

## Saggi liberali vecchi e nuovi

### Report

#### **I re di Roma**

(Tratto dalla trasmissione *Report*, 5 maggio 2008)

2008

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Buonasera. Oggi parleremo di piano regolatore, ovvero ciò che decide la sorte di una città. La città in questione è patrimonio dell'umanità.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Roma. Quartiere Ponte di Nona costruito da Francesco Gaetano Caltagirone.

PAOLO MONDANI

Perché ci sono questi cartelli ovunque con scritto area di cantiere?

FRANCESCO GARGIUOLI - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

perché questa è di fatto un'area di cantiere, queste sono palazzine che sono all'interno di un'area in costruzione. Sono abitate, sono palazzine comunque sprovviste di certificati di abitabilità. Tra l'altro i certificati di abitabilità potrebbero anche servire per ottenere uno sgravio Ici come prima casa, dato che qui sono tutte prime coppie giovani e quasi tutti, il 95%.hanno la prima casa a Ponte di Nona. Questa zona non è servita dall'autobus, nel momento in cui il comitato di quartiere fece la richiesta per avere gli autobus, l'Atac rispose che non può far attraversare i propri mezzi su un'area di cantiere.

CORRADO STEFANO GOTTI - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Tutto questo è stato edificato e realizzato all'epoca.... concesso all'epoca dell'amministrazione Rutelli.

GIANNI ALESSANDRONI - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

La ferrovia c'è soltanto che passa un trenino ogni 40 minuti, se tutto quanto va bene e all'ora di punta.

PAOLO MONDANI

Che ferrovia è?

GIANNI ALESSANDRONI - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

La FR2. In alcune ore non ci son treni, per due ore non ci sono treni, hanno messo adesso qualche trenino nuovo ma passa soltanto nelle ore non di punta e gli altri son dei carri bestiame. Oltretutto non ci sono parcheggi nelle stazioni.

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

In Francia si realizza prima le strade, le infrastrutture viarie, tutto e poi l'architettura....Penso che sia uno specifica....

PAOLO MONDANI

E la macchina non serve?

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Io ho una macchina, ma non la uso mai e mi sto chiedendo di venderla, perché quand'è che la uso? Quando vengo in Italia?

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Beato lui. Nei prossimi 10 anni si prevede di costruire a Roma 70 milioni di metri cubi. Per dare un'idea: 1700 nuovi palazzi di 8 piani. E si prevede che 350.000 persone andranno ad abitare lì. La crescita è zero, ma sono cambiati gli stili di vita, tante persone sole, coppie non sposate, immigrati, studenti fuori sede, tutte persone che non sono in grado di pagare dei costi troppo elevati. Magari non si vende tutto, però intanto si costruisce, e in 70 milioni di metri cubi ci sta tanta roba. Può essere che si decida anche di seguire le tendenze europee, che sono quelle di spostare fuori dal centro tutte le funzioni politiche ed amministrative e quindi anche il traffico che comportano per lasciare spazio alla naturale vocazione di Roma che è quella culturale e turistica. Nelle chiese di Roma trovi Michelangelo, Raffaello, Caravaggio, opere di valore inestimabile che non trovi nelle chiese di Boston o di Berlino. E infatti gli amministratori prevedevano questi spostamenti già con il piano regolatore del '65. Poi per 40 anni si è costruito di tutto, ma i ministeri con annessi e connessi sono sempre rimasti lì. A febbraio scorso è stato approvato l'ultimo piano regolatore. Cosa c'è dentro lo racconta Paolo Mondani

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Lo scorso febbraio, mentre i comitati di quartiere protestano contro i milioni di metri cubi di cemento che pioveranno sulla città, il Consiglio Comunale di Roma approva il nuovo piano regolatore.

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI ROMA

Onorevoli colleghi, il nuovo piano regolatore, generale di Roma....

CONSIGLIERE COMUNALE

C'è una violazione della prassi accertata....

CONSIGLIERE COMUNALE

E in due giorni per una maggioranza, solo in questo caso unita e bolscevica, ci fanno votare nonostante la nostra opposizione....

CITTADINO

I soldi che vi ha dato lo Stato per le case popolari, li avete usati per costruire opere inutili!

DONNA OCCHIALI DA SOLE

Loro sul raccordo hanno tanto di cartelloni giganteschi, residenze nel parco, quindi.... e invece il parco delle Sabine che doveva iniziare contestualmente alla edilizia residenziale.... proprio se no sono, così, strafregati!

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Area della Bufalotta, estrema periferia al nord est di Roma. Tra le vie Salaria e Nomentana. Il Comune realizza qui una centralità, una piccola città che sulla carta promette tanto verde, case, uffici, centri commerciali. Ma per ora ci sono solo i centri commerciali e le case costruite dai fratelli Toti e da Francesco Gaetano Caltagirone.

PAOLO MONDANI

Quanto è grande il suo appartamento e quanto lo ha pagato?

DONNA 1

Sul catasto c'è scritto 69.

PAOLO MONDANI

69 metri quadri?

DONNA 1

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Si ma 69 metri quadri non netti, dentro sarà un 50 metri quadri, 55 metri quadri, non di più!

PAOLO MONDANI

Complessivamente quanto costa?

DONNA 1

317! Mannaggia!

PAOLO MONDANI

317 mila?

DONNA 2

No aspetta 317 e 900.

DONNA 1

E poi non di lusso, perché a me sembra che siano case popolari, perché io ho visto le case popolari e le rifiniture sono fatte bene, dopo anni ho visto case popolari che ancora reggono. In questa la pavimentazione la scia a desiderare, la zoccolatura marcia.

PAOLO MONDANI

Quanto paga al mese di mutuo lei signora?

DONNA 1

1500 euro al mese, che non so se... che paga la figliola, perché l'appartamento è della figlia!

PAOLO MONDANI

Per quanto tempo?

DONNA 1

30 anni!

PAOLO MONDANI

Ma lei...si diverte lei!?

DONNA 1

Io rido perché non so la figlia che farà!!! E poi dicono che non se ne vanno via di casa, sono bamboccioni, ma come fanno questi figlioli a sposarsi, a uscire di casa, a comprare casa, a vivere!

DONNA 2

Il mio ragazzo, siamo così, è un bamboccione anche lui perché chiaramente non si può fare!

PAOLO MONDANI

Sta a casa con i genitori, vi amerete a distanza a vita, questa è la verità?

DONNA 2

Sempre, sì. E non potremmo fare nemmeno figli, perché la casa che ho comprato non è che una stanza in più, eventualmente, per poter supportare una famiglia di tre persone.

DONNA OCCHIALI DA SOLE

Siamo stati allettati dal fatto che questa sia una nuova forma di città, la centralità urbana, piena di servizi, diciamo qualcosa di simile all'Eur o al centro di Roma, con la parte direzionale, con i servizi pubblici, i servizi privati, dove c'erano anche possibilità di lavoro perché ci sarebbero stati tanti uffici a disposizione, la metropolitana, l'imbocco con l'autostrada che è l'unica cosa che hanno fatto, ma semplicemente perché c'era Ikea, e il centro commerciale, perché altrimenti di noi se ne sarebbero strafregati.

PAOLO MONDANI

Che cosa sono le centralità?

PAOLO BERDINI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. TOR VERGATA

Le centralità sono aree di proprietà dei privati che son state....

PAOLO MONDANI

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Sparpagliate nella città....

PAOLO BERDINI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. TOR VERGATA

....Sparpagliate nella città, andiamo dal nord della città a est della città., al sud estremo della città.

PAOLO MONDANI

Sono queste piccole aree blu, diciamo così?

PAOLO BERDINI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. TOR VERGATA

Sì, sono queste aree blu, che erano gli ex servizi generali della città che sono stati appunto privatizzati, sulla base di questa visione, tutta privatistica.

PAOLO MONDANI

Guarda caso le centralità, queste piccole città che dovete realizzare, stanno proprio là dove i proprietari hanno acquisito le aree, esempio, Bufalotta i Toti e i Caltagirone. Acilia Madonnetta passa da Telecom a Toti e Ligresti, Romanina a Scarpellini, Fiumicino a Magliana sempre dei Toti.

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI ROMA

Si è messo in moto un mercato delle aree, individuato dal nuovo piano regolatore, che ha spesso modificato anche gli assetti proprietari.

PAOLO MONDANI

Il problema è che voi indicate lì le previsioni di....

