

# LETTERA APERTA

## *a Gualtieri sul caso de “Il Pineto”*

di PROF. AVV. FILIPPO DE JORIO

**CON QUESTA mia lettera che contestualmente viene inviata in via ufficiale al Sindaco Roberto Gualtieri, si inizia una rivisitazione del «caso Quintavalle».**

Onorevole Sindaco,

Lei è diventato il Primo Cittadino di Roma sull'onda di una comprensibile ondata di moralità offesa. I cittadini romani l'hanno plebiscitata per un più che giusto risentimento contro una sequela di amministratori corrotti e incapaci e contro il partito degli affari che in Campidoglio, è stato spesso maggioritario.

Fatta questa doverosa premessa, confido che quanto esporrò qu di seguito La interesserà fortemente.

Desidero richiamare la Sua attenzione sul caso, meglio sarebbe dire sullo scandalo Quintavalle.

Una vicenda quella appena richiamata che si snoda dalla prima metà degli anni '80 sino ai giorni nostri, che ruota attorno all'esproprio dell'area oggi nota come il «Parco del Pineto».

Mai, nella mia pur lunga carriera di avvocato, mi sono trovato di fronte ad una situazione in cui si fondono insieme:

una sentenza del Consiglio di Stato (Relatore Oberdan Forlenza), che sconfessa precedenti pronunce dello stesso organo e perfino della stessa IV Sezione – da anni passate in cosa giudicata e perciò intangibili per quanto attiene alle statuizioni ivi contenute – rese dallo stesso giudice amministrativo (e ben più numerose), sullo stesso oggetto e tra le stesse parti;

un'amministrazione comunale che in giudizio si distingue per la sua morbida «moderazione», di fronte ai «pallazzinari» (i Torlonia, poi spalleggiati dai Parnasi) i cui interessi l'Avvocatura capitolina dovrebbe quantomeno contrastare (per le ragioni che si illustreranno in seguito);

i principali danneggiati dall'esproprio medesimo, coltivatori ed allevatori, (Aldo Quintavalle e la sua famiglia), i cui diritti, e ancor prima la loro stessa esistenza vengono improvvisamente negati dopo decenni di riconoscimenti in sede giurisdizionale ed amministrativa da parte dello stesso Comune di Roma (in primis l'annullamento dell'esproprio medesimo dopo l'accoglimento del ricorso da essi proposto innanzi al TAR del Lazio).

Il «caso Quintavalle» non ha nulla da invidiare come trama, a romanzi, poi divenuti sceneggiati televisivi di successo, come «Suburra», laddove esso offre uno spaccato della generalizzata mala gestio amministrativa che connota l'operato comunale, delle collusioni, degli episodi corruttivi, e più in generale dell'obliterazione dei diritti dei più deboli, quelli cioè che non possono contare né su «padrini», né tantomeno su «padroni», per patrocinare nelle opportune sedi decisionali, i loro pur legittimi interessi.

Fatta questa breve premessa, occorre fare un po' di chiarezza sulla scaturigine della questione, per poter comprendere a pieno la portata di una vicenda che a tutt'oggi, produce enormi benefici alla SEP S.p.A. ed ingenti pregiudizi all'Erario comunale, ma soprattutto ai cittadini-

contribuenti.

Sul finire degli anni '70 la famiglia Quintavalle affitta oltre 160 Ha, prospicienti Via della Pineta Sacchetti, dalla Società Edilizia Pineto S.p.A. (di proprietà dei Torlonia), coltivando i terreni, ove possibile, e praticando altrove sugli stessi, il pascolo, come pure l'allevamento dei maiali.

Aldo Quintavalle può essere a tutti gli effetti considerato come un pioniere dell'agricoltura biologica e della «filiera corta», laddove egli commercializzava i suoi prodotti direttamente al pubblico, per il tramite del punto vendita della sua azienda, situato in Via della Pineta Sacchetti n. 78.

Sul principiare degli anni '80, le Amministrazioni comunali e regionali, improvvidamente, decidono di espropriare l'area ove insisteva l'attività del Quintavalle, onde realizzarvi un parco pubblico, il Parco del Pineto.

A seguito dell'occupazione del tenimento da parte della P.A., e dell'espulsione manu militare del Quintavalle e dei suoi familiari (correva l'anno 1984) – che con lui coltivavano il terreno ed ivi allevavano il bestiame – e l'annientamento della loro attività, gli stessi proponevano ricorso al TAR avverso la procedura ablativa.

Il TAR del Lazio, con sentenza n. 1860/1993 accoglieva il gravame, annullando l'esproprio.

Il Comune di Roma, risultato soccombente in I grado, ricorreva in appello al Consiglio di Stato.

