

«Aree strapagate? E' già successo»

Ex dirigente del ministero: anni fa un caso simile a Saliceto Panaro

«Ora le spiego come, quasi vent'anni fa, avvenne un'operazione urbanistica che potrebbe avere qualche similitudine con quella che in questi giorni è stata evocata dalle domande di Italia Nostra, Wwf e Legambiente». La Gazzetta ha chiesto a Sveno Siciliano, ex dirigente del Ministero delle finanze ed esperto di questioni urbanistiche, un'opinione sui dubbi per ipotetiche future possibili speculazioni relative a 70 ettari di terreno agricolo acquistato, a prezzi più alti di quelli di mercato, da alcuni imprenditori e cooperative nel corso degli ultimi anni.

Quei terreni, in zona Contrada, sono parte di un'area di circa 500 ettari nella quale è previsto lo sviluppo residenziale della città.

Dottor Siciliano, ha ragione l'assessore Sitta a indignarsi o Giovanni Losavio e gli altri ambientalisti a scandalizzarsi?

«Guardi non prendo posizione, ma le faccio una domanda: com'è che qualcuno decide di investire, forse quasi a fondo perduto, 33 milioni di euro per terreni che poi, come dice l'amministrazione, sono solo una piccola parte dei 500 interessati al nuovo piano urbanistico di Marco Romano? Non è detto, dice l'assessore, che proprio quelli diventino edificabili, ma intanto li hanno strapagati e, se vengono definiti a "vocazione edificatoria" devono pure pagare l'Ici al Comune. Cosa sono questi imprenditori, matti o benefattori?».

Secondo lei?

«Potrebbe essere una vicenda simile a quella in cui mi imbattei per caso nei primi anni '90».

Racconti.

«Stavo cercando un appartamento da acquistare e in zona Stradello romano, a Saliceto Panaro, mi venne la semplice curiosità di saperne di più su una grande lottizzazione che in quell'area era stata programmata. Venni a sapere che 5 importanti imprenditori edili e cooperative avevano, in silenzio per calmierare i prezzi, acquistato molti terreni agricoli da vari contadini. Me lo disse in particolare una ex proprietaria, che non sapeva ovvia-

mente nulla del piano».

Poi che accadde?

«Ero sempre più incuriosito e venni a sapere che a un certo punto fu nominato un "soggetto attuatore", ossia una persona che rappresentava tutti questi singoli acquirenti. Questo soggetto, che era di Formigine, firmò una convenzione con il Comune per costruire nell'area soggetta a cambio di destinazione d'uso e diede il 70% dei terreni al Comune stesso, che è il titolare della pianificazione territoriale, tenendosi il 30% in qualità di privato. E' la famosa norma del 70-30 evocata in questi giorni dall'assessore Sitta».



Via Contrada: ancora polemica sulla compravendita di terreni

C'era qualcosa di curioso?

«Eh sì, perchè il soggetto attuatore non era un edile puro, ma sostanzialmente un "semplice" finanziatore, non a caso a costruire gli immobili furono ditte diverse. La convenzione con il Comune prevedeva che fosse questo

soggetto a realizzare il piano edilizio. Ma com'era possibile? Il Comune, dunque, aveva a disposizione il 70% delle aree di nuova edificabilità e l'attuatore il 30%, mentre gli acquirenti non figuravano direttamente coinvolti nella nuova pianificazione. In questo modo la politica poteva

dire, tra l'altro, che anche il ruolo dei privati aveva grande importanza: si recuperavano professionalità edilizie private».

E tutti ci guadagnavano, pare di capire.

«Certo, tanto che le segnali che all'epoca questo metodo fu apprezzato in consiglio comunale sia dalla maggioranza Pds che dagli esponenti della minoranza Dc».

Non sono stati riscontrati reati, ma in zona Contrada è lo stesso iter?

«Potrebbe, lo vedremo quando sarà nominato il soggetto attuatore e si capirà come sarà la convenzione. Ricordo che il sindaco Pighi dice che quei 70 ettari potrebbero anche non rientrare a breve giro di anni nel piano di edificazione».

Allora ci fu una speculazione?

«Non lo so, ma sarei curioso di capire come oggi le aziende tratteranno i terreni dal punto di vista fiscale: come li metteranno a bilancio? E al Comune pagheranno l'Ici come terreni a vocazione edificabili o non la pagheranno perché agricoli? Come dicevo, se sono a vocazione edificatoria l'Ici va pagata, ma i proprietari rischiano forti perdite a bilancio e avranno acquistato - immagino - attraverso mutui: alle banche che hanno prestato soldi cosa avranno spiegato?».

Lei dice che questo rischio di impresa sembra assolutamente esagerato.

«Le rispondo con l'opinione di un grande giurista che è stato mio professore, Roberto Gianolio: "Occorrerebbe una legge dove si dice semplicemente che se il terreno ha finalità pubbliche il suo valore deve essere pari a zero". Vedremo se l'attuale vicenda sarà come quella di Stradello romano, quando tra l'altro c'erano in municipio dirigenti che oggi si oppongono alla politica di Sitta».

(stefano luppi)