

Rel. Pres. Ger. AA. BB. AA.
giugno 1962

Cederna

- 1 -

1962

UN PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Suddividendo l'esame della situazione secondo i due set-
tori già indicati sarà opportuno cominciare da quello vero
e proprio dell'Appia, che oltretutto sembra anche il più
semplice.

PRIMO SETTORE

Ai due lati della storica Via si estendono appunto quelle
zona A e B che contengono la maggior parte dei resti archeolo-
gici e che sono oggetto dei voti delle due sezioni del Consiglio
Superiore.

Dal conteggio effettuato, che risulta dal quadro A
(all. 5) la zona A lungo l'Appia assomma a circa mq.
1.110.000 (ettari 111) che ad una media di L. 600 al mq.
porterebbe ad una spesa di esproprio di L. 666.000.000.

La zona B, assai più vasta, ma non tutta da espropriare,
può considerarsi per un totale di mq. 4.275.600 (ettari 427)
valutabile in L. 5.050.000.000 (cinque miliardi) circa.

Tra zona A e zona B sarebbero complessivamente 538 ettari
per una spesa di L. 5.716.000.000 (cinque miliardi settecento
milioni circa).

Di questa zona, nelle immediate adiacenze dell'Appia, fanno
parte il comprensorio della Villa dei Quintili e quello tra
il Circo di Massenzio e Cecilia Metella, ambedue proprietà
Lilian Poli ved. Gerini e ambedue oggetto di atto di obbligo
per la cessione gratuita rispettivamente di mq. 255.540
(25 ettari e mezzo) e mq. 78.160 (quasi otto ettari).

A questo punto vanno ricordate le lottizzazioni a margine dell'Appia già approvate prima della proposta di vincolo 1952, che non si potrebbero annullare senza un pronto intervento di acquisizione.

Salvo errori ed omissioni le proprietà in questione sarebbero:

1) Lodi Fè - L _o ttizzazione per 4 ville mq.12.500x10.000	=	L. 125.000.000
2) Pennachio - una villa mq. 11.500 x 4.000	"	46.000.000
3) Ruspoli - una villetta" 3.280 x 7.000	"	22.960.000
4) Alfano - primi tre lotti verso l'Appia mq. 26.000 x 6.000	"	156.000.000

per un totale di circa lireL. 349.960.000

che bisognerebbe erogare al più presto.

In totale per gli espropri lungo l'Appia Antica dovranno prevedersi più di sei miliardi.

A questi dovranno però aggiungersi 400 + 500 milioni per restauri e piantagioni di nuove quinte arboree.

SECONDO SETTORE

Il secondo settore comprende la zona collaterale all'Appia Antica, zona compresa tra l'Appia Nuova e la Pignatelli, e può distinguersi in due parti: Caffarella e Acquasanta - Golf. Queste due zone sono interessate dal cosiddetto Parco Archeologico facente parte del più vasto progetto Moretti che si estende fino alla Tuscolana per collegarsi ai Castelli.

Ambedue le zone sono state oggetto di convenzione con i proprietari (Gerini, Società I.T.E., ecc.), ma la loro situazione si è oggi differenziata, a mio modesto avviso, in seguito all'ac_ cordo intervenuto per la zona dell'Acquasanta tra i proprietari e il Circolo del Golf.

Avendo infatti tale accordo trentennale mutato lo stato di disponibilità del terreno oggetto di cessione, potrebbe per lo meno sospendersi per ulteriore esame il relativo atto di obbligo, restando anche sospeso ogni accordo che erasi trasferito graficamente nell'allegato C del Piano Paesistico, menzionato nel decreto di approvazione.

Si ridurrebbe tutto per ora alla sola questione della Caffarella. In questa vasta zona di circa 210 ettari, più della metà sono della proprietà Gerini e di essi 65 ettari circa (mq. 656.500) sono oggetto di cessione secondo il relativo atto di obbligo.

70
ettari
di proprietà Gerini

Della restante porzione della valle della Caffarella, frazionata in molte proprietà, si è sempre considerata la necessità di esproprio trattandosi anche della prima zona che si incontra dopo il viadotto ferroviario. Secondo il Piano Paesistico la parte di espropriazione in questa zona è di circa mq. 500.000 che ad un prezzo medio di L. 3.000 ammonterebbe a L. 1.500.000.000.

Questa sarebbe la sola spesa di esproprio qualora venga accettata la donazione Gerini, acquisendo un parco di complessivi 115 ettari solo nella Caffarella (Quadro B all. 6).

E' vero che alla cessione della proprietà Gerini corrisponde secondo il Piano Moretti già ridotto dalla Commissione Ministeriale, una certa definita fabbricabilità, ma è anche vero che tale fabbricabilità è stata prevista opportunamente schermata e soltanto in via di massima, tanto che su ogni soluzione particolareggiata dovrà essere sentito il parere del Consiglio Superiore.

