

rapporto sul territorio agricolo romano

problematiche emergenti



**Progetto di ricerca « Agricoltura » affidato dal Comune di Roma,
mediante convenzione e in base alla legge 285/77, alle cooperative:
CESCAT - CUP - GRU - RIPA 1 - RIPA 2**

Ufficio responsabile del controllo operativo:
Ufficio Studi e Programmazione Economica

Materiale raccolto e ordinato a cura di **Pasquale Barone**

Grafica e impaginazione di **Porfirio Ottolini**

Litostampa Nomentana
via Valcamonica, 8 - Roma
Roma, Maggio 1981

rapporto sul territorio agricolo romano

problematiche emergenti

	ROMA
Biblioteca	81A11870A
Inventario	941
	RRR0006751
	105189396
	anni nuovo 460

Indice

Intervento di Alberto Benzoni (Vice Sindaco del Comune di Roma)	Pag. 7
Intervento di Olivio Mancini (Assessore alla XIII Ripartizione)	» 9
Premessa di Silvio Zenga (Primo dirigente dell'Ufficio Studi e Programmazione Economica)	» 11
1. IL TERRITORIO OGGETTO DELLA RICERCA	
1.1. Cenni sulla struttura fisica	» 15
1.2. Cenni sull'evoluzione storica del Piano Regolatore	» 15
1.3. Analisi delle destinazioni di piano nel territorio extra-urbano	» 16
2. TERRITORIO E AMBIENTE	
2.1. Analisi delle risorse fisiche ed ambientali e loro utilizzazione	
2.1.1. Introduzione metodologica La base cartografica per l'elaborazione dei dati (p. 21)	» 21
2.1.2. Elaborazioni tematiche per l'individuazione delle caratteristiche fisiche dei suoli e del clima a) Altimetria (p. 22); b) Clivometria; c) Litologia (p. 23); d) Permeabilità; e) Propensione al dissesto; f) Idrografia superficiale (p. 24); g) Dati climatici (p. 25); h) Uso reale del suolo (p. 27)	» 22
2.2.3. Uso attuale del suolo (1980) Finalità ed elaborazione della carta tematica dell'uso attuale del suolo	» 28
2.2.4. Individuazione delle potenzialità agronomiche dei suoli	» 35
2.2.5. Divergenze culturali principali	» 36
2.3. Valutazioni sulla produzione lorda vendibile e sulla forza lavoro ottimale attraverso l'uso potenziale del suolo	» 37
2.4. Infrastrutture lineari a) Acquedotti; b) Elettrificazione (p. 39); c) Viabilità; d) Rete fognante (p. 40); e) Considerazioni (p. 41)	» 38
2.5. Rapporto tra le destinazioni del PRG e le caratteristiche fisicoambientali del territorio agricolo	» 41

3. RISORSE ECONOMICHE E STRUTTURE PRODUTTIVE

3.1 Evoluzione della proprietà fondiaria

- | | |
|--|----------------|
| 3.1.1. Considerazioni di ordine storico-legislativo | Pag. 43 |
| 3.1.2. La proprietà fondiaria pubblica e privata | » 46 |
| a) Proprietà pubblica (p. 50); Proprietà privata e di enti religiosi; Proprietà comunale (p. 52) | |

3.2. Strutture delle aziende agricole

- | | |
|---|-------------|
| 3.2.1. Evoluzione della superficie agricola utilizzata | » 52 |
| 3.2.2. Ampiezza e forme di conduzione aziendale | » 56 |
| 3.2.3. Le aziende agricole nel territorio comunale (1975) | » 61 |
| 3.2.4. L'azienda del Pio Istituto S. Spirito nel contesto agricolo della zona nord | » 70 |
| (Tevere nord — Aurelio-Cassia) | |
| a) L'azienda del Pio Istituto S. Spirito; b) Il comprensorio di Cavaliere (p. 71); c) Il comprensorio di S. Severa (p. 72); d) Il comprensorio di Castel di Guido (p. 73); e) Dati riassuntivi delle aziende; f) Le proposte dell'ERSAL (p. 75); g) Le proposte dei sindacati CGIL, CISL, UIL (p. 76) | |

3.3. La cooperazione nel settore agricolo

- | | |
|--|-------------|
| 3.3.1. Evoluzione storica della cooperazione dal 1940 ad oggi | » 77 |
| La cooperazione agricola nei settori produttivi | » 78 |
| 3.3.2. Le cooperative di conduzione terreni oggi | |
| (risultati delle inchieste condotte presso le cooperative) | » 81 |

3.4. Utilizzazione e consumo dei prodotti agricoli nel mercato romano

- | | |
|---|--------------|
| 3.4.1. Metodologia seguita per la quantificazione dei consumi | » 84 |
| 3.4.2. Produzione e ripartizione della superficie agricola delle regioni agrarie comprese nel territorio comunale (1978) | » 85 |
| 3.4.3. Stima dei consumi alimentari della popolazione residente | » 88 |
| 3.4.4. Valutazioni dell'incidenza della produzione locale sulla domanda di consumo espressa dal mercato romano | » 89 |
| a) Prodotti agricoli (p. 89); b) Prodotti zootecnici (p. 90) | |
| 3.4.5. Dimensionamento del fuori mercato in rapporto alle attività delle strutture annonarie pubbliche | » 91 |
| 3.4.6. Mercati generali | » 94 |
| 3.4.7. Centro carni | » 97 |
| 3.4.8. Azienda Comunale della Centrale del Latte | » 102 |
| 3.4.9. Ente Comunale di Consumo | » 107 |
| 3.4.10. Mercato all'ingrosso dei fiori e delle piante ornamentali | » 107 |

4. POPOLAZIONE

4.1. Dinamica demografica e movimento naturale della popolazione	Pag. 113
4.2. Popolazione residente nel territorio agricolo del Comune di Roma (anno 1980)	» 116
4.3. Distribuzione degli attivi per settori di attività	» 123
4.4. Evoluzioni occupazionali nel prossimo quinquennio-decennio nel settore primario	» 133

5. POLITICA DEGLI INVESTIMENTI, ENTI DI GESTIONE

5.1. Linee di programmazione agricola regionale	» 135
5.1.1. Quadro finanziario di riferimento a) Indirizzi e obiettivi principali; b) Piano agricolo regionale (p. 135); c) Programmi di settore (p. 136); d) Attività dell'ERSAL (p. 138); e) Progetti operativi di intervento (p. 139)	
5.1.2. Quadro legislativo regionale esistente e procedure di accesso ai crediti previsti a) Credito agrario; b) Ortofrutticoltura-vitivinicoltura (p. 141); c) Zootecnia; d) Bonifica - irrigazione, elettrificazione e viabilità rurale; e) Cooperazione (p. 142)	» 140
5.1.3. Finanziamenti pubblici erogati alle aziende agricole nell'ambito del territorio comunale (periodo 1960-80)	» 143
5.1.4. Previsioni di interventi finanziari regionali nell'ambito del territorio comunale (1979-1982)	» 150
5.2. Enti di gestione	
5.2.1. Evoluzione dell'Ente di sviluppo agricolo nel territorio laziale	» 151
5.2.2. Bilancio dell'attività dell'ERSAL nel periodo 1977-79 a) Settore fondiario; b) Settore di sviluppo della cooperazione (p. 154); c) Settore di assistenza tecnica; d) Settore irrigazione (p. 155)	» 151
5.2.3. Attività consortile di bonifica dell'Agro a) Consorzio Ostia-Maccarese (p. 156); b) Consorzio Agro Romano; c) Situazione attuale e prospettive (p. 158) scheda/Caratteristiche tecniche e impegno finanziario del nuovo sistema irriguo consortile (p. 160) scheda/Caratteristiche tecniche e impegno finanziario del progetto del Consorzio Agro Romano per l'irrigazione dei terreni tra Palidoro e S. Severa (p. 162)	» 156

6. POLITICHE DI INTERVENTO E STRUMENTI ATTUATIVI

6.1. Politiche d'intervento	» 165
6.2. Priorità d'intervento	» 166
6.3. Strumenti attuativi	» 166
6.3.1. Contenuti fondamentali dei progetti proposti	» 168
6.3.2. Assetto territoriale - quadro legislativo	» 170

Per anni al territorio dell'Agro Romano sono state sottratte, indiscriminatamente, aree utilizzate allo sviluppo urbano di Roma. Sia la pianificazione ufficiale che quella « spontanea » lo hanno sempre immaginato un serbatoio da cui prendere, una risorsa inesauribile. Ma se guardiamo oggi come realmente si è modificato il territorio attraverso il fenomeno della crescita di Roma e del suo hinterland, non più, quindi, con gli occhi miopi del pianificatore degli anni sessanta, notiamo che l'estensione della ramificazione delle attività, dei flussi di traffico, delle dislocazioni residenziali, delle caratteristiche degli strati sociali, dei rapporti tra città-campagna, rende oggi l'Agro Romano, meglio l'evoluzione dei suoi insediamenti, un elemento di debolezza e non di forza nel governo del territorio.

La cintura dei paesi limitrofi al territorio comunale, in questi anni, ha mutato sensibilmente la propria struttura socio-economica. La sua espansione demografica e urbana, in questo ultimo decennio, ha raggiunto percentuali elevate, arrivando in alcuni comuni alla quasi saturazione del territorio disponibile. Tutto ciò ridimensiona alquanto il sospiro di sollievo per la tanto invocata crescita zero a Roma; ad uno « stallo » dell'espansione demografica della capitale corrispondendo sviluppi assai rapidi in tutti i Comuni dell'« Area Romana ».

L'Agro Romano, quindi, visto nella realtà dell'area metropolitana in cui esso è intercluso, assume l'aspetto di territorio ben delimitato e limitato. Le conurbazioni che da sud (Pomezia) si estendono ad est (Castelli Romani), a nord-est (Guidonia), a nord (Monterotondo) ad ovest e sulla costa (all'interno anche dello stesso territorio comunale: Ostia, Ladispoli, Fregene) definiscono con Roma un solo organismo urbano di cui l'Agro è il solo sfogo territoriale.

Le spinte verso l'espansione urbana, dall'esterno e dall'interno dell'area metropolitana, tendono a comprometterlo sempre di più. Se esse non saranno adeguatamente ostacolate, possiamo facilmente immaginare, con seria preoccupazione, quale sarà il livello di degrado dell'assetto di Roma e del suo hinterland nei prossimi decenni. Storia che probabilmente ricorderà quella dei parchi delle numerose e splendide Ville romane dei primi periodi di Roma capitale, con la loro progressiva degradazione e, in molti casi, scomparsa.

Lo studio di queste espansioni come della reale utilizzazione dell'Agro Romano sono i primi passi necessari per poter contrastare, con idonei strumenti, queste tendenze, e contemporaneamente, per poter proporre nuovi modelli qualitativi all'area metropolitana, allo sviluppo del suo territorio agricolo e ai loro reciproci rapporti. Sotto questi auspici è stata intrapresa questa ricerca di cui questo libro è prima sintesi.

Oggi, le relazioni tra città e campagna, nell'area romana, travalicano i rapporti tradizionalmente intesi tra attività lavorative, tra modelli di vita, di cultura. L'Agro Romano e i suoi abitanti sono oggi parte integrante della città di Roma e dei suoi cittadini. Le aree urbane e quelle agricole devono essere integrate in un solo organi-

smo funzionale. Le prime devono espandersi verso le altre con una strategia precisa con lo scopo di sconvolgere meno possibile il precario equilibrio del territorio agricolo. Innanzitutto deve essere salvaguardata l'integrità storico-produttivo-ambientale dell'Agro Romano. Esso racchiude beni irriproducibili e indispensabili ad un consorzio civile, beni archeologici, storici, paesaggistici, ambientali, beni che offrono quei valori culturali che sempre più sono richiesti dai cittadini come beni necessari al soddisfacimento di sempre più irrinunciabili istanze di qualità della vita.

Ma il mantenimento in vita dell'Agro significa la sua intera rivitalizzazione produttiva, il blocco dello spezzettamento fondiario e dello spreco di territorio attraverso le lottizzazioni generalizzate, il superamento della normativa urbanistica indiscriminata e la sua riproposizione con criteri legati unicamente all'utilizzazione agricola produttivo-ambientale del fondo, il rinnovo delle strutture agricole e delle infrastrutture, una nuova politica della commercializzazione (Mercati generali e Ente comunale di consumo) e l'inserimento/incentivo di nuove figure lavorative: da quelle imprenditoriali con più dinamiche e variegate vedute produttive a quelle in cooperativa che, oltre, all'aspetto produttivo e occupazionale, forniscano servizi alla città (didattici, di reinserimento emarginati, agroturistici, per il tempo libero, ecc.).

Ed è verso queste prospettive che ci si può incamminare evitando facili progetti che cadano o nell'assistenzialismo o in cieche aspirazioni autarchiche.

Questa politica atta ad unificare gli interessi collettivi tra città e campagna appare, oltre che la più giusta, la più percorribile e realistica. Essa eviterà il ricorso pure e semplice a misure di salvaguardia e di controllo del territorio agricolo, onerose e dimostrate poco efficaci da parte del Comune, e saranno gli stessi operatori agricoli di una campagna viva, attiva, con servizi, che contrasteranno il degrado ambientale. Essa consentirà ai cittadini di poter usufruire delle risorse produttive, paesaggistiche, ambientali dell'intero Agro Romano e dei suoi servizi, senza attendere che dal suo progressivo degrado se ne possa sottrarre qualche parte per farne un parco, un « santuario della natura », per avere l'emblema di quello che una volta la letteratura chiamava « la campagna romana ».

Alberto Benzoni

Vice Sindaco del Comune di Roma

L'attività di ricerca può sempre rivelarsi utile e necessaria iniziata solo se non è fine a se stessa. Per non vanificare lo sforzo compiuto, la ricerca deve essere continuamente aggiornata ed assunta come indispensabile strumento di conoscenza per condurre una politica di governo atta a migliorare l'ambiente socio-economico interessato.

I dati della ricerca, che con una metodologia integrata hanno svolto le cinque cooperative impiegate con la legge 285 sul territorio agricolo del Comune di Roma, ci consentono finalmente di comprendere con un'ottica più rigorosa la realtà produttiva e sociale dell'Agro Romano, nonché la centralità del problema agricolo anche alle porte della capitale.

Il lavoro svolto da 60 giovani operatori non ha davvero risposto ad invenzioni assistenziali ma ad una reale esigenza di indagine e di conoscenza collegata alla volontà dell'Amministrazione capitolina di schiudere un nuovo spazio e un più sicuro orizzonte alla incerta e difficile attività dei campi.

Le risultanze di questa indagine dichiarano di fatto chiuso un lungo periodo di deplorabile disattenzione del governo locale verso i problemi dell'agricoltura e delle risorse produttive del territorio extraurbano, le quali fanno potenzialmente di Roma il Comune agricolo più grande d'Italia, nonché una delle più grandi metropoli europee circondate da un vasto anello di verde agricolo, nonostante la compromissione che la disordinata avanzata del cemento ha imposto alla sua immagine. In questi anni il discorso sul rilancio qualificato dell'agricoltura ha assunto toni di maggiore impegno, sia per la funesta evoluzione dei nostri conti con l'estero, sia per le inquietanti vicissitudini della nostra presenza nell'Europa verde.

Si è parlato da ogni tribuna sul recupero delle terre abbandonate, sulle culture specializzate, sull'incremento delle terre irrigue, sulle coltivazioni in serra, sul ruolo delle terre marginali, ecc. Ebbene, qualsiasi atto di promozione e di intervento programmato non può prescindere dalla conoscenza del territorio, dalle sue proprietà vocazionali e agro-pedologiche, dal regime fondiario, dalle produzioni in atto, dalla disponibilità di una forza lavoro professionalmente preparata, dall'evoluzione dell'assetto catastale, dal rapporto tra produzione, mercato, industria di trasformazione. Disporre di questi dati continuamente aggiornati è oggi più che mai indispensabile se si considerano le nuove incombenze che spettano all'Ente locale in forza dei poteri recentemente delegati anche nel settore agricolo.

Dall'indagine che le cinque cooperative di ricerca hanno compiuto emerge con grande evidenza che la città è circondata da un territorio extraurbano ricco di potenzialità produttive nei settori dell'agricoltura, dell'allevamento, della forestazione, della floricoltura. Il problema non riguarda solo il 3% della popolazione romana che vive prevalentemente di reddito agricolo, ma l'intera comunità urbana, il modo di intendere lo sviluppo della città, la capacità di comprendere che la qualità della vita per chi vive in città molto

dipende dal modo in cui viene tutelato e gestito il territorio agricolo che la circonda. Ecologia, ambiente, paesaggio non possono prescindere dalla correttezza di questo rapporto e dalla positiva sintesi di una conflittualità piuttosto costante tra sviluppo urbano e verde agricolo nell'area metropolitana. Non opera per migliorare la qualità della vita nel centro storico, nei quartieri, nella periferia chi predilige uno sviluppo edilizio ignorando le esigenze dell'agricoltura e considerando il territorio agricolo come area di parcheggio o di attesa per operazioni immobiliari.

Il degrado del territorio extraurbano, incentiva il degrado di tutto il tessuto cittadino. E' questa un'amara verità che Roma continua a subire e a pagare a causa di antiche carenze e tolleranze urbanistiche.

La ricerca che qui pubblichiamo ci aiuta a comprendere l'entità del guasto, ma soprattutto ci incoraggia nel civico dovere di fare dell'Agro Romano ciò che hanno fatto, pur con tante difficoltà e tanta fatica, i giovani delle cooperative di produzione e lavoro quando nel 1977-78 hanno recuperato alla produzione agricola terre abbandonate e forse destinate ad altri sospetti usi. Questi « avamposti » di difesa e di tutela del territorio agricolo testimoniano che la vocazione produttiva non sta solo nella terra, ma anche nelle nuove forze del lavoro che vogliono essere protagonisti di una agricoltura moderna e competitiva. A questo impegno dobbiamo chiamare tutte le forze sociali: imprenditori e braccianti, operatori e coltivatori diretti, proprietà pubblica e privata, affinché venga dispiegato ogni sforzo per realizzare i piani zonalì già predisposti dalla Regione Lazio e per coadiuvare il Comune nell'opera di tutela e di recupero produttivo dell'Agro Romano.

La ricerca effettuata dalle coop. CUP, CESCAT, GRU, RIPA 1 e RIPA 2, mediante l'opera diligente di coordinamento e di programmazione operativa dell'Ufficio Studi e della XIII Ripartizione, offre al Comune un rilevante strumento di iniziativa e di intervento politico sul territorio agricolo. A quanti hanno collaborato in questa circostanza, l'Assessorato all'Agricoltura del Comune esprime il proprio sentito apprezzamento.

Olivio Mancini
Assessore
alla XIII Ripartizione

La complessa situazione socio-urbanistica del territorio del Comune di Roma, lo stato spesso incontrollabile del degrado fisico e la necessità di dare una risposta positiva alle molteplici esigenze dei cittadini, rendono indispensabile una pianificazione organica e controllata del territorio stesso. Questa non può più basarsi su conoscenze approssimate dei fenomeni evolutivi espressivi di una convivenza urbana, senza rischiare macroscopici errori di valutazione con conseguenti falsati indirizzi di programmazione e gestione che spingono il cittadino a soddisfare le mancate aspettative con iniziative autonome al di fuori di ogni organico regolamento. L'attuale grave situazione economica del Paese che si riflette pesantemente su alcuni importanti settori vitali dell'economia cittadina, rendono tali iniziative autonome ancora più deleterie per gli effetti di appesantimento della pubblica spesa data la obiettiva difficoltà, per le amministrazioni locali, di gestire la improvvisazione e l'imprevedibile.

Tale situazione rende obbligatoria e necessaria, per l'Ente locale, una analisi ed una verifica costante delle risorse attive e potenziali disponibili nel territorio al fine della loro ottimale valorizzazione ed utilizzazione nell'ambito dell'economia generale della città.

La dimostrazione che la pianificazione territoriale, come oggi è intesa e con gli attuali strumenti urbanistici, non è adeguata alla continua evoluzione della convivenza cittadina e dei bisogni collettivi che questa esprime, è data dalla sempre più frequente necessità di apportare a tali strumenti continue modifiche, varianti ed aggiornamenti.

La necessità quindi di disporre di strumenti adeguati per la ricerca e l'analisi dei fenomeni territoriali, prima che questi si sviluppino in modo irreversibile ed incontrollato, è divenuta improcrastinabile onde non provocare danni ancora maggiori, per l'economia generale, con continue sovrapposizioni di normative urbanistiche dall'effetto vincolante. Infatti l'inadeguatezza degli strumenti urbanistici porta spesso il cittadino a trovare risposte alle proprie esigenze al di fuori di ogni norma, determinando vasti fenomeni incontrollabili, con il rischio di creare uno scarto sempre più incolmabile tra la città reale e quella amministrata.

