

Proprietà fondiaria a Roma

Il 50% del territorio comunale è in mano a poche famiglie
Le società posseggono il 24%, concentrato nel settore orientale
«La città tra lo schiaccianoci Sdo e Maccarese»

Il 50,69% del territorio comunale, 63mila 351 ettari, è in mano di persone o famiglie. Esse posseggono il 56,68% delle aree nel settore nord-ovest del Comune e il 49,51% del territorio nella fascia sud-est. L'estensione delle proprietà è massima nei due settori più vasti in cui è stato diviso il territorio del Comune: «Quelli dove si sono verificati e si verificano gli interventi, legali o illegali, più consistenti di trasformazione della forma urbana». Le società posseggono il 23,94% del territorio del comune di Roma, con le massime concentrazioni proprietarie nella «città consolidata», all'interno del raccordo (30,60% del suolo libero), e con le maggiori superfici libere (25,4%) concentrate nel quadrante sudorientale (il tutto con la presenza soprattutto delle grandi Spa): «Ciò a riprova del fatto che in questi settori si sono consumati gli affari più convenienti qualitativamente (in centro) e quantitativamente (a sud est)».

Sono solo alcuni dei dati elaborati da tre ricercatori, Roberta Persieri, Luigi Coletta e Giuliana De Vito, e pubblicati dalla rivista dell'Istituto nazionale di urbanistica. I risultati dello studio, difficile e meticoloso, durato oltre 3 anni, sono stati presentati ieri nel corso di una conferenza stampa cui hanno partecipato, oltre agli autori, Aldo Natoli che a curato l'introduzione alla pubblicazione e Filippo Ciccone, vicedirettore della rivista. In platea, come «eccellenti» uditori e portatori di interessanti contributi, anno preso posto anche Carlo Melograni, Piero Della Seta, Vezio De Lucia, Miriam Mafai e tanti altri.

«A rendere fatalmente irreversibile il disastro documentato in questo lavoro - scrive Natoli nell'introduzione - se non interverranno norme e capacità politiche idonee a imporre l'interesse pubblico nell'uso del suolo urbano, incombono due grandi operazioni pilotate, una a oriente, la realizzazione dello Sdo; l'altra a occidente, la trasformazione urbana dell'azienda agricola di Maccarese, già di proprietà Iri e adesso in corso di cessione a privati tra i quali fa capolino la Fiat. Una specie di gigantesco schiaccianoci per le aree centrali della città, una quarta o quinta Roma, a maggior gloria del capitale finanziario e della rendita... questo studio è un'arma preziosa per chi vorrà impegnarsi a lottare contro tali aggressioni». Questo afferma Natoli, e conclude con una domanda, insieme sfida e provocazione: «Ci sarà qualcuno che oserà farlo?»

In sala molti si sono dichiarati pronti ad accogliere la sfida, ma soprattutto i tre tenaci autori dello studio hanno spiegato come, per pensare a interventi mirati di riqualificazione e di crescita sana della città, occorre conoscere il regime dei suoli, sapere cosa succede quando si decide di muovere qualcosa, e cosa si muove in attesa dei piani pubblici. «È la prima elaborazione in Italia di questo tipo - ha affermato Natoli - e questa è la strada che devono seguire e per cui gli enti locali devono proseguire per programmare lo sviluppo della città».

Torniamo ora ai numeri, che si riferiscono ai 4 settori in cui è stato diviso il territorio e che sono riprodotti nella cartina in pagina: zona A, area compresa nel raccordo anulare; zona B, Ostia e Fiumicino, escluso Casal Palocco e compreso l'aeroporto; zona C, copre tutto l'arco sud-est, ha come confini la riva destra del Tevere a nord e la Cristoforo Colombo a sud; zona D, a nord-ovest della città, dall'aeroporto alla sponda destra del Tevere a nord.