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI ROMA

Ma queste, ripeto, indicazioni, previsioni, sono stati precedenti a questi processi di compravendita, ma a me francamente come si muove il mercato interessa relativamente.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

E infatti il Comune decide di fare le nuove città, le famose centralità, proprio dove i grandi proprietari hanno comprato le aree. Solo un caso? Questo è il video promozionale della centralità Bufalotta dove proprietari e costruttori promettono case spaziose, verde e servizi. Il Comune dice: nella centralità vanno trasferiti dal centro alcuni servizi di qualità come ospedali e ministeri, e invece il comune nell'ottobre scorso, sulla Bufalotta cambia idea.

PIERGIORGIO ROSSO - INGEGNERE - ASSOCIAZIONE NUOVO MUNICIPIO IV

Il 10 di ottobre del 2007 la giunta del Comune di Roma ha approvato una delibera, che cambia la destinazione d'uso di una parte della centralità metropolitana Bufalotta. La centralità metropolitana Bufalotta prevede 2.750.000 metri cubi destinati in parte a servizi e in parte a residenze, la parte a servizi è di circa un milione di metri cubi ebbene questa porzione di un milione di metri cubi, secondo questa delibera, sarà trasformata da uffici a residenze. Questa richiesta è stata accolta dalla giunta sulla base di una analoga richiesta da parte dei costruttori, che avevano difficoltà a vendere uffici. Sono circa 5.000 appartamenti in più e circa 12.000 abitanti in più, su una popolazione già insediata di 200.000 nel municipio IV di Roma. Noi usiamo dire, siamo circa la quattordicesima città in Italia in termini di popolazione.

DONNA OCCHIALI DA SOLE

Ho paura che il mio acquisto, così, si trasformi in una grande bella bolla di sapone e "puff", e insieme alla centralità se ne vanno anche i miei investimenti.

PAOLO MONDANI

Il caso Bufalotta, dove il proprietario dell'area che è Toti chiede di modificare con un accordo di programma un milione di metri cubi destinati ad uffici in residenze. Questo secondo me contraddice un po' l'idea che facciate di queste centralità, di queste mini città tante piccole città composte da uffici, funzioni moderne.

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI ROMA

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Si è addivenuti ad un compromesso, all'idea di un compromesso in cui in cambio di una valorizzazione immobiliare vi fosse un notevole versamento di oneri all'amministrazione per realizzare le infrastrutture in trasporto pubblico.

**PIERGIORGIO ROSSO - INGEGNERE - ASSOCIAZIONE NUOVO MUNICIPIO IV**

E questo che ci scandalizza: che un operazione di valorizzazione di fondiaria venga spacciata come rilevante interesse pubblico e quindi l'amministrazione l'appoggia e chiede in cambio 80 milioni di euro.

**PAOLO MONDANI FUORI CAMPO**

Il Comune scambia i trasporti con le case e i costruttori non fanno i servizi di qualità. La centralità Bufalotta diventerà un altro quartiere sul raccordo anulare. I costruttori versano in cambio 80 milioni di euro, con i quali il Comune prolungherà la metropolitana B1 fino a Bufalotta. Peccato che non ci sia ancora il progetto e che per i 4 nuovi chilometri di metrò occorreranno 600 milioni di euro. Ma per concludere il patto coi costruttori resta aperto un problema, quello delle regole. Il nuovo piano regolatore a Bufalotta non prevede tutte quelle case. Per cambiarlo non basta una delibera del Comune. Come fare? Con uno strumento rivoluzionario: l'accordo di programma.

**PAOLO BERDINI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. TOR VERGATA**

Attraverso l'uso dell'accordo di programma io posso conservare, variare, aumentare, cambiare destinazione ad alcune previsioni del vecchio piano del nuovo piano addirittura quindi in buona sostanza le regole sono saltate.

**PAOLO MONDANI**

E questo è andato a vantaggio soprattutto di chi in questi anni?

**PAOLO BERDINI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. TOR VERGATA**

Beh del gruppo Acqua Marcia direi, del gruppo Toti Lamaro, del gruppo Bonifaci che hanno ottenuto delle valorizzazioni immobiliari impressionanti o lo stesso gruppo di Francesco Gaetano Caltagirone.

**PAOLO MONDANI FUORI CAMPO**

Osserviamo la delibera della Giunta comunale del 9 ottobre 2007. Che riguarda l'accordo di programma in variante al piano regolatore per interventi nel settore urbano di Bufalotta. Scopriamo che c'è una seconda concessione, quella che permette un ampliamento dei volumi del complesso di Viale Romania n. 32 per il nuovo polo dell'università Luiss.

**VANESSA RANIERI - ASSOCIAZIONE VILLA ADA GREENS**

Quello che noi riteniamo assolutamente paradossale è che si va in deroga con accordo di programma al piano regolatore, vantando un interesse generale che in realtà è un interesse di un'università privata.

**PAOLO MONDANI FUORI CAMPO**

Ecco il complesso che era di proprietà delle suore dell'Assunzione, poi comprato dai fratelli Toti della Lamaro Costruzioni che lo hanno dato in affitto alla Luiss. La delibera non è ancora approvata dal consiglio comunale eppure i lavori sono iniziati. Come mai? Ce lo spiega questa comunicazione dei vigili urbani del secondo municipio. Leggiamo che la Lamaro ha presentato al municipio una Dia, dichiarazione di inizio attività, in cui dichiara l'esecuzione di opere di restauro conservativo. E invece i vigili urbani si accorgono di lavori abusivi di ristrutturazione. Insomma, il secondo municipio autorizza solo lavori di conservazione e nessun ampliamento, il Comune invece si ma in una proposta di delibera non ancora approvata. Guarda caso, la Lamaro l'ampliamento lo ha già iniziato. Ma si può fare su un'area simile?

**VANESSA RANIERI - ASSOCIAZIONE VILLA ADA GREENS**

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Questa è una zona assolutamente vincolata a tutela integrale, è una zona G1 Parco storico vincolato anche se privato, è un'area che ricade nella valle del Tevere 15/08 e quindi....

PAOLO MONDANI

Che vuol dire un piano paesistico?

VANESSA RANIERI - ASSOCIAZIONE VILLA ADA GREENS

Esattamente ed ha anche un vincolo paesaggistico specifico apposto con decreto ministeriale.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Le sorprese non finiscono qui. Leggiamo nella delibera che la Lamaro Appalti ha deciso di stanziare 8 milioni di euro di contributo straordinario volontario a favore del Comune di Roma visto che non riuscirà a garantire gli standard di verde e parcheggi fissati per legge. Ci guadagna il Comune in questo scambio?

VANESSA RANIERI - ASSOCIAZIONE VILLA ADA GREENS

Beh io direi proprio di no visto che quel di più che gli concede il Comune in termini edificatori renderà 150 milioni di euro alla Lamaro appalti a fronte degli 8 milioni che loro daranno qualora loro non si atterrano agli standard urbanistici.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Il Comune si accontenta di poco. Altri no. Ecco il contratto con il quale la società Lamaro dei fratelli Toti dà mandato all'avvocato Marco Simeon di convincere il Vaticano e le suore dell'Assunzione a vendere il complesso di Viale Romania. Legato all'Opus Dei, Simeon, è stato responsabile relazioni istituzionali di Capitalia. Oggi è a Mediobanca. Ma sempre sotto l'ala protettrice di Cesare Geronzi. I Fratelli Toti per la consulenza versano a Simeon un milione e 300 mila euro.

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI ROMA

Francamente i cognomi Toti, questo, quell'altro interessa poco, torno al concetto. L'amministrazione da' delle norme, da delle regole, da degli indirizzi poi il mercato si muove. Indipendentemente. Io difendo il progetto di creare in quel luogo un campus universitario della Luiss, perché Roma è la capitale d'Italia, la Luiss è una grande università, benché privata, che forma una parte importante della classe dirigente e deve avere una sede degna.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Sulla Roma-Fiumicino c'è un'altra grande area di proprietà dei fratelli Toti che essendo anche costruttori hanno potuto edificare i capannoni della nuova Fiera di Roma. Il piano regolatore non prevedeva affatto la nuova fiera eppure su questi 300 ettari i Toti ottengono di poter realizzare tre milioni di metri cubi, di cui la fiera è solo una parte. Ma la storia viene da lontano.