I quasi 3.000.000 di cittadini residenti a Roma ed i circa 150 mila ha. che costituiscono il territorio, dei quali 42.000 edificati, la particolare natura socio-economica e la sua componente demografica, la storia secolare che ne ha accompagnato lo sviluppo urbanistico, il particolare momento di grave crisi economica, rendono l'ipotesi sopra esposta in generale, come già in parte verificata in questa città.

Il primo strumento di recupero della città reale è quello della sua conoscenza; pertanto l'attività di ricerca, propedeutica a qualsiasi provvedimento normativo, deve essere adeguata a tale compito rendendo noti i fenomeni che regolano lo sviluppo urbano e for-

La necessità di rinnovare gli strumenti della pianificazione territoriale: la « città reale » e la « città amministrata »

L'attività di ricerca propedeutica alla pianificazione

La scelta del territorio agricolo per sperimentare una metodologia di ricerca che si prefigga gli intenti di sistematicità sopra esposti, è anche in relazione alla minore relativa complessità dei fenomeni e delle variabili osservabili nell'area urbanizzata, il che facilita la « penetrazione » nel « campo di prova », la cui conoscenza peraltro ha anche finalità extra-sperimentali in quanto può essere direttamente applicata agli interventi di miglioramento della base produttiva agricola.

Alla luce di tali considerazioni, l'Ufficio Studi e Programmazione Economica cogliendo le opportunità che offriva la legge numero 285/77 per l'occupazione giovanile, ha predisposto un progetto di ricerca sul territorio agricolo, poi affidato a cinque cooperative di giovani e gestito dall'Ufficio stesso in collaborazione con la Ripartizione XIII.

Obiettivo del progetto, oltre che quello specifico relativo al rilevamento delle caratteristiche del territorio che interessano più direttamente la Ripartizione XIII delegata alla programmazione del settore agricolo, era quello di individuare un metodo sistematico di acquisizione di dati per disporre di una esatta completa ed aggiornata conoscenza della realtà territoriale disaggregata nei diversi indicatori fisico-ambientali, socio-demografici e produttivi.

Il progetto agricoltura

Il contenuto del presente rapporto, frutto di un anno circa di lavoro, rappresenta la prima fase della ricerca; i dati raccolti, seppure cospicui offrono ancora, evidentemente, un quadro parziale del territorio agricolo che richiedeva ulteriori approfondimenti specifici, per i singoli indicatori.

L'Ufficio Studi si riserva di continuare la ricerca per completare tale conoscenza e portare a termine il progetto il cui svolgimento era stato previsto in tre anni di lavoro.

La prima fase ha comunque consentito, tra l'altro, una ottima esperienza professionale per i giovani operatori cui la ricerca stessa è stata affidata, ed ai quali va comunque rivolto un riconoscimento per l'impegno profuso nel lavoro e per la serietà con la quale è stato portato avanti, nonostante le numerose obiettive difficoltà incontrate di carattere tecnico-operative e di approccio con le fonti informative. Tali qualità emergono poi dal presente rapporto che le stesse cooperative hanno curato e che oltre gli oggettivi dati rilevati, contiene ipotesi critiche, autonome considerazioni e proposte che rivelano comunque le capacità professionali acquisite nel campo della ricerca.

Il riequilibrio fra città e campagna

Racchiusa con i suoi templi, e poi con le basiliche barocche, nel bozzolo delle mura fortificate, Roma fu sempre completamente estranea alla sua, prima fertile, indi malarica campagna circostante. Fu solo dopo la costituzione del Regno d'Italia che la città, nell'ambito della progressiva dilatazione edilizia cominciò a travalicare il ben noto perimetro aureliano e ad espandersi nell'« hinterland » circostante, proponendo per la prima volta gli inevitabili quesiti sui tempi e sui modi che tale espansione doveva significare, al fine di pervenire ad una concreta metodologia di approccio col contesto agricolo e paesaggistico.

Può dirsi comunque che sia stato specialmente dopo la fine del secondo conflitto mondiale, che la smisurata esplosione della città e l'imprevedibile inurbamento abbia riproposto con accenti a volte drammatici, gli interrogativi sui complessi problemi legati

al dialogo Roma-campagna ed agli inerenti riflessi di ordine economico e sociale, nonché ai risvolti urbanistici di convivenza del profilo urbano e di quello naturalistico.

Anche Roma quindi viene a trovarsi in sostanza in quel nuovo clima che caratterizza i mutati rapporti tra agglomerato urbano ed « hinterland » agricolo e si impongono ormai i tempi di un accurato controllo razionale e scientifico di complessi fenomeni che potrebbero degenerare in errate soluzioni irreversibili. Una accurata analisi dello spontaneo fenomeno dell'espansione della città nel circondario limitrofo rivela chiari segni di una allarmante tendenza ad una proliferazione incontrollata, ed apparentemente incontrollabile, del tessuto edilizio nel contesto agricolo, proliferazione che sembra seguire un disegno caotico e casuale e portare inesorabilmente alla degradante erosione delle non illimitate risorse eco-spaziali del territorio.

La creazione di nuovi nuclei residenziali eretti dentro e fuori il perimetro comunale, in zone turisticamente pregiate del litorale e dei Colli Albani contribuisce decisamente al rapido degrado delle coste da una parte, ed alla non meno deleteria tendenza ad una illogica saldatura tra la città di Roma ed i comuni vicini, con la creazione di una anomala conurbazione degradata a lontanissima periferia ed instabilmente gravitante in bilico tra i diversi nuclei urbani, ma in sostanza estranea a tutti.

In entrambi i casi è risultata carente la volontà di adoperarsi perché l'espansione urbanistica avvenisse nel rispetto delle valenze agricole e paesaggistiche del territorio.

Appare poi evidente come ogni politica di intervento per la regolamentazione dei rapporti città-campagna sia estremamente delicata — e non solo sotto il profilo strettamente urbanistico — per gli stretti legami cui essa è avviluppata ad importanti problemi di ordine socio-economico e produttivo.

Soltanto attraverso una approfondita conoscenza ed analisi di questi problemi, a lungo ignorati o trascurati, si potrà tentare, attraverso gli opportuni strumenti, di dare un volto più definitivo alle realtà produttive del territorio agricolo romano. Si potrà in sostanza pervenire ad un duplice risultato: quello di permettere una maggiore comunione di più larghi strati della popolazione cittadina con le valenze dell'« habitat » naturale, e quello di porre un freno all'indiscriminato inurbamento del territorio agricolo rivalutandone il valore fondiario.

Affinché poi questo patrimonio di dati rilevati non vada disperso e per gli ulteriori sviluppi della ricerca, per la quale si intende utilizzare gran parte dei giovani che in essa sono stati già impegnati, l'Ufficio Studi sta particolarmente curando la messa a punto di una metodologia per l'archiviazione e la gestione dei dati stessi.

La conoscenza e la corretta gestione del territorio in rispondenza delle esigenze sempre più pressanti dello sviluppo economico e sociale hanno ormai trovato da tempo soluzione nelle nazioni caratterizzate da un alto livello della evoluzione tecnologica attraverso la modellistica territoriale e i sistemi di informatica grafica.

Il perfezionamento dei mezzi di teleosservazione e di produzione di cartografia automatica, con flessibilità di scala nell'elaboratore elettronico, hanno notevolmente contribuito al consolidamento di questi indirizzi operativi. Non si può disconoscere l'ineadeguatezza per la Pubblica Amministrazione di disporre, di fronte alle complesse problematiche che è chiamata continuamente ad af-

La produzione automatica di carte base e tematiche

frontare e risolvere, di un modello statico quale la cartografia tradizionale caratterizzata dal rapido invecchiamento, alti costi e lunghi tempi di produzione. Nel contesto della situazione si pone quindi l'esigenza di disporre di adeguate risorse specialistiche che non possono, almeno a medio termine, essere individuate solo all'esterno, ma al contrario, risiedere nell'ambito del servizio pubblico.

Utilizzando la ricerca svolta sul territorio agricolo, in via sperimentale, ci si è quindi orientati sull'iniziativa di far confluire l'approntamento di studi su di una zona campione e la produzione automatica degli elaborati in un piano di addestramento professionale e di specializzazione dei giovani. In tal modo, l'Ufficio Studi, nello sperimentare l'impostazione di una banca dati territoriale, interessante un'area di circa 25.000 ha., potrà mettere a disposizione dell'Amministrazione un nucleo di tecnici da utilizzare per il compito di gestire direttamente, sia pure con consulenza e supporto esterno, il territorio secondo i criteri e le tecnologie rispondenti alle esigenze delle attualità.

Per attuare quanto sopra esposto, l'Amministrazione, ha affidato alla Società NIAR-DCM di Milano, di comprovata esperienza in questo tipo di applicazioni, l'incarico per la installazione a tempo determinato, presso l'Ufficio Studi, di un sistema informativo territoriale da utilizzare per fini di ricerca, produttivi e didattici.

Il lavoro, attualmente in corso di svolgimento, ha avuto inizio nel mese di gennaio c.a. e vede impegnati circa 30 giovani soci delle cooperative che hanno svolto la ricerca sul territorio agricolo. Dopo i primi due mesi di addestramento teorico, si è iniziata la fase realizzativa per la formazione della banca dati, la produzione di carte tematiche e lo studio di modelli agricoli aziendali, ed i giovani operano già sul sistema con input ed output grafici (digitizer e plotter) che la DIAR-DCM, ha installato per tutta la durata del contratto presso l'Ufficio Studi.

Se i risultati corrisponderanno alle attese, il lavoro in corso sarà ovviamente propedeutico alla gestione autonoma di un sistema grafico di elaborazione da collegare on-line con il sistema di elaborazione dati centrale, per modo che il flusso delle informazioni avvenga nel rispetto degli indirizzi e delle finalità particolari e generali del Comune di Roma.

Silvio Zenga
Arch. Primo Dirigente
dell'Ufficio Studi e Programmazione Economica

1. Il territorio oggetto della ricerca

1.1.

Cenni sulla struttura fisica del territorio

Il territorio in esame, è caratterizzato dal basso corso del fiume Tevere che separa, ai due lati, un serie di ripiani di modesta altitudine, piuttosto uniformi. Lungo la costa, ai lati della foce e con andamento NW-SE, il Tevere si estende in un territorio pianeggiante dalla larghezza media di circa cinque chilometri, costituito verso il mare da una serie di dune e verso l'interno da un piano alluvionale molto basso a volte al di sotto del livello marino, che definisce l'area interessata un tempo dagli stagni di Levante e di Ponente e, successivamente, dalla bonifiche delle Pagliete, di Maccarese, di Ostia e di Porto.

Dal punto di vista litologico, l'area comunale risulta definita da una coltre di materiale vulcanico di varia consistenza e spessore, dovuta al sommarsi delle manifestazioni succedutesi nel Pleistocene. Si distinguono infatti i prodotti riferibili agli apparati vulcanici dei Monti Sabatini a NW e dei Colli Albani a SE.

Il paesaggio che nasce in seguito alla naturale erosione di questi strati, viene caratterizzato dalla incisione della piattaforma vulcanica in tante piccole valli, la cui profondità e larghezza dipendono dalla consistenza del corso d'acqua, mentre la ripidità dei versanti creatisi risulta condizionata dalla durezza degli strati incisi, oltre che dalla capacità d'erosione del fiume. Su tali versanti, con pendenze anche elevate, sono concentrate le essenze spontanee, non investite dai grandi disboscamenti avvenuti nel corso dei secoli.

Verso la valle del Tevere, i tufi

si sovrappongono ad argille plio-pleistoceniche, ma gli aspetti generali del paesaggio restano invariati.

Dove la valle tiberina si allarga, fuori della copertura tufacea, si trova il delta, che in passato ha avuto una notevole estensione formando, prima dello sbocco nel mare, una serie di lagune interne. Ai lati del delta si ha una fascia relativamente piana, parallela alla costa, che è costituita dalle alluvioni e dai depositi marini, sedimentatisi nelle fasi di graduale abbassamento del mare avvenuto al finire dell'attività vulcanica.

È la parte di territorio in cui l'opera di bonifica ha agito in forma più massiccia; qui si concentrano le colture irrigue più redditizie, ma anche i problemi di sistemazione e manutenzione dei canali di scolo e l'erosione antropica.

La struttura del territorio e la sua organizzazione da parte dell'uomo risultano molto condizionate, almeno fino all'introduzione di nuove tecnologie, da tale configurazione morfologica. Basti pensare che la città romana, quella barocca ed una parte della Roma capitale, sono edificate all'interno della valle del Tevere; l'ossatura viaria si organizza o sui dossi o nelle valli poggiandosi ora ai rilievi vulcanici (verso Sud) ora ai limiti della valle tiberina (verso Nord e Sud-Ovest).

1.2.

Cenni sulla evoluzione storica del Piano Regolatore

Il P.R.G. del Comune di Roma (1), venne adottato nel Dicembre 1962 dalla prima giunta di centro sinistra: iniziava così una nuova fase della gestione urbanistica della città imperniata su alcune scelte che apparivano culturalmente avanzate (2) tra le quali emergevano la salvaguardia del Centro Storico, l'asse attrezzato quale strumento per la riqualificazione e ristrutturazione delle zone periferiche, il risanamento delle ex-borgate del 1931. La dimensione degli interventi previsti (si ipotizzava una città di 4,5 milioni di abitanti) appariva già allora indubbiamente eccessiva; tali critiche si esprimevano in riserve sia per la dislocazione che sul peso delle zone di espansione e delle strutture direzionali (40 milioni di mc) oltre che per la conferma dei piani particolareggiati del 1931.

Nel 1964 viene adottato il piano per l'applicazione della Legge 167, articolata in 73 piani di zona per complessivi cinquemila ettari vincolati. Nell'Ottobre 1967 viene adottata la prima variante di Piano per l'inserimento delle prescrizioni contenute nel decreto di approvazione ministeriale del 1965. Si dà inizio alla redazione dei P.P. delle zone F/1 e dei piani di alcune aree industriali: nel '79 risulteranno approvati dalla Regione otto piani particolareggiati di zone F/1 su venti e solo due su 12 piani di aree industriali.

Nel 1968 il C.R.P.E. approva il modello di assetto territoriale per la Regione Lazio, individuando come dimensione massima dell'area romana una previsione di 3,5 milioni di abitanti al 1981, im-

nendo quindi la necessità di un adeguamento degli strumenti urbanistici a tali indicazioni. Nello stesso anno il Comune istituisce le Circostrizioni, che articolano il territorio comunale prima in 12, poi, dal 1972, in 20 settori territoriali.

Ma lo sviluppo della città (in base ai P.P. del '31, e le zone F/1 di ristrutturazione), l'abusivismo edilizio, il grande processo di terziarizzazione, espandono le aree urbane in modo disordinato in zone che contrastano con le principali direttrici del piano. Nel 1973, viene quindi affidato l'incarico di revisione del P.R.G. che si concretizza nella variante generale adottata lo stesso anno dall'Amministrazione comunale e approvata dalla Regione nel 1979. La variante contiene alcuni ridimensionamenti degli indici nelle zone di espansione, nei centri direzionali ed una nuova normativa per le zone dell'Agro romano.

Alla fine del 1975, inizia la revisione che, tenendo conto dell'avviato decentramento amministrativo, dà luogo alle prime varianti circostrizionali incentrate sul reperimento dei servizi e verde di quartiere e dei centri circostrizionali; sulla riduzione delle previsioni demografiche di P.R.G., con la diminuzione delle aree da destinare a zone di espansione per circa 9 milioni di mc.

Nel 1976 vengono individuati attraverso un provvedimento di perimetrazione, quei nuclei sorti abusivamente dopo l'adozione del P.R.G. del '62: sono 55 nuclei per 3.150 ha con 220.000 abitanti.

È in questo periodo che inizia a manifestarsi un forte rallentamento della crescita demografica della città: a fronte di un elevato incremento dei Comuni dell'hinterland (3).

Nel 1978 viene adottata la variante per il recupero delle borgate e si dà l'avvio alla formazione del primo P.P.A. (Piano Poliennale di Attuazione) in accordo con le ipotesi di bilancio '78-'81, cercando in questo modo di indirizzare verso il settore est le grandi infrastrutture urbane ed i servizi a scala intercomunale, nonché la più alta percentuale degli interventi residenziali.

1.2.1. Analisi delle destinazioni di piano nel territorio extra-urbano

Il P.R.G. di Roma, nella sua ultima stesura approvata nel 1979, nella fascia di territorio immediatamente a ridosso dell'attuale insediamento urbano, contiene le seguenti previsioni di zone edificabili o agricole:

- Zona H, aree agricole
- Zona L, artigianato e industria
- Zona M, attrezzature di servizio
- Zona E, espansione
- Zona G1, parco privato vincolato
- Zona G4, casa con orto o giardino
- Zona N, verde pubblico
- Zona O, recupero urbanistico

La variante del 1974 al Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, adottato il 18 dicembre 1962 e approvato con D.P.R. il 16 dicembre 1965, costituisce una fase particolarmente importante del processo continuo di verifica, aggiornamento e revisione cui il Piano stesso è stato sottoposto fin dalla sua adozione.

Per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione, le modifiche contenute nella variante, che interessano in varia misura il territorio a vocazione agricola, possono così riassumersi:

— Zona G-(art.10) le modifiche disciplinano principalmente le sottozone G4, contenute in genere a macchie isolate nel territorio preso in esame, in modo più rispondente alle reali necessità di abitazioni, definendo allo stesso tempo le modalità per la realizzazione di detti insediamenti. Altra sottozona di particolare interesse per la indagine svolta è quella G1 (Parco privato vincolato), per la quale le norme non hanno subito sostanziali modifiche.

Nei parchi privati deve essere conservata la attuale consistenza edilizia o relativa sistemazione a

verde con esclusione di nuove costruzioni.

In tale sottozona sono ammessi solo restauri di tipo conservativo degli edifici stessi, che non alterino la distribuzione interna e l'aspetto esterno degli stabili medesimi. Le nuove norme non fanno menzione nella sottozona G1 dell'utilizzazione che potrebbe avere il territorio circostante l'edificio; la normativa stessa tende infatti alla sola salvaguardia del patrimonio edilizio esistente.

Nelle sottozone G1 le coltivazioni prevalenti sono a boschi ad alto fusto e piccole aree a seminativo o a pascolo.

— Zona N (art. 15) le modifiche sono relative alla disciplina degli impianti sportivi per i quali si ipotizzano anche concessioni ad Enti, Società sportive e Privati.

Per maggiore chiarezza si riportano di seguito per esteso gli artt. delle Norme Tecniche di attuazione di P.R.G. (variante 1974) relative alle zone H di maggiore interesse per la ricerca in quanto definiscono le aree, specificatamente agricole dal Piano. Si distinguono in tre sottozone, H1, H2, H3, con l'indice fondiario rispettivamente di 0,03 mc/mq, 0,30 mc/mq, 0,01 mc/mq e con un lotto minimo di dimensione rispettivamente sempre più ampia.

La delimitazione di tali zone appare in prevalenza corrispondente agli elementi morfologici caratteristici del territorio (aderenza alle curve di livello: pianura e ambiti vallivi per le H3, dossi, prevalentemente, per le sottozone H1 e H2); in linea di massima, esse definiscono delle unità microambientali più che degli ambiti territoriali di specifica vocazione agricola da incentivare e proteggere.

Nella ubicazione delle tre sottozone un criterio seguito appare quello di localizzare le H1 in aree più a ridosso degli insediamenti urbani (salvo una grossa fascia di territorio trasversale alla costa, posta tra la H2 e H3, larga circa 7 Km e che parte dalla zona Aurelio-Maccarese arrivando fino ai confini del Comune di Roma, ed un'altra area posta in località Passo Oscuro sulla quale si è individuata una estesa coltura a seminativo arborato); le H2 in u-

na fascia centrale e le H3, territori più vasti, fino ai confini del Comune. L'assetto fondiario appare sempre meno frammentato via via che ci si allontana dalla città.

Il rapporto quantitativo delle tre sottozone, come sopra ubicate, risulta il seguente:

- le H1 di ettari 11.173
- le H2 di ettari 22.158
- le H3 di ettari 44.032

Nelle norme sono state introdotte delle modifiche intese a limitare l'utilizzazione residenziale nella zona H, sia riducendo gli indici originariamente previsti per le sottozone H1 e H2, sia introducendo una nuova sottozona H3, specificatamente agricola con indici di edificazione limitati alle necessità di conduzione del fondo.

— Zona H: Agro romano (Articolo 11)

Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola, territorio cui si intende conservare sia tale funzione, sia l'aspetto caratteristico della campagna romana.

— Nella sottozona H1 sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 10.000 mq. e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq ed una altezza massima non superiore a m 7.00.

— Nella sottozona H2 sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 20.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq ed una altezza massima non superiore a m 7.00.

— La sottozona H3 riguarda il territorio agricolo compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa idraulica, archeologica, paesistica, da inquinamenti atmosferici e da rumori.