I suoli di proprietà pubblica sono presenti soprattutto nella zona C (oltre 12.400 ettari) e nella zona D (circa 10 mila ettari). Nella «città consolidata» (zona A), la proprietà ha spesso dimensioni inferiori all'ettaro, e quindi non considerata nella ricerca. Comunque è stato possibile ritrovare, nelle proprietà superiori all'ettaro, 3306 ettari di proprietà pubblica. Nella zona verso il mare, zona B, alla proprietà pubblica sono stati assegnati 2500 ettari. Scarsa è la proprietà direttamente in mano al Comune, mentre notevoli sono le quote direttamente dello Stato e di altri Enti. Particolarmente frazionata nell'area centrale, la proprietà pubblica è più forte nella zona C, con la pineta di Castel Fusano e le aree di Decima, Tor De' Cenci, Spinaceto, dove sono del Comune circa 600 ettari di terreno a seminativo e pascolo, anche se da tempo investite dall'espansione urbana.



I privati hanno la maggior parte del territorio e di partite proprietarie: il 74,77% del primo e il 91,07% dello seconde. Complessivamente 93mila 453 ettari, sui 124mila 975 considerati nello studio. Molti proprietari hanno superfici inferiori all'ettaro, ma le persone fisiche con proprietà superiori hanno ben 63mila 351 ettari di terreno (il 50,69 della superficie esaminata). Le persone giuridiche (società) hanno 29mila 924 ettari: il 23,94% del totale.

Dati significativi, e in qualche modo stupefacenti, sono quelli riferiti alla concentrazione proprietaria. Alla concentrazione proprietaria pubblica, molto elevata, non corrisponde una concentrazione sul territorio, anzi esso è estremamente frazionato e sparsi in diverse zone. «Molto diversa è la situazione per i beni della Chiesa e privati» affermano gli autori dello studio. La proprietà, in aree, della Chiesa e delle sue istituzioni è costituita in gran numero da partite inferiori ai 10 ettari. 23 partite, però, coprono da sole 4913 ettari. Diverse sono le partite superiori ai 100 ettari, tra cui il Sacro collegio Germanico e Ungarico e la sacra congregazione per la Propaganda Fide.

«Nella proprietà di persone giuridiche forte è la concentrazione verso l'alto» dicono i tre ricercatori. Il 76,6% delle partite analizzate è inferiore ai 10 ettari, il 12,6% è compreso tra i 10 e i 30 ettari, il 10,8% delle partite proprietarie è superiore ai 100 ettari: queste ultime rappresentano ben il 74,6% della superficie in mano alle società.

