

La città Il patrimonio

Proprietà pubbliche, la mappa per valorizzare intere zone

Solamente il Campidoglio possiede oltre 14 mila ettari

Ecco la Carta della Città Pubblica, la mappa delle proprietà del Demanio, di Roma Capitale, della Regione Lazio, della (ex) Provincia e di tutti gli altri enti e soggetti pubblici titolari di immobili, che siano terreni o edifici. Al contrario di quello che si potrebbe credere, Roma non possedeva fino a qualche settimana fa il censimento completo degli immobili pubblici, mappato e visualizzato. Elenchi, sì: di ogni tipo. Ma dal contenuto in fondo astratto, senza una collocazione visiva nella città. Ora è tutto chiaro: e questo colpo d'occhio, questa visione d'insieme ha il valore di una rivoluzione perché è destinata a cambiare radicalmente l'uso del patrimonio pubblico attraverso la conoscenza esatta delle relazioni che esistono, sul piano fisico e toponomastico, tra le varie proprietà. Facciamo un esempio: è necessario costruire una scuola. Con la «mappa» saranno individuate le disponibilità delle aree, la vicinanza con parchi o giardini, la prossimità di servizi. E si farà la scelta più conveniente, evitando il ricorso ad acquisti o all'occupazione di spazi verdi.

Proprio un anno fa, quando il sindaco Ignazio Marino fece il suo discorso programmatico (18 luglio 2013), venne tracciata la strada del «censimento»: «Daremo impulso alla rigenerazione urbana anche attraverso l'uso sapiente del patrimonio pubblico. Avvieremo un censimento assieme ai Municipi di tutti gli immobili pubblici che possono contribuire alla rigenerazione urbana e su cui

impegnare gli uffici nelle verifiche di fattibilità». Il lavoro è durato un anno. Gli uffici dell'assessorato all'Urbanistica, sotto la direzione dell'architetto Maurizio Geusa e con la collaborazione del centro studi di Risorse per Roma, hanno predisposto una magnifica mappa a scala 50 mila con tanti colori, dal rosso acceso al blu cobalto, per indicare i soggetti pubblici proprietari degli immobili, che siano aree o edifici. Naturalmente, con uno zoom ideale, la scala si ingrandisce in altre tavole in modo da rendere leggibile a livello di particelle catastali la mappa «pubblica» del territorio del Comune di Roma, 128 mila ettari.

Un primo risultato:

si scopre che le proprietà pubbliche occupano 30.812 ettari, il 23,9% del totale: quasi un quarto. Il Comune di Roma ha 14.090 ettari, gli altri soggetti (Demanio, Provincia, Regione, Università, enti vari, municipalizzate, Rai, Fs, ecc) qualcosa in più: 16.721. Le maggiori superfici sono rappresentate dalla tenuta di Castelporziano del Presidente (5 mila ettari), dalla città militare di Cesano, dalla Cecchignola, dall'aeroporto dell'Urbe. L'Università di Tor Vergata possiede 600 ettari. Poi ci sono parchi, ville, edilizia residenziale pubblica / legge 167 (4800 ettari), la tenuta di Castel Giubileo.

L'85% delle proprietà di Roma Capitale è distribuito nell'ambito urbano: l'11% nel Centro compreso dalle Mura, il 35% nella città consolidata, il 14% nella città «pianificata

in espansione», il 25% nei parchi e infine solo il 5% nella città «da ristrutturare», le ex borgate. Come è evidente, la presenza di tanta pubblica proprietà rende più facile — se solo si voglia farlo — una programmazione di interventi di risanamento della città potendo agire senza espropri o acquisti. La «mappa» offre una serie di informazioni utili alla gestione del territorio: tra queste, fondamentale, una chiara visione delle proprietà a rischio di usucapione da parte privata. È un problema parcellizzato e diffuso, si pensi a casi come quelli del Borghetto Flaminio e di Tor Bella Monaca. La mappa offre un colpo d'occhio anche sui 500 ettari delle «compensazioni», aree pregiate centrali scambiate con cubature periferiche.