Il massimo plesso della giustizia amministrativa rigettava il ricorso comunale, con sentenza n. 336/1997, confermando esplicitamente i diritti dei Quintavalle, (vedi nota).

Ambedue le decisioni evidenziavano la piena legittimazione processuale e sostanziale di Aldo Quintavalle (e dei suoi genitori, defunti nelle more del giudizio), affermando il buon diritto dello stesso e l'illegittimità dell'operato amministrativo.

Nell'impossibilità di ottenere la restituzione delle aree da lui condotte in affitto, ed a seguito della trasformazione dei fondi – nonché delle novelle legislative che trasferivano la giurisdizione in materia di tutela risarcitoria dal Giudice Ordinario e quello Amministrativo – il Quintavalle adiva nuovamente il Giudice Amministrativo al fine di vedersi riconosciuto il ristoro dei danni subiti.

Occorre qui porre in rilievo il ruolo della SEP S.p.A., proprietaria delle aree locate dal Quintavalle, dovendosi in proposito fare un passo indietro.

Nell'impossibilità di edificare sull'area in questione – sempre stata inedificabile e sottoposta a tutta una serie di vincoli paesaggistici, ambientati ed archeologici molti dei quali a far data dal PRG del 1942 – ove peraltro insiste la fascia di rispetto ferroviaria, la SEP S.p.A. decideva di locare i terreni, che consentivano questo soltanto in considerazione della loro destinazione a «verde pubblico», cioè quello agricolo.

Assai ricca è l'aneddotica riguardo ai tentativi – tutti falliti – di edificare l'area in questione, che per le caratteristiche orografiche del tenimento, nonché per le sorgenti

ed i corsi d'acqua sotterranei che contraddistinguono il terreno, ha frustrato qualsivoglia intervento in tal senso.

Il più noto è quello della Villa del Cardinal Sacchetti, progettata e costruita da Pietro da Cortona nel '600.

Orbene, nel giro di pochissimo tempo, l'opera del famoso architetto fu completamente inghiottita dal terreno, tanto che non rimane ai giorni nostri, alcuna traccia del complesso barocco che tanto costò al suo committente!

Nel corso dei secoli, l'area fu sempre ed esclusivamente utilizzata per il pascolo, e, per un brevissimo arco di tempo, come cimitero, tant'è, come detto, che i Torlonia, che avevano acquistato il tenimento nella seconda metà dell'800, si ritrovarono nell'impossibilità di edificarvi alcunché.

Trattandosi di un investimento assolutamente improduttivo, il Consiglio di Amministrazione della Sep S.p.A. (il cui azionista di riferimento era, come detto, la famiglia Torlonia), decise di affittare i terreni di sua proprietà alla famiglia Quintavalle, che a prezzo di enormi sacrifici e di notevoli investimenti, incominciò a coltivare i fondi e praticarvi una intensa attività di allevamento.

A seguito dell'occupazione dei terreni da parte del Comune di Roma, mentre Aldo Quintavalle proponeva ricorso al TAR per chiedere l'annullamento dell'esproprio, la SEP S.p.A. invece, faceva larga acquiescenza di fronte alla procedura ablativa, tanto da ricevere nell'anno 1991 oltre 17 miliardi di lire a titolo di indennità provvisoria di esproprio, dalla Regione Lazio, a cui seguivano nel 1996, ulteriori 8.680.290.000 di Lire quale indennità definitiva dal Comune di Roma.

Qui ci imbattiamo nella principale anomalia di questa vicenda, che per la SEP S.p.A. e per i suoi azionisti, rappresenta a tutt'oggi una vera e propria «gallina dalle uova d'oro».

Gli importi in quell'occasione percepiti a titolo di indennità di esproprio, sono a dir poco faraonici, se si considera l'inedificabilità e la vocazione esclusivamente agricola dei terreni, dovendosi peraltro segnalare come allorché la SEP S.p.A. ha ricevuto nell'anno 1996 la seconda tranche del prezzo dell'esproprio dal Comune di Roma, esso era stato annullato già da anni dal TAR del Lazio con sentenza n. 1860/1993! (successivamente confermata dalla IV Sezione del Consiglio di Stato con sentenza 336/97).

Quello che prima «facie», potremmo definire come l'«affare della vita» per la famiglia Torlonia, costituisce in realtà solo il «prologo», di una serie di ristori che l'Amministrazione comunale ha corrisposto nel corso dei decenni e tutt'ora continua a corrispondere, alla SEP S.p.A.

Ed infatti, dopo la conferma della pronuncia resa dal TAR, ad opera del Consiglio di Stato, con la ricordata sentenza n. 336/1997, che rigettava l'appello del Comune di Roma, ribadendo l'annullamento dell'esproprio e le ragioni di Aldo Quintavalle, la Società facente riferimento ai Torlonia ed ai Parnasi, dava il «là» a tutta una serie di azioni giudiziarie nei confronti dell'ente locale, che sorge spontaneo definire, per usare un termine calcistico, «telefonate».

