Gardner di Boston, la collezione Fogg di Cambridge, i pezzi di Dossena suscitarono all'epoca uno scandalo, di fronte al quale impallidisce quello dell'olandese Van Meegeren. Molti di questi pezzi furono successivamente radiati dai cataloghi. Ma parecchi ne restano in circolazione. Uno di essi troneggiava nel 1946 nello scalone d'onore, alla mostra di arte italiana a Palazzo Venezia. Una Athena drappeggiata in una tunica ricca di riccioli, pieghe, boccioni e cartocci — celebrata da un'insigne archeologo come uno degli esemplari più stupendi della statuaria greca di alta epoca — era al Museo di Cleveland. Il Museo Gardner di Boston, celebre caravanserraglio di stili, possiede il famoso sarcofago Savelli, che passa (o passava) per un'opera di Mino da Fiesole. Una terracotta etrusca, raffigurante Diana cacciatrice, con cerbiatto, arco e faretra, figura tra i tesori del museo di St. Louis. Pico Cellini racconta la vicenda di questo «pastiche» nell'opuscolo: *Due appunti per la storia della falsificazione* (Sansoni, Firenze) che è un contributo alla storia di Dossena.

L'autore di falsi artistici non pecca mai per omissione ma per eccesso. Sono bastati pochi anni perché i pezzi greci, etruschi, gotici, rinascimentali, fabbricati da Dossena, scoprano il loro punto debole. Il nervosismo di Donatello, il bamboleggiamento delle statue senesi e pisane, il sorriso smaccato e gli occhi a pallina di gazzosa delle terrecotte fedeli ai luoghi comuni sull'«enigma etrusco», tradiscono facilmente la letteratura assorbita attraverso l'ambiente artistico di Via Margutta. Dossena era un tipico esemplare di quel mondo di antiquari, dove l'arte è oggetto di un culto esoterizzante legato alla tecnica, e dal quale provengono i re-

stauratori, i falsificatori e tutti i maestri d'arte che si considerano gli ultimi discendenti della bottega rinascimentale. Essi hanno letto il loro Vasari e ne interpretano l'aneddota secondo la visione romantica dell'artista mezzo genio e mezzo operaio. Il capolavoro di Dossena non erano le sue ricostruzioni stilistiche, quasi sempre difettose e anacronistiche, ma i suoi segreti per patinare, invecchiare, sfocciare, tarlare i materiali, in modo da simularne la vecchiezza.

L'editore De Luca ha pubblicato un libro sul marmoraro cremonese, raccogliendovi una cinquantina di fotografie con i suoi pezzi più celebri. Il libro è curato dal figlio di Dossena, Walter Lusetti, che in una nota cerca di riabilitare il padre, scagionandolo dall'accusa di essere stato un falsario, e riversando la responsabilità della truffa sugli antiquari. Costoro avrebbero ingannato Dossena, facendogli credere di destinare i suoi lavori ad una chiesa americana, mentre li vendevano ai musei come pezzi di scavo e scoperte di antiquariato. Il Lusetti pensa che senza questa disavventura Dossena sarebbe stato un artista di notevoli possibilità. Le opere fatte per mostrare che egli non era soltanto un imitatore o un copista, ma un creatore in proprio, non sono per la verità molto persuasive. Abbandonato a se stesso e ai propri mezzi, Dossena sentiva mancare il terreno sotto i piedi. Tuttavia sarebbe ingiusto giudicare delle possibilità artistiche di Dossena da questi saggi, dove egli non faceva, in definitiva, che travasare la sua abilità di imitatore, assumendo come supporto il verismo e il romanticismo dell'ultimo Ottocento, che per lui rappresentavano forse l'ultima parola dell'arte moderna. Per una deformazione professionale, insita nel suo lavoro di specialista, il «moderno» di Dossena diventava automaticamente una variante dell'«antico», da ricreare anch'essa per via di accorgimenti tecnici, allo stesso modo di un pezzo di scultura greca o di un angelo quattrocentesco. A forza di fabbricare pezzi d'epoca, secondo un sistema di astratte categorie stilistiche, Dossena non aveva coscienza del tempo storico, che verifica gli stili e costituisce l'unica garanzia per l'autenticità dell'opera d'arte, e finiva per falsificare anche quello che avrebbe dovuto essere il suo linguaggio di scultore vivente.

ALFREDO MEZIO