

Il patrimonio umano e culturale che dà valore agli immobili della capitale

- Stefano Simoncini, ROMA, 15.01.2017

La mappa interattiva dei beni immobiliari di Roma. Il 14% dei beni indisponibili concessi è inutilizzato. Il 59% è in una posizione irregolare

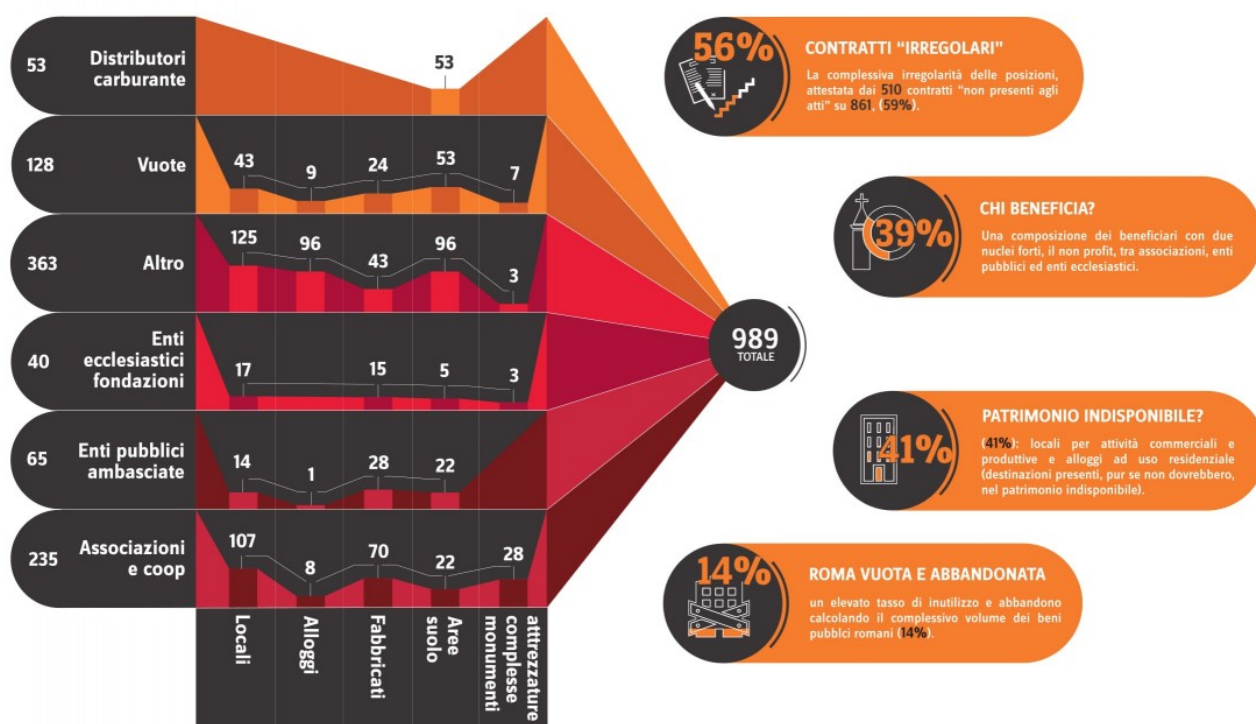
[Visualizza a schermo intero](#)

Considerato nel suo insieme, il Patrimonio di Roma Capitale è una città nella città molto grande, dell'estensione di un medio comune italiano, come Bologna per intendersi. 14.090 ettari di superficie per 50.499 beni immobili unitari, tra terreni, parchi, giardini, monumenti, palazzi, ville, casali, appartamenti, scuole, centri sportivi, mercati, locali commerciali, capannoni, officine, box, cantine.

La maggior parte di questi beni, l'84 per cento circa (42.455 beni unitari), fa parte dell'edilizia residenziale pubblica, sono cioè case popolari alla Corviale, con un sistema di gestione afflitto da problemi enormi, dovuti perlopiù a carenza di manutenzione e assenza di controlli. Quando si parla di «Affittopoli» ci si riferisce soprattutto al patrimonio disponibile, alloggi e locali commerciali destinati alla messa a reddito (rispettivamente 1,92% e 1,19% del totale), e al patrimonio indisponibile assegnato in concessione a fini sociali e istituzionali (1,61%).

Due componenti che complessivamente rappresentano il 4,7 per cento dell'intero patrimonio (circa 1700 beni unitari). Una città perciò più piccola, ma non per questo trascurabile, in quanto il conteggio per beni unitari (che vanno da singole cantine a interi palazzi) è fuorviante, e dei 989 beni del patrimonio indisponibile in concessione, ben 180 sono interi fabbricati o porzioni di fabbricato, e spesso anche di grande pregio.

