



N°. 522

27 febbraio 2017

QUEL “PASTICCIACCIO BRUTTO” DELLO STADIO PER LA ROMA

di Giampiero Cardillo

“**Tor di balle**”, titola oggi Il Manifesto, circa il varo del “progetto stadio” a Roma-Tor di Valle, alla periferia ovest della città, alle spalle del quartiere di Decima, prossimo al Tevere, a valle della Magliana, quartieri tutti già costruiti sotto-livello idraulico fluviale, con una popolazione pari a quella di Firenze (a proposito di alluvioni possibili).

In realtà si tratta di un’operazione, rispettosa delle “norme di legge”, esempi di scuola di “alta finanza”, o di “bassa macelleria finanziaria”, a seconda dei punti di vista.

Non si tratta di “famolostadio”, come invocano i “tifosi”, ma forse solo il tentativo riuscito di salvare il credito “incagliato” di due banche: la solita MPS, Unicredit, (già proprietaria della AS Roma) e una altra banchetta minore, verso le quali la fallimentare costellazione Parsitalia dei Parnasi è indebitata, si dice, per 600 milioni (450 con Unicredit e il resto con MPS e l’altra banchetta).

La soc. Eurnova dei Parnasi acquista nel 2013 il terreno di Tor di Valle, ippodromo fallito pochi mesi prima. Nel 2014 presenta in Comune un “piccolo” progetto per il solo stadio, **senza** area *retail* e senza “opere pubbliche”.

Marino sindaco fa valutare il progetto per 90 gg.. Da questo “esame” nasce “l’operazione” che affosserà qualsiasi possibilità di confezionare un “grande progetto di sviluppo” per la città che langue.

Si impone, perciò, al progetto Eurnova di sopportare un carico di **opere di pubblica utilità**, assai sproporzionato rispetto all’economia della proposta iniziale. Ferrovie ad alta frequenza, due ponti, raccordi autostradali, salvaguardia idrogeologica, sicurezza dell’area: 200 milioni di lavori. Ovvio che Parnasi non avrebbe potuto sostenerne il peso. Soluzione trovata dalla Giunta Marino: il Comune concede **1 milione di metri cubi** commerciabili al proponente, per “sostenere l’interesse pubblico”, interesse declinato dal Comune stesso, con precise indicazioni progettuali. Nasce così la parte *retail*, il *businnes park*, del progetto. Il vero obiettivo dell’operazione si sposta così dallo stadio (lo “sport-bene pubblico”), al mero commercio di metri cubi e metri quadri (gli espropri favoriranno altri vecchi campioni della rendita fondiaria, come Armellini, tra i proprietari dei 451.000 mq da rilevare, a caro prezzo per pubblica utilità, a favore dell’operazione. Infatti solo 88.000 mq sono “pubblici”).

Le dimensioni del progetto sono ormai tali che giustificano l’emersione nei *media* dei veri registi dell’operazione e cioè gli *advisor* di banche e della Società sportiva: *le immense* Goldman&Sachs e Rothschild e del punto di “coordinamento” costituito da uno studio legale, grande e competente in questioni sportive, con affascinanti uffici in Piazza del Popolo).





Cornice eccellente per concludere e precisare gli “accordi” pubblico-privato (e dove anche Grillo sembra venisse avvistato mesi fa da Dagospia). Un po’ di melina drammatizzata da malori e dichiarazioni di alti principi, poi l’accordo, raggiunto forse già mesi fa, viene palesato: la nuova Giunta 5Stelle, dimezza (per ora?) il milione di metri cubi concessi in deroga per il *businnes park*, valutato 1miliardo per la costruzione e 300 milioni per le infrastrutture, compresa la parcella stratosferica dell’archistar Daniel Liebenskind (la stampa sostiene che le spese di progetto anticipate da Goldman ammontino a 30 milioni).

Conclusione: si riducono della metà i metri cubi commerciabili, inizialmente richiesti a compenso della “pubblica utilità” che sostiene l’alto prezzo di esproprio dei terreni, ma in cambio di... poco o niente. Sparisce infatti anche gran parte dell’elenco di opere pubbliche formulato dalla Giunta Marino (l’ex Sindaco protesta invano). Un “grande progetto di sviluppo territoriale” mai nato, dunque, mentre si vara l’ennesima “operazione” finanziaria in deroga al Piano Regolatore Generale, il cui modello risale ai tempi di Rutelli e Veltroni (Minelli gestore insuperato), che ha riempito Roma di Centri Commerciali con milioni di metri cubi “concessi” soprattutto, si sostiene benevolmente, per far incassare al Comune qualche soldo di oneri concessori (Bucalossi).

Si favorisce così la solita rendita fondiaria e la moderna alta finanza globale applicata all’urbanistica. Un *mix* che non ha portato **sviluppo**, ma **degrado** urbano, non solo per ciò che si è fatto male o malissimo, ma soprattutto per ciò che si poteva fare meglio o benissimo e non si è fatto, perdendo occasioni rare e decisive per il presente e il futuro della città.