PAOLO BERDINI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. TOR VERGATA

Questa zona era destinata dal piano regolatore del 1965 ad auto-porto, cioè qui arrivavano le merci, cambiavano vettori, arrivavano i tir e poi cambiavano le merci con i piccoli vettori verso la città di Roma. Da allora il destino di quest'area è diventato travolgente nel senso che, a cavallo delle due giunte, di Francesco Rutelli e di Walter Veltroni, sempre attraverso lo strumento dell'accordo di programma, gruppo Lamaro propone al comune di fare qui la Fiera di Roma e il Comune di Roma fa una variante attraverso un accordo di programma e questa zona da auto-porto diventa Fiera di Roma, anche qui c'è una plusvalenza che lascio immaginare.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Siamo sulla via Anagnina, quadrante sud est di Roma. Quartieri degli anni '60 nati con l'abusivismo e quartieri legali fatti solo di case. La viabilità è collassata dall'arrivo del centro commerciale dell'Ikea. Proprio qui, sull'unica area verde rimasta libera, di proprietà dell'Immobilfin di Sergio

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Scarpellini, il comune vuole costruire una centralità. E con lo strumento dell'accordo di programma, in deroga alle previsioni del piano regolatore, le costruzioni previste crescono a dismisura.

ALDO PIRONE - COORD. COMUNITA' TERRITORIALE MUNICIPIO X

Il piano regolatore del 2003, la proposta originaria prevedeva un'edificazione di 750 mila metri cubi, qui, che poi in fase di deduzione, contro deduzioni, contro deduzioni, insomma, alla fine il nuovo piano regolatore ha fissato la quota a 1 milione e 130 mila metri cubi e c'è stato già uno spostamento consistente in avanti.

PAOLO MONDANI

E Scarpellini cosa intende fare qua?

ALDO PIRONE - COORD. COMUNITA' TERRITORIALE MUNICIPIO X

Adesso c'è il proprietario che propone per dare, dice lui, un contributo di 50 milioni al prolungamento della metropolitana.

PAOLO MONDANI

50 milioni di euro?

ALDO PIRONE - COORD. COMUNITA' TERRITORIALE MUNICIPIO X

50 milioni di euro, meno del 20% del costo dell'opera totale, in cambio di quest.piccolo contributo lui chiede un incremento ulteriore di 670 mila metri cubi che complessivamente porterebbe l'edificazione della centralità a 1 milione e 800 mila metri cubi.

PAOLO MONDANI

Lei la Romanina quando la comprò?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

La Romanina l'avevo comprata....qual è il concetto?

PAOLO MONDANI

In che anno voglio dire?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Nel '90.

PAOLO MONDANI

E quanto la pagò?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

La pagai 160 miliardi.

PAOLO MONDANI

Oggi quanto vale quella quell'area?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Ma che le devo dire....

PAOLO MONDANI

Lei è un intermediario immobiliare, uno dei più famosi a Roma?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Sì, sì ma io....

PAOLO MONDANI

Se non lo sa lei, chi lo sa?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Sì ma io lo so quanto può valere.

PAOLO MONDANI

E allora me lo dica!

## Saggi liberali vecchi e nuovi

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Diciamo che valgono 5 o 6 volte in più.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Quei terreni comprati nel '90 oggi valgono 5 o 6 volte in più anche perché il piano regolatore gli dà l'ok per costruire 1 milione 100 mila metri cubi. Il signor Scarpellini però vorrebbe edificarne 700.000 in più. Non sarebbe possibile, se non attraverso l'accordo di programma, che è uno strumento amministrativo che permette al pubblico di fare una variante al piano regolatore. Ma mica la puoi fare perché è nell'interesse del costruttore! Si può fare solo quando c'è un interesse pubblico. In questo caso l'interesse pubblico consiste in denaro che il signor Scarpellini darà al Comune. Quanto lo vediamo fra qualche minuto dopo un po' di pubblicità.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Stavamo parlando del signor Scarpellini, un imprenditore molto abile, può darsi che qualcuno ricordi quando qualche anno fa comprò dalla Telecom il complesso Marini, dove ci stanno gli uffici dei parlamentari. Bene, lui era riuscito a stipulare un contratto d'affitto con lo Stato per 18 anni, ancora prima di diventarne il proprietario. Ad ogni modo, è stato autorizzato dal Comune a costruire nella periferia romana 1 milione 100 mila metri cubi. Lui vorrebbe arrivare a 1 milione e 8. L'ostacolo è superabile solo con una variante al piano regolatore. Per dire, il progettista del signor Scarpellini è stato consulente per i problemi urbanistici della Regione e direttore del piano regolatore di Roma fino al 2002. Capita, i professionisti oggi lavorano per un ente e domani per un imprenditore. Chiusa parentesi. Ma qual è la contropartita che offrirà al Comune in cambio della variante e quanto ci guadagnerà il signor Scarpellini dall'operazione?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Noi imprenditori è come si diventa quasi come dire giocatori. Sai quanta gente mi dice ma chi te lo fa fare a te che fai una vita da povero!

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Al povero Scarpellini costruire a Romanina frutterà 420 milioni di euro di guadagno netto. Se il Comune gli consentirà di realizzare 670 mila metri cubi in più il netto salirà di altri 250 milioni. In cambio di questa fortuna Scarpellini promette solo 50 milioni di euro al Comune per realizzare il prolungamento della metropolitana da Anagnina a Romanina che costerà, dicono in tecnici, 350 milioni e che se realizzata farà lievitare ancora il valore dell'area.

ALDO PIRONE - COORD. COMUNITA' TERRITORIALE MUNICIPIO X

Siamo preoccupati concretamente che quella che qui è stata definita come centralità che doveva portare delle funzioni che erano riqualificanti rispetto a una periferia che è molto degradata, diventa invece un nuovo contenitore di case e centri commerciali.

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Bisogna che in questo paese cominciate a pensarla positivamente non sempre negativamente. La dimostrazione di fatto è che io ho cominciato la gavett. e oggi eccomi qua.

PAOLO MONDANI

E quanti appartamenti pensate di fare più o meno?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Quanti ne verranno? Tanti un paio di mila. Anche anche.

PAOLO MONDANI

2000?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

2000 anche di più.



## Saggi liberali vecchi e nuovi

PAOLO MONDANI

2500?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

2500, 3000. Anche di più.

PAOLO MONDANI

3000?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Secondo gli appartamenti come sono piccoli, grandi.

PAOLO MONDANI

Se non lo sa lei dott. Scarpellini!

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Ancora al dettaglio non lo abbiamo studiato.

ALDO PIRONE - COORD. COMUNITA' TERRITORIALE MUNICIPIO X

Noi qui praticamente arriviamo alle pendici dei castelli romani, ormai tutta la vecchia campagna romana in questo settore, è stata completamente, o verrà completamente coperta dal cemento.

PAOLO MONDANI

A Romanina, Scarpellini dice che occorre passare da circa 1 milione a 1 milione e cento metri cubi a 1 milione e 8. Anche lì, che senso ha?

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI ROMA

Non ho nessuna pregiudiziale, naturalmente però essendoci stato un voto del Consiglio Comunale, che in materia urbanistica è centrale, ritengo che quel voto e quel dimensionamento vada rispettato e si debba comunque operare, per dare comunque la metropolitana a Romanina mantenendo il dimensionamento stabilito.

PAOLO MONDANI

L'idea di passare dalla previsione di piano attuale alla vostra massima, quella del milione e 8 ha trovato un qualche consenso?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Ma buonsenso no, c'è diciamo della maggioranza, perché questo effettivamente il progetto....

PAOLO MONDANI

Sono d'accordo insomma, questa è la cosa?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Non credo che sia....perché noi facciamo una cosa credo utile per la città, adesso si parla perché lei mi sta intervistando.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Scarpellini è convinto che con l'accordo di programma il Comune gli darà il via libera, ma l'assessore Morassut dice che a Romanina si rispetterà il piano regolatore e che non si faranno 1 milione 800 mila metri cubi. Chi ha ragione? Lo chiediamo a Giovanni Mazza, il signore che vediamo in piedi discutere con un assessore durante l'approvazione del piano regolatore. Giovanni Mazza, ex consigliere comunale del partito comunista italiano oggi è uno dei principali consulenti di costruttori come Pulcini, Bonifici, Caltagirone, Ligresti e naturalmente Scarpellini.

PAOLO MONDANI

Il nuovo piano regolatore di Roma, fa delle previsioni di cubature da costruire, ma tutti sanno che verranno smentite dai futuri accordi di programma, allora questo piano regolatore, non ci dice la verità. Sì o no?

GIOVANNI MAZZA - CONSULENTE COSTRUTTORI

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Non si può ridurre a sì o no, il piano regolatore dice una mezza verità, diciamo così, diciam.prevalentemente dice la verità, poi in alcune parti questa verità è una mezza bugia che va corretta.