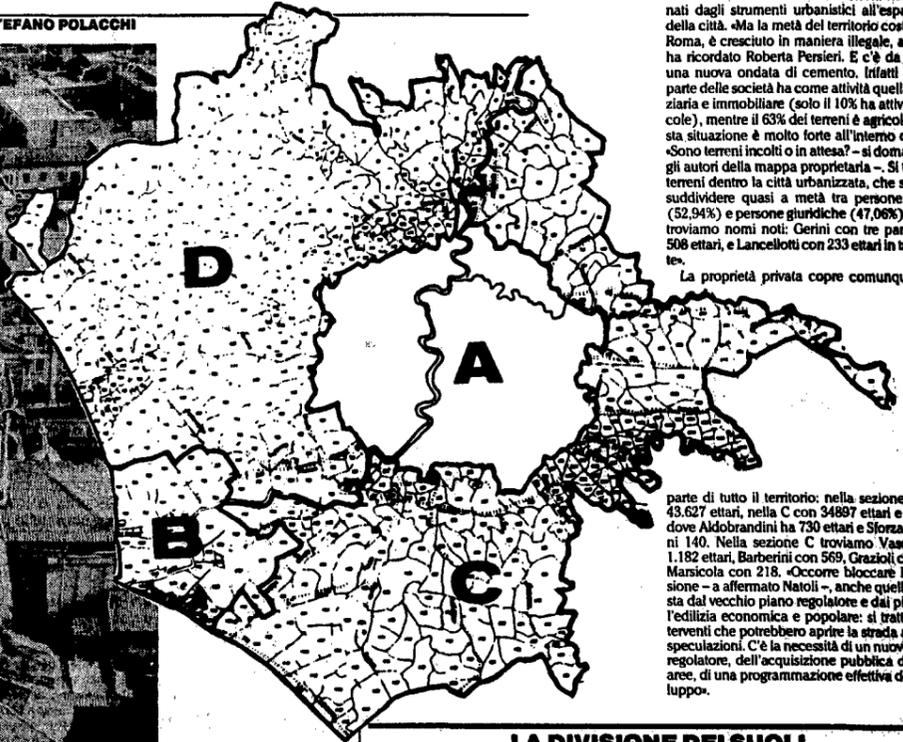
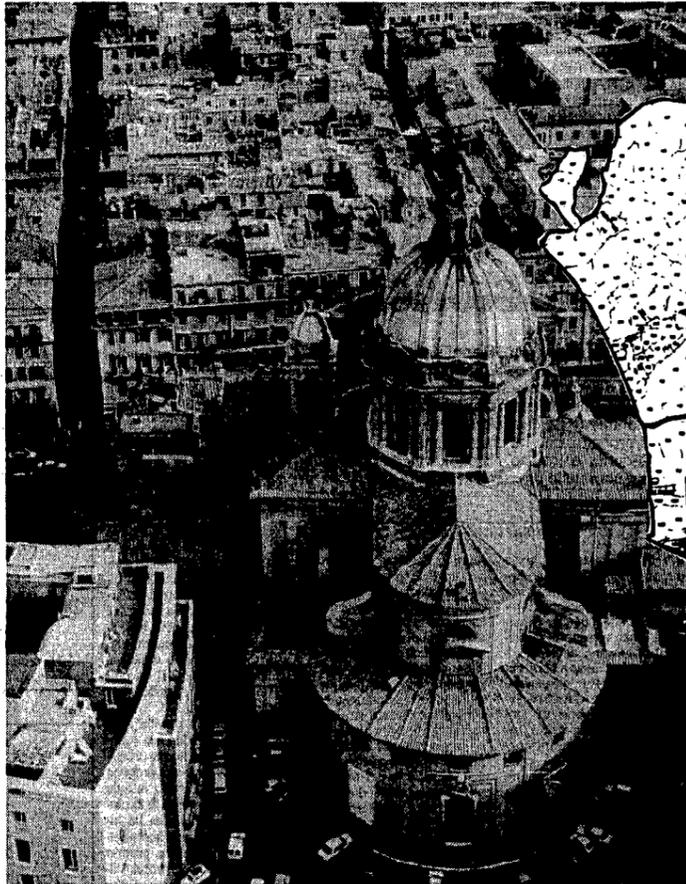
Tipologia dei terreni. È l'aspetto più inquietante della ricerca: i privati hanno 21mila 266 ettari di prati, pascoli e boschi e 63mila 121 ettari di seminativi. Cioè tutti terreni non destinati dagli strumenti urbanistici all'espansione della città. «Ma la metà del territorio costruito, a Roma, è cresciuto in maniera illegale, abusiva» ha ricordato Roberta Persieri. E c'è da temere una nuova ondata di cemento. Infatti la gran parte delle società ha come attività quella finanziaria e immobiliare (solo il 10% ha attività agricola), mentre il 63% dei terreni è agricolo. Questa situazione è molto forte all'interno del Gra. «Sono terreni incolti o in attesa? - si domandano gli autori della mappa proprietaria - Si tratta di terreni dentro la città urbanizzata, che sono da suddividere quasi a metà tra persone fisiche (52,94%) e persone giuridiche (47,06%). Qui ritroviamo nomi noti: Gerini con tre partite per 506 ettari, e Lancellotti con 233 ettari in tre partite».

La proprietà privata copre comunque gran

I padroni della terra

Nomi e cognomi dei proprietari delle aree

STEFANO POLACCHI



Il territorio comunale e le quattro zone in cui è stato suddiviso. Il 50,69% è di proprietà di persone o famiglie, secondo la ricerca presentata dalla rivista dell'Istituto nazionale di urbanistica