Con questa e ogni altra possibile garanzia non sarebbe da escludere la soluzione Caffarella-Gerini che, andando in porto, consentirebbe l'attuazione del Piano anche in quel settore con l'impegno di solo un miliardo e mezzo.

Qualora invece non si accettasse la convenzione Gerini dovrebbe aggiungersi all'esproprio mq. 656.500 x 3.000= L. 1.969.500.000 per la parte prevista a parco pubblico, mentre per i 70 ettari che si erano previsti edificabili dovrà affrontarsi una causa oppure estendersi l'esproprio con una spesa non lontana dai 5.000.000.=

Il solo esproprio della Caffarella verrebbe quindi a costare complessivamente quasi otto miliardi e mezzo.

Volendo infine anche affrontare la zona dell'Acquasanta-Golf per assicurarne il pubblico godimento sarà necessario espropriare non solo la zona attualmente occupata dal Golf ma anche tutta la restante parte già considerata edificabile, e cioè un comprensorio di circa 142 ettari che ad un previsto medio di 3.500 lire al mq. darebbe una ulteriore spesa di altri cinque miliardi. (Quadro C all. 7).

Le valutazioni di cui sopra sono naturalmente di larga massima ed hanno un valore puramente orientativo. I prezzi indicati sono stati tratti dalle notizie in nostro possesso, ma dovranno logicamente essere controllati dal competente Ufficio Tecnico Erariale e non è da escludersi che la realtà porti a valori più alti, come accadde per il precedente illustre della Passeggiata Archeologica.

Q U A D R O , A

Settore adiacente all'Appia Antica
=====

ZONA A ai due lati dell'Appia Antica
complessivamente mq. 1.110.000 a L. 600.= L. 666.000.000.=

ZONA B parte che si suggerisce per l'esproprio:

- | | | |
|--------------------------------------|----|-----------------|
| a) da S.Maria delle Mole all'Anulare | | |
| mq. 2.380.008 a L. 750.= | L. | 1.785.000.000.= |
| b) dall'Anulare alla ferrovia | | |
| mq. 797.500 a L. 1.200.= | " | 957.000.000.= |
| c) dalla ferrovia a Tor Carbone | | |
| mq. 874.500 a L. 2.000.= | " | 1.749.000.000.= |
| d) da Tor Carbone a S.Sebastiano | | |
| mq. 223.600 a L. 2.500.= | " | 559.000.000.= |

TOTALE MQ. 4.275.600

L. 5.050.000.000
=====

Totale zona A + zona B mq. 5.385.600.=

L. 5.716.000.000

Eventuale esproprio lottizzazioni approvate

- | | | | |
|--------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| 1) Lodi Fè | mq.12.500 x 10.000 = L. | 125.000.000 | |
| 2) Pennachio | mq. 11.500x 4.000 = " | 46.000.000 | |
| 3) Ruspoli | mq. 3.280 x 7.000 = " | 22.960.000 | |
| 4) Alfano | mq.26.000 x 6.000 = " | 156.000.000 | |
| | <u>mq.53.280</u> | <u>L. 349.960.000</u> | " 349.960.000 |

Totale esproprio lungo l'Appia L. 6.065.960.000
=====

Zone offerte in donazione:

Villa dei Quintili	mq. 255.540
Circo di Massenzio	" <u>78.160</u>
	mq. 333.700

Totale zona da acquisire lungo l'Appia

mq. 5.385.600 + 53.280 + 333.700 = mq. 5.772.580 = ettari 577.

Q U A D R O B

ZONA DELLA CAFFARELLA

=====

Nel caso di accettazione della cessione Gerini e di
sospensiva della zona Acquasanta (Golf)

a) Zona di proprietà varie da

mq. 500.000 a L. 3.000.= L. 1.500.000.000.=

b) Zona oggetto della cessione Gerini

mq. 656.500

archiviocederna.it

Totale parco Caffarella:

mq. 1156.500

L. 1.500.000.000.=

=====

Q U A D R O C

ZONA CAFFARELLA E ACQUASANTA

=====

Nel caso di non accettazione delle convenzioni Gerini, d'Aragona, Soc. ITE ecc.

Si deve prevedere:

1) CAFFARELLA

a) zona di proprietà varie da espropriare
mq. 500.000 a L. 3.000.= L. 1.500.000.000

50 ettari

b) zona parco nella proprietà Gerini
mq. 656.500 a L. 3.000.= L. 1.969.500.000

65 ettari

c) zona già edificabile nella propr. Gerini
mq. 700.000 a L. 7.000.= L. 4.900.000.000

70 ettari

Totale Caffarella mq. 1.856.000

L. 8.369.500.000

2) ACQUASANTA

a) Zona parco
mq. 583.500 a L. 2.000.= L. 1.167.000.000

58 ettari

b) Zona edificabile
mq. 836.500 a L. 4.500.= L. 3.764.250.000

83 ettari

Totale Acquasanta mq. 1.420.000

L. 4.931.250.000

Totale complessivo

L.13.300.750.000

=====