PAOLO MONDANI

Leggo che lei alla Lega Nord ha dato 75 mila euro di contributi, ai DS 68 mila, finanziamento al partito?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Sì, finanziamento al partito.

PAOLO MONDANI

Tutto regolare?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Sì tutto regolare, con fatture se no non posso fare questo.

PAOLO MONDANI

Ad altri partiti ha dato qualche cosa?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Sì tutto regolare, tutto regolare.

PAOLO MONDANI

Anche ad altri partiti voglio dire?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Sì ma più che altro sono....

PAOLO MONDANI

Contributi elettorali?

SERGIO SCARPELLINI - COSTRUTTORE

Sì, tutti i contributi elettorali che ho fatto.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Centralità Acilia Madonnetta. Siamo a due passi dal mare. In un'area archeologica che come dicono a Roma, basta spostare la terra e salta fuori qualcosa. Il progetto realizzato dall'architetto Vittorio Gregotti prevedeva tanti servizi di qualità. Prevedeva, appunto.

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Innanzitutto le centralità per definizione devono stare vicino al ferro, per cui....

PAOLO MONDANI

Cioè vicino alla ferrovia?

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Vicino alla ferrovia, la cosiddetta cura del ferro, chiamata da Veltroni, cioè vicino alla ferrovia, per cui si sarebbe dovuta realizzare una stazione, che avrebbe servito questa centralità, e poi anche tre campus universitari. Questi tre campus universitari avrebbero dovuto essere finanziati dall'Inail che purtroppo con la finanziaria dell'anno scorso questo finanziamento in realtà non verrà mai.

PAOLO MONDANI

Quindi cancellati i campus?

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Cancellati per esempio già i campus universitari.

PAOLO MONDANI

La stazione ferroviaria però?

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

## Saggi liberali vecchi e nuovi

La stazione ferroviaria teoricamente si dovrebbe costruire prima, ma in realtà questa cosa con molta probabilità non si farà.

ADRIANA FORNARO - COMITATO DI QUARTIER MADONNETTA

Si sono rifatti per quanto riguarda la viabilità a delle piantine di zona che risalgono agli anni 60 quindi non hanno tenuto conto del costruito recente e hanno supposto di poter creare delle strade di collegamento che non sono più realizzabili perché ci sono delle case condonate, per cui o abbattono le case condonate o non creeranno le infrastrutture per quanto riguarda la viabilità.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

In una recente memoria presentata alla giunta comunale prima delle elezioni, l'assessore Morassut scrive che il progetto di Acilia Madonnetta è saltato e va interamente rivisto con la proprietà: Telecom, Marzotto, Pirelli Re. Rimangono quindi tre sole certezze: si faranno case per 10 mila persone, l'università non ha i soldi per spostarsi, la stazione ferroviaria è sospesa.

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Inizialmente siamo partiti con una cubatura di un milione e 800 mila metri cubi. Su richiesta degli abitanti si è cercato di abbassare questo quorum e i cittadini avevano chiesto che fossero circa 800 mila metri cubi. Alla fine l'assessore Morassut all'urbanistica e D'Alessandro ai lavori pubblici comunicano con grande giubilo ai giornali che si è venuti incontro ai cittadini e che questa centralità non peserà più per un milione e 8 ma per un milione e 4. Quindi in realtà....

PAOLO MONDANI

Soddisfatta dei meno 400 mila lei?

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Caspita è stato un affare per noi!

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

A pochi passi dalla futura centralità, spuntano i palazzoni di Via Di Acilia. Da tempo sono in vendita e vanno a ruba. Sono le Terrazze del Presidente, un complesso edilizio vicinissimo alla tenuta del Presidente della Repubblica a Castel Porziano. Siamo nel 1990, ai costruttori Antonio Pulcini e Salvatore Ligresti arriva un primo miracolo: la regione Lazio concede di realizzare questi palazzi su un terreno destinato a servizi pubblici. La concessione viene però cancellata dal Tar e dal Consiglio di Stato e questi edifici vengono dichiarati ufficialmente abusivi. Ma nel '94 arriva il secondo miracolo.

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Sotto il governo Berlusconi c'è diciamo il condono edilizio che prevedeva che si potesse condonare diciamo ogni domanda fino a un massimo di 750 metri cubi.

PAOLO MONDANI

Un pò strano perché qui quanti saranno i metri cubi?

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Qua sono 283 mila quindi sono moltissimi.

PAOLO MONDANI

Era impossibile condonare?

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Era impossibile condonare, però viene in aiuto di Pulcini un emendamento del Centro Destra che consente, anche a coloro a cui è stato annullato con sentenza del Tar, appunto la concessione edilizia, di poter sanare l'opera.

PAOLO MONDANI

Insomma un emendamento "ad hoc" per le case di via di Acilia?

## Saggi liberali vecchi e nuovi

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Un emendamento "ad hoc" esattamente!

PAOLO MONDANI

Chi deve ringraziare di quella diciamo così...?

ANTONIO PULCINI - COSTRUTTORE

Ma io credo che, non lo so, la politica italiana. Che devo dire??

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

A questo punto, usando la legge sul condono edilizio, Antonio Pulcini chiede al Comune di Roma la concessione in sanatoria. Rimane però aperto il problema della destinazione d'uso dell'area. Il piano regolatore non prevedeva case in questo luogo, quindi Pulcini non avrebbe potuto ottenere il condono. Eppure riesce ad aprire con il Comune una lunga trattativa.

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

Nel 2003 finalmente però l'ufficio anti abusivismo del Comune di Roma, sotto la giunta Veltroni, regala una splendida concessione edilizia in sanatoria.

PAOLO MONDANI

Quanti appartamenti realizzate lì?

ANTONIO PULCINI - COSTRUTTORE

Circa 1300.

PAOLO MONDANI

Quanta gente in tutto?

ANTONIO PULCINI - COSTRUTTORE

4000, 4500 persone.

UOMO

Ci ritroviamo dei palazzi che sono venduti a dei prezzi esorbitanti, sicuramente per la tasca di pochissimi e sono appartamenti non extra lusso, ma molto, ma molto di più. Addirittura è previsto anche un laghetto privato all'interno del cortile.

PAOLO MONDANI

Quanto costa a metro quadro di media comprare lì da lei?

ANTONIO PULCINI - COSTRUTTORE

Mediamente in questo momento costano sulle 4000/4500.

PAOLO MONDANI

4000/4500?

ANTONIO PULCINI - COSTRUTTORE

Sì è un buon prodotto, di elevata qualità, questo però lo può andare a visitare se dovesse avere bisogno di comprare una casa. Si può accomodare nei nostri uffici.

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI ROMA

Si trattava di un complesso immobiliare abbandonato diciamo da anni che attraverso una procedura di condono edilizio, lungamente varata dagli uffici, sono stati chiesti oneri aggiuntivi per realizzare quelle necessarie opere di viabilità e di collegamento, tra cui l'ampliamento di Via di Acilia, il sottopasso sotto la via Cristoforo Colombo per le interconnessioni tra Via di Acilia e la Cristoforo e Colombo e una serie di altri servizi

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Quindi il comune fa uno scambio con il costruttore. Ti dò la concessione in sanatoria e tu mi fai le strade.

PAULA DE JESUS - ARCHITETTO - COMITATO ENTROTERRA XIII

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Col piccolo particolare che quello che il Comune consente loro lo fanno subito e presto. Le opere pubbliche no, per cui ad oggi, ancora oggi stiamo aspettando il raddoppio di via di Acilia. Eppure le case sono costruite.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

La pubblica amministrazione incapace di ridurre la spesa, per far quadrare i conti, ha tagliato i trasferimenti ai comuni e i comuni, per sopravvivere, hanno cominciato ad elargire licenze edilizie e monetizzato le aree verdi, cioè chiedono a chi costruisce contanti, in cambio di standard edilizi, ovvero tutto quello che fa la differenza fra un quartiere normale e un quartiere dormitorio. Poi col contante ci costruisco una linea della metropolitana che però all'ente pubblico viene a costare 7 volte tanto, e magari non si fa nei tempi previsti. Intanto però con l'aumento dell'immigrazione, confinata in case dimesse con poche funzioni di qualità, e poche possibilità di integrazione si potrebbe correre il rischio di vedere qui quello che è successo qualche anno fa in un comune a nord di Parigi. A Clichy Sous Bois, dove un paio di anni fa è esplosa la rivolta: 9000 auto incendiate. 3000 persone arrestate, il governo ha dovuto dichiarare lo stato di emergenza, ad oggi non ancora sospeso. A un passo, Parigi, dove in campo urbanistico il Comune ha l'ultima parola su tutto.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Parigi è dodici volte più piccola del comune di Roma. Gli abitanti sono invece circa gli stessi. A Roma ci sono due linee metropolitane, a Parigi 14, più tre treni regionali che arrivano fino in centro. Quelle torri sullo sfondo sono gli uffici della Defence costruita su aree pubbliche, così come su aree pubbliche è la zona direzionale di Paris Rive Gauche. Andiamo a visitare il quartiere periferico di Bercy, paragonabile a una nuova centralità romana.