LA DIVISIONE DEI SUOLI

Tipo di proprietà	Partite %	particelle %	superficie %
proprietà pubblica	4,64	25,31	20,18
proprietà religiosa	4,10	3,85	4,95
proprietà privata	91,07	70,73	74,77
proprietà mista	0,19	0,11	0,10
Totale	7.438 = 100	105.137 = 100	124.975 = 100

parte di tutto il territorio: nella sezione D con 43.627 ettari, nella C con 34897 ettari e nella B dove Aldobrandini ha 730 ettari e Sforza Cesarini 140. Nella sezione C troviamo Vaselli con 1.182 ettari, Barberini con 569, Grazioli con 807, Manciola con 218. «Occorre bloccare l'espansione - a affermato Natoli - anche quella prevista dal vecchio piano regolatore e dai piani sull'edilizia economica e popolare: si tratta di interventi che potrebbero aprire la strada a nuove speculazioni. C'è la necessità di un nuovo piano regolatore, dell'acquisizione pubblica di molte aree, di una programmazione effettiva dello sviluppo».

L'area compresa nel Gra

PROPRIETARI			
	Partite	particelle %	superfici %
Enti locali	0,42	12,57	7,61
Enti statali	2,44	9,43	10,48
Istituti-enti pubblici	2,44	7,50	5,71
Religiose	11,18	8,15	7,97
Persone fisiche	44,68	32,48	37,15
Persone giuridiche	38,01	29,33	30,67
Ass./credito	0,54	0,40	0,22
Miste	0,29	0,14	0,19
Totale	100	100	100

ATTIVITÀ			
Attività	N° società	particelle %	superfici %
Edilizia	62	3,7	3,2
Costruzioni	13	0,5	0,2
Immobiliare	191	6,8	8,3
Finanziaria	1	0,2	0,0
Agricola	13	0,7	0,9
Altro	404	17,5	17,9
Totale	684	29,4	30,8

Ostia, Fiumicino e l'aeroporto

PROPRIETARI			
	Partite	particelle %	superfici %
Enti locali	1,03	8,27	4,47
Enti statali	7,70	37,59	19,54
Istituti-enti pubblici	2,05	8,89	3,91
Religiose	0,77	0,16	0,69
Persone fisiche	67,69	30,91	38,32
Persone giuridiche	20,76	14,18	33,67
Ass./credito	-	-	-
Miste	-	-	-
Totale	100	100	100

ATTIVITÀ			
Attività	N° società	particelle %	superfici %
Edilizia	8	1,8	0,3
Costruzioni	-	-	-
Immobiliare	8	3,3	2,9
Finanziaria	-	-	-
Agricola	7	2,1	4,8
Altro	61	6,9	25,7
Totale	84	14,1	33,7

Fra il Tevere e la Colombo

PROPRIETARI			
	Partite	particelle %	superfici %
Enti locali	0,36	13,4	5,04
Enti statali	1,28	5,6	12,70
Istituti-enti pubblici	1,53	3,2	3,28
Religiose	1,64	2,3	4,10
Persone fisiche	70,68	45,3	49,21
Persone giuridiche	24,31	29,5	25,46
Ass./credito	0,16	0,1	0,23
Miste	0,04	-	-
Totale	100	100	100

ATTIVITÀ			
Attività	N° società	particelle %	superfici %
Edilizia	8	1,9	0,8
Costruzioni	3	0,1	0,0
Immobiliare	116	10,7	6,0
Finanziaria	5	0,0	0,1
Agricola	34	3,2	2,5
Altro	425	13,7	16,0
Totale	649	29,6	25,4

Da nord-ovest lungo il fiume

PROPRIETARI			
	Partite	particelle %	superfici %
Enti locali	0,20	1,03	0,69
Enti statali	1,07	7,55	2,19
Istituti-enti pubblici	3,40	8,97	14,70
Religiose	2,53	2,77	5,58
Persone fisiche	80,20	58,30	56,86
Persone giuridiche	12,26	21,08	19,77
Ass./credito	0,07	0,05	0,07
Miste	0,27	0,90	0,16
Totale	100	100	100

ATTIVITÀ			
Attività	N° società	particelle %	superfici %
Edilizia	30	0,7	0,3
Costruzioni	5	0,1	0,2
Immobiliare	87	3,3	3,3
Finanziaria	-	-	-
Agricola	34	1,8	13,3
Altro	233	15,1	2,7
Totale	389	21,0	19,8