«Ora esiste un sistema informativo — riassume l'architetto Geusa — che fa conoscere il territorio». Le notizie inerenti la ricerca saranno a disposizione di ogni cittadino a giorni, sul sito di Roma Capitale. Naturalmente il primo fruitore del censimento sarà l'assessorato all'Urbanistica, che potrà avviare una gestione ottimale dello sviluppo della città. Ogni Municipio avrà un quadro completo della proprietà pubblica e potrà prendere le decisioni più convenienti, da ogni punto di vista, nell'interesse della cittadinanza. Il lavoro di mappatura andrà sviluppato con periodici e successivi aggiornamenti.

La Grande Mappa delle proprietà pubbliche avrebbe potuto essere disegnata da molti anni, ma non si è pro-

ceduto in questo senso forse anche per certe resistenze che ne hanno rinviato o perfino ostacolato l'ideazione. Molti immobilari, grandi e piccoli, hanno investito tante risorse nell'acquisto di terreni ed immobili vari nell'estrema periferia e addirittura nell'Agro romano dove i prezzi d'acquisto sono bassi mentre i prezzi di vendita, se Roma continuerà ad espandersi, saranno molto alti. Puntare sulla rigenerazione urbana utilizzando al meglio la Mappa metterà virtualmente «fuori mercato» le operazioni speculative. Forse senza troppo volerlo (chissà?) Marino e l'assessore all'Urbanistica Giovanni Cauda hanno fatto «qualcosa di sinistra» quando neppure il 43% degli elettori che nelle recenti Europee ha votato Pd se l'aspettava.

Giuseppe Pullara

© RIPRODUZIONE RISERVATA

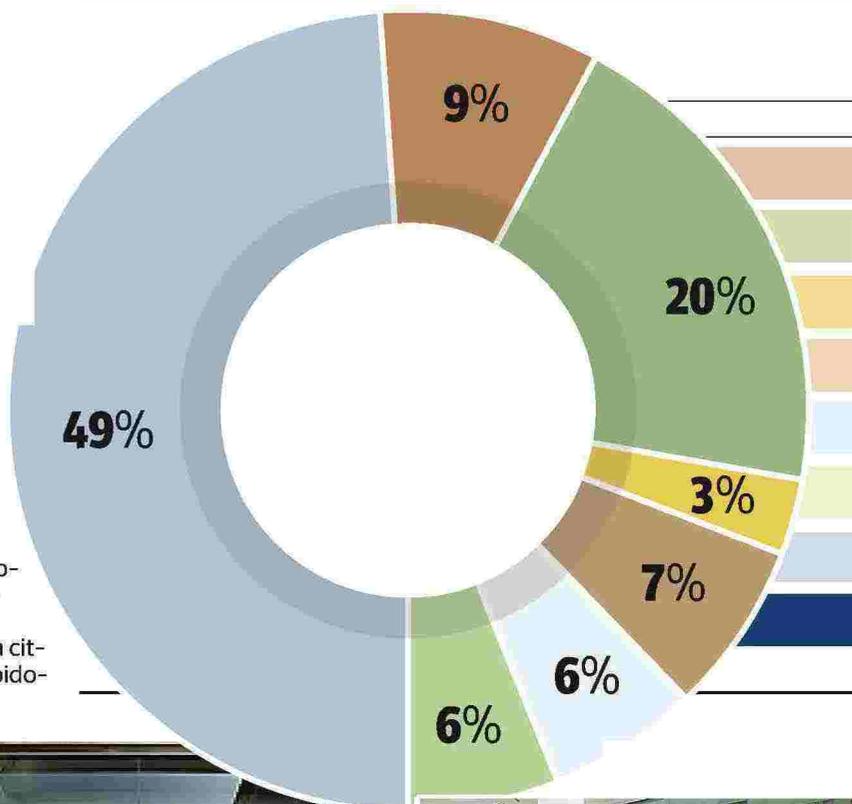
Le opzioni

Sarà possibile costruire scuole o case «gratis» e senza intaccare il verde e l'Agro romano

La divisione

Il sindaco

Ignazio Marino, in un'immagine di pochi giorni fa, durante la presentazione del progetto della «Casa della città» o Campidoglio 2