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

Dove c'è sia un gran parco di 12 ettari che due attrezzature maggiori, il Ministero delle Finanze e il Palazzo dello Sport e una grande zona di abitazioni, di commercio e di uffici. Si vede lungo il giardino tutta una zona di abitazioni, il cinema di Francia e dall'altra parte le 4 torri delle biblioteche di Francia. I commerci sono i commerci atipici, i commerci molto ricercati, non è il commercio di....

PAOLO MONDANI

Non avete portato il centro commerciale insomma?

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

No qua no, ma non ci sono i centri commerciali a Parigi. Questo è vietato.

PAOLO MONDANI

E perché?

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

perché i centri commerciali uccidono il piccolo commercio. Abbiamo tre tipi di alloggi qui, il privato, il sociale e la l'intermedier, sono gli appartamenti che sono in affitto per la classe media. Dunque abbiamo tutta la superficie sociale. Questi alloggi mi sa dire quali sono gli alloggi sociali e privati, si vede la differenza di architettura, ma non di qualità.

PAOLO MONDANI

Quante case avete realizzato qui, quanti alloggi sono?

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

I nuovi alloggi 2500.

PAOLO MONDANI

E in rapporto pubblico e privato quanti pubblici e quanti...?

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Due terzi pubblici e un terzo privato. Il prezzo dell'affitto degli alloggi pubblici è uguale per tutta Parigi. Però il prezzo degli affitti o dell'acquisto delle zone libero, insomma private quello è il prezzo del mercato. La metro ha cambiato totalmente la zona, questa zona che era una zona di "fondo" città, con la metro è diventata una zona di "inizio" città. Prima da questo punto per arrivare al centro di Parigi, alla Madeleine occorreva più di un'ora, un'ora e mezza, adesso 10 minuti e si è alla Madeleine.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

E a pochi passi, la zona degli uffici, degli alberghi e dei cinema. Va ancora detto che a Parigi il 50 per cento degli alloggi che si realizzano sono pubblici, l'altra metà sono privati ma è il Comune che fa il progetto. Resta solo da chiarire se le nuove città, come Bercy, vengono costruite su terreni pubblici o come accade a Roma su aree private.

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

Ci sono anche dei pezzi direi di proprietari privati, piccoli pezzi, ma direi che le gran zone di intervento pubblico si fanno su dei territori che appartengono a un gran proprietario pubblico.

PAOLO MONDANI

A Roma è possibile espropriare un terreno ma il Comune lo deve pagare a prezzo di mercato e di solito non ha i soldi per farlo. A Parigi come si comporta il Comune?

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

Quello che realizza l'operazione è una società a capitale misto gestita dal Comune, scelta dal comune, la Semapa, la Semaest, la Semavip, ce ne sono parecchie a Parigi dunque queste società a capitale misto finalmente hanno un capitale di soldi, un 51% di capitale appartiene al Comune di Parigi, dunque il Comune ha il controllo. Dunque chi compra i terreni non è il Comune, è la società a capitale misto.

PAOLO MONDANI

Quindi l'operazione la fa una società controllata al 51% dal pubblico. E il privato, con il suo 49%, permette al Comune di comprare le aree necessarie.

PIERRE MICHELONI - URBANISTICA APUR - COMUNE DI PARIGI

Compra i terreni, li viabilizza, costruisce le attrezzature, scuole, giardini, questo e quello, lottizza, vende i lotti e con i soldi, riprende i soldi che ha dato. Dunque è un gioco di equilibrio finanziario.

PAOLO BERDINI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. TOR VERGATA

Roma in particolare è un caso unico in Europa. Nell'Europa nel nord, dalla Francia alla Germania alla Gran Bretagna è comunque l'amministrazione pubblica che disegna l'assetto delle città, poi ovviamente volta per volta nei vari comparti di trasformazione della città contratta con il privato le forme di realizzazione, ma localizzazione delle funzioni che vanno nelle città è in mano al pubblico.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Affacciate sulle aree verdi di Tor Marancia ci sono le case Caltagirone di Grotta Perfetta. A Roma è ormai il privato che costruisce alloggi a basso prezzo, lui decide dove farli, sempre sulle sue aree, e decide qual è l'architettura. Le case di Caltagirone sono inconfondibili, sempre uguali a se stesse, parallelepipedi bianchi come blocchi di cemento.

PAOLO BERDINI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. TOR VERGATA

La qualità urbana è quella che si vede, insomma, un grande terrazzo aperto sopra i box dei garage, invece di fare del verde e negozi che non apriranno mai perché ormai la logica dei centri commerciali farà sì che questi resteranno per sempre dei grandi quartieri dormitorio avulsi dalla città.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Francesco Gaetano Caltagirone sta realizzando un milione di metri cubi a Tor Pagnotta, un'antica tenuta della famiglia Torlonia in mezzo all'agro romano a sud di Roma, tra le vie Ardeatina e Laurentina. Nel 1259 i Cavalieri Templari si erano installati qui, e intorno alla torre medioevale si trovano reperti archeologici di epoca romana un po' ovunque. Ora un milione di metri cubi di appartamenti. Il via libera viene dato dalle giunte di centro sinistra.

UOMO 1

I nuovi edifici sorgeranno proprio tra i due casali, questi due casali antichi, qua verrà il nucleo duro della lottizzazione. Palazzi alti sette otto piani che copriranno quest'ultimo scorcio di campagna romana, di agro romano.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Francesco Gaetano Caltagirone, il più importante tra i costruttori romani, editore de.Messaggero, suocero di Pierferdinando Casini e da poco nominato Cavaliere del lavoro dal Presidente Napolitano, non costruisce solo palazzi. Nel 1991 partecipa alla realizzazione della linea ferroviaria Roma-Napoli dell'Alta velocità. Costo iniziale, 1,9 miliardi di euro. Verrà terminata tra il 2008 e il 2009 perché i tempi di consegna sono triplicati e il prezzo iniziale pure: i tecnici parlano di 6,7 miliardi di euro. Tra l'altro, un'opera affidata a trattativa privata benché le normative europee prevedano solo la gara pubblica. Nel 2006, la società Vianini di Caltagirone una gara la vince, quella per la linea C della metropolitana di Roma, insieme al Gruppo Astaldi e alle cooperative rosse della CCC di Bologna. Costo, 2,18 miliardi di euro per 27 km di linea. Data di consegna: il 2015. Il Comune avrebbe potuto fare un appalto normale e invece ha usato la legge obiettivo del governo Berlusconi e con i privati ha stipulato un contratto a contraente generale. Che cosa vuol dire?

IVAN CICCONE - INGEGNERE - ESPERTO APPALTI PUBBLICI

Il contraente generale è un concessionario, quindi con tutti i poteri del concessionario, e quindi svolge la funzione di committente. Fa il progetto esecutivo, affida il lavoro a terzi a trattativa privata liberamente come prevede la legge obiettivo e svolge anche l'attività di direzione dei lavori, cioè controlla se stesso. La legge obiettivo dice che è un concessionario, quindi con questi poteri, con l'esclusione della gestione dell'opera. Quindi non rischia assolutamente nulla nella gestione, viene pagato al cento per cento dal committente ma non ha nessun interesse a finire presto e bene i lavori perché non ha nessun incentivo o responsabilità di recuperare attraverso la gestione. E i 2,18 miliardi di euro andrà bene se raddoppieranno semplicemente e non triplicheranno e quadruplicheranno come sta avvenendo con l'alta velocità.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Vitinia è un quartiere sulla Via del Mare costruito nel 1939 da Mussolini. L'esperienza dovrebbe insegnare che nuovi quartieri in mezzo al nulla costano troppo in termini di servizi e diventano dei dormitori. Eppure, dalla metà degli anni '90 sorge il villaggio Caltagirone, 800 mila metri cubi per 8 mila abitanti, nel bel mezzo della Valle di Malafede.