Quello che poteva essere un “grande progetto territoriale di sviluppo”, si rattrista così nell’ennesima “operazione” condotta da grandi e grandissime banche e avvocati specializzati (si ricordano altre due operazioni-stadio, Juventus e Emirati). Pallotta, patrono della AS Roma, ha anch’egli “esperienze di successo”, avendo ingerito nell’operazione-stadio del Bayern di Monaco, tramite la partecipazione a Starwood Capital). Specialisti finanziari “contro” politica senza idee, competenze e capacità di organizzare grandi veri progetti di sviluppo territoriale.

“Non c’è partita”, è il caso di sospirare. Il territorio-vittima è ancora una volta “amministrato” dalla grande finanza ed è sommerso, come stavolta, anche dai grandi debiti altrui da ristorare. È il legittimo “punto di vista” finanziario a vincere ancora una volta. Legittimo certo, ma con alternative che una politica suddita si nega da sempre, suicidandosi e suicidando la città.

Altre operazioni “sportive” forse troveranno a Roma, le porte già aperte e specialisti pronti all’uso.

Vedrete che forse Caltagirone, che ha “perso” le Olimpiadi, avrà l’idea di rilanciare il “suo” progetto per Tor Vergata, dove la Vianini potrebbe completare l’area (la Vela dell’altra archistar Calatrava), lasciata marcire per decenni, da “recuperare”, se non sotto il segno di Olimpia, con lo stadio che la AS Lazio di Lotito ha già reclamato (per equità sportiva, si dice con profondo senso di giustizia).

Si darà sapore “pubblico” alla faccenda magari con il completamento della linea C della Metro, “compensando” con un altro milione di metri cubi in deroga al PRG.





Roma avrà finalmente quattro stadi: una buona occasione per giocare lo sviluppo a calci. Come ha due Fiere e due Palazzi dei Congressi, senza sviluppo sottostante per vitalizzarli. Come ha già milioni di metri cubi di case da efficientare, salvare dal degrado, porre sul mercato degli affitti e del riuso. Una politica per un **vero sviluppo** territoriale avrebbe invece visto un'attività e non una passività, ormai ostentata come ineluttabile, della Pubblica Amministrazione.

Due aree suscettibili di produrre pregevolezza, Tor di Valle e Tor Vergata, in una città pregiata, ma continuamente sfregiata. Mezzo milione di metri quadrati romani per ciascuna: a Tor di Valle e a Tor Vergata, a ridosso di quartieri da rivitalizzare, popolati come medie città italiane. Con enormi giacimenti culturali vicini, tutti da valorizzare (pensiamo alla sola Ostia Antica, al morente giovane porto di Ostia, non lontani da Tor di Valle, una Pompei laziale tutta da "scoprire").

Una prateria di possibilità di ideazione e amministrazione per un **grande progetto**, da redigere con la forza progettuale soprattutto nazionale, che chiede solo di essere coordinata e impegnata in cimenti di rilievo (Ordini professionali tecnici dove siete? Dove sono i grandi Concorsi pubblici per raccogliere idee e proposte. Dove sono le *call* e i luoghi del progetto e del coordinamento per selezionare le proposte degli *stakeholder*, portatori di interesse, diversi dalla grande finanza, a valle di Concorsi pubblici per raccogliere e amministrare sussidiariamente idee?).

Bandire, ad esempio, concorsi per stabilire due poli urbani di rilevanza nazionale: un grande centro di ricerca - in sodalizio con quelli enormi francesi e tedeschi e un grande polo di applicazione dell'innovazione da trasferire da quel deserto ora quasi inattivo e irraggiungibile della "Tiburtina Valley".

Chi studia come concentrare le provvidenze europee e nazionali per tutti i settori che emergerebbero immancabilmente come possibili protagonisti del progetto, tutti da valorizzare? Sono immense le possibilità progettuali che scaturiscono dalla concentrazione in una precisa area urbana delle provvidenze per le Start-up, la **ricerca**, la **formazione** l'**istruzione**, la **sicurezza idrogeologica**, la **riqualificazione ambientale**, la **mobilità**, la **preservazione, conservazione e valorizzazione dei siti archeologici**, l'**artigianato**, l'insediamento di **attività industriali innovative a valle delle Start-up**, la **residenza temporanea di qualità**, l'**accoglienza turistica**, l'**efficientamento energetico**, il **decentramento amministrativo e la valorizzazione di beni pubblici**.

Se il progetto fosse sufficientemente grande e di lungo respiro, la grande finanza forse si rassegnerebbe a non esservi del tutto ostile: avrebbe i propri spazi da gestire, lasciando che le competenze di settore ben coordinate facciano il loro mestiere. Sarebbero coinvolte non da società in bancarotta, ma da progetti salutari e positivi.

Un altro mondo è possibile, diverso da quello degli *Stadi Uniti* finanziari globali, "operazioni" parassitarie senza sviluppo possibile per la cittadinanza.