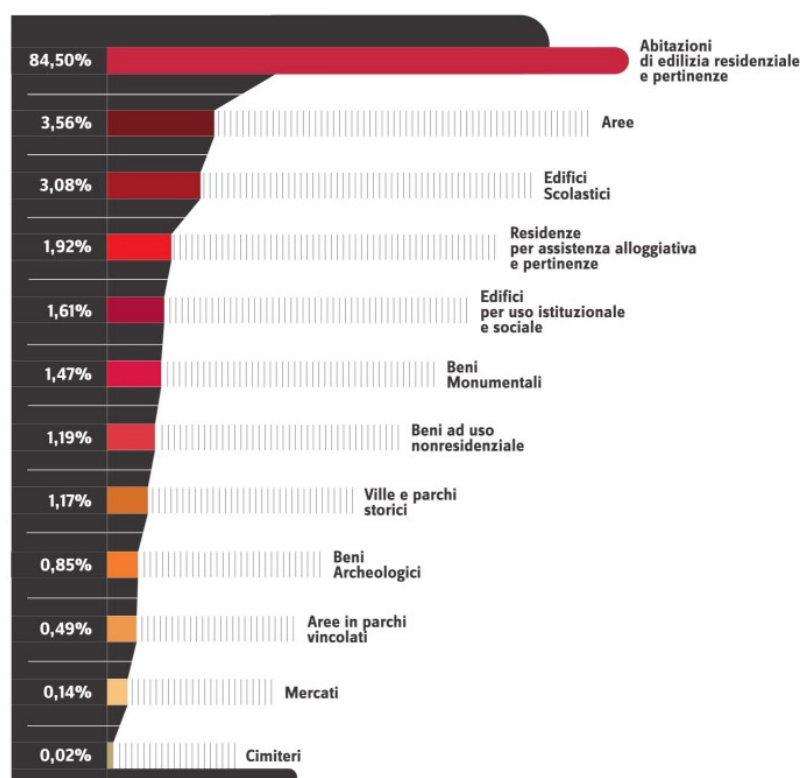
BENI INDISPONIBILI



Tra le realtà associative e culturali che animano il Patrimonio non mancano situazioni di abuso o di attività per lo più economiche, ma prevalentemente esse costituiscono un diffuso e radicato capitale sociale, e sono spesso delle vere eccellenze storiche nel contesto capitolino. Parliamo di realtà come l'Accademia Filarmonica Romana, istituzione concertistica tra le più antiche e illustri d'Italia, o come il Grande cocomero, centro riabilitativo per i ragazzi di Neuropsichiatria Infantile del Policlinico Umberto I nato oltre 20 anni fa da un'idea del celebre neuropsichiatra Marco Lombardo Radice, o ancora il Celio Azzurro, nota scuola d'infanzia dedicata all'inclusione multiculturale, o l'associazione A Roma Insieme, fondata 24 anni fa da Leda Colombini, storica figura del Pci romano, che si occupa dei bambini che vivono nel carcere di Rebibbia con le madri e del reinserimento di queste ultime. E poi ancora la storica Casa dei Diritti sociali di via Giolitti, Viva la Vita onlus che da molti anni si occupa di malati di Sla, il centro Ararat all'ex Mattatoio di Testaccio, associazione della comunità curda, insieme a centri sociali come il Rialto Sant'Ambrogio, l'atelier Esc a San Lorenzo, Auro e Marco a Spinaceto, il Csa La Torre su via Nomentana, la Palestra popolare di San Lorenzo, l'ex casale Falchetti a Centocelle, il Laboratorio Sociale Autogestito 100celle, lo spazio sociale 100celleaperte, il Csoa Corto Circuito a Cinecittà.

Come si vede dalla mappa che qui pubblichiamo con i dati di gestione, in buona parte inediti, (interattiva online sul sito de il manifesto, elaborazioni ReTer) il Patrimonio immobiliare del Comune è disseminato un po' su tutto il territorio della città metropolitana. Si possono distinguere (layer «concessioni minacciate») le concessioni a rischio per l'azione della Corte dei Conti, che sta inducendo l'amministrazione a convertire in determinate di sgombero tutte le istruttorie per danno erariale (230 a oggi).

LA CITTÀ PUBBLICA



Il patrimonio si divide in indisponibile in concessione (con dati inediti su tutte le concessioni, compresi beneficiari, canoni e morosità al 30/11/2013); patrimonio disponibile a uso residenziale; centri sportivi in concessione. Da notare la prevalente irregolarità delle posizioni, attestata dai 510 contratti «non presenti agli atti» su 861 (59%), trattandosi probabilmente di procedure non perfezionate. Come particolarmente significativa è pure la composizione dei beneficiari con due nuclei forti: il non profit, tra associazioni, enti pubblici ed enti ecclesiastici (39%), e la voce «altro» (41%), che comprende locali per attività commerciali e produttive, ma anche alloggi ad uso residenziale (destinazioni ammesse nel patrimonio indisponibile per motivi tecnici).

La mappa evidenzia anche un elevato tasso di inutilizzo e abbandono (14%) e la vasta distribuzione su tutto il territorio cittadino, che ne fa nel loro insieme un'infrastruttura fondamentale per politiche territoriali di promozione di cooperazione sociale, cultura diffusa e sviluppo locale.