ANGELO BONELLI - EX PRESIDENTE MUNICIPIO XIII

Questa era un'area che nel 1987 l'allora ministro dell'ambiente volle insieme a tante aree del litorale romano proteggere con un decreto che aveva il nome Zone d'importanza naturalistica del litorale romano.

PAOLO MONDANI

Il ministro Pavan?

ANGELO BONELLI - EX PRESIDENTE MUNICIPIO XIII

## Saggi liberali vecchi e nuovi

L'allora ministro dell'ambiente Pavan esatto. Accadde però che nel 1994 il ministro dell'ambiente, l'allora ministro dell'ambiente Matteoli modificò il perimetro delle zone d'importanza naturalistica del litorale romano, istituendo la riserva del litorale romano ma non inserendo più queste aree dove noi oggi ci troviamo perché vi fu una valutazione diciamo urbanistica che le aree erano compromesse. Dal nostro punto di vista in quel periodo non c'era nulla di compromesso anzi c'era qualcosa da tutelare e da conservare.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Successivamente, durante la prima Giunta Rutelli si è a lungo discusso se cancellare la previsione di questo nuovo quartiere, alla fine ciò che resta sono le vie con i nomi di cantanti e attori. A fine anni '80 quattro costruttori, Caltagirone, Marronaro, Bonifaci e Santarelli comprano le aree libere di Ponte di Nona. Dieci anni dopo cominciano a costruire il più grande quartiere satellite intorno a Roma, 12 mila appartamenti su 167 ettari strappati all'agro romano per 40 mila nuovi abitanti. L'edilizia di Caltagirone, tutta uguale a se stessa, trionfa.

FRANCESCO GARGIUOLI - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Un appartamento di 65 metri quadri adesso si aggira attorno ai 220 mila, 230 mila euro. Poi c'è da pagare il condominio, bollette....

PAOLO MONDANI

Ci sono appartamenti più grandi?

FRANCESCO GARGIUOLI - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Ci sono appartamenti più grandi di 85, 90 metri quadri che costano intorno ai 290, 320 mila euro, quindi diciamo non sono prezzi da periferia abbandonata tra virgolette come questa.

PAOLO MONDANI

Ma qui a quanti chilometri siete dal centro di Roma?

FRANCESCO GARGIUOLI - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Dal centro di Roma distiamo all'incirca in linea d'aria una ventina di chilometri. Distiamo circa cinque chilometri dal raccordo anulare.

MASSIMO MANCUSO - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Questa è la peculiarità di questo quartiere, praticamente siamo di fronte ad un interruttore il quale basta che chiunque vada lo spenga e tutte le luci e tutti i lampioni del quartiere si spengono contemporaneamente. E questo mette molto a rischio la sicurezza e tutte le persone che vivono nelle case.

PAOLO MONDANI

Ma com'è possibile?

MASSIMO MANCUSO - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Com'è possibile, questo è nato praticamente all'inizio quando c'erano ancora i cantieri in corso ed è rimasto così come all'epoca.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Qui niente è rimasto come all'epoca. Ci hanno costruito sopra il più grande centro commerciale d'Europa.

CORRADO STEFANO GOTTI - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Una convenzione urbanistica con il Comune di Roma ha concesso la possibilità di costruire circa un milione e trecento mila metri cubi di costruzione. Ma il quartiere difetta dei più elementari servizi pubblici.

UOMO 2

Ho preso un cento metri quadri, li ho pagati 220 mila euro ma adesso credo che ne valga quasi 400.



## Saggi liberali vecchi e nuovi

PAOLO MONDANI

Tutto sommato Caltagirone serve perché sennò lei con 220 mila euro in città cosa avrebbe trovato?  
UOMO 2

Avrei trovato un 70 metri quadri, ma adesso diciamo che l'innamoramento comincia a scemare perché quello che avevano detto che sarebbe stato realizzato non si è visto.

MASSIMO MANCUSO - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Spendo due o tre ore della mia giornata, invece di passarle con la mie famiglia le passo in macchina.

PAOLO MONDANI

Avete fatto i conti di quanto tempo all'anno passate in automobile?

MASSIMO MANCUSO - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Sì. Per me personalmente circa 500 ore all'anno solamente per recarmi al lavoro ogni anno.

PAOLO MONDANI

Che fanno in termine di giorni?

MASSIMO MANCUSO - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

In termine di giorni fanno circa 20 giorni di 365 giorni.

PAOLO MONDANI

Cioè lei passa venti giorni all'anno in automobile?

MASSIMO MANCUSO - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Esatto, io sono attrezzato, porto il computer, il cellulare....

PAOLO MONDANI

Solamente per andare da casa al centro e tornare.

MASSIMO MANCUSO - COMITATO NUOVA PONTE DI NONA

Esatto e cerco anche di lavorare per strada, visto che tanto sono bloccato nel traffico.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

L'edilizia popolare non si costruisce più: zero a Roma e l'1 % a livello italiano. Il pubblico potrebbe espropriare le aree, ma deve pagare a prezzi di mercato e non ce la fa. E così il privato si è sostituito al pubblico, e le case a basso costo le costruisce dove ha i terreni di sua proprietà. E le costruisce come gli pare. La gente allettata compra e poi si ritrova con meno di quel che gli era stato promesso. Per dire, la grande università di Tor Vergata non ha una fermata del metrò. Gli studenti che devono andar lì, tirano su la macchina perché gli autobus sono quel che sono. Il Comune potrebbe riqualificare le aree dismesse, fatiscenti, che stanno dentro al raccordo e che sono tante, sono già provviste degli edifici scolastici e dei collegamenti, quindi non bisognerebbe fare grandi investimenti. Chissà com'è, è troppo complicato. Abbiamo visto che a Parigi l'edilizia convenzionata è un punto fermo del Comune, che è anche imprenditore e decide lui che cosa è nell'interesse pubblico. Come fanno in Spagna dove stanno cementificando il cementificabile. Io andiamo a vedere.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Periferia di Madrid. Zona di Vallecas, siamo a sette chilometri dal centro. Il Comune sta costruendo più di mille alloggi. Le strade sono state realizzate per sopportare il grande flusso di traffico dei futuri abitanti. A Madrid come a Parigi, il Comune può espropriare l'area e comprarla a prezzo di mercato ma si ripagherà con la vendita degli alloggi di sua proprietà. Insomma, il Comune qui si comporta come un imprenditore.

MARIA PILAR MARTINEZ LOPEZ - ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI MADRID

Quando pianifichiamo un nuovo quartiere la prima cosa da sapere è che il 50% delle case che costruiremo sono pubbliche e il 50% private. Nel piano regolatore del 1997 prevediamo 300 mila

## Saggi liberali vecchi e nuovi

nuovi alloggi a Madrid e abbiamo predisposto piani a medio termine. L'attuale piano prevede di costruire 35 mila alloggi in cinque anni. Ne sono trascorsi quattro e ne abbiamo terminati già 32 mila. Il 30% di questi alloggi è dato in affitto, mentre gli altri vanno a famiglie che hanno problemi economici nell'acquisto di un alloggio, per esempio un appartamento di 50 metri quadri compreso il garage lo vendiamo a 126 mila euro, mentre sul mercato libero costerebbe il triplo.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Le case pubbliche vanno dai 40 ai 90 metri quadri. E costano tra i 100 e i 300 mila euro. Ma questi prezzi non vanno a discapito della qualità. I migliori architetti del mondo e i migliori in Spagna stanno progettando case pubbliche a Madrid. E qui a Vallecas si sono sbizzarriti con i colori e le tipologie edilizie. Tra l'altro, gli alloggi in vendita possono essere dati in affitto.

MARIA PILAR MARTINEZ LOPEZ - ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI MADRID

L'alloggio pubblico di 50 metri quadri di cui parlavo prima, che vendiamo compreso il garage a 126 mila euro, se lo diamo in affitto costa 326 euro al mese.

PAOLO MONDANI

E' possibile per un giovane solo o per una coppia non sposata accedere alle case pubbliche? E' possibile farlo?

MARIA PILAR MARTINEZ LOPEZ - ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI MADRID

E' logico, la politica del comune di Madrid è una politica universale, è per tutti e in particolare per i giovani, il giovane single può acquistare o affittare un alloggio pubblico e possono accedere tutti i tipi di famiglia, la coppia sposata, le coppie non sposate e le coppie gay.