In tale sottozona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola, con la cubatura massima di 0,01 mc/mq, su lotti minimi di 50.000 mq, con altezza massima non su-

periore a m 7.00 per gli edifici residenziali. Per i progetti presentati entro il 31 dicembre 1974, il suddetto lotto minimo può essere ridotto a mq 10.000 o 20.000 (a seconda che nel P.R.G. vigente prima della presente variante avesse, rispettivamente, destinazioni H1 o H2) ed edificato con i nuovi indici previsti per le sottozone H1 e H2 nel caso in cui tale lotto sia interamente delimitato da terreni intestati ad altri proprietari in data anteriore al 3 agosto 1973. Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di idonea certificazione giuridicamente valida dalla quale risulti che la ditta intestataria del lotto è diversa da quelle dei territori circostanti fino da data anteriore al 3 agosto 1973.

Per aziende agricole o consorzi o cooperative agricole di superficie continua di almeno 100 ha, è consentita in via generale la edificazione per una cubatura di 0,01 mc./mq. da destinare interamente ad attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utile alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti. Esse debbono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni d'uso:

a) impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;

b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo;

c) ristoranti e bar solo se di appoggio alle attrezzature di cui al punto b).

Tale accorpamento è consentito alle seguenti condizioni:

a) costituzione di un consorzio obbligatorio che gestisca uniformemente il fondo, se trattasi di più proprietari, o stipula di atto d'obbligo per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a conservare l'unitarietà del fondo, se trattasi di unico proprietario;

b) la costruzione del complesso sia concentrata in un'area ristretta e continua (di superficie non superiore al 5% del lotto);

c) che le diverse proprietà non vengano recintate, in modo da

non impedire la continuità colturale e funzionale del lotto medesimo.

— Nelle sottozone H1, H2 e H3 oltre alle cubature previste ai precedenti punti 1), 2) e 3) viene consentita l'edificazione di manufatti strettamente necessari alla conduzione dei fondi, e, più specificatamente: silos, fienili, stalle, rimessaggi per macchinari aziendali, serbatoi, locali di stoccaggio per mangimi, concimi, ecc. e serre agricole.

Detti manufatti non potranno coprire una superficie maggiore di 1/10 (salvo per le serre per le quali non vi è alcun limite) di quella dell'intera azienda e dovranno essere vincolati, in forma definitiva, mediante atto d'obbligo registrato e trascritto, alle suddette destinazioni d'uso.

In particolare, le serre agricole potranno essere realizzate anche su lotti di superficie inferiore a quella minima stabilita per ciascuna sottozona qualora tale realizzazione non richieda la costruzione di opere accessorie per le quali valgono, invece, le prescrizioni normative del P.R.G.

Inoltre l'autorizzazione alla edificazione dei suddetti manufatti resta subordinata alla presentazione di un programma produttivo dell'azienda che dovrà riportare l'approvazione di un apposito organo competente regionale ed al parere dello stesso organo regionale sulla compatibilità dei manufatti medesimi con il detto programma produttivo.

Nelle sottozone H1 e H2 è consentita la realizzazione, temporanea, di impianti per attività estrattive (ghiaia, argilla, acqua, ecc.) e per betonaggio, nonché il deposito temporaneo di autoveicoli in demolizione, per la durata che sarà, di volta in volta, stabilita dall'Amministrazione che verificherà anche le condizioni per il ripristino.

— Nella sottozona H3, alle medesime condizioni, è consentita soltanto la realizzazione temporanea di impianti per captazione di acqua. In particolare, per quanto riguarda le attività estrattive, la relativa concessione potrà essere accordata previa convenzione da stipulare tra il Comune e il richiedente. La convenzione dovrà stabilire, tra l'altro, i tem-

pi e i modi di utilizzazione dell suolo per le attività in questione, le opere di urbanizzazione tecniche necessarie all'esercizio delle stesse attività e le indicazioni delle opere e delle sistemazioni per il ripristino dello stato dei luoghi al termine dell'utilizzazione.

La convenzione dovrà essere corredata da apposita documentazione da cui dovranno anche risultare indicazioni di massima sulla stratigrafia dei terreni interessati, la situazione di fatto, la destinazione di P.R.G. delle aree limitrofe, il progetto delle sistemazioni generali dell'impianto con l'indicazione dei punti di scarico dei materiali di risulta degli scavi e di eventuali acque di rifiuto.

— Nelle sottozone H1 e H2 e in quelle H3, limitatamente alle situazioni relative a complessi integrali è consentita la realizzazione di impianti sportivi, ferme restando le dimensioni dei lotti minimi e purché le cubature relative agli impianti ed ai relativi servizi rispettino gli indici e l'altezza massima prescritti per le varie sottozone.

Qualora gli impianti sportivi esulino da quelli definiti «di base» o la superficie da essi impegnata superi i 25 ettari, occorre procedere attraverso lo strumento della lottizzazione convenzionata.

— Nelle sottozone H1 e H2 sono consentiti interventi di manutenzione, di demolizione e ricostruzione di edifici legittimamente realizzati, (e, in particolare, forniti di licenza edilizia se costruiti posteriormente al 1962) preesistenti all'adozione delle presenti norme anche se non ne rispettino gli indici di fabbricazione ed i lotti minimi, purché, in quest'ultimo caso, l'insufficiente dimensione del terreno (sia ai fini del lotto minimo che dell'indice di fabbricabilità) appartenente allo stesso proprietario in data anteriore al 3 agosto 1973 risulti da estratto storico catastale. In tali casi non è consentito, però, di aumentare le cubature e le superfici lorde degli edifici esistenti, né di modificare le destinazioni d'uso.

Nella sottozona H3, sugli edifici preesistenti del tipo di quelli di cui al comma precedente, sono consentiti soltanto gli interventi di cui all'art. 4, par. 6) e par. 7) (comprese le opere per le quali,

invece, viene fatto divieto al punto b) del detto par. 6), purché dette opere siano tecnicamente compatibili senza pregiudizio per le caratteristiche fondamentali dell'edificio); la demolizione e ricostruzione è consentita entro i limiti di cubatura di cui al par. 3) del presente articolo.

Nelle nuove edificazioni e nelle ricostruzioni nella zona H i distacchi dai confini interni (di proprietà del lotto) o della linea di demolizione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a m. 5.00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m. 10.00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12.00.

Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a m. 5.00 per le strade di larghezza inferiore a m. 7.00; a m. 7.50 per le strade di larghezza compresa tra m. 7.00 e m. 15.00; a m. 10.00 per le strade di larghezza superiore a m. 15.00, salvo i maggiori distacchi per terreni confinanti con le strade di cui al D.L. 1 aprile 1968, n. 1404, prescritti dalle disposizioni contenute nel detto Decreto.

Questo articolo ha subito come già detto le maggiori modifiche; modifiche che assumono un significato ancora maggiore alla luce delle notevolissime varianti, apportate ai grafici delimitanti la zona H. Per la sottozona H1, l'indice di fabbricabilità è stato ridotto da 0.10 a 0.07 mc./mq., è stato introdotto il lotto massimo in 50.000 mq. e l'altezza massima è stata ridotta a 7.00 m.

E' stata altresì abolita la possibilità di realizzare, nelle sottozone H1, nuclei edilizi organizzati, con caratteristiche residenziali, per i quali erano previsti anche premi di cubatura. Per la sottozona H2 sono stati ridotti l'indice di fabbricabilità, da 0.05 a 0.03 mc./mq., nonché l'altezza massima a 7.00 m.

Per salvaguardare coloro i quali prima del 3 agosto 1973 (data della adozione delle prime restrizioni in zona H) erano proprietari di un unico lotto di 10.000 o 20.000 mq., rispettiva-

mente, nelle sottozone H1 e H2, ora trasformate in H3, è consentita l'edificazione con le nuove norme previste per le due sottozone, purché i relativi progetti edilizi siano stati presentati prima del 31 dicembre 1974.

Zona N: Verde pubblico (art. 15).

Questa zona è destinata alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato. In sede di piani particolareggiati o di altri strumenti attuativi o di progetti di utilizzazione estesi a congrui ambiti territoriali e approvati dal Consiglio Comunale, saranno definite le specifiche destinazioni d'uso (parco pubblico, aree per il gioco, attrezzature sportive, ecc.), ai fini di predisporre le relative attrezzature, nonché le costruzioni necessarie per ospitare particolari attività che rivestano i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

Tali costruzioni non devono arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità del verde pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

Per gli impianti sportivi, salvo casi eccezionali, valgono le norme di cui all'art. 11, paragrafo 5). Essi possono anche essere temporaneamente realizzati e gestiti da C.R.A.L. aziendali, Società sportive, altri enti, organizzazioni e privati. In base ad apposita concessione comunale, attraverso convenzione, che dovrà stabilire anche la durata e le modalità di utilizzazione nel pubblico interesse.

Nelle zone costiere e nelle aree golenali del Tevere, al fine di assicurare la migliore funzionalità alle vie navigabili ed agli impianti strettamente indispensabili di interesse marittimo, possono essere consentiti particolari insediamenti di attrezzature a carattere pubblico, necessari alla agibilità e alle funzioni di tali impianti.

Dalle nuove norme si deduce che è stata resa più semplice la definizione del tipo di verde pubblico e delle relative attrezzature in base alle quali l'Amministrazione Comunale deve operare in occasione della realizzazione delle relative previsioni di P.R.G.

In particolare, è ammesso che tale definizione possa anche avvenire indipendentemente dai piani particolareggiati, ma, sempre, attraverso l'approvazione del Consiglio Comunale.

Dalla ricerca svolta risulta che, nei parchi pubblici vi è una suddivisione territoriale in grandi aziende con caratteristiche unitarie che insistono su aree prevalentemente a bosco di alto fusto o pascolo.

In particolare nella zona di Veio si è riscontrata una situazione agricola con prevalenti colture a seminativi, boschi cedui, e pascoli.

Per la zona del Parco dell'Appia Antica si sono individuate per gran parte del territorio delle zone a seminativo e per la rimanente parte piccole aree orticole con oliveti e vigneti o incolto.

Nelle zone lungo il corso del Tevere vi è una caratteristica colturale prevalente che è quella del seminativo; oltre le zone urbanizzate vi sono poi aree compromesse ai fini agricoli a causa dell'estrema frammentazione dei terreni, e terre incolte.

Soltanto lungo l'ansa del Tevere si rilevano zone con caratteristiche di parchi pubblici.

Lungo la fascia costiera sono disseminate alcune aree boschive, poche zone di incolto, e piccole aree coltivate a seminativo o a colture orticole.

Come già indicato precedentemente, la normativa tecnica per le zone N, non tiene in nessuna considerazione le zone agricole, accennando soltanto alla sistemazione per quanto riguarda i boschi e le aree di particolare interesse.

Vincoli Urbanistici

Indipendentemente dalle norme relative alle destinazioni di cui ai precedenti paragrafi, alcune parti del territorio comunale sono inoltre soggette a vincoli di varia natura (4).

1) *Vincolo cimiteriale*: limitazioni stabilite dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, legge 17 ottobre 1957, n. 983 e legge 4 dicembre 1956, n. 1248 per i cimiteri di guerra.

2) *Vincolo aeronautico*: limitazioni stabilite dagli artt. 715 e 717 del Codice della Navigazione.

Nelle zone limitrofe agli aeroporti di Roma-Urbe, Ciampino e Fiumicino debbono essere tenute presenti le modifiche a varianti del Codice della Navigazione prescritte dalla legge 4 febbraio 1963, n. 58, e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale n. 41 del 16 febbraio 1963.

3) *Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazioni*.

4) *Vincolo di rispetto delle falde idriche*: nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto:

— di costruire fabbricati di abitazione o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industria ed in genere per attività che comportino scarico di acque di rifiuto putrescibile;

— di impiegare materiali di qualsiasi genere per la concimazione dei terreni;

— di far sostare bestiame per pascolo e stazzo;

— di immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere, la cui lunghezza dovrà essere stabilita sulla base di quanto al riguardo, caso per caso, verrà indicato dall'ACEA e da altri uffici competenti.

È fatto altresì obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'Ufficio di Igiene prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dall'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.

Per i numeri 2), 3) e 4) il Piano Regolatore indica i vincoli di rispetto assoluto.

Con tale vincolo sono contrassegnate anche alcune aree circostanti la tenuta di Castel Porziano. In esse possono essere consentite opere di carattere precario per impianti sportivi pubblici e privati e attrezzature private all'aperto per il giuoco dei bambini,

purché compatibili con le destinazioni di P.R.G. delle zone interessate, subordinatamente all'assunzione di formale impegno da parte dei proprietari per la realizzazione ed esercizio di impianti antincendio. Nelle medesime aree potranno anche essere autorizzati interventi di manutenzione delle opere già esistenti al solo fine della loro conservazione.

5) *Vincolo di Protezione delle falde idriche*: nelle zone di protezione, al fine di preservare da possibili inquinamenti le acque (superficiali e sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione nonché il rilascio delle licenze di costruzione dovranno essere subordinati ad apposito parere congiunto dell'Ufficio d'Igiene e dell'ACEA. I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

— il sistema di fognatura dovrà essere del tipo «separato»; la rete nera sarà realizzata con accorgimenti tali da garantire la assoluta impermeabilità e durata, ed assicurare rapido smaltimento dei liquami;

— i collettori delle reti nere dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo particolare per la protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

Nessuna concessione edilizia relativa a edifici compresi entro i perimetri di piani particolareggiati o di lottizzazioni, potrà essere rilasciata prima che sia stata realizzata la relativa rete nera, completa degli impianti terminali di cui sopra. Per gli edifici ricadenti fuori del perimetro dei piani particolareggiati o di lottizzazione, qualunque sia la loro destinazione, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo quando siano stati previsti idonei impianti di trattamento e smaltimento delle acque di rifiuto; le caratteristiche di tali impianti saranno definite caso per caso.

6) *Vincolo Archeologico o Paesaggistico*: limitazioni stabilite dalle leggi 1 giugno 1939, n. 1839,

e 29 giugno 1939, n. 1497 e regolamento 3 giugno 1940, n. 1357.

In aggiunta ai vincoli indicati dall'apposito simbolo deve essere riservata una fascia di rispetto inedificabile, della larghezza minima di m. 50, su ciascun lato lungo la linea degli acquedotti antichi e medievali in tutti i punti ove una più favorevole sistemazione non sia prevista o non sia attuabile. Analogamente deve essere prevista una fascia di rispetto della larghezza minima di m. 15 per lato dall'asse dello speco per gli acquedotti già in origine sotterranei. La superficie delle fasce di rispetto non potrà essere computata ai fini del calcolo delle cubature relative alle aree retrostanti alle fasce stesse. In entrambi i casi, comunque, i progetti per lavori edilizi, stradali, fognatizi, ecc., ricadenti entro la distanza di m. 100 per lato dall'asse degli acquedotti, dovranno essere sottoposti all'esame della Sovrintendenza alla Antichità.

7) *Vincolo di rispetto monumentale*: in corrispondenza delle località individuate con il simbolo di avanzi archeologici o di interesse storico, monumentale, panoramico o ambientale, nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata senza preventivo benestare della Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici e, ove trattasi di ruderi archeologici, anche delle Sovrintendenze delle Antichità competenti nel territorio romano. Ciascuna di dette Sovrintendenze potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

8) *Vincolo di rispetto della viabilità principale*: nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel P.R.G. e nei P.P.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del Piano, lungo le strade statali e provinciali non possono sorgere costruzioni sulle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità pari alla misura stabilita per ciascun tipo di strada dal D.L. 1 aprile 1968, n. 1404, nei casi in cui vie-

ne prescritta l'osservanza di quelle disposizioni.

9) *Vincoli per elettrodotti*: in sede attuativa, dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1964, n. 1341, approvato con D.P.R. 21 giugno 1968, n. 1062 per le zone interessate dal passaggio degli elettrodotti. In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati.

Il testo è stato modificato rispetto al precedente per aggiungere una fascia di rispetto anche per gli acquedotti già in origine sotterranei e per richiamare leggi e disposizioni vigenti in merito al rispetto degli elettrodotti. In particolare per questi ultimi si è prescritto che nell'ambito urbano essi siano realizzati in cavi sotterranei.

(1) Per una più attenta ed accurata documentazione, si rimanda a «Roma cronache urbanistiche degli anni 70» S. Garano, A.M. Leone, R. Sebastì, P. Visentini, Edizioni delle Autonomie.

(2) L'incarico per la redazione del Piano viene affidato agli architetti: Fiorentino, Lugli, Parsealli, Piccinato, Valori.

(3) La crescita demografica di Roma rallenta, passando da 536.406 unità (32,48%) nel decennio '51/'61, a 593.833 (27,14%) nel decennio '61/'71, a 129.678 (4,65%) tra il '71/'79. La crescita dei Comuni limitrofi dal '71/'78 registra un incremento di 62.487 unità (22,54%).

(4) Estratto dalle norme tecniche di attuazione approvate il 9-3-1979.

2. Territorio e ambiente

2.1. Analisi delle risorse fisiche ed ambientali loro utilizzazione

2.1.1. Introduzione metodologica

La metodologia seguita per la conoscenza del territorio ha inteso affrontare con rigore scientifico l'analisi delle risorse naturali con riferimento, oltre che principalmente al suolo, alle grandi categorie di beni ad utilizzazione collettiva l'acqua, l'aria, la flora il cui utilizzo, fino ad oggi, ha assunto caratteristiche di sfruttamento distruttivo, anziché di gestione razionale ed efficiente.

Le *risorse naturali* infatti non devono essere valutate soltanto per il loro specifico valore (scientifico, idrogeologico e climatico, igienico e sanitario, agronomico e zootecnico, estetico e culturale, umanistico, turistico), ma anche per il loro significato ecologico di insieme, di «ambiente» adatto all'uomo e suscettibile di consentire lo sviluppo nelle migliori condizioni.

In questa ottica tale metodologia si inserisce in una visione più organica della ricerca stessa in cui una corretta «lettura» del territorio va integrata con tutti gli altri aspetti di carattere socio-economico ed urbanistico.

Ciò con l'intento di introdurre nella pianificazione spaziale il concetto che le aree da destinare all'agricoltura non sono le aree di risulta delle destinazioni urbane dei suoli, ma nascono dall'attenta lettura sopra descritta; vanno protette dalla indiscriminata espansione urbana costituendo le componenti primarie del processo di pianificazione.

La conoscenza dei caratteri del-

l'ambiente fisico deve ritenersi di primaria importanza per un lavoro di programmazione territoriale, poiché essa consente di censire, salvaguardare e, nel contempo, di valorizzare tutte le risorse naturali esistenti, intese nel loro significato più ampio; una corretta localizzazione e quantificazione delle stesse risulta elemento fondamentale di gestione del territorio.

A questo scopo sono state redatte, su un supporto cartografico appositamente elaborato, una serie di carte tematiche di base: carta altimetrica; clivometrica o delle pendenze dei suoli; carta geo-litologica; carta dell'uso reale del suolo; carta della permeabilità dei suoli; carta dell'idrografia superficiale.

L'incrocio di queste carte tematiche e la loro successiva elaborazione ha permesso di individuare la potenzialità agronomica dei suoli e la loro propensione al dissesto idrogeologico. L'indicazione della destinazione potenziale del suolo equivale alla «limitazione delle alternative», e consente quindi di recuperare il concetto di territorio come «risorsa» da utilizzare al meglio delle possibilità.

Per tale via si giunge anche a superare il concetto del carattere residuale delle aree agricole, e a far sì che nello scegliere i terreni destinati all'edificazione, si salvaguardino, ove possibile, i terreni più fertili che rappresentano risorse importanti per la preservazione dell'ambiente e per le finalità produttive.

La metodologia seguita si è indirizzata al soddisfacimento di una serie di esigenze fondamentali tra le quali si possono indicare:

1) realizzazione di una serie di «carte di base» idonee a soddisfare una prima fase conoscitiva del territorio comunale;

2) individuazione di dati omogenei per tutto il territorio tali da essere confrontabili tra di loro;

3) impostazione di una cartografia di base utilizzabile in tutte le scale possibili;

4) possibilità di incrocio fra più dati di più «carte di base»;

5) codifica ed elaborazione automatica dei dati territoriali con successive interpolazioni;

6) possibilità di modifica dei dati già codificati a seguito di successivi aggiornamenti.

La base cartografica per l'elaborazione dei dati

La cartografia semplificata in scala 1:50.000 è stata elaborata ricomponendo la base aereofotogrammetrica restituita in scala 1:10.000 dalla Società S.A.R.A. Nistri.

La carta riporta i seguenti dati: per le altimetrie, isoipse ogni 25 metri ed ogni 5 metri per le zone al di sotto dei 25 metri s.l.m.; idrografia sia naturale che artificiale; infrastrutture viarie, autostradali e ferroviarie. Per l'insediamento urbano si è proceduto ad una perimetrazione del nucleo urbano consolidato al 1962 e aggiornato successivamente attraverso le foto aeree del marzo 1977.