L'inventiva dimostrata dalla Società Edilizia Pineto al riguardo è senza limiti, come pure le omissioni ed i «vuoti di memoria» dell'Avvocatura comunale, che dimentica nei propri scritti difensivi tanti e decisivi aspetti della vicenda, a partire dal fatto che i terreni erano *ab initio* inedificabili, e che la SEP S.p.A. medesima ha ricevuto a titolo di indennità di esproprio decine di miliardi delle vecchie Lire.

Prova ne è che la Società da un lato chiede la condanna del Comune di Roma al risarcimento del danno da «occupazione acquisitiva» (dolendosi dell'esproprio e dello spossamento dei fondi di sua proprietà), fondando le

proprie pretese sulle sentenze nn. 1860/1993 e 336/1997 ottenute dall'affittuario Aldo Quintavalle di fronte al giudice amministrativo, e dall'altro, introduce tutta una serie di ulteriori domande risarcitorie di fronte al giudice ordinario, prospettando la tesi che l'esproprio non sia mai avvenuto (!?! ) – tanto da sostenere di essere ancora materialmente in possesso dei terreni, e di doversi far carico dei relativi costi di gestione – lamentandosi peraltro, della reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio (sic!), e del conseguente svuotamento dei propri diritti dominicali.

Più che evidente come le tesi della SEP S.p.A. si elidano a vicenda, tuttavia tale basilare rilievo pare sfuggire sia al Comune di Roma, che alla magistratura, nonostante non occorra possedere una particolare formazione giuridica per rendersi conto di ciò.

Come detto, il Comune di Roma ha la disponibilità delle aree dal lontano 1984, non avendole mai retrocesse né alla società proprietaria, né agli affittuari che le coltivavano, nonostante l'annullamento dell'esproprio ottenuto da Aldo Quintavalle.

A ciò si aggiunga che con L.R. n. 21/1987 e ss.mm.ii. è stato istituito ex lege il «Parco Regionale Urbano del Pineto», e che sul tenimento sono state realizzate, oltre all'area verde, opere di vario genere, a principiarsi dal collettore fognario di Valle Aurelia.

Allo stesso modo occorre rammentare come la SEP S.p.A. abbia percepito a titolo di indennità di esproprio, non restituendoli mai all'Erario comunale, circa 28 miliardi di Lire (importo che attualizzato corrisponde oggi ad € 22.819.534,98), circostanza che di per sé dimostra quanto poco credibili siano le prospettazioni della Società.

Di tutto questo si è appreso solo dopo che il Consiglio di Stato con sentenza n. 6953/2010 si è pronunciato favorevolmente in merito alla richiesta di accesso agli atti presentata da Aldo Quintavalle, che il Comune di Roma aveva invece respinto.

Il secondo round del contenzioso, quello cioè che sviluppa dopo l'annullamento dell'esproprio da parte del Giudice Amministrativo, vede quasi sempre il Comune di Roma difendere assai blandamente l'interesse pubblico, giungendo molto spesso a non contestare le domande risarcitorie della SEP S.p.A.

Allo stesso modo, occorre segnalare come l'«entente cordiale» tra la P.A. e la Società si manifesti altresì nella sistematica contestazione dei diritti dell'affittuario coltivatore Aldo Quintavalle, a cui invece andrebbero riconosciuti ex lege analoghi, se non addirittura maggiori benefici rispetto a quelli accordati alla SEP S.p.A. vista l'entità dei pregiudizi subiti (in primis l'annientamento della propria azienda).

Prova ne è, che improvvisamente, dopo decenni, sia il Comune che la Società Edilizia Pineto affermano all'unisono che il Quintavalle non era affittuario dei terreni e che lo stesso non vi avrebbe mai praticato alcuna attività!

Tesi che invece è smentita da decine di documenti, tra cui provvedimenti amministrativi regionali e comunali, contratti, documentazione bancaria e contabile, ma soprattutto da plurime sentenze che hanno visto soccombente il Comune di Roma!

Le prospettazioni della SEP S.p.A. sono davvero singolari laddove il presupposto stesso del suo superattivismo giudiziario, e delle proprie mirabolanti domande risarcitorie (pari a diverse centinaia di milioni di Euro), è individuato dalla stessa società nelle sentenze nn. 1860/1993 del TAR e 336/1997 del Consiglio di Stato, quelle cioè che hanno accolto il ricorso di Aldo Quintavalle contro il Comune di Roma, giudizi – si segnala – in cui non ha invece mai preso parte la SEP S.p.A.!?!