PAOLO MONDANI

Come si fa ad accedere alla lista di coloro che vogliono comprare o affittare una casa pubblica? Bisogna avere per esempio un limite di reddito?

MARIA PILAR MARTINEZ LOPEZ - ASSESSORE URBANISTICA - COMUNE DI MADRID

Esiste un registro di coloro che vogliono una casa pubblica e l'accesso è legato al reddito. Per le case in affitto possono accedere tutti i redditi. Naturalmente ai più alti diamo le case private sfitte che nel centro storico riusciamo a mettere sul mercato tramite la nostra agenzia municipale dell'affitto. Per poter comprare un alloggio pubblico invece, si deve avere un reddito che va dai 1300 ai 1400 euro mensili.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

L'amministrazione comunale di Madrid è governata dal centro destra ma sulla politica degli alloggi pubblici non c'è quasi differenza con il governo socialista di Zapatero che ha fatto della casa ai giovani uno dei primi obiettivi del suo programma.

LUIS DONCEL - GIORNALISTA EL PAIS

Dal 1 gennaio 2008 Zapatero ha deciso di dare 210 euro al mese di contributo per l'affitto a tutti i giovani sotto i 30 anni che guadagnano meno di 22 mila euro l'anno. Il governo stima che saranno 350 mila i giovani che potranno usufruire di questo contributo. Nel 2007 in Spagna sono stati costruiti 90 mila alloggi popolari e Zapatero ha promesso di realizzarne nei prossimi 10 anni 1 milione e mezzo, 150 mila all'anno.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

A Parigi e Madrid la mano pubblica governa il territorio. Se a Roma non lo fa, lo fanno altri: costruttori e abusivi. Nella capitale l'abusivismo non lo ha fermato mai nessuno, basti pensare che durante i 15 anni di giunte Rutelli e Veltroni, tra il 1993 e il 2008, il nuovo territorio compromesso dagli abusi è di 1000 ettari, pari a più della metà del centro storico della capitale.

VEZIO DE LUCIA - URBANISTA

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Nel periodo 1994- 2003 sono le date dei due ultimi condoni, tutti e due dei governi Berlusconi, a Roma sono stati censiti dagli uffici 85 mila domande di condono in 9 anni, in 9 anni in cui i sindaci sono stati Francesco Rutelli e Walter Veltroni. Quasi nessuno si è chiesto com'è possibile. Io posso anche comprendere che nelle 85 mila domande ci siano anche cose irrilevanti, cose modeste, però ci sono anche cose grandi, ci sono anche cose in posti molto delicati, nell'Appia antica.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Appia antica. Il parco che si estende per 3500 ettari dal centro fino ai castelli romani. Mausolei, sepolcri e acquedotti dell'età repubblicana e imperiale, le principali catacombe della storia cristiana e gli otto chilometri della via Appia, la regina Viarum la chiamavano i romani. E' il più grande parco archeologico del mondo. Dal 1965, con un decreto, lo Stato italiano protegge questa area eppure da allora sono stati costruiti abusivamente almeno 1 milione e duecentomila metri cubi di cemento. E nonostante nuovi vincoli, dopo ben tre condoni edilizi l'abusivismo va avanti e gli uffici comunali accettano le domande di condono.

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

La parte più bella del Mausoleo di Cecilia Metella e delle mura del Castello dei Caetani è impedita alla vista del pubblico perché è proprietà privata. Vede perfettamente il Mausoleo con le mura e le torri, la parte terminale del Circo di Massenzio è stato acquistato ed ha avuto la sua trasformazione in zona residenziale, questa è la situazione all'88 e questa la situazione nel '94, quindi quello che era un piccolissimo manufatto poi è stato ulteriormente ampliato.

PAOLO MONDANI

Cioè è diventata una bella casa di campagna.

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Diciamo di campagna e poi è stato aggiunto, vede, un bella veranda che visto che siamo a ridosso delle mura forse tanto bene non sta.

PAOLO MONDANI

Hanno chiesto il condono edilizio?

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Sì. Hanno chiesto il condono edilizio.... per lo più l'ottengono perché il Comune, l'ufficio preposto ai condoni del comune di Roma ha rilasciato tutta una serie di condoni senza effettuare alcuna verifica sul valore delle aree, sui vincoli esistenti.

PAOLO MONDANI

Lei sa che nel 2004 c'è una legge che dice che si potevano sanare abusi anche all'interno delle aree con un qualche vincolo paesistico?

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Sì, purtroppo sì.

PAOLO MONDANI

Ma lei ritiene che qui ci sia un vincolo superiore a quello paesistico, per esempio?

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Quello paesistico è quello più vecchio del '53, poi vi è il vincolo quello più importante a mio avviso che è quello del piano regolatore del '65, poi vi è il vincolo del parco regionale dall'88 in poi, e poi vi sono tutta una serie di vincoli specifici di movimenti e di ampi settori, vincoli specifici archeologici che riguardano a volte anche settori, aree di centinaia di ettari.

PAOLO MONDANI

Quindi lei dice nessuna legge, nessun condono, nessuna leggina può consentire un abuso qui, figuriamoci addirittura il condono di un abuso.

## Saggi liberali vecchi e nuovi

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Assolutamente.

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA COMUNE DI ROMA

Se, diciamo, questi cicli decennali '84, '85, '94, 2003, cioè ogni nove anni esce un condono edilizio.

Questo andazzo...

PAOLO MONDANI

Parliamo di aree con vincoli particolari.

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA COMUNE DI ROMA

Sì, aree con vincoli particolari che tuttavia diciamo quando tira aria di condono non è che si va tanto per il sottile.

PAOLO MONDANI

Voi potevate vigilare sul territorio o no?

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA COMUNE DI ROMA

Sì ma questa è lotta diciamo ...noi dobbiamo immaginare che siamo dentro..

PAOLO MONDANI

A parte i piccoli abusi..

ROBERTO MORASSUT - EX ASSESSORE URBANISTICA COMUNE DI ROMA

Siamo dentro una giungla, una foresta tropicale dove la vegetazione si sviluppa diciamo in maniera e dove si combatte a colpi di macete.

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Tra questi due monumenti recentemente restaurati da noi che poi continuano all'interno con mosaici e altre parti, dai fotogrammetrici, dalle fotografie aeree, dai catastali a nostra disposizione, la villa che è all'interno è completamente abusiva.

PAOLO MONDANI

E chi sono i proprietari visto che si tratta di gente così importante da quel che capisco?

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Dino editore.

LIVIA GIAMMICHELE - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA ROMA

Appia Country club porta ad un complesso sportivo completamente abusivo. Campi da tennis, calcetto, casina sociale, piscina.

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Questo è ceramiche Appia Nuova anche questo completamente illecito sia nei manufatti realizzati che in tutta l'attività che viene svolta in modo pazzesco, eccessivo.

PAOLO MONDANI

Troviamo un'azienda agricola, questa che si chiama Cavicchi.

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Sì più che azienda agricola, una rivendita di prodotti agricoli direi.

PAOLO MONDANI

E poi questo ristorante Pappa e ciccìa.

Anche qui c'è il vincolo archeologico?

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

Sì. Vi sono tutti i vincoli. I soliti vincoli di tutta l'Appia. è stato denunciato da noi a tutti.

PAOLO MONDANI

E nessuno viene qui ad abatterlo?

RITA PARIS - DIRETTORE SOPR. ARCHEOLOGICA ROMA

## Saggi liberali vecchi e nuovi

No.