L'opportunità e la necessità di svolgere elaborazioni sulle analisi cartografiche svolte ha portato alla suddivisione del territorio in unità quantitativamente omogenee (24.350 unità territoriali rappresentate geograficamente da quadratini di ha 6,25) per consentire la costruzione di una base cartografica idonea alla realizzazione di un sistema informativo.

Sulla base del reticolo di riferimento chilometrico GAUSS-BOAGA sono state individuate

unità di rilevamento di m. 250x250 numerate, per le ordinate, da 1 a 217 e, per le ascisse, da 1 a 252.

Mentre il dettaglio della risposta dipende essenzialmente dalla dimensione del reticolo, l'attendibilità dell'immagine che si può ricavare per il territorio è legata alla qualità ed alla quantità delle informazioni di cui si dispone; la tempestività e la intellegibilità dei risultati nonché la comodità d'uso ed il costo dell'elaborazione dipendono dalla organizzazione del sistema informativo.

Un tale sistema, per essere veramente funzionale, deve poter soddisfare tutte le esigenze dell'utente, che allo stato attuale possono essere così riassunte:

— nessun limite al numero delle informazioni associabili ad ogni unità di territorio;

— possibilità di aggiornamento degli archivi già formati e di agevole modifica delle informazioni già memorizzate;

— possibilità di determinare qualsiasi tipo di interrelazione fra i dati di cui si dispone, anche quando essi appartengono a diverse banche di dati (cioè costruite separatamente, naturalmente con lo stesso sistema informativo), al fine di favorire interazioni fra utenti diversi;

— possibilità di ottenere i risultati delle elaborazioni nella forma più opportuna (tabelle, grafici, mappe, ecc.).

Oltre a ciò, il sistema informativo deve risultare estremamente versatile per non vincolarne il funzionamento allo scopo specifico per cui nasce; questa precauzione nasce dal fatto che non si possono evidentemente conoscere a priori tutti gli eventuali sviluppi della sua utilizzazione.

L'intera procedura di elaborazione alla quale saranno sottoposti i dati raccolti può essere suddivisa in due fasi fondamentali:

a) acquisizione dei dati da parte dell'elaboratore;

b) elaborazione dei dati e rappresentazione dei risultati.

Sulla base di queste considerazioni si è ritenuto valido adottare il *criterio della prevalenza* per rappresentare le indicazioni di ogni carta in un reticolo opportuno.

Tab. 1

CARTA ALTIMETRICA: CONTEGGIO AREE

Classi	Area comunale
0	162,50
0+5	16.062,50
5+50	42.856,25
50+100	51.406,25
100+200	22.006,25
200+300	2.550,00
300	206,25
TOTALE	150.987,50

Ciò permette un'immediata individuazione numerica di ogni unità del reticolo elementare sia a livello cartografico che per le successive elaborazioni meccanografiche.

2.1.2.

Elaborazioni tematiche per l'individuazione delle caratteristiche fisiche dei suoli e del clima

a) *Altimetria*

Le fonti che hanno permesso la costruzione di questa carta tematica sono state le mappe in scala 1:10.000 fornite dalla S.A.R.A. Nistri e redatti in base a un rilievo aerofotografico eseguito nel 1977.

La carta fornisce una immediata lettura della morfologia del territorio, evidenziando le aree di pianura, i dossi, le valli ed i rilievi collinari.

L'andamento delle isoipse collegato agli aspetti geomorfologici e di drenaggio delle acque arriva a fornire indicazioni sul tipo di erosione.

La carta è di supporto alla costruzione di quella clivometrica e dell'idrografia superficiale con i relativi bacini di appartenenza. Inoltre serve come riferimento per determinare i microclimi, le aree vocate a particolari colture arboree, ecc. Per l'elaborazione della carta altimetrica in prevalenza, si è ritenuta utile una riduzione delle classi altimetriche in modo da evidenziare, meglio che sul morfologico, le potenzialità agronomiche.

La carta rileva che (v. tab. 1) una gran parte del territorio (34% circa) rientra nella fascia di valori tra i 50/1000 metri, se-

Tab. 2

CARTA CLIVOMETRICA: CONTEGGIO AREE

Classi			%	
1	aree con pendenza media	20%	12.887,50	9,60
a	aree inferiori al 2%		11.168,75	8,30
b	2% + 10%		96.237,50	71,80
c	10% + 20%		5.437,50	4,05
d	20% + 35%		3.631,25	2,75
e	35%		4.743,75	3,50
TOTALE			134.106,75	100%
Urbano (1962)			15.568,75	
Tevere			1.312,50	
			150.987,50	

guito (30% circa) da quella con valori compresi tra i 5/50 metri e da territori (15% circa) la cui altimetria è compresa tra i 100/200 metri.

Rimangono quantitativamente marginali le aree inferiori ai 5 metri (9% circa) e superiori ai 200 metri (il rimanente 2% circa).

b) Clivometria

Tale elaborazione è stata ricavata dalla carta di base contenente l'orografia e l'idrografia, ripartendo i terreni in classi di pendenza individuabili dalla distanza reciproca tra le isoipse successive (v. tab. 2). Le classi di pendenza sono così stabilite:

- inferiori al 2%
- comprese tra il 2% ed il 10%
- comprese tra il 10% ed il 20%
- comprese tra il 20% ed il 35%
- superiori al 35%.

Per le aree rilevate questa carta è fondamentale ai fini della razionale utilizzazione delle risorse del territorio, ma anche ai fini della sistemazione idrogeologica.

I limiti delle classi di pendenza che sono stati fissati (10%, 10-20%, 20-35%, 35%) tengono conto della potenziale utilizzazione agricola e complessiva dei terreni: fino al 10% si tratta di terreni praticamente pianeggianti suscettibili di ogni coltura e meccanizzazione; dal 10% al 20% la meccanizzazione agricola dei terreni incontra le prime difficoltà e, nelle opere di sistemazione del suolo, in quelle civili, ecc. la propensione diviene fattore indubbiamente condizionante. Dal 20% al 35% la meccanizzazione agricola diventa più difficile; è necessario inoltre provvedere, a seconda delle condizioni geo-pedologiche, alla regimazione delle acque e porre particolare cura alla costruzione di opere civili pubbliche e private. Oltre il 35% si considera in via di massima come pericolosa la meccanizzazione agricola: si dovranno quindi adottare colture permanenti quali il prato-pascolo o il bosco. Nella progettazione delle opere di sistemazione e civili questa pendenza, connessa con le condizioni geologiche, può imporre gravi limitazioni ai vari tipi di interventi. Per concludere nel territorio comunale prevalgono

nettamente le aree le cui pendenze rientrano nella classe tra il 2% e il 10% (72% del totale). Ciò sottolinea la predisposizione del territorio ad essere coltivato anche con tecniche intensive sempre che queste non comportino effetti negativi nell'assetto complessivo del territorio.

Le aree al di sotto del 2%, che generalmente pongono seri problemi per lo scolo delle acque, rappresentano circa l'8% e le aree tra il 10% e il 20% circa il 4%. Le aree con pendenza superiore al 20% costituiscono circa il 6% del totale. Il restante 10% è costituito dalle sponde dei corsi d'acqua in cui non è stato possibile rilevare l'esatta pendenza ma che mediamente risulta maggiore del 20%.

c) Litologia

Tale carta è stata costruita prendendo in considerazione i diversi tipi di rocce che costituiscono il territorio.

Operativamente la carta litologica ha come base quella geologica, ma mentre nella geologica i differenti tipi di rocce vengono distinti anche per età (tramite il contenuto paleontologico) e genesi, nella carta litologica interessa differenziare unicamente le rocce per chimismo e proprietà meccaniche (porosità, permeabilità, stabilità).

La litologia è fondamentale per interpretare i suoli presenti in un'area, perché il suolo non è altro che il prodotto dell'alterazione delle zone sottostanti: esiste cioè una stretta correlazione tra roccia e suolo.

La carta litologica permette quindi di estrapolare i seguenti caratteri del territorio:

- permeabilità (capacità d'assorbimento delle acque meteoriche);
- stabilità (propensione al dissesto);
- pedologia (composizione chimica dei suoli).

Sulla carta litologica del Comune di Roma è stato possibile distinguere delle aree omogenee:

- l'area costiera costituita da un'estesa fascia di sedimenti marini prevalentemente sabbiosi (legati al progressivo arretramento del bacino tirrenico dal Pleistocene all'Attuale);
- la restante area ricoperta da

Tab. 3

CARTA LITOLOGICA: CONTEGGIO AREE

Classi	Area comunale
A	51.987,50 34,43%
B	4.593,75 3,04%
C	74.181,25 49,13%
D	2.887,50 1,92%
E	17.337,50 11,48%
150.987,50	

vulcaniti, ricollegabili agli apparati vulcanici dei M.ti Sabatini e dei Colli Albani. Nelle zone più depresse, generate dall'erosione delle acque incanalate, si rinvennero, al di sotto delle vulcaniti, sedimenti marini a differente granulometria (ricollegabili all'ingressione plio-pleistocenica).

Per costruire la «carta litologica in prevalenza» è stato effettuato l'assemblaggio di alcuni termini della carta litologica in funzione dell'utilizzazione agronomica: terreni compatti, sciolti e coerenti.

Nella «carta litologica in prevalenza» risultano pertanto 5 classi:

- A) alluvionali
- B) terreni prevalentemente compatti,
- C) terreni prevalentemente sciolti,
- D) terreni prevalentemente grossolani,
- E) terreni prevalentemente litoidi.

Dalle rilevazioni (v. tab. 3) emerge che nel territorio comunale ci si trova principalmente in presenza (35% circa) di terreni alluvionali e, quindi, con forte vocazione agricola per l'elevata fertilità;

circa il 49% è costituito da terreni prevalentemente sciolti (sabbie e vulcaniti) e quindi molto vocati all'utilizzazione agricola.

Rimangono marginali le altre classi che individuano terreni con minore vocazione agricola.

d) *Permeabilità*

Questa carta, di tipo qualitativo, dà indicazioni sull'attitudine dei diversi termini litologici ad assorbire e ad essere attraversati dall'acqua. I tipi litologici vengono raggruppati in classi che tengono conto della permeabilità (primaria o secondaria): vengono distinti terreni impermeabili, mediamente impermeabili, mediamente permeabili e permeabili.

Tale carta permette perciò di differenziare i terreni in rapporto alla velocità di infiltrazione dell'acqua nel sottosuolo, dando quindi indicazioni sulla capacità di ricarica delle falde sotterranee ed il rischio di inquinamento delle stesse ad opera degli scarichi in superficie.

Un confronto tra questo elaborato cartografico e la profondità della prima falda freatica permette di valutare l'opportunità o meno di collocare insediamenti produttivi inquinanti o allevamenti industriali i cui rifiuti organici non trovano possibilità di essere riciclati in loco.

La carta, dando indicazioni sullo scorrimento superficiale, risulta elemento utile per la risoluzione dei problemi connessi all'irrigazione delle colture.

Nel territorio comunale vengono prevalentemente individuate tre aree:

— la *zona costiera* che è contraddistinta da una buona permeabilità;

— la *fascia di territorio a ridosso della costa*, corrispondente all'alveo del Tevere (e degli altri corsi d'acqua) che risulta mediamente permeabile;

— tutto il territorio residuo comprese ovviamente le aree urbane, che risulta mediamente impermeabile.

Le aree decisamente impermeabili, escluse quelle urbane, risultano abbastanza limitate e localizzate nella parte Nord-Ovest (confine con Comune di Cerveteri) e Sud-Est (Acilia, Vitinia). Tali aree vanno salvaguardate dal ristagno se trattasi di terreni decisamente pianeggianti e dall'erosione per scorrimento idrico superficiale nel caso di terreni in pendenza.

e) *Propensione a dissesto*

Si tratta di una prima elaborazione qualitativa sui fenomeni legati al dissesto del territorio, cioè ai pericoli e agli inconvenienti di natura geologica ed idrogeologica.

Tale carta tiene conto perciò di fattori morfologici (clivometria), litologici (grado di erodibilità delle rocce) ed idrogeologici (porosità e permeabilità).

Nella carta vengono differenziate quattro classi principali:

- terreni stabili;
- terreni mediamente stabili;
- terreni a stabilità limitata;
- terreni instabili.

Inoltre ogni classe è stata ulteriormente definita sulla base di altri dati (es. potenziale ristagno, assorbimento elevato, ecc.).

La carta indica, quindi, in prima approssimazione, le aree in cui per le particolarità geo-morfologiche esistono condizioni di allarme tali da suggerire idonee misure di salvaguardia del territorio.

In genere non emergono nel territorio comunale sia quantitativamente che qualitativamente grossi problemi di dissesto: infatti le aree sicuramente instabili sono estremamente scarse.

Le aree localizzate in specifici territori a pendenza elevata, per lo più in prossimità di corsi d'acqua e in concomitanza con forti precipitazioni, possono presentare una limitata stabilità (valle dell'Aniene e del Galeria), in cui vanno raccomandati, prima di effettuare qualsiasi tipo di intervento antropico, dettagliati studi idrogeologici.

f) *Idrografia superficiale*

Nella carta sono stati messi in evidenza i corsi d'acqua e delimitati i bacini idrografici principali.

I reticoli fluviali risultano prevalentemente di forma dendritica essendo legati ad una determinata litologia (terreni per lo più poco permeabili) e morfologia (abbastanza varia).

Si possono così individuare due aree:

— una zona al disopra dei 25 metri s.l.m. in cui i corsi d'acqua costituiscono la struttura idrografica del territorio;

— una zona al disotto dei 25 metri s.l.m. in cui, per i bassi valori della clivometria, lo scorrimento è prevalentemente canalizzato.

Dei principali bacini idrografici sono state inoltre calcolate le superfici planimetriche, rientranti nell'area comunale (v. tab. 4).

Tab. 4

<u>BACINI IDROGRAFICI</u>	
Bacino	Superficie
1) Fosso della Moletta	3.377 Ha
2) Fosso della Caduta	976 Ha
3) Fosso dell'Arrone	9.746 Ha
4) Fosso Galeria	14.768 Ha
5) Fosso Magliana	5.362 Ha
6) Fosso Valchetta	5.227 Ha
7) Fosso Monte Oliviero - Fosso Pantanella	3.336 Ha
8) Fosso Settebagni	2.411 Ha
9) Fiume Aniene	21.662 Ha
10) Fiume Malafede	12.904 Ha

L'esame dell'andamento delle acque superficiali è basilare per lo studio di un eventuale bilancio idrico dell'area interessata, mentre un successivo incrocio tra la carta della permeabilità ed i bacini idrografici può già dare indicazioni utili sul tipo di drenaggio prevalente: superficiale o profondo, con le relative conseguenze come una elevata portata dei corsi d'acqua in seguito alle precipitazioni, nel primo caso, e ricarica della falda, nel secondo.

g) *Dati climatici*

L'elaborazione riguarda i dati di 13 stazioni meteorologiche comprese nel Comune di Roma o immediatamente adiacenti ad esso. Tali dati si riferiscono al periodo che va dal '42 al '77 e sono stati tratti dagli Annali Idrologici del Ministero dei Lavori Pubblici e dall'Annuario meteorologico dell'ISTAT. Per tutte le stazioni sono state calcolate le medie dei valori mensili e annuali delle pre-

cipitazioni totali, dell'intensità e della frequenza dei giorni piovosi.

La procedura di analisi dei dati è stata quella della Cluster Analysis applicata alle precipitazioni, temperature, idrometeore. Il programma con cui sono stati elaborati i dati, fa parte di un package approntato dall'Università di California, BMDP, applicato alle 13 stazioni meteorologiche considerate (v. tabb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11).

Per quanto riguarda la distri-

Tabb. 5, 6

ZONE OMOGENEE PER PRECIPITAZIONI TOTALI E PER GLI INDICI DI ANGOT

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
PRECIPITAZIONI TOTALI												
zona urbana-costiera	87	77	64	54	45	31	14	32	78	95	127	104
zona periferica interna	94	83	68	65	56	40	23	37	85	106	133	119
INDICE DI ANGOT												
zona periferica interna	14.3	14.1	10.5	10.3	9.0	7.4	3.8	5.8	13.7	15.3	21.6	18.8
zona costiera	16.6	16.7	12.0	8.9	6.8	3.6	1.7	5.4	13.8	16.7	23.3	18.9
zona urbana	14.5	14.6	11.1	10.1	8.3	5.7	2.6	5.8	14.2	16.4	21.9	18.0

Fonte: Stazioni Meteorologiche dell'Aeronautica Militare

TEMPERATURA: MEDIE DEI VALORI MEDI MENSILI (*)

°C

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	A N N O Somma Media	
URBE	7,3	8,7	10,5	13,3	17,3	21,0	23,6	23,6	20,6	16,1	11,9	7,9	15,1	
CIAMPINO	7,8	8,8	10,5	13,2	17,3	21,1	23,1	23,9	20,7	16,1	12,2	9,0	15,3	
FIUMICINO	8,6	9,3	10,5	13,2	16,9	20,5	23,4	23,3	20,7	16,7	13,1	9,2	15,4	
MACCARESE	8,6	9,6	10,8	13,5	17,5	20,8	23,5	23,5	21,0	17,2	13,3	9,1	15,7	
UCM	8,1	9,3	11,5	14,3	18,3	22,1	24,9	24,5	21,4	17,5	12,5	8,8	16,1	
UCM (**)	7,7	8,9	10,9	14,3	18,4	22,3	25,1	24,8	21,8	16,9	12,4	8,9	16,0	

(*) Periodo: anni 1959/1977

(**) Periodo: anni 1942/1977

Fonte: Stazioni meteorologiche dell'Aeronautica Militare

TEMPERATURA: MEDIE DEI VALORI MENSILI MEDI DELLE MINIME (*)

°C	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	A N N O	
													Somma	Media
URBE	2,4	3,4	4,8	7,2	10,7	14,3	16,4	16,5	14,2	9,9	5,4	3,1		9,0
CIAMPINO	3,2	4,0	5,3	7,7	11,2	14,8	17,3	17,3	14,7	10,4	7,5	4,1		9,8
FIUMICINO	4,1	4,8	5,9	8,4	11,9	15,6	17,9	18,1	15,7	11,7	9,2	5,1		10,7
MACCARÈSE	3,5	4,2	5,6	7,9	12,0	15,2	17,7	17,8	15,5	11,8	8,0	4,3		10,3
UCM	4,9	5,7	7,2	9,8	13,3	17,0	19,6	19,4	16,7	12,3	8,9	5,7		11,7

(*) Periodo: anni 1959/1977

Fonte: Stazioni Meterologiche dell'Areonautica Militare

TEMPERATURA: MEDIE DEI VALORI MENSILI MEDI DELLE MASSIME (*)

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	A N N O	
													Somma	Media
URBE	12,3	13,9	16,0	19,4	23,9	27,6	30,6	30,4	27,0	22,2	17,1	12,6		21,1
CIAMPINO	12,3	13,6	15,6	18,7	23,2	26,7	30,4	30,4	26,7	21,7	16,8	12,8		20,7
FIUMICINO	12,9	13,7	15,1	18,0	22,0	25,6	28,4	28,4	25,8	21,7	17,4	13,6		20,2
MACCARESE	13,6	14,2	15,1	18,6	23,0	26,2	29,2	29,1	26,3	22,7	18,1	14,1		20,8
UCM	11,3	12,9	15,4	18,5	23,1	27,1	30,2	29,5	25,8	20,9	15,9	12,1		20,2

(*) Periodo: anni 1959/1977

Fonte: Stazioni Metereologiche dell'Areonautica Militare

UMIDITA' RELATIVA: VALORI MEDI (*)

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	A N N O	
													Somma	Media
URBE	78,8	73,5	71,7	71,6	68,9	65,6	62,2	65,3	71,2	76,4	80,2	80,9		72,2
CIAMPINO	76,0	73,2	73,0	71,7	67,6	58,9	58,9	62,1	70,4	73,6	77,6	78,1		70,1
FIUMICINO	76,6	74,3	75,5	74,1	73,4	71,8	68,7	71,4	74,1	74,9	76,8	72,3		73,6

(*) Periodo: anni 1959/1977

Fonte: Stazioni Metereologiche dell'Areonautica Militare

buzione stagionale delle piogge (indice di Angot) il territorio risulta suddiviso in tre zone:

«*la costa*» — staz. di Maccarese, Ostia, Fiumicino: zona caratterizzata da una maggiore piovosità relativa nei primi mesi dell'anno e da una minore piovosità estiva;

«*l'urbano*» — staz. di Ciampino, Macao, UCM, EUR, Flaminio, La Giustiniana e Castel di Leva;

«*la periferia interna*» — staz. di Urba, Settecamini e Colonna: zona che si differenzia dall'urbana essenzialmente per i mesi di giugno, luglio, settembre e ottobre.

In questo raggruppamento, come abbiamo detto sopra, rimangono escluse, per la loro difformità, 3 stazioni e cioè Fiumicino, Ciampino e UCM che possiamo così considerare come gruppi a se stanti.

h) *Uso reale del suolo*

La carta è stata ottenuta mediante il processo di fotointerpretazione.