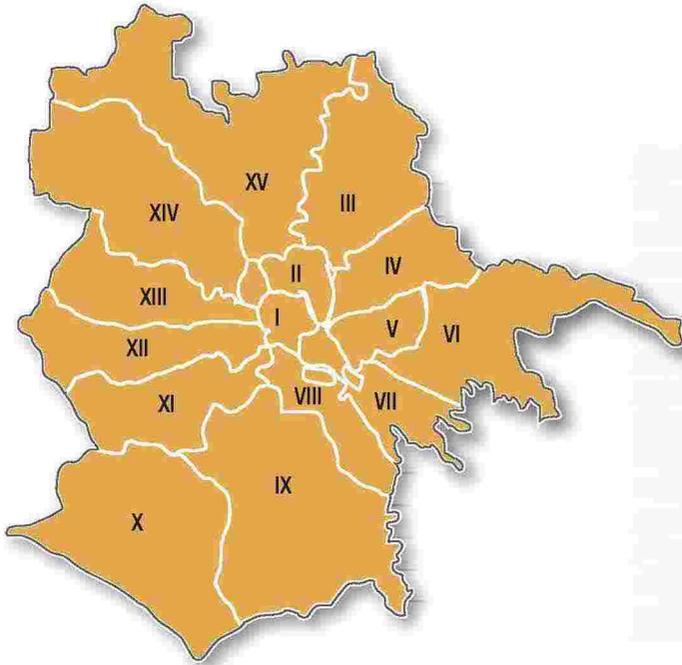


Patrimonio pubblico per componenti del Prg*	Roma Capitale		Altri soggetti pubblici censiti		Totale	
	ha	%	ha	%	ha	%
Città storica	1.386,15	10,84%	1.130,69	7,64%	2.516,84	9,12%
Città consolidata	4.525,30	35,37%	907,60	6,13%	5.432,90	19,69%
Città da ristrutturare	661,98	5,17%	190,71	1,29%	852,69	3,09%
Città della trasformazione	1.847,88	14,44%	163,50	1,10%	2.011,38	7,29%
Progetti strutturanti	824,67	6,45%	831,97	5,62%	1.656,64	6,00%
Agro romano**	314,87	2,46%	1.386,81	9,37%	1.701,68	6,17%
Parchi istituiti	3.231,91	25,26%	10.191,51	68,85%	13.423,42	48,64%
TOTALE	12.792,75	100,0%	14.802,79	100,0%	27.595,55	100,0%

*escluso sedi stradali **inclusi ambiti di riserva



La distribuzione territoriale con riferimento ai Municipi



Municipio	% sul totale proprietà pubbliche	Di cui Roma Capitale
X (Ostia)	56,7%	13,2%
XII (Gianicolense)	46,2%	13,0%
II (Parioli)	43,6%	30,1%
IV (Tiburtina)	38,8%	30,6%
V (Prenestina)	34,5%	27,4%
I (Centro Storico)	31,6%	14,3%
VII (Appia Antica)	29,2%	14,9%
III (Nomentana)	22,1%	9,7%
XI (Portuense)	19,6%	15,4%
VIII (Colombo)	19,2%	15,4%
VI (Torri)	17,6%	11,5%
IX (Eur)	14,8%	9,3%
XIV (Monte Mario)	11,6%	5,1%
XV (Cassia-Flaminia)	10,0%	5,1%
XIII (Aurelio)	8,6%	5,6%

Fonte: Roma Capitale

LA CITTÀ E IL PIANURISMO

Proprietà pubbliche, la mappa per valorizzare intere zone

Il Municipio di Ostia ha in mano il 56,7 per cento delle proprietà pubbliche della capitale. La mappa mostra le zone con il maggior patrimonio immobiliare pubblico.

«L'utilità popolare è verde. Così sarà la riqualificazione». Claudio Casati, sindaco di Ostia, parla di un futuro verde e sostenibile per la città.

TROLLHEADS
Le Piste a Cappelloni

CAPIUANA Gioielli
Via IV Novembre, 101 - Tel. 06/69813184 - www.capiuana.com

Yotvata

VIENI A SCOPRIRE I SAPORI DELL'ANTICA TRADIZIONE DELLA CUCINA GIUDAICA ROMANESCA

Il nostro ristorante è aperto tutti i giorni dalle 12 alle 14 e dalle 19 alle 23. Offriamo un'esperienza culinaria unica, con piatti tradizionali e innovativi. Prenota il tuo tavolo oggi stesso.

Yotvata
Via IV Novembre, 101 - Tel. 06/69813184 - www.yotvata.com