LIVIA GIAMMICHELE - SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA ROMA

Grosso modo 8mila condoni che riguardano l'interno del parco, l'Appia. 8mila.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Stiamo parlando della città che possiede il più importante patrimonio culturale dell'umanità. L'ex assessore all'urbanistica Morassut ora deputato dice " il pubblico non ce la fa a vigilare perché siamo dentro ad una giungla dove si combatte a colpi di macete". Roma ha 2 milioni e mezzo di abitanti, e sono almeno 400 tra fra tecnici ingegneri e personale amministrativo che lavorano agli assessorati all'urbanistica di provincia, comune e regione. Torniamo fra breve.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

E' tornata la febbre edilizia in tutto il paese, dicono che bisogna investire nel mattone e si è ripreso a costruire. In Inghilterra il 70% dei nuovi edifici deve sorgere su aree già edificate o dismesse. Il sindaco di Londra punta di arrivare addirittura al 100%. In Germania invece dal '98, cioè ben dieci anni fa, una legge che fissa il consumo di suolo in 11.000 ettari l'anno. L'Italia edifica 8 volte tanto. L'Italia, che possiede l'80% del patrimonio artistico, architettonico e culturale dell'intero pianeta, quello che nessun cinese, indiano o vietnamita ci può copiare e vendere ad un prezzo più competitivo. Bene, Roma inaugura le centralità, cioè tante nuove aree dove il Comune autorizza la costruzione di nuovi insediamenti.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Con il nuovo piano regolatore il Comune di Roma prevede di costruire nei prossimi dieci anni 70 milioni di metri cubi di cemento su un territorio di 15 mila ettari. Una nuova città più grande di Napoli. Eppure, tolti gli extracomunitari, la crescita demografica a Roma è pari allo zero. Lo sviluppo più spinto è previsto verso il mare, sulla via Cristoforo Colombo. Il primo progetto riguarda la ex fiera di Roma. Il Comune affiderà a una cordata di costruttori la realizzazione di 288 mila metri cubi di cemento, su un'area che ne conteneva 120 mila. Non solo, l'Ente fiera, che mette insieme il comune e la Regione Lazio, venderà l'area ai costruttori. Caso più unico che raro in Europa: il comune vende un'area di pregio ai privati a 500 metri dal centro storico. Dulcis in fundo, sarà necessario un accordo di programma, altra deroga alle regole, perché il piano regolatore non prevede un nuovo quartiere qui. Il progetto si chiama Città dei piccoli, perché conterrà un asilo nido e uno spazio per i giochi dei bambini. In realtà...

FRANCESCA BARELLI - ARCHITETTO COMITATO EX FIERA DI ROMA

L'intervento prevede destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, superfici direzionali di piccolo taglio, superfici commerciali ed eventualmente strutture ricettive, come a dire di tutto un po', però è sottolineato l'intervento sarà prevalentemente residenziale.

UOMO

La gente non ha case, è disperata e si costruiscono case da 500mila euro l'una insomma. Questa è la realtà.

PAOLO MONDANI

Quali sono i costruttori che vogliono realizzare qua?

FRANCESCA BARELLI - ARCHITETTO COMITATO EX FIERA DI ROMA

Nomi noti. Leggiamo il nome di Francesco Gaetano Caltagirone, Viainini Lavori, Paola Santarelli, Salvatore Ligresti e Pierluigi Toti.

PIETRO SAMPERI - DOCENTE URBANISTICA UNIV. LA SAPIENZA

Il Comune si è dato una norma vincolante nel piano regolatore che ogni operazione di trasformazione urbanistica deve essere sottoposta al parere e a eventuali proposte alternative da

## Saggi liberali vecchi e nuovi

parte dei cittadini attraverso i municipi. Questa procedura o non viene realizzata o se viene realizzata è un bluff.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Il parere dei cittadini non risulta all'amministrazione comunale e allora i comitati di quartiere dell'Eur, con l'ingegner Giorgio Biuso, già direttore dell'Ente Eur dal 1954 al 1992, vanno a parlare con gli assessori e chiedono: visti tutti i mega-progetti previsti nella zona, come faremo a spostarci dato che strade e trasporti sono insufficienti?

GIORGIO BIUSO - ARCHITETTO EX DIRETTORE ENTE EUR

Quando ci siamo sentiti rispondere dalle amministrazioni che non si poteva fermare tutto questo perché era un incremento per lo sviluppo della città, però non c'erano i soldi per fare tutti questi servizi.

PAOLO MONDANI

Non ci sono i soldi per fare la cura del ferro, per fare le metropolitane.

GIORGIO BIUSO - ARCHITETTO EX DIRETTORE ENTE EUR

Per fare la cura del ferro, per fare i sottopassi, per allargare le strade.

PAOLO MONDANI

Ci sono per fare i palazzi ma non per la viabilità.

GIORGIO BIUSO - ARCHITETTO EX DIRETTORE ENTE EUR

I cittadini allora hanno fatto dei progetti. Ci sono state dal 2000 riunioni con la Terza università, professori Quilici e Picconato, con la Sapienza, professor Monardo e abbiamo studiato un modello che proiettato negli anni futuri c'ha dato dei risultati raccapriccianti. Tra cinque anni, se le cose continuano con questo andazzo, Roma sarà paralizzata.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

I progetti dell'EUR hanno un nome e un cognome: il mega centro commerciale più residenze e uffici denominato Eur Castellaccio per 800 mila metri cubi, è del costruttore Parnasi; l'area dell'ex Velodromo che diventerà la Città del benessere con piscine e negozi è di Aquadrome, società mista tra Eur Spa, partecipata dal Comune di Roma e dallo stato, e Condotte Immobiliare, del gruppo Ferfina; i 400 appartamenti di lusso realizzati al posto dei tre palazzi del ministero delle Finanze sono dei costruttori Toti, Ligresti e Marchini; i 150 mila metri cubi di piazza dei Navigatori, dove si stanno edificando tre palazzi per uffici e negozi, sono della famiglia Bellavista Caltagirone, cugini di Francesco Gaetano, e infine il Centro Congressi per 11 mila addetti progettato da Massimiliano Fuksas, realizzato dalla società Condotte e di proprietà di Eur Spa. All'architetto Fuksas abbiamo chiesto perché ha rifiutato di progettare le famose centralità.

MASSIMILIANO FUKSAS - ARCHITETTO

Quando qualcuno mi viene a chiedere una lottizzazione o questi progetti delle centralità, così, molte volte io rispondo con una frase abbastanza sprezzante forse, dico: io non ho fatto queste cose quando ero giovane ed ero povero in canna perché dovrei farlo oggi. Quello che manca è di risolvere di studiare come far vivere il maggior numero possibile con una qualità di vita altissima e con un consumo energetico limitato. Ecco, gli architetti non si sono occupati di questo, i costruttori non se ne sono occupati per niente. Che a Roma e in Italia non ci sia stata un'evoluzione anche degli imprenditori o dei cosiddetti "palazzinari" è evidente. Quello che si costruisce è molto simile a quello che si costruiva negli anni Settanta.

PAOLO MONDANI FUORI CAMPO

Stazione di Tor di Quinto. 31 ottobre 2007. Giovanna Reggiani, 47 anni, moglie di un capitano di vascello della marina, scende dal treno che la porta a casa dopo un pomeriggio di spese in centro.

## Saggi liberali vecchi e nuovi

Giovanna percorre questa stradina sterrata, sono le otto di sera, è buio... Un giovane rumeno, Romulus Nicolae Mailat, la aggredisce e infine la uccide. Altri tre rumeni assistono silenziosi al massacro. Mailat è accusato anche di violenza sessuale. Così si presenta, alle otto di sera questa via. Non un lampione. Buio pesto. E' così ancora oggi, sei mesi dopo la morte di Giovanna. I rumeni che vivevano vicino alla stazione sono stati sgombrati. Ma a qualche centinaio di metri c'è la comunità più grande, in un accampamento a rischio perché il Tevere è a pochi passi e potrebbe travolgerli, se arrivasse una piena. La mattina presto, i giovani rumeni aspettano su Via di Tor di Quinto che i caporali li portino al cantiere. Anche in questo cantiere, su via Flaminia, poco distante dal luogo del delitto. Dove il costruttore Domenico Bonifaci, proprietario del quotidiano il Tempo, ha ottenuto di poter costruire questi palazzi. Una concessione a edificare scaduta nel 2003 che gli è stata incredibilmente rinnovata con un accordo di programma nel 2006. Altro regalo, il cambio di destinazione d'uso dell'area, era previsto un albergo ma lui ci può fare le case. La via Flaminia è un'autostrada urbana perennemente congestionata, che non ha neppure la corsia di emergenza. Il costruttore ha dovuto realizzare le barriere antirumore per permettere ai futuri abitanti di resistere. Siamo a un chilometro dalla Rai, a due dal centro di Roma.

### MILENA GABANELLI IN STUDIO

Roma non è solo questo, è ovvio, e il Comune ha fatto tante cose, è cresciuta l'occupazione e il turismo, ma nella pianificazione dello spazio pubblico ha abdicato al suo ruolo. E si passa da una città che nel '65 voleva portare tutte le funzioni pubbliche dal centro alla periferia, ad una diffusa edificazione. E là dove si dovevano costruire ministeri ospedali o la città della giustizia, il proprietario del terreno dice "io non ci voglio costruire uffici, ma case". E nell'ultimo piano regolatore approvato a fine febbraio c'è scritto "appare difficile immaginare uno svuotamento del centro dalle funzioni forti né tale ipotesi sarebbe auspicabile". E adesso aggiornamento su Milano.