L'esattezza della fotointerpretazione è stata confortata da rilievi diretti sul territorio eseguiti per campione, i quali hanno permesso, per le foto in bianco-nero, di riuscire a meglio particolareggiare i diversi assetti colturali. I rilievi diretti sul campo si sono resi necessari per differenziare con più esattezza i seminativi dai prati e i prati dai pascoli.

In primo luogo va fatto notare come lo sviluppo urbano, abusivo e non, si sia localizzato nelle aree più agevoli da un punto di vista agricolo e come questa urbanizzazione sia avvenuta in modo diffuso e puntiforme comportando una polverizzazione delle aree agricole. Tale fenomeno è dovuto al fatto che la presenza di un centro urbano come Roma fa crescere enormemente i valori

fondari delle aree agricole circostanti, valori che non giustificano affatto il loro uso agricolo, data la più bassa redditività di questa attività.

Questo però comporta anche un altro fenomeno particolare: date le favorevoli condizioni pedoclimatiche dell'intero territorio comunale e la vicinanza di un grande mercato, piccoli appezzamenti di terra della grandezza di un ettaro non possono considerarsi compromessi all'uso agricolo, in quanto le colture orticole, che normalmente vi sono praticate, assicurano un buon reddito parziale ai conduttori i quali sono per la maggior parte riconducibili a categorie part-time.

La polverizzazione del territorio dovuta alle lottizzazioni abusive è evidenziata anche da macchie isolate di coltivazione visibili su tutta la carta: piccolissimi vigneti, frutteti, ecc.

Inoltre la suscettività edilizia comporta la formazione della co-

Tabb. 10, 11

NEBBIA: FREQUENZA IN GIORNI (*)

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	A N N O	
													Somma	Media
URBE	7	6	6	6	5	3	1	1	4	7	8	8	62	5
CIAMPINO	4	3	2	2	3	1	1	1	1	2	3	4	27	2
FIUMICINO	3	3	3	4	4	2	2	2	2	3	2	2	32	3

(*) Periodo: anni 1959/1977

Fonte: Stazioni Meteorologiche dell'Aeronautica Militare

TEMPORALI: FREQUENZA IN GIORNI (*)

	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC	A N N O	
													Somma	Media
URBE	1	2	2	2	3	3	3	3	4	3	3	1	30	2
CIAMPINO	2	3	2	3	3	3	3	3	5	4	4	3	38	3
FIUMICINO	1	3	2	2	2	2	1	2	4	4	5	2	30	2

(*) Periodo: anni 1959/1977

Fonte: Stazioni Meteorologiche dell'Aeronautica Militare

ddetta rendita di attesa (terreni che aumentano velocemente di valore man mano che si avvicina per loro la possibilità di utilizzazione a fini edificatori) individuabili sulla carta per la presenza di pascoli o incolti in terreni agevolmente coltivabili.

Anche da un esame superficiale (tab. 12) risulta come i seminativi — intendendo con questi anche le colture irrigue — coprono la maggior parte del territorio agricolo del Comune e quindi come sia intensiva l'attività agricola.

Ciò è giustificato dalle favorevoli condizioni pedoclimatiche riscontrabili nella zona e da un facile smaltimento dei prodotti riversantisi sul mercato romano. L'intensività dell'attività agricola è dimostrata anche dalla limitata presenza dei seminativi arborati i quali sono sintomo di agricoltura più arretrata o di aziende part-time.

Una buona estensione hanno anche i pascoli e i prati-pascoli; ciò è riconducibile più allo sviluppo urbano che non alla situazione orografica del territorio.

La presenza di vigneti in zone di pianura ha diversi significati. Sulla fascia costiera (area Maccaresese) è dovuta a scelte agronomicamente ed economicamente poco felici in quanto le produzioni sono di qualità mediocre e di difficile smercio. Nella zona di Giustina la presenza di vigneti si giustifica con la vicinanza dei Castelli Romani che com'è noto rappresentano un'area vitivinicola per eccellenza.

2.2.3.

Uso attuale del suolo (1980)

Finalità ed elaborazione della carta tematica dell'uso attuale del suolo

Un momento di fondamentale importanza della ricerca è rappresentato dalla lettura del territorio intesa sia dal punto di vista agricolo che da quello insediativo. Tale lettura rappresenta una prima indispensabile premessa per preservare i suoli da errati processi di utilizzazione. La carta tematica derivante da tale lettura oltre ad individuare le aree coltivate, pone in evidenza la compromissione delle aree dal punto di vista agricolo, le aree forestali, le terre incolte e le aree urbanizzate.

La individuazione e qualificazione delle aree coltivate e delle aree incolte fornisce indicazioni utili per un più corretto uso del suolo e soprattutto per una verifica delle attività produttive ed economiche, in relazione alla relativa e parallela ricerca di mercato sul Comune di Roma. Tale elaborazione si presta altresì a fornire indicazioni per il raggiungimento di una maggiore produttività e quindi tendere ad equilibrare le notevoli importazioni di prodotti agricolo-alimentari, provenienti da aree esterne. In sintesi possiamo riassumere le « finalità della carta » nei seguenti punti:

1) Conoscenza reale dell'Utilizzazione attuale del territorio, quale strumento di base per un lavoro di programmazione territoriale e per una gestione corretta e complessiva del territorio.

2) Carta di uso immediato per:

a) un censimento delle aree coltivate ed incolte;

b) il recupero delle terre incolte con conseguente individuazione del carico di manodopera ottimale per una razionale coltivazione di tali suoli.

3) Valutazioni sui livelli di compromissione di estesi territori agricoli.

4) Stime sulla Produzione Lorda Vendibile.

Tab. 12

CARTA DELL'USO ATTUALE DEL SUOLO: CONTEGGIO AREE

Classi	Area comunale
Seminativi	70.768,75 46,99%
Pascoli - Prato-pascoli	15.662,50 10,39%
Seminativi arborati	4.150,00 2,75%
Vigneti	3.412,50 2,26%
Oliveti	2.562,50 1,70%
Frutteti	156,25 0,11%
Boschi, macchia	18.550,00 12,28%
Aree improduttive	1.356,25 0,90%
Aree Urbane	32.493,75 21,38%
Alvei fluviali, laghi, golene	1.875,00 1,24%
TOTALI	150.987,50 100%

5) Verifica delle attività economiche sul territorio e valutazione sulle potenzialità agricole.

6) Rapporti tra momento produttivo e commercializzazione dei prodotti.

Come base di lavoro sono state utilizzate le carte in scala 1:50.000, scala che consente una visione globale tra uso del suolo e destinazione urbanistica e ne permette i rapidi aggiornamenti, e quella 1:10.000 per la maggiore incisività per l'intervento sul territorio.

Le carte sono state realizzate fondamentalmente tramite lettura delle carte aree-fotogrammetriche e interpretazione delle foto aeree:

1) in scala 1:10.000 relative al 1977; 2) controlli diretti in campagna effettuati nell'arco del 1980, per verificare aree di incerta determinazione, realizzando così una corretta carta di utilizzazione del suolo.

Contenuti

Per una esatta classificazione delle terre coltivate, sono state prese in considerazione le colture più rappresentative dell'ordinamento colturale dell'Agro Romano, come è risultato dalle nostre indagini dirette e dai dati rilevati presso l'Ispettorato Agrario:

per *seminativo* si sono intesi terreni coltivati a piante erbacee quali ad esempio tutte le colture da granello e i foraggi;

per *pascolo* i terreni più o meno degradati che non vengono seminati, che producono spontaneamente foraggiere, le quali vengono utilizzate direttamente sul posto dagli animali (per lo più coincidono con i terreni agricoli mal coltivati, marginali, acclivi e quindi difficilmente meccanizzabili);

nel *prato pascolo* sono inclusi i pascoli che oltre ad essere utilizzati direttamente dal bestiame vengono falciati ed il foraggio viene consumato nei ricoveri. Per lo più sono terreni che si presentano con giacitura migliore della precedente:

per *colture orticole* si sono intese quelle, in genere, stagionali erbacee, alimentari, colture in serra;

per *oliveti* le colture arboree per lo più specializzate, in alcuni casi consociate ai seminativi;

nelle *aree forestali* sono inclusi i boschi di alto fusto, i boschi cedui e i boschi misti. Tali aree ad eccezione delle piante (Castelfusano, Ostia, Fregene) sono rappresentate da fasce di boschi

cedui e dalla macchia mediterranea.

Vengono considerate *terre coltivate ma compromesse* ai fini agricoli, le superfici frazionate in appezzamenti che oscillano tra un minimo di poche migliaia di mq. ad un massimo di un ettaro.

Tali zone comprendono aree più o meno frazionate con diversi gradi di compromissione a seconda che risultino:

1) edificate a costruzioni rade;

Tab. 13

USO REALE DEL SUOLO 1980

	Zone H (ha)	Altre zone (ha)	Totale Comune (ha)
TERRE COLTIVATE			
Pascolo	1.677	522	2.199
Seminativo	54.871	10.251	65.122
Seminativo Arborato	903	71	974
Vigneti	1.771	670	2.441
Uliveti	1.162	238	1.400
Frutteti	195	137	332
Colture Orticole	1.543	495	2.038
Totale	62.122	12.384	74.506
AREE FORESTALI			
Bosco Alto Fusto	977	7.317	8.294
Bosco Ceduo	5.674	655	6.329
Totale	6.651	7.972	14.623
TERRE COLTIVATE MA COMPROMESSE			
Vigneti	589	201	790
Colture Orticole	682	6.357	7.039
Colture Miste	2.346	2.811	5.157
Totale	3.617	9.369	12.986
TERRE INCOLTE			
	2.429	3.944	6.373
AREE EDIFICATE	2.545	39.727	42.272
TOTALE	77.364	73.396	150.760

Comune di Roma:

Quantificazione delle aree coltivate, edificate, incolte nelle zone H e nelle altre zone di P.R.G. prese in totale.

8900

12'000

2) edificate a costruzioni isolate;

3) frazionate in appezzamenti inferiori ai 10.000 mq. (5.000 mq. per colture orticole);

4) insistenti tra zone edificate o infrastrutture (aree marginali).

In queste zone vengono svolte attività agricole di tipo familiare sfruttandole a vigneto, a colture orticole e a colture miste.

Oltre al grado di compromissione sono stati individuati per ogni singola area il tipo di coltura attuale e prevalente. La classificazione delle terre incolte è stata elaborata alla luce della L. n. 440/78 che considera «incolte e abbandonate le terre suscettibili di coltivazione, che non siano state destinate ad utilizzazione agraria da almeno due annate» ed ha come scopo, attraverso il rilevamento delle cause e delle possibilità di utilizzazione, il recupero produttivo di tali terreni.

Circa la classificazione delle terre incolte, si è ritenuto opportuno cercare di individuare alcune delle cause principali che hanno determinato l'abbandono in modo da poter analizzare le possibilità oggettive di recupero:

a) eccessivo frazionamento sotto la dimensione di 1 ha.;

b) aree di risulta all'interno o in prossimità dell'urbano;

c) tare produttive;

d) aree di attesa legate al sostanziale assenteismo di grandi proprietari terrieri, individuabili anche in enti morali e assistenziali.

Nelle aree urbanizzate sono incluse tutte quelle aree nelle quali è totalmente assente l'attività agricola, ovvero aree nelle quali insistono costruzioni accentrate, rade e/o isolate, infrastrutture, servizi, aree industriali e improduttive, aree sterili.

L'utilizzazione agraria (1)

Analizzando l'utilizzazione agraria del territorio (v. tabb. 3 e 14) abbiamo messo in rilievo l'attuale destinazione della superficie agricola, la quale occupa il 49,43% della superficie totale del

Tab. 14

USO REALE DEL SUOLO 1980

	Zone H (%)	Altre Zone (%)	Totale Comune (%)
TERRE COLTIVATE			
Pascolo	76,26	23,74	100,00
Seminativo	84,26	15,74	100,00
Seminativo Arborato	92,71	7,29	100,00
Vigneti	72,55	27,45	100,00
Uliveti	83,00	17,00	100,00
Frutteti	58,74	41,26	100,00
Colture Orticole	75,71	24,29	100,00
Totale	83,37	16,63	100,00
AREE FORESTALI			
Bosco Alto Fusto	11,78	88,22	100,00
Bosco Ceduo	89,65	10,35	100,00
Totale	44,11	55,89	100,00
TERRE COLTIVATE MA COMPROMESSE			
Vigneti	74,56	25,44	100,00
Colture Orticole	9,69	90,31	100,00
Colture Miste	45,49	54,51	100,00
Totale	27,85	72,15	100,00
TERRE INCOLTE	38,11	61,89	100,00
AREE EDIFICATE	6,02	93,98	100,00
TOTALE	50,08	49,92	100,00

Comune di Roma:

Quantificazione delle aree coltivate, edificate, incolte, nelle zone H e nelle altre zone di P.R.G. prese in totale.

Composizioni percentuali.

Comune, rivestendo una superficie complessiva di 74.506 ha., escludendo dal computo quelle terre coltivate ma compromesse ai fini agricoli.

La destinazione della superficie agricola è rappresentata per la maggior parte dai seminativi (ha 65.122) che coprono il 43,20% della superficie totale del Comune e l'87,40% rispetto alla superficie agricola utilizzata.

Dunque i seminativi rappresentano l'utilizzazione predominante e sono localizzati in tutti i settori

del comprensorio, sia nelle zone pianeggianti costiere che nei fondovali dell'entroterra. I seminativi arborati hanno un'estensione molto limitata di soli 974 ha..

Le colture sui terreni da seminativi vengono avvicendate, per cui, ai fini della produzione agricola, si è calcolata la superficie che mediante ciascun prodotto occupa ogni anno. Per quanto riguarda i vigneti, la viticoltura interessa complessivamente 2.441 ha, rappresentando il 3,27% della superficie coltivata, e l'1,62% del

l'intero territorio comunale. I vigneti sono concentrati principalmente in tre zone: Maccarese; zone confinanti dei Colli Laziali; area tra la via Casilina e la via Ardeatina. Essi sono coltivati per lo più ad uva da vino con metodo a spalliera; tipici vigneti della campagna romana sono quelli della zona sud-est alle pendici dei Castelli Romani.

In altre zone sorgono, anche se con superfici meno rilevanti, vigneti a tendone, più produttivi (fino a 200 q.li/ha) che sono però ancora in fase di impianto.

Gli *oliveti* hanno un'estensione di 1.400 ha. Rappresentano l'1,87% della superficie coltivata e appena lo 0,93% dell'intero terri-

torio, ma assumono rilevanza minima dal punto di vista qualitativo e quantitativo.

Molto scarsa è l'estensione di *frutteti* che assomma a 332 ha. Essa rappresenta appena lo 0,44% della superficie agricola e solamente lo 0,22% dell'intero territorio comunale.

Per quanto riguarda le *colture orticole*, esse hanno un'estensione di ha 2.038 pari a 2,73% rispetto alla superficie agricola e l'1,34% dell'intero territorio comunale.

Intorno al centro abitato di Roma le colture ortive hanno subito una notevole diminuzione per effetto dell'espansione edilizia incontrollata.

I *boschi* rappresentano il 9,7% dell'intera superficie comunale:

Boschi alto fusto	8.294 ha
Boschi Cedui	6.329 ha
per un totale di	14.623 ha

La superficie boschiva ha, oltre al ruolo di salvaguardia della vita dell'uomo dalla degradazione ambientale, una grande importanza anche sotto il profilo della difesa idrogeologica e della stabilizzazione del terreno. È un patrimonio che non solo va difeso, ma potenziato individuando zone per i rimboschimenti.

Un dato molto importante è quello delle terre che attualmente risultano coltivate all'interno delle zone H di P.R.G. (v. tabb. 15, 16) che assommano a ha 62.122 in rapporto a quelle che risultano coltivate in zone con altre destinazioni di P.R.G., e che ammontano ad ha. 12.384.

Le terre coltivate ma compromesse ai fini agricoli raggiungono una superficie molto vasta, pari a ha 12.986, rappresentando l'8,61% dell'intero territorio comunale. Come già illustrato precedentemente si tratta di terreni che, pur essendo coltivati, presentano aspetti di degradazione e di sottoutilizzazione agricola a causa di un serie di motivi che si possono così riassumere:

1) lottizzazioni abusive, in gran parte già edificate, con insediamenti sparsi o isolati;

2) eccessivo frazionamento fondiario e culturale;

3) ubicazione delle aree intercluse tra infrastrutture, insediamenti urbani, industriali ecc.

La nascita più o meno legittima di insediamenti edilizi è sempre stata una costante della politica urbanistica romana, che ha determinato, intorno agli anni '30, il sorgere di numerose borgate. Attraverso l'indicazione delle aree da destinare all'edificazione e quelle vincolate ad utilizzazione agricola, il nuovo P.R.G. avrebbe dovuto consentire il controllo su qualsiasi tipo di modificazione del territorio comunale. In realtà l'espansione incontrollata si è accentuata, rivestendo il carattere di un «abusivismo edilizio» in contrasto con i programmi urbanistici e creando un divario tra

Tab. 15

USO REALE DEL SUOLO 1980

	Zone H (%)	Altre Zone (%)	Totale Comune (%)
TERRE COLTIVATE			
Pascolo	2,70	4,21	2,95
Seminativo	88,33	82,77	87,40
Seminativo arborato	1,46	0,57	1,31
Vigneti	2,85	5,41	3,28
Uliveti	1,87	2,06	1,88
Frutteti	0,31	1,12	0,44
Colture Orticole	2,48	4,00	2,74
Totale	100,00	100,00	100,00
AREE FORESTALI			
Bosco Alto Fusto	14,69	91,78	56,72
Bosco Ceduo	85,31	8,22	43,28
Totale	100,00	100,00	100,00
TERRE COLTIVATE MA COMPROMESSE			
Vigneti	16,28	2,15	6,09
Colture Orticole	18,86	67,85	54,20
Colture Miste	64,86	30,00	39,71
Totale	100,00	100,00	100,00

Comune di Roma:

Quantificazione delle aree coltivate nelle Zone H e nelle altre zone di P.R.G. prese in totale.

Composizioni percentuali.

città programmata e città reale. Tutto ciò ha portato ad una lottizzazione indiscriminata, in particolare delle zone con destinazione agricola di P.R.G. Per rendersi conto della dimensione quantitativa assunta dal fenomeno basti dire che quasi 13.000 ha. di territorio sono o rischiano di essere in gran parte irreversibilmente compromessi all'agricoltura a causa della vicinanza a nuclei edilizi abusivi consolidati o da nuove lottizzazioni edificate.

Per avere un quadro più chiaro della gravità e delle dimensioni del fenomeno possiamo illustrare la seguente situazione relativa alle aree compromesse.

La superficie totale (v. tabb. 17, 18) con caratteristiche di compromissione, pari a 12.986 ettari si presenta così ripartita:

1) 2.232 ha. ricadono dentro zone perimetrate «O» di P.R.G.

2) 3.617 ha rientrano nelle zone «H» e più esattamente: 427 ettari nella zona H1, 798 ettari nella zona H2, e 2.392 ettari nella zona H3.

Rilevante è quindi la compromissione nelle zone agricole che hanno un basso valore di mercato, incoraggiate dalla carenza delle norme tecniche che hanno valorizzato le aspettative edificatorie.

3) 7.137 ha. infine ricadono in zona con diversa destinazione di P.R.G.

Da una valutazione complessiva relativa all'aspetto della compromissione si è potuto stabilire che:

a) le aree coltivate e compromesse perché eccessivamente frazionate rappresentano circa il 30% della superficie totale sopra indicata, pari ad ettari 3.900. In particolare il frazionamento è non soltanto fondiario, ma anche colturale in quanto dette superfici ospitano una varietà di indirizzi produttivi, tra i quali primeggiano le colture miste, le colture orticole e i vigneti.

Fenomeno particolarmente rilevante è quello relativo ai vigneti compromessi, situati in gran parte a ridosso del tessuto urbano alle pendici dei Castelli Romani. Direttive che mirino al riordino fondiario in queste zone possono

Tab. 16

USO REALE DEL SUOLO 1980

	Zone H (%)	Altre Zone (%)	Totale Comune (%)
Pascolo	2,17	0,71	1,46
Seminativo	70,93	13,97	43,20
Seminativo arborato	1,17	0,10	0,65
Vigneti	2,29	0,91	1,62
Oliveti	1,50	0,32	0,93
Frutteti	0,25	0,18	0,22
Colture Orticole	2,00	0,67	1,35
Bosco Alto Fusto	1,26	9,97	5,50
Bosco Ceduo	7,33	0,90	4,20
Compromessi a V.	0,76	0,27	0,52
Compromessi a C.O.	0,88	8,66	4,67
Compromessi a C.M.	3,03	3,84	3,42
Terre incolte	3,14	5,37	4,22
Terre edificate	3,29	54,13	28,04
Totale	100,00	100,00	100,00

Comune di Roma:

Quantificazione delle aree coltivate, edificate, incolte, nelle zone «H» e nelle altre zone di P.R.G. prese in totale.

