

Uno studio generale sulla proprietà fondiaria a Roma è stato eseguito ~~da noi negli anni 1986/89. Si è trattato di un censimento esteso a tutta l'area comunale (151.000 ettari) di tutte le proprietà fondiarie esistenti superiori ad un ettaro (coprendo così 124.000 ettari su 151.000), che ha goduto per un anno di un iniziale contributo CNR. Per i restanti due anni è stato interamente autofinanziato.~~

La finalità di questa mappatura il più completa possibile delle figure proprietarie agenti sul territorio era, oltre poter analizzare i comportamenti e le modificazioni avvenute in anni passati, quella di dotarsi di uno strumento base di supporto fondamentale per la programmazione di interventi e per il controllo pubblico delle risorse urbane, sempre suscettibile di aggiornamenti ed approfondimenti ad hoc.

La mappa è stata costruita scegliendo come fonte principale per la ricerca il catasto terreni, dove sono state rilevate tutte le proprietà presenti con superficie superiore ad un ettaro, organizzate poi secondo la loro collocazione territoriale, per tipologia di suolo (agricolo, incolto, ecc), per tipo di proprietà (demanio, religiose, proprietà di persone o di società). Da qui alcune letture più specifiche come ad esempio tra tipo di proprietà e tipologia dei suoli, o tra tipo di proprietà e classi di superficie.

Una sintesi di questo lavoro è stata pubblicata come Dossier da Urbanistica Informazioni (n.4/89)

Sebbene siano state rilevate tutte le proprietà esistenti in catasto terreni con superficie superiore ad un ettaro, la loro graficizzazione - per problemi di tempo e fondi- si è limitata, nei singoli fogli, alla scala 1:10.000.

Il riferimento grafico di tutti i dati in nostro possesso si limita quindi al foglio catastale. Comunque è chiaro che per singole situazioni si può facilmente procedere ad un maggiore approfondimento acquistando i fogli catastali afferenti e localizzandovi puntualmente tutte le proprietà.

Il lavoro eseguito nel 1986/89 si può perciò considerare il punto di riferimento generale. Nella situazione del Parco dell'Appia, sempre con riguardo alla proprietà fondiaria, va rilevato che esiste anche un rilevamento precedente -quello del 1976- curato dall'Arch. Vittoria Calzolari.

Partendo da questi che chiameremo **dati base**, per il Parco dell'Appia è stato da noi eseguito il seguente lavoro:

1- sono stati assemblati in scala 1:10.000 tutti i 48 fogli catastali ricadenti nel perimetro del parco e per essi, considerati interi con una superficie totale di ha 3.985,22, sono state esaminate tutte le proprietà (partite catastali) di superficie maggiore di un ettaro. Esse ricoprono ben 3.227,91 ettari.

2- Per tutte queste partite, sono 324 con 11.894 particelle, e'

stata esaminata il tipo di proprieta' ed il tipo di terreno posseduto (secondo quanto descritto con le categorie catastali); per le societa' e' stata rilevata inoltre la forma giuridica e il tipo di attivita' denunciata.

3-Sono stati elaborati elenchi generali per tipo di proprieta' (cioe' ad esempio l'elenco di tutte le proprieta' del Comune, o di tutte le proprieta' private di persone fisiche e societa') e relativa superficie, ed e' stato eseguito un primo confronto con gli elenchi presenti nel lavoro del 1976 curato dall'Arch. Vittoria Calzolari.

4-Successivamente sono state fatte le stesse analisi prendendo in esame ogni singolo foglio , ed e' stato sempre operato un confronto col lavoro del 1976 ove possibile

5-E' stata eseguita un'analisi per famiglie proprietarie, accorpando le singole partite, anch'essa elaborata per tipo di proprieta' e classi di superficie.

6-E' iniziato un lavoro di aggiornamento all'attualita' (1993) sempre eseguito al Catasto terreni. Di tutte le 324 partite rilevate ed esaminate nel 1989 l'aggiornamento all'oggi e' stato completato per 164 partite , ed e' stata curata la relativa immissione dei dati ad esse afferenti in PC.

7-Sono stati immessi tutti i perimetri dei 48 fogli ricadenti nel parco in PC in modo da poter ottenere a scala 1:10.000 carte tematiche

8- E' stata eseguita inoltre un'analisi sui valori di esproprio espressi dalla Regione Lazio negli ultimi anni, analizzando i Bollettini regionali di tutto il 1989/90/91 e raccogliendo le sentenze di esproprio emanate in quegli anni con i relativi valori di indennizzo, i mq espropriati e la loro localizzazione territoriale (foglio catastale di riferimento).

8.1- tutti questi valori sono stati organizzati per:

a-anno della sentenza

b-destinazione urbanistica ed incrocio tra a e b

c- per ambiti territoriali omogenei , cioe' e' stato schematicamente diviso il territorio comunale in 4 settori, il settore Est (Salaria -Appia), il settore Sud (Appia-Portuense) il settore Ovest (Portuense- Salaria) ed il settore dentro il GRA, per operare letture sia per settore che in senso radiale (centro -periferia). A tal fine e' stato assegnato ad ogni foglio catastale interessato un valore indicativo " K" da 1 a 6 proporzionale alla distanza, misurata in scala su cartografia dal centro urbano (1 uguale a 5 km).

In sintesi si possiedono tutti i dati catastali per tutte le partite superiori ad un ettaro per tutti i fogli del parco dell'Appia al 1989 dati gia' immessi in PC che permettono tematismi e graficizzazione a livello di 1:10.000

Per il 1993 si possiedono dati catastali afferenti a circa la meta' delle partite gia' inseriti in PC

Si possiedono gia' assemblati i fogli di PRG scala 1:10.000 con l'invidduazione dei fogli catastali, ed in memoria PC tutti i loro perimetri

Per il 1989/90/9 si possiedono dati su tutti i valori di esproprio decretati dalla Regione Lazio, elaborati inseriti in Pc e graficizzati

.....

Per completare il lavoro di aggiornamento catastale iniziato e' necessario :

- rilevare le altre 162 partite
- l'acquisizione dei 48 fogli catastali ricadenti nel parco piu' i relativi allegati (sono 36: essi vanno esaminati e scelti quelli interni al perimetro) in modo da procedere alla localizzazione nei fogli puntuale di tutte le partite con le relative particelle di superficie posseduta e procedere ai relativi confronti temporali
- vanno rilevati e documentati tutti i casi di abuso verificatesi o in corso di opera

archiviocederna.it

I costi inerenti all'acquisizione dei materiali sopra descritti:

- acquisizione e stampa delle ¹⁶² partite al Catasto terreni L.10.000/partita
- acquisizione fogli ⁵⁰ catestali e relativi ³⁶ allegati L. 50.000/foglio

totale $162 \times 10000 = 1620000$
 $50 \times 70 = 3500000$

 5120000

Allen Doria - Geo. del Catasto -
a titolo preventivo ... relativi al P del A pmi