Composizioni percentuali.

rivelarsi assai valide in considerazione del fatto che detti vigneti caratterizzano l'aspetto agricolo, colturale, paesaggistico ed economico di quel tratto di campagna romana.

Di fronte ad una superficie così rilevante di aree compromesse perché frazionate, si ritiene valido ogni sforzo teso ad una loro recupero agricolo-produttivo, mediante il rilancio di una politica di ricomposizione fondiaria, attuabile anche attraverso forme di cooperazione. L'obiettivo sarebbe di elevare la dimensione economica della proprietà sottodimensionata e riqualificare lo spazio come ambiente e come sede di attività umane.

Il recupero agricolo di tali aree può costituire un contributo positivo alla espansione della base produttiva, a condizione comunque che tale recupero non sia una operazione a sé stante, ma faccia parte di un obiettivo più completo e complesso che rappresenti un nuovo e più stabile assetto del territorio ed una più

valida strutturazione produttiva e sociale.

b) Le aree coltivate ma compromesse perché edificate con costruzioni rade o isolate rappresentano circa il 50% della superficie totale compromessa. Sono circa 6.500 ettari ormai irrimediabilmente sottratti all'agricoltura per lasciar posto ad insediamenti più o meno abusivi, caratterizzanti una realtà ormai consolidata ed irreversibile. Una quota di queste terre rientrano nelle perimetrazioni delle zone «O» di P.R.G., (Nuclei Edilizi perimetrati) e gran parte delle stesse sono collocate all'interno delle zone «H» propriamente agricole.

In tali aree il problema è non più quello di un recupero per i fini agricoli, ma quello di attuare piani di interventi diretti al recupero urbanistico e del patrimonio edilizio esistente. Tale iniziativa riveste un notevole interesse culturale, politico e sociale. L'obiettivo è quello di recuperare in un disegno urbano il particolare tes-

suto degli insediamenti abusivi, estremamente disgregato e disomogeneo e quindi non facilmente sostituibile o ristrutturabile.

c) *Le aree coltivate ma compromesse perché marginali*, cioè intercluse fra infrastrutture o insediamenti urbani e/o industriali, rappresentano circa il 20% della superficie totale compromessa pari ad ettari 2.600; la particolare ubicazione di queste aree, evidentemente non ne consente un conveniente sfruttamento agricolo.

Le terre incolte o abbandonate che sono state censite ammontano a circa 6.000 ettari e rappre-

sentano uno degli aspetti più negativamente macroscopici della nostra agricoltura.

Stretti dalla morsa di una città difficilmente controllata nella sua espansione, i terreni abbandonati sorgono per lo più a ridosso dei nuclei edilizi consolidati e delle lottizzazioni o lungo le direttrici di sviluppo quali le strade consolari, i grandi assi ferroviari (Roma-Ostia, Roma-Frascati, Roma-Nord, Roma-Viterbo).

Analogamente il Grande Racordo Anulare, intorno alla città, oltre a diventare il supporto per lo sviluppo di edilizia abusiva, ha creato ampie aree incolte in evi-

dente attesa di ulteriori espansioni edilizie.

Per evitare il perdurare e l'aumento del fenomeno e per favorire un recupero produttivo dei terreni attualmente incolti è necessaria una nuova concezione urbanistica dell'agricoltura mirante a restituire le zone agricole alla loro reale funzione produttiva, e non più concepite come riserve per le future edificazioni.

Le aree coltivate, quelle boschive od occupate da prati-pascoli, rappresentano un fattore indispensabile da difendere anche per il mantenimento di un equilibrio idrogeologico e ambientale.

Il problema delle terre incolte va quindi innanzitutto visto in un quadro generale di valorizzazione e rivitalizzazione del settore primario. È necessario programmare lo sviluppo non guardando solo al settore agricolo, ma a quello agricolo-alimentare, coinvolgendo in un unico discorso la produzione agricola, e la sua trasformazione e commercializzazione. Le condizioni essenziali perché dette terre possano essere recuperate all'agricoltura si possono raggruppare in alcune di natura *agro-economica* ed altre di natura *giuridico-politica*.

Tra le condizioni agro-economiche si rivelano di fondamentale importanza sono la dimensione e la forma dei singoli appezzamenti, la ubicazione, la giacitura, la pendenza, le caratteristiche *fisico-chimiche*.

È scontato che appezzamenti di piccole dimensioni (da poche migliaia di mq. fino ad 1 Ha) difficilmente possono essere coltivati in maniera remunerativa.

In molti casi la forma stessa degli appezzamenti compromette la possibilità di un eventuale recupero (fasce di terreno molto strette che si estendono lungo il Tevere ed intorno alla città). Non meno importante è il ruolo che giuoca la ubicazione delle terre incolte. Per quelle aree circondate dalle infrastrutture, dalle aree urbane, dalle zone industriali assai difficilmente si può pensare ad un recupero agricolo.

Quando poi dimensione, forma e ubicazione dei singoli appezzamenti non determinano alcun impedimento, occorre valutare la giacitura, la pendenza e le caratteristiche fisico-chimiche.

Oltre alle predette condizioni ci

Tab. 17

USO REALE DEL SUOLO 1980

	Zona H1 (ha)	Zona H2 (ha)	Zona H3 (ha)	Zone H (ha)
TERRE COLTIVATE				
Pascolo	165	533	979	1.677
Seminativo	8.508	15.571	30.792	54.871
Seminativo Arborato	225	129	549	903
Vigneti	83	266	1.422	1.771
Uliveti	142	423	597	1.162
Frutteti	20	78	97	195
Colture Orticole	52	228	1.263	1.543
Totale	9.195	17.228	35.699	62.122
AREE FORESTALI				
Bosco Altro Fusto	291	265	421	977
Bosco Ceduo	833	1.852	2.989	5.674
Totale	1.124	2.117	3.410	6.651
TERRE COLTIVATE MA COMPROMESSE				
Vigneti	--	--	589	589
Colture Orticole	25	62	595	682
Colture Miste	402	736	1.208	2.436
Totale	427	798	2.392	3.617
TERRE INCOLTE	168	814	1.447	2.429
AREE EDIFICATE	259	1.201	1.085	2.545
Totale	11.173	22.158	44.033	77.364

USO REALE DEL SUOLO 1980

	Zona H1 (%)	Zona H2 (%)	Zona H3 (%)	Totale Zone H (%)
TERRE COLTIVATE				
Pascolo	9,84	31,78	58,38	100
Seminativo	15,50	28,38	56,12	100
Seminativo Arborato	24,92	14,29	60,79	100
Vigneti	4,69	15,02	80,29	100
Uliveti	12,22	36,40	51,38	100
Frutteti	10,26	40,00	49,74	100
Colture Orticole	3,37	14,78	81,85	100
Totale	14,80	27,73	57,47	100
AREE FORESTALI				
Bosco Alto Fusto	29,79	27,12	43,09	100
Bosco Ceduo	14,68	32,64	52,68	100
Totale	16,90	31,83	51,27	100
TERRE COLTIVATE MA COMPROMESSE				
Vigneti	--	--	100,00	100
Colture Orticole	3,77	9,09	87,24	100
Colture Miste	17,14	31,37	51,49	100
Totale	11,81	22,06	66,13	100
TERRE INCOLTE	6,92	33,51	59,57	100
AREE EDIFICATE	10,18	47,19	42,63	100
TOTALE	14,44	28,64	56,92	100

Comune di Roma:

Quantificazione delle aree coltivate, edificate, incolte nelle zone H1, H2, H3. Composizioni percentuali.

sono poi quelle di ordine giuridico e facciamo riferimento in particolare alla polverizzazione della proprietà fondiaria.

È nell'ambito delle superfici incolte per motivi diversi da quelli finora accennati, e che individuano anche forme di assenteismo dalla grande e media proprietà, che si può pensare ad un eventuale recupero agricolo.

Alla luce dei dati rilevati si possono fare le seguenti considerazioni:

1) circa il 35% della superficie abbandonata è rappresentato da aree ubicate tra zone edificate o infrastrutture;

2) circa il 15% della superficie abbandonata si presenta in appezzamenti isolati e sparsi;

3) il 50% dei terreni incolti presenta caratteristiche agro-economiche sufficientemente valide per un recupero produttivo.

Dei 6.000 ha di terreni incolti nel Comune di Roma (pari al 4,22% dell'intera superficie comu-

nale), 2.429 ettari rientrano in ambiti con destinazione a zona H1 di P.R.G., mentre i rimanenti 3.944 ha sono situati all'interno di altre destinazioni d'uso. Analizzando le superfici incolte che ricadono nelle zone H, alla luce dei dati rilevati, risultano circa 1.900 ettari con caratteristiche agro-economiche positive, e quindi suscettibili di recupero agricolo; le terre incolte che ricadono in altre destinazioni di P.R.G., con caratteristiche agro-economiche positive, assommano a circa 1.100 Ha.

Questi, per essere recuperati, richiedono una serie di interventi sia in termini di investimenti che di riorganizzazione della struttura fondiaria e agraria.

È necessario promuovere un'azione di valorizzazione di ogni risorsa esistente mediante il reinserimento nel circuito produttivo agricolo di risorse fondiariae abbandonate, la cui utilizzazione dovrà essere determinata nel quadro della programmazione economica e territoriale, giacché le iniziative sporadiche ed isolate di bonifica non sono più sufficienti.

Lo stato di abbandono di tali terre è così grave che sarebbe utopistico credere al loro recupero con uno sviluppo spontaneo o con il solo stimolo delle usuali incentivazioni e compensazioni, al di fuori di piani di zona e di progetti di recupero in stretto coordinamento con l'attività urbanistica più generale.

**Individuazione delle
potenzialità agronomiche
dei suoli**

Tab. 19

CONTEGGIO AREE (Uso Potenziale)	
Classi	Area Comunale
Boschi (B)	18.550,00
Boschi (8)	1.481,25
Prati-pascoli (3)	12.050,00
Vigneti, oliveti, frutteti (4)	2.193,75
Foraggere (5)	1.368,75
Alvei fluviali, laghi, golene	1.875,00
Aree improduttive	1.356,25
Foraggere (6)	762,50
Foraggere (7)	1.150,00
Seminativo (2)	68.987,50
Aree urbane	32.493,75
Seminativo (1)	8.718,75
TOTALE	150.987,50

L'incrocio dei dati fisici (altimetria, pendenze, litologia, propensione al dissesto, clima), permette di individuare la più opportuna utilizzazione dei suoli a seconda delle caratteristiche fisiche; vengono così individuati ambiti fitoclimatici che danno indicazioni generali sul tipo di colture da perseguire e che tengano conto delle componenti morfologiche.

Nel nostro territorio l'altimetria, non superando i 400 metri e non avendo le maggiori pendenze, non ha influenzato particolarmente le scelte agronomiche. Maggiore importanza hanno avuto la pendenza e la litologia. Infatti le scelte sono state condizionate dalla diversa capacità di smaltimento delle acque, indotta dalla litologia del terreno e dalla diversa stabilità che i terreni presentano all'aratura (dovuta oltre che alla natura litologica soprattutto alle pendenze) (v. tabb. 19, 20).

Si nota subito come la classe 2 indicante «tutte le colture di pianura», sia predominante rispetto alle altre: ciò deriva dal fatto che con le moderne tecnologie agricole la struttura litologica e le pendenze considerate nella classe 0-10% (che è la classe clivometri-

ca predominante) non influenzano più di tanto l'intensività dell'attività agricola.

La classe 1 presenta le stesse vocazioni della classe 2, si differenzia però da quest'ultima per il fatto che in essa troviamo terreni con difficoltà di smaltimento delle acque. La classe 3 è caratterizzata da componenti litologiche molto grossolane, per cui si deve prevedere per l'uso agricolo una colonizzazione vegetale con l'adozione di specie dotate di una certa rusticità.

La classe 4, caratterizzata da pendenze comprese tra il 10 e il 20% e da terreni sciolti e dotati di stabilità all'aratura, presenta una vocazione per le colture arboree e in particolare, dato il clima, per specie vegetali quali pesco, vite, ecc.

La classe 5 presenta le stesse pendenze della precedente ma è caratterizzata da una diversa matrice litologica più compatta (terreni argillosi) e meno stabile rispetto alle lavorazioni; per questo si sono indicati assetti colturali capaci di presidiare tali territori.

Per le classi 6 e 7, caratterizzate da pendenze che vanno dal 20 al 35%, e quindi poco meccanizzabili, si sono indicati assetti colturali estensivi, differenziati soltanto dalla diversa stabilità al dissesto delle matrici litologiche.

La classe 8 comprende pendenze superiori al 35% e tutte le lito-

Tab. 20

USO REALE		DESTINAZIONE POTENZIALE	
CONTEGGIO AREE			
Seminativo	70.768,75	Seminativo (1)	8.718,75
Semin. Arborato	4.150,00	Seminativo (2)	68.987,50
Pascoli/Prato- pascolo	15.662,50	Prato-pascolo (3)	12.050,00
Vigneto	3.412,50	Vigneto/Oliveto/ Frutteto	2.193,75
Oliveto	2.562,50	Foraggere (5)	1.368,75
Frutteto	156,25	Foraggere (6)	762,50
		Foraggere (7)	1.150,00
		Bosco (8)	1.481,25
Boschi/Macchia mediterranea	18.550,00		
Aree improduttive	1.356,25		
Aree urbane	32.493,75		
Alvei, golene	1.875,00		

logie presenti; per tale classe è stato indicato un assetto vegetale capace di presidiare il territorio come il bosco o l'inerbimento naturale. Il bosco viene indicato nelle migliori condizioni in quanto spesso opere di rimboschimento sono fallite proprio per la poca adattabilità all'ambiente pedoclimatico, inoltre le operazioni di impianto del bosco possono compromettere, anche se per breve periodo, la stabilità dei territori interessati.

Considerando la scala della carta ed il suo fine le indicazioni contenute non sono evidentemente particolareggiate, anche perché l'utilizzazione del suolo a fine agricolo non può essere determinato solamente da fattori fisici e pedologici; in concomitanza con questi influiscono considerazioni sulle strutture aziendali, sulle esigenze di mercato, ecc.

Lo scopo principale di tale determinazione è quello di suggerire alternative — limitandone altre — per l'uso migliore del territorio: si individuano con sufficiente dettaglio le aree da salvaguardare per l'uso agricolo e quelle che possono essere destinate per altro uso (edificazione, ecc.). Inoltre il suo confronto con la carta dell'uso reale del suolo mette in evidenza le eventuali incongruenze colturali esistenti.

2.2.5

Divergenze colturali principali

Le divergenze vengono individuate dal confronto dell'uso reale con le destinazioni colturali teoriche prevalenti (v. tab. 21).

In tal modo si vengono ad evidenziare aree che potrebbero avere utilizzazioni alternative più opportune.

L'uso alternativo di tali aree viene inteso in senso puramente agronomico poiché si tiene conto soltanto delle vocazioni colturali determinate dalle caratteristiche chimico-fisiche del territorio.

Nel nostro territorio esistono prevalentemente incongruenze tra la coltivazione viticola presente e la vocazione a seminativo e tra la coltura del prato, prato-pascolo e la vocazione a seminativo stesso.

La differenza tra queste due destinazioni reali e quella potenziale non è notevole nei riguardi della intensività agricola, e può essere giustificata in vari modi (vicinanza di zone vitivinicole, ecc.), e riguarda essenzialmente criteri agronomici finalizzati più alla qualità della produzione che alla quantità. Infatti i vigneti in pianura e vicini alla costa danno produzioni quantitative più che accettabili ma qualitativamente

scadenti, tanto più che anche le normative C.E.E. in materia prevedono l'impianto di vigneti nelle zone a Denominazione di Origine Controllata (D.O.C.) non riscontrabili nel territorio esaminato.

Per il resto si può dire che gli assetti colturali prevalentemente praticati corrispondono sufficientemente alle vocazioni colturali teoriche (v. tabb. 22, 23, 24, 25, 26, 27).

Tab. 21

COLTURE ATTUALI	RICONVERSIONI CULTURALI PROPOSTE (ettari)							TOTALE RICONVERSIONI	
	SEMINATIVO IRRIGUO	SEMINATIVO ASCIUTTO	COLTURE LEGNOSE	FORAGGERE			PASCOLO		BOSCO
				I	II	III			
SEMINATIVO SEMPLICE			1.612	862	418	818	8.425	725	12.860
SEMINATIVO ARBORATO			118	25	18	6	800	81	1.048
PASCOLO PRATO-PASCOLO	194	10.650	375	431	337	281		700	12.968
VIGNETI	137	2.431		6		69	568	-	3.211
OLIVETI	-	1.700		44	44	75	387	81	2.331
FRUTTETI	-	100		-	-	6	6	-	112
									32.530

CONTEGGIO AREE (Riconversioni Proposte)da SEMINATIVO

a	Ha	8.425,00	PASCOLO/OLIVICOLTURA
a	Ha	1.612,50	FRUTTIC./VITIC./OLIVICOLTURA
a	Ha	862,50	FORAGGERE
a	Ha	418,75	FORAGGERE
a	Ha	818,75	FORAGGERE
a	Ha	725,00	BOSCO
TOTALE	Ha	12.862,50	

CONTEGGIO AREE (Riconversioni Proposte)da SEMINATIVO ARBORATO E COLTURE MISTE

a	PASCOLO/OLIVIC.	Ha	800,00
a	FRUTTIC./VITIC./OLIVIC.	Ha	118,75
a	FORAGGERE	Ha	25,00
a	FORAGGERE	Ha	18,75
a	FORAGGERE	Ha	6,25
a	BOSCO	Ha	81,25
TOTALE		Ha	1.050,00

CONTEGGIO AREE (Riconversioni Proposte)da VIGNETI

a	SEMINATIVO	Ha	137,50
a	SEMINATIVO	Ha	2.431,25
a	PASCOLO/OLIVIC.	Ha	568,75
a	FORAGGERE	Ha	6,25
a	FORAGGERE	Ha	68,75
TOTALE		Ha	3.212,50

2.3.

Valutazioni sulla P.L.V. e sulla forza lavoro ottimale attraverso l'uso potenziale del suolo

Le caratteristiche fisiche del territorio comunale, non pongono nessun vincolo allo svolgimento di una attività agricola intensiva e redditizia. Si tratti infatti di territori pianeggianti e in gran parte irrigui o irrigabili ed inoltre a ridosso di una grossa area di consumo.

Le possibili indicazioni di assetti colturali ottimali sono quindi molte (alla luce delle moderne tecnologie) e possono essere limitate soltanto tenendo conto dell'aumento dell'autoapprovvigionamento del fabbisogno cittadino di prodotti alimentari primari, dei trends in atto e delle indicazioni programmatiche del piano agricolo-alimentare.

Si è pensato, quindi di valutare le potenziali grandezze economiche (PLV, carico bestiame, addetti al settore) differenziando alcuni assetti produttivi intensivi sul territorio in esame.

Nella fascia costiera, ove è prevalente la classe 1 della carta dell'uso potenziale, si è ipotizzata un'intensa attività orticola, la quale potrebbe partecipare alla PLV agricola comunale per più di 120 miliardi con un carico di circa 4.000 addetti.

Ciò è stato valutato prendendo in esame alcune delle più rappresentative specie ortive, calcolandone le produzioni medie ad Ha, il carico di mano d'opera ad Ha ed il prezzo medio di vendita, e supponendo che normalmente si riesce a fare più di una coltura ortiva in un anno sullo stesso appezzamento.

Nella fascia più interna del territorio per le classi 2, 3, 5, 6 e 7 della carta dell'uso potenziale si sono ipotizzati due assetti produttivi: il primo zootecnico ed il secondo cerealicolo-zootecnico.

Nel primo caso tenendo presente la normale composizione della razione alimentare degli animali, è stato ipotizzato un tradizionale avvicendamento di colture foraggere sulla intera area sopra citata (ridotta del 15% per considerare le tare), da cui risulta un numero di U.F. (unità foraggere) pari a

323.327.000. Ipotizzando che una unità bovina adulta (U.B.A.) ha bisogno per le sue normali funzioni di mantenimento e produzione di 2.550 U.F., il carico teorico di U.B.A. mantenibili è pari a 126.000. Il carico teorico di addetti al settore (produzioni foraggere più produzioni animali) sarebbe pari a circa 7.700.

Nella seconda ipotesi si è considerata una metà della superficie investita a cereali (grano duro, tenero, avena, orzo) e l'altra metà a produzioni foraggere, come in alcuni tradizionali avvicendamenti colturali. In tal modo le produzioni foraggere ammonterebbero ad un totale di U.F. di 161.663.000 con un carico animale di circa 63.000 U.B.A. e una produzione cerealicola di più di 1.000.000 di q.li (granella) con un carico di 5.000 addetti.

Il carico di addetti per l'allevamento è stato calcolato su una stalla tipo per bovini da carne e 2,15 addetti per ogni 100 capi.

È evidente come le realtà aziendali possano variare in più o in meno il numero degli addetti e le produzioni vegetali.

È evidente che tali ipotesi danno soltanto indicazioni di massima e non certo strettamente progettuali.

Assumono però un certo interesse per i seguenti motivi:

1) misurano in modo abbastanza preciso l'importanza dell'uso agricolo del territorio comunale, evidenziando il suo ruolo non marginale rispetto agli altri usi non agricoli;

2) localizzano aree in cui poter indirizzare e quantificare gli interventi nel settore, nel quadro programmatico da realizzare (piani di settore ecc.);

3) la quantificazione potenziale degli addetti può rappresentare sia un parametro di controllo sull'occupazione nel settore sia un obiettivo verso cui tendere.

Certamente è utile un maggiore approfondimento, per giungere a conclusioni operative. Per far ciò sarebbe necessaria una indagine specifica ed esauriente sulla struttura e ampiezza delle aziende, nonché sulla struttura ed il movimento demografico e sulle ipotesi di sviluppo degli altri settori produttivi (industria, artigia-

nato, ecc.), in modo tale da costruire l'azienda tipo di riferimento cui rapportare gli indici di efficienza delle altre aziende agricole.

2.4.

Infrastrutture lineari

Nel corso della ricerca sono state rilevate tutte le urbanizzazioni primarie esistenti sul territorio extra-urbano. Si sono inoltre acquisite informazioni sia sulle urbanizzazioni in corso d'opera che su quelle in fase progettuale, quando il manufatto risultasse approvato e finanziato. Sono state infine considerate, anche se non strettamente attinenti il ter-

Tabb. 25, 26

		<u>CONTEGGIO AREE</u> (Riconversioni Proposte)	
da	<u>PASCOLO/PRATO-PASCOLO</u>		
a	SEMINATIVO	Ha	193,75
a	SEMINATIVO	Ha	10.650,00
a	FRUTTIC./VITIC./OLIVIC.	Ha	375,00
a	FORAGGERE	Ha	431,25
a	FORAGGERE	Ha	337,50
a	FORAGGERE	Ha	281,25
a	BOSCO	Ha	700,00
		TOTALE	Ha 12.968,75

		<u>CONTEGGIO AREE</u> (Riconversioni Proposte)	
da	<u>OLIVETI</u>		
a	SEMINATIVO	Ha	1.700,00
a	PASCOLO/OLIVIC.	Ha	387,50
a	FORAGGERE	Ha	43,75
a	FORAGGERE	Ha	43,75
a	FORAGGERE	Ha	75,00
a	BOSCO	Ha	81,00
		TOTALE	Ha 2.331,00

CONTEGGIO AREE (Riconversioni Proposte)

da	FRUTTETI =====			
a	SEMINATIVO	Ha	100,00	
a	PASCOLO	Ha	6,25	
a	FORAGGERE	Ha	6,25	
TOTALE		Ha	112,50	

ritorio agricolo, le opere di urbanizzazione comprese nel piano A.C.E.A. 1978/1980 per i nuclei edilizi perimetrati.

a) *Acquedotti*

L'alimentazione idrica per consumi domestici del Comune di Roma proviene da:

— fonti del Peschiera e del Capore (22-24 mc/s)

— sorgenti dell'Aniene — Acquedotto Marcio (3,5-6 mc/s)

— acquedotto Paolo — Bacino Lago di Bracciano (1 mc/s)

— acquedotto Vergine, Apio-Alessandrino ed altri alimentati da sorgenti e pozzi nei pressi di Roma (2,4 mc/s).

A differenza di quanto accade nella maggior parte delle grandi città, quasi tutte le acque addotte a Roma sono naturalmente potabili: solo l'Acqua Paola e le acque di alcuni pozzi, per circa 1/20 della portata complessiva, richiedono trattamenti di potabilizzazione.

Con il «Piano Regolatore Generale degli Acquedotti» del Ministero L.L.P.P. redatto con la collaborazione dell'A.C.E.A., e approvato nel 1968, la programmazione è stata prevista fino all'anno 2.015, individuando un «Comprensorio Romano» di circa settanta comuni limitrofi, con la elaborazione di un programma di impiego delle risorse: lo «Schema 66-Roma».

Tale piano è stato variato nel 1977 ampliando il comprensorio romano fino a centodieci comuni; inoltre è stata da poco ultimata

una ridefinizione degli ambiti territoriali per una gestione integrale delle risorse da parte della Regione, con la collaborazione dell'A.C.E.A., con il «Piano Preliminare di risanamento delle Acque» comprensivo di un primo piano di interventi.

Il tracciato degli acquedotti è per la maggior parte in galleria, ed attraversa, con sufficiente copertura, terreni calcarei o calcareo-marnosi di base, evitando per quanto possibile i conglomerati argillosi e le zone di contatto.

Per quanto riguarda la distribuzione oltre alla normale rete di alimentatrici locali e di condotte minori, è stata avviata la costruzione dei nuovi centri idrici del Casilino e dell'Aurelio. Nel biennio 1980/81 sarà inoltre completata l'attuazione del «Piano di Risanamento Idrico-Sanitario delle Borgate» con la realizzazione contemporanea delle reti di distribuzione idrica e di fognatura nei quaranta comprensori periferici del gruppo C.

I nuclei edilizi sorti spontaneamente e perimetrati nel 1977 (N.E.P.) sono ottantadue, e non esauriscono il problema di tutte le borgate abusive che sono state tuttavia già in parte individuate dal competente Assessorato.

Il piano A.C.E.A. — N.E.P. dà indicazioni programmatiche sulla rete fognante e quella idrica contemporaneamente, per l'evidente economia sui costi di impianto; le fasi di intervento individuate sono tre: gruppo A (primo stralcio esecutivo) comprensori con Piano particolareggiato (P.P.) approvato od in corso di elaborazione; gruppo B (secondo e terzo stral-

cio esecutivo) comprensori privi di P.P. ma già destinati a sviluppo edilizio; gruppo C insediamenti sorti in zone con destinazioni di piano regolatore diverse (sono in tutto 93).

I tempi di esecuzione delle opere sono stati: per il 1° stralcio il 1977, per il 2° stralcio il 1978, per il 3° stralcio il 1980, per il gruppo C si prevede il 1981.

Sulla carta delle infrastrutture sono riportate le indicazioni dei N.E.P. con il rispettivo numero di riferimento ed il tracciato dei collettori in corso di realizzazione.

b) *Elettrificazione*

La rete elettrica dell'agro romano è di competenza per la maggior parte dell'E.N.E.L. (Compartimento di Roma) e in parte minore dell'A.C.E.A., essa si sviluppa secondo le seguenti direttrici:

E.N.E.L. — Zona sud-ovest della via Casilina alla via Appia, Zona nord-est dal Tevere alla via Cassia.

A.C.E.A. — le restanti zone dalla via Cassia ad Ostia.

La rete è alimentata dalle Centrali di Produzione di Civitavecchia e Latina per un consumo massimo di 1,1 GW (gigawatts), pari a 1.100 MW (megawatts); i punti di regolazione di frequenza sono dislocati tutti presso Terni.

Le ricevitori principali per il territorio comunale sono le Centrali di Roma Nord e Roma Sud collegate tra loro da una linea ad alta tensione a 150 KV, che alimenta le zone centrali della città. Una rete di anelli a 150 KV intorno al G.R.A. alimenta la fascia periferica della Città; radialmente partono delle linee a 150 e 60 KV che alimentano importanti «Centri di Carico» nelle zone tra il G.R.A. ed i confini, che sono punti di trasformazione dall'alta alla media tensione: Cesano, Torrimpietra, Pantano di Grano, Ponte Galeria, Porto, Fregene, Fiumicino Frascati, Prenestina-OSA.

Dai Centri di Carico partono le linee di media tensione (da 8,4 a 20 KV) per una potenza di 60-150 KV/ampère, che a loro volta distribuiscono a cabine da 60-100 KV/ampère, da cui si dipartono le linee a bassa tensione.

L'energia erogata è sufficiente sia ai bisogni abitativi che ai bisogni industriali nell'intero territorio del Comune; pertanto è pre-

sumibile che anche nelle zone con minore presenza di cabine sia possibile prevedere l'allaccio ed ottenere altre forniture con la sola variabile dei costi.

Nelle zone dell'Agro romano l'area con raggio di trecento metri dalla cabina è considerata zona di semplice allaccio a prezzi di fascia economica. Oltre tale zona scattano i costi per l'installazione della linea di bassa tensione e, secondo la richiesta, di fornitura per l'installazione della cabina e della linea di media tensione, tali costi si aggirano oggi intorno alle seguenti cifre: cabina elettrica L. 3.500.000, bassa tensione L. 10.000.000/km, media tensione L. 10.000.000/km.

c) Viabilità

L'analisi è stata indirizzata alla individuazione del sistema viario esistente e compreso tra il G.R.A. e i confini comunali.

Si sono messi in evidenza:

— gli enti di manutenzione:

— le larghezze delle carreggiate e il numero di corsie.

Questa ultima analisi ha consentito di quantificare la superficie complessiva occupata (v. tab. 28) dal sistema viario pari ad un totale di 994 Ha; non è stato invece possibile reperire dati relativi alla rete ponderale ed interponderale, considerata in ogni caso più che sufficiente agli attuali fabbisogni.

d) Rete fognante

I collettori vengono di norma eseguiti in galleria nei punti di confluenza dei bacini di scolo individuati nei «bacini tributari», coprendo i fossi con gettate in cemento, tecnica che sconvolge lo scolo naturale delle acque piovane.

Come è prevedibile, la massima parte della rete fognante esistente ed in corso di costruzione si trova nelle zone urbanizzate, fatta eccezione per alcune zone particolari come Vitinia.

I collettori futuri, di cui si è parlato nell'ambito del piano A.C.E.A., si espandono principalmente nella zona Sud-Est del territorio comunale all'esterno del G.R.A.

Tab. 28

STRADE	KM.	CARREGGIATA (m)	TARA (Ha)
STRADE COM. E PROV.	19,00/538,5	22,00/9,00	526,450
STRADE STATALI	36/3,50/101,5	22/13,5/9,0	175,275
AUTOSTRADE	64,00	22,00	140,80
GRANDE RACCORDO ANULARE	69,00	22,00	151,80
TOTALE GENERALE	762,50	--	994,325

I grandi impianti di depurazione, sia quelli esistenti che quelli in costruzione, si trovano nei punti di confluenza dei bacini tributari, («comprensori di depurazione»), e sono:

— *Impianto di depurazione Roma-Nord*, — interessa un'area di 32 ettari, ed è destinato a ricevere e depurare le acque relative a 1.200.000 abitanti. Per tale impianto è in fase avanzata di costruzione la prima sezione sufficiente alle esigenze di una popolazione di 950.000 unità. La sua entrata in esercizio, legata alla ultimazione dei lavori per la costruzione delle adduttrici, è prevista per il 1981. La più importante fra le diverse adduttrici è quella della zona Est destinata a convogliare all'impianto circa l'87% delle sue capacità. Altra adduttrice in corso di costruzione è quella Ovest (8,50% della capacità totale); il rimanente carico (4,50%) viene portato all'impianto dalle altre due addittrici di Nord-Est e Nord-Ovest per le quali è prossima la pubblicazione del bando di appalto concorso.

— *Impianto di depurazione Roma-Est*, — interessa un'area di 24 ettari ed è destinato a ricevere e depurare le acque relative a 1.200.000 abitanti. È in esercizio, dall'estate del 1974, la prima sezione sufficiente al fabbisogno di una popolazione di 400.000 abitanti e l'adduttrice Ovest che convoglia all'impianto le acque del bacino di Centocelle; di pros-

sima attuazione sarà il suo prolungamento necessario per collegare anche le zone del Tiburtino e di Pietralata. Nel programma quadriennale di investimenti 1978-1981 sono state individuate come opere prioritarie la realizzazione della rete del bacino di Tor Sapienza e l'adduzione all'impianto delle relative acque per una popolazione di 300.000 abitanti circa e di conseguenza la seconda sezione dell'impianto per 400.000 abitanti onde tener conto degli incrementi futuri dei bacini già allacciati.

— *Impianto di depurazione di Roma-Sud*, — interessa un'area di 70 ettari. La popolazione che secondo le previsioni potrà essere servita è di 2.370.000 abitanti. Secondo il programma quadriennale di investimenti 1978-1981, è prevista come opera prioritaria l'attraversamento del Fiume Tevere di una adduttrice per convogliare le acque di smaltimento della zona sulla destra del fiume all'impianto che sorge sulla riva sinistra. Questa adduttrice insieme a quella Ovest soddisferanno il 72% della portata dell'impianto; lo stesso programma infine prevede come altra opera prioritaria la costruzione delle adduttrici di Roma-Est e di Sud-Est (residuo 28% della portata complessiva).

— *Impianto di depurazione di Roma-Ostia*, — interessa un'area di circa 8 ettari; è destinato a ricevere le acque relative a 400.000

abitanti circa. È in esercizio dall'estate del 1974 la prima sezione sufficiente per 220.000 abitanti con l'adduttrice di Ostia mentre sono in corso di costruzione le aduttrici di Fiumicino e di Acilia. Nel programma quadriennale 1978-81 è previsto l'ampliamento dell'impianto (seconda sezione).

— *Località isolate* — L'impianto di depurazione di Fregene, che raccoglierà anche le acque reflue delle località di Focene, Passoscuro, Palidoro, Aranova, Maccarese è inserito come opera prioritaria nel programma comunale di investimenti per il 1978-1981. Le acque reflue di Cesano saranno invece convogliate all'impianto di depurazione che l'A.C.E.A. dovrà costruire a completamento della fognatura in corso d'opera a protezione del Lago di Bracciano. L'abitato di S. Vittorino sarà munito di proprio impianto di depurazione.

e) Considerazioni

I dati acquisiti e riportati negli elaborati in scala 1/50.000 permettono una prima valutazione sulla dotazione di infrastrutture del territorio. Tuttavia per formulare un giudizio più accurato, rispetto alle necessità emergenti da un potenziale sviluppo del settore agricolo, necessita di reperimento di ulteriori dati relativi al:

- fabbisogno energetico nelle aree irrigabili a pozzo
- fabbisogno energetico ed idrico in funzione della dimensione media delle aziende secondo il tipo di coltura
- fabbisogno energetico ed idrico derivante dall'incremento della popolazione rurale
- stato della viabilità minore.

Tali dati potranno permettere di quantificare i costi relativi alle opere di elettrificazione e di fornitura idrica secondo le varie aree, individuano una maglia di riferimento ottimale, e valutare, inoltre, l'adeguatezza del sistema viario in funzione dell'aumento della popolazione e degli addetti nelle aree extra urbane.

2.5.

Rapporto tra le destinazioni di P.R.G. e le caratteristiche fisico-ambientali del territorio agricolo

Una nuova ottica di pianificazione urbanistica deve mirare ad imporre una prima suddivisione del territorio in funzione della vocazione insediativa che ogni area presenta in relazione della morfologia superficiale, nonché alle sue caratteristiche geologiche e fisiche, con il fine di precisare quali vincoli alla edificazione debbano essere imposti ad ogni tipo di area.

Tale impostazione tende a ricomporre la frattura tra «bisogni di città» e «bisogni del territorio» con l'obiettivo di evidenziare la necessità di limitare e controllare i fenomeni di progressiva usura del territorio libero, causati dalla espansione urbana; obiettivo che può essere più correttamente perseguito solo delineando una politica urbanistica tesa verso la massima salvaguardia dei valori citati e lo sviluppo di tutte le riconversioni e ristrutturazioni agricole che consentano un più razionale utilizzo di tali risorse, nonché di tutte le opere legate alla difesa dell'ambiente.

La ricerca elaborata si è basata sulla verifica dei seguenti elementi:

- perimetrazione delle aree urbanizzate al marzo 1977
- uso del suolo
- uso potenziale del suolo
- pendenze
- propensione al dissesto
- indicazioni contenute nella carta storica, archeologica, monumentale e paesistica del suburbio e dell'Agro Romano.

Tali elementi possono permettere di evidenziare, tra l'altro, attraverso la costruzione di una *carta degli scarti fisici*, tutte le aree da non investire nei processi edificatori e che presentano alcune limitazioni anche rispetto all'uso agricolo; esse sono:

- aree con pendenze superiori al 35%
- aree con pendenze comprese tra il 20% ed il 35%

- aree instabili
- aree a stabilità limitata
- aree con difficile capacità di smaltimento delle acque
- aree con elevata permeabilità e, dunque soggette ad infiltrazione di acque
- aree boschive
- aree golenali e limitrofe ai corsi d'acqua
- aree esondabili
- aree di importanza storico-ambientale.

Sono state, così, verificate, le aree che al 1977 non risultavano ancora investite dai processi di urbanizzazione previsti dallo strumento urbanistico. L'indicazione che si è potuta ricavare è che esistono controindicazioni tra la geografia fisico-ambientale del territorio comunale ed il suo strumento pianificatorio soprattutto per quanto riguarda la complessità delle situazioni che si incontrano lungo la fascia costiera.

Una volta operati gli scarti fisici, si è constatato che le aree investite dai processi di urbanizzazione coincidono sostanzialmente con le aree agricole più produttive e pregiate: la difesa della produttività dei suoli agricoli è uno dei momenti più qualificanti da introdurre nella scelta delle aree da urbanizzare.

Occorre infatti tendere alla localizzazione e al dimensionamento di tali aree, individuando una *strategia di priorità* che tende da una parte alla saturazione delle aree agricole già compromesse, quelle meno suscettibili di sviluppo e occupazione, dall'altra alla salvaguardia delle aree più produttive e più suscettibili di occupazione.

La concessione di licenza sul territorio agricolo, per cubature calcolate equiparando l'indice territoriale a quello fondiario ha prodotto in questi anni la crescita abnorme di edifici che, peraltro, poco controllabili rispetto alle dichiarate necessità di uso agricolo, sono di fatto a destinazione d'uso residenziale o turistica.

Si ritiene importante invece che i soggetti abilitati a costruire in aree produttive agricole, (cioè le aree non comprese nel processo di pianificazione urbanistica, escluse quindi le aree residenziali, le aree produttive industriali e

quelle commerciali turistiche) siano solamente gli *imprenditori a titolo principale* così come definiti nella legge regionale, che ha recepito le direttive C.E.E., n. 20/77.

Come è noto il tema della regolamentazione della edificabilità nelle zone agricole è in fase di discussione ovunque. Le tesi poste a confronto, sia a livello di legislazione urbanistica regionale che di dibattiti posti in essere da organizzazioni professionali, configurano sostanzialmente tre indirizzi:

a) *generico ulteriore abbassamento dell'indice di fabbricabilità territoriale* ed effettivo controllo sulle necessità dei soggetti abilitati ad ottenere la concessione per l'edificazione, tale soluzione, per esperienza del recente passato, lascerebbe di fatto inalterata la situazione. In tale caso è sempre possibile che si vendano successivamente i fabbricati edificati anziché i suoli;

b) *concessione di cubature edificabili in relazione alle colture in atto* le quali dovrebbero, in base ai redditi ottenibili, determinare il fabbisogno abitativo. Tale dipendenza (meglio sarebbe stabilire il fabbisogno riferendosi alle potenzialità agricole dei suoli, cioè ad un elemento fisso anziché ad un elemento variabile nel tempo) comporta un maggiore incremento di volumi edificabili, proprio sui suoli più fertili.

Come esempio limite potrebbe essere citato quello di una proprietà di 0,5 ettari destinata a colture da serra che comporta un reddito comparabile notoriamente sufficiente al sostentamento di una famiglia. In tale caso la costruzione di un fabbricato, resa possibile dalla norma agricola così articolata, distruggerebbe di fatto quasi completamente il suolo coltivabile;

c) *concessione di cubatura edificabile giustificata dalla presentazione di un piano di sviluppo aziendale* che determini non solo le necessità attraverso l'esame del miglior assetto agricolo ottenibile con la realizzazione del piano, ma che prenda in considerazione anche il patrimonio edilizio già esistente in azienda, le possibilità di

un suo recupero, o almeno della sostituzione dei fabbricati esistenti obsoleti con nuovi fabbricati posti sulle stesse aree, senza così determinare una ulteriore distruzione dei suoli fertili.

Questa ultima ipotesi è quella che ci appare più rispondente alle esigenze e agli interessi sia dei produttori agricoli che della conservazione dei suoli; è su questa base, pertanto, che andrebbe impostata una nuova normativa la quale poggiando su analisi e validi e approfonditi studi del territorio eviti il rischio di sprechi di risorse economiche ed ambientali.

(1) La diversità dei dati riscontrabile tra l'elaborazione dell'uso reale del suolo svolto nel 1977 (V. paragrafo 1.2.3.) e quelli riportati nella presente nota, in rapporto alle loro diverse finalità, sono così motivabili:

— diverso periodo del rilevamento (1977/80) che ha dato come riscontro una diminuzione della S.A.U. e un ampliamento dell'urbano;

— un diverso criterio di definizione dell'urbano più specifico e puntuale nella prima elaborazione, più estesa in quella svolta nel 1980;

— ai boschi sono assimilati anche le macchie mediterranee presenti lungo la fascia costiera e pertanto i dati '77 risultano di 3000 ha maggiori dei dati '80.

— nelle colture specializzate (vigneti, oliveti) l'indagine 1980 ha considerato o come promesse tali colture nel momento in cui le stesse insistevano in frazionamenti culturali di minima entità e quindi non conteggiate.

3. Risorse economiche e strutture produttive

3.1.

Evoluzione della proprietà fondiaria

3.1.1.

Considerazioni di ordine storico-legislativo

L'esame della legislazione, concernente la ricomposizione fondiaria, ha rilevato che il riordino fondiario, oltre ad essere un obiettivo non ancora realizzato, stenta a trovare una via di risoluzione.

Di fatto, la legislazione è rimasta legata alla normativa di bonifica del '33 ed a quella del Codice Civile del '42, dimostrando la propria inadeguatezza.

Il diritto di proprietà è quello che ha sempre frenato ogni azione innovativa in tal senso; fino a che il concetto privatistico non passerà in secondo piano rispetto a quello sociale e produttivo poche potranno essere le possibilità di attuare una politica di sviluppo agricolo che non escluda dai benefici le aziende sottomensionate, come di fatto, invece, avviene con il recepimento nella nostra politica agraria degli orientamenti della politica comunitaria.

Anche dove i fenomeni dell'esodo agricolo sono stati notevoli, i terreni abbandonati, e quindi resi incolti, non sono stati utilizzati per una redistribuzione fondiaria, in quanto anche chi emigrato o lavoratore in altro settore, ha continuato a mantenere su tali appezzamenti il titolo di proprietà per garantirsi una possibilità di un eventuale reddito e lavoro. Il paesaggio agrario è «segnato» dalla considerevole presenza di terreni incolti e/o malcoltivati e in prossimità delle zone metropolitane, i terreni sono

divenuti aree di attesa per fenomeni di urbanizzazione massiccia e fino ad oggi incontrollata.

Consequentemente, rilanciare una politica di ricomposizione fondiaria significa attualmente ricercare nuove vie.

In primo luogo, il problema va affrontato individuando una programmazione finalizzata alla salvaguardia delle aree extra-urbane e delle condizioni socio-ambientali nelle campagne, attraverso la rivalutazione del settore primario in termini produttivi e di occupazione. Presupposto fondamentale per il successo di un tal tipo di programmazione, è quello di attuare interventi che non siano selettivi e discriminatori nei confronti di piccoli e medi proprietari, e tra aree «forti» ed aree «deboli».

L'obiettivo dovrebbe essere quello di elevare ad una dimensione «economica» la proprietà sottomensionata attraverso l'esproprio di terre «abbandonate, incolte e/o malcoltivate» e con l'associazionismo volontario.

Il raggiungimento di tale «dimensione economica» è suscettibile di modifiche ed è legata a vari fattori che si diversificano nelle varie realtà del nostro paese; in ogni ambito vanno sempre analizzati ed interrelati tali fattori che comprenderanno quelli fisici, quelli economici, sociali e di mercato, al fine di raggiungere una integrazione di funzioni.

Una valida politica in tal senso, si può attuare attraverso l'associazionismo che porta ad alcuni vantaggi di indiscusso significato:

— possibilità di creare cooperative a proprietà indivisa o divisa

— riqualificazione dello spazio rurale come ambiente e come sede di attività umane

— rinnovamento dell'agricoltu-

ra con un razionale utilizzo delle possibilità tecnico-scientifiche

— politica dello sviluppo in funzione dell'assorbimento di Forza Lavoro.

Seguiamo quale sia stato l'iter della normativa sulle terre incolte e/o malcoltivate per sottolineare come tale comparto entri direttamente nel merito del problema della ricomposizione fondiaria.

La normativa vigente si rifà al D.D.L. del 19-10-44 n. 279. In esso viene riproposto quanto si era prodotto e conquistato durante il primo dopoguerra, e successivamente annullato, dal regime fascista, con il R.D.L. dell'11-1-23 n. 235 che favoriva in particolare la politica delle bonifiche.

Con il decreto n. 279 si stabilisce di privilegiare la concessione dei terreni incolti ed insufficientemente coltivati ad associazioni o cooperative di contadini, fissando l'obbligo, per le commissioni provinciali, di decidere sulla concessione entro 15 gg. dalla richiesta.

Tale decreto sancisce di fatto il fallimento della politica di bonifica, confermando le tensioni sociali nelle campagne che culminavano nell'occupazione delle terre e l'appoggio governativo e delle popolazioni urbane nella lotta contro il latifondo assenteista.

La precisazione del termine di incolto si ha con il D.L.C.P.S. del 6-9-46 n. 89 che definiva come terreni incolti o malcoltivati quelli «...tali da potervi praticare colture e metodi colturali più attivi ed intensivi...».

La definizione dei termini della concessione si ha con la L. n. 199 del 18-4-50, che delega i compiti esecutivi alla Prefettura ed ad una commissione composta da rappresentanti del M.A.F., di categoria e dei proprietari; detta

commissione esprime parere vincolante sulla:

- durata della concessione
- superficie del fondo
- indicazione degli elementi occorrenti per individuare l'oggetto della concessione.

La durata della concessione non può essere inferiore a 4 anni e superiore a 9 ad eccezione di quella inerente terreni per le colture arboree, che può avere una durata di 20 anni.

La decadenza della concessione viene stabilita con decreto prefettizio qualora si riscontrino inadempienze agli obblighi stabiliti: mancato pagamento dell'indennità, mancata costituzione dei coltivatori in cooperative.

Attualmente la materia è regolata dalla legge 4-8-78 n. 440 che offre rispetto alla precedente una migliore definizione dell'incolto e/o malcoltivato e abbandonato, «si considerano incolte o abbandonate le terre suscettibili di coltivazione che non siano state destinate ad utilizzazione agraria per almeno 2 annate agrarie... insufficientemente coltivate le terre le cui produzioni ordinarie unitarie medie, dell'ultimo triennio non abbiano raggiunto il 40% di quelle ottenute, per le stesse colture, nel medesimo periodo, i terreni della zona censuaria, per le stesse caratteristiche catastali, tenendo conto delle vocazioni colturali della zona.

Nella zona e nelle aziende dove esistono terreni serviti da impianti d'irrigazione, la comparazione... è effettuata con le produzioni unitarie dei terreni irrigui...».

Nella commissione che fornisce gli elementi per la definizione delle aree si sostituiscono alle strutture statali prefettizie quelle regionali.

La Regione deve:

— provvedere a determinare le singole zone del proprio territorio caratterizzate da estesi fenomeni di abbandono;

— provvedere a definire i criteri per l'utilizzazione agraria e forestale, per la formazione dei piani aziendali ed interaziendali (tenendo conto delle leggi n. 153/1975, recepimento delle direttive comunitarie, la 352/76, enti di sviluppo in agricoltura);

— provvedere a determinare le procedure di censimento, la classificazione ed i relativi aggiornamenti annuali;

— assegnare per la coltivazione le terre incolte, abbandonate o insufficientemente coltivate, siano esse di enti pubblici e morali, compresi i terreni demaniali.

Per l'assegnazione viene considerata in via prioritaria l'azienda diretto-coltivatrice singola od associata, la cooperativa, la società formata tra imprese familiari, i giovani e le cooperative di giovani formatesi in base alla legge 285.

Qualora l'assegnatario non provveda entro 2 annate agrarie ad utilizzare le terre assegnate si procede alla revoca.

Al momento della richiesta per l'assegnazione delle terre la commissione ha 30 gg. di tempo per decidere.

Sono esclusi dall'assegnazione:

— i terreni che pregiudichino la stabilità dei suoli o la conservazione dell'ambiente;

— le dipendenze e le pertinenze delle case rurali;

— i boschi ed i territori già predisposti a piani di rimboschimento;

— le cave;

— i terreni già compromessi ad uso industriale, commerciale, turistico e ricreativo; i terreni adibiti a specifiche comprovate destinazioni economicamente rilevanti e le aree considerate fabbricabili o destinate a servizio di pubblica utilità da piani urbanistici vigenti adottati.

La nuova legge non privilegia un soggetto «nuovo»; la priorità spetta sempre ad operatori confinanti al fine di formare superfici più ampie per aziende individuali per renderle più efficienti, senza dare una scelta socialmente caratterizzata. I rapporti tra assegnatari e proprietari sono regolati dalla L. n. 11 del 1971 (affitto dei fondi rustici) che stabilisce il canone di affitto (bisogna ricordare che tale legge è, per colui che prende terreni in affitto, particolarmente onerosa e poco praticabile da alcune categorie agricole).

La legge inoltre dà la possibilità al patronato agrario di ripro-

porre il suo assenteismo, facendo in modo che, soprattutto per le terre malcoltivate (che sono la stragrande maggioranza) i parametri che lo stabiliscono siano facilmente ovviati; non muta in sostanza il quadro della situazione.

Il dato emergente è invece, il nuovo ruolo che possono svolgere le Regioni nel recepimento della legge nazionale.

In tal senso bisogna ricordare che la Regione Lazio non ha ancora approvato una legge in materia di terre incolte e/o malcoltivate, però si fa carico di questo problema nella legge regionale n. 23 del 5-6-78, la quale promuove il censimento delle terre incolte e delle strutture agricole esistenti al fine di un allargamento e di una diffusione delle basi produttive.

La Regione Lazio inoltre individua come operatori agricoli come soggetti principali, le cooperative, che possono usufruire del credito agrario agevolato di conduzione e di miglioramento tramite garanzia da parte dell'E.R.S.A.L. (Ente di Sviluppo Agricolo Lazio).

I provvedimenti legislativi per quanto riguarda le terre incolte e/o malcoltivate, come abbiamo visto, rivestono solo un aspetto del problema più vasto della ricomposizione fondiaria. Le istanze di riforma, e quindi, di una equa distribuzione fondiaria erano già emerse nel primo dopoguerra, ma l'azione del governo si era incentrata sulle opere di bonifica. L'O.N.C. (Opera Nazionale Combattenti) istituita nel 1917 riuscì a svolgere una azione limitata distribuendo nell'immediato dopoguerra meno di 40.000 Ha. nel territorio laziale.

Con l'avvento del potere fascista ci si indirizzava verso la politica di bonifica integrale e il problema della ricomposizione fondiaria assumeva particolare rilievo nel R.D. 13-2-1933 n. 215 prevedendo, al fine di costituire convenienti unità fondiarie, la possibilità di permutare coattive ed espropriazioni in modo da favorire l'opera di esproprio attuata dalla bonifica. In seguito verrà stabilito che «le unità poderali costituite in comprensori di bonifica da enti di colonizzazione o da consorzi di bonifica... non posso-

no essere frazionate per effetto di trasferimento a causa di morte o per atti tra vivi».

Queste disposizioni legislative acquistano chiarezza nel momento in cui si considera l'effetto e le conseguenze indotte dalla bonifica nei territori rurali: la polverizzazione della proprietà tramite gli espropri; l'immobilizzo delle quote espropriate, la cessione totale o parziale da parte del piccolo e medio proprietario delle sue quote in quanto «inadempiente» e il riaccorpamento ad unità poderali più ampie (quasi sempre grandi proprietà).

L'art. 850 del Codice Civile prevede la ricomposizione fondiaria quando su «più terreni contigui ed inferiori alla minima unità colturale» appartenenti a più proprietari, uno degli interessati o l'autorità amministrativa richiede la costituzione di un consorzio fra gli stessi proprietari in modo da divenire funzionale «ad una idonea e migliore utilizzazione dei fondi» e non semplicemente ai fini della bonifica come era stato messo in risalto dal R.D. 13-2-1933 n. 215 e dalla L. 3-6-1940 n. 1078. Tuttavia bisogna precisare che si ignora quale sia esattamente la minima unità colturale in quanto non viene indicata l'autorità amministrativa competente a determinarla (art. 847 C.C.).

Nella Costituzione si ritrovano i principi fondamentali della riforma fondiaria, e più precisamente nel primo comma dell'articolo 44 si stabilisce che «ai fini di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali, la legge impone obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata, fissa limiti alla sua estensione secondo la regione e la zona agraria, promuove ed impone la bonifica delle terre, la trasformazione del latifondo, la ristrutturazione delle unità produttive, aiuta la piccola e media proprietà». Ma anche in questo caso, nonostante vengano fissati dei limiti di estensione che non devono essere tanto bassi da incidere la piccola e media proprietà, la dimensione di questa proprietà rientra nella discrezionalità politica del legislatore che deve inoltre stabilire equi rapporti sociali per conseguire il razionale sfruttamento del suolo.

Il dibattito che ne seguì vide da una parte posizioni che miravano alla redistribuzione non solo della terra ma della stessa ricchezza terriera; dall'altra posizioni secondo cui il limite non avrebbe dovuto necessariamente essere applicato alle proprietà già intensamente coltivate.

In relazione a questo articolo veniva presentato in Parlamento nel 1950, un disegno di legge mai approvato, per la riforma fondiaria; tale disegno corrispondeva al requisito della applicabilità generale della riforma e prevedeva la divisione del territorio nazionale in tre zone. Il limite massimo di estensione non era fissato secondo canoni fisici ma la quota da espropriare veniva determinata in relazione all'ammontare del reddito dominicale globale e medio dei terreni totali posseduti.

Per un periodo di 6 anni veniva fatto divieto ai proprietari espropriati di acquistare terreni che sommati potessero superare i 750 Ha. I nuovi assegnatari non potevano alienare i terreni o dividerli prima di 15 anni e imponeva l'obbligo della gestione associata.

Tale disegno non ebbe seguito, ma si pervenne all'approvazione della riforma fondiaria nelle Regioni in cui la tensione aveva assunto toni e proporzioni più vaste.

I primi provvedimenti si ebbero con la «Legge Sila» del 1950 n. 230 che fissava i limiti di esproprio per proprietà al di sopra dei 300 ettari.

Con la legge 21-10-50 n. 841 le norme della «Legge Sila» vennero estese ad ampi territori suscettibili di trasformazione fondiaria; i territori del Lazio e dell'Agro Romano vennero determinati dal Governo con D.P.R. 7-2-51 n. 66.

La «Legge stralcio» però, a differenza della «Legge Sila» pone il limite per l'assoggettamento dell'esproprio in termini di capacità produttiva automaticamente calcolata in base ad un reddito imponibile superiore alle 30.000 Lire, stabilendo quote di esproprio crescenti con l'aumentare del reddito complessivo e decrescenti con l'elevarsi di reddito medio per Ha.

I terreni espropriati venivano trasferiti ad Enti di Riforma e di occupazione di urgenza. Furono

inoltre dichiarati esenti da esproprio i terreni non trasformabili e quelli a bosco; furono accordate deroghe alle aziende modello.

Nel 1952 furono esentate le aziende zootecniche che rispondevano ad alcuni requisiti stabiliti dalla legge.

La terra disponibile e la richiesta delle famiglie condizionò l'assegnazione per cui furono assegnate aziende di proporzioni ridotte, insufficienti e quindi economicamente non valide. In relazione a quanto stabilito per legge furono costituiti gli Enti di Riforma che si dovevano impegnare a cedere all'assegnatario la detenzione del fondo, conferire le scorte ed i mezzi necessari per la trasformazione della terra ed ad assistere gli assegnatari.

Agli Enti di Riforma venne attribuita una certa autonomia finanziaria che ha creato numerosi problemi soprattutto per il controllo da parte dell'Amministrazione Centrale.

Inoltre in tali Enti è del tutto mancata la partecipazione dei soggetti sociali interessati alle decisioni che venivano attuate. Tale situazione venne mutata in parte nel 1957 con la modifica del consiglio dell'Ente in organo deliberante, stabilendo che entrassero anche 5 presidenti assegnatari di cooperativa.

I compiti di riforma fondiaria degli Enti erano essenzialmente di amministrazione dei contratti di assegnazione, di dinamica fondiaria, della conservazione e gestione del catasto, della definizione delle vertenze, dell'amministrazione delle quote di riscatto, di istruzione professionale degli assegnatari. Nel 1961 gli Enti di Riforma furono trasformati in enti di sviluppo agricolo (E.S.A.), stabilendo nel primo Piano Verde che essi potevano:

— intervenire anche fuori dei terreni di riforma;

— promuovere studi o progettazioni per la valorizzazione delle varie zone;

— operare per la formazione di cooperative;

— svolgere assistenza tecnica.

Con la legge n. 379/67 fu permesso il riscatto dei fondi dati in assegnazione da parte degli aventi

diritto, stabilendo però l'indivisibilità del fondo e che la sua vendita, per 30 anni, poteva essere fatta solo all'Ente di Sviluppo o a coltivatori diretti, facendo rimanere fisso il divieto di affitto o cessione. Inoltre venivano dichiarati nulli gli atti tra vivi e le decisioni testamentarie comportanti il frazionamento. La legge n. 153/75 ha potenziato le funzioni degli E.S.A. sia come organismi di assistenza che come organismi fondiari.

Infine la legge n. 386/76 ha riformato la disciplina degli E.S.A. ed ha rinviato per l'attuazione alle leggi emanate dalle singole Regioni.

3.1.2.

La proprietà fondiaria pubblica e privata

La struttura fondiaria del Comune di Roma negli anni dell'Unificazione si presentava come una delle più arretrate della penisola, fortemente caratterizzata dal latifondo di cui i nobili ed i religiosi erano gli esclusivi detentori. Tale situazione si perpetuava da secoli (v. tab 11 sul Catasto di Alessandro VII — 1660). Nel 1980 i circa 200.000 Ha del territorio comunale di Roma risultavano divisi in 388 poderi appar-

tenenti a 204 proprietari, con una media di circa 1.000 Ha per proprietario molto elevata se confrontata con quella di altre regioni italiane nella stessa epoca.

La Famiglia Borghese, ad esempio, possedeva più di 23.000 Ha, i Torlonia 20.000 Ha, il Santo Spirito 15.000 Ha, più di 5.000 Ha ciascuna, le famiglie, Lante, Aldobrandini, ecc.

Tale assetto fondiario mette in evidenza come la nobiltà avesse il controllo su 104.000 Ha, cioè il 55% del territorio, i religiosi sul 30% (56.000 ha), e la classe borghese sul 15% (28.000 Ha). (1)

Tab. 1

EVOLUZIONE DELLA PROPRIETA' TERRIERA NELL'AGRO ROMANO PER CLASSI DI AMPIEZZA, ANNI 1660-1914-1931

CLASSE	ALESSANDRO VII 1660 (1)			PIO VII 1803 (2)			SPINETTI 1914 (3)			VOECHTING 1931 (4)		
	N°	SUP. HA	%	N°	SUP. HA	%	N°	SUP. HA	%	N°	SUP. HA	%
0-25										159*	2.458*	1,2
25-50										85	2.960	1,5
0-60	43	1.446	0,7	28	876	0,4	100	2.470	1,2			
50-100										97	6.904	3,5
60-100	18	3.007	1,5	27	2.201	1,1	45	3.625	1,7			
100-200	85	12.419	6,4	59	8.939	4,3	80	11.316	5,5	101	14.319	7,2
200-500	140	43.545	22,4	128	42.974	20,8	132	41.717	20,1	144	43.980	22,2
500-1000	46	57.055	29,3	69	48.720	23,5	73	53.087	25,6			
oltre 500										97	103.649	52,2
oltre 1000	33	77.310	39,7	51	103.293	49,9	40	76.487	36,9			
Totale	400	194.782	100	362	207.003	100	470	188.702	91,0	683	174.270	87,8
Totale Sup. Territoriale		(°)			(°)			207.462	100,0		198.482	100,0

- (1) Catasto di tipo annonario, che serviva per analizzare e sviluppare la produzione nell'Agro per soddisfare il fabbisogno delle città
- (2) Catasto daziale per tassare i proprietari terrieri per i bisogni dell'amministrazione Capitolina
- (3) E' un'elenco dei proprietari fondiari analitico e grafico, serviva ai proprietari stessi per rendersi conto dell'ampiezza della proprietà in rapporto agli interventi di bonifica.
- (4) F. Voechting, Die Urbanmachung Der Romischin Campagna, Niehaus, Zurich 1935
- (°) La differenza è irrilevante
- (*) Non sono comprese le piccole proprietà in zone urbane

EVOLUZIONE DELLE PROPRIETA' DI PARTICOLARI ENTI DAL 1914 AL 1919

PROPRIETA'	1914		1947		1964/66		1979	
	SUP. HA	%	SUP. HA	%	SUP. HA	%	SUP. HA	%
COMUNALI	324	0,2	3.079	2,0	2.974	2,0	10.628 (*)	6,9
PROVINCIALI	239	0,1	194	0,1	213	0,1	159	0,1
REGIONALI							990	0,7
STATALI (°)	6.040	2,9	8.332	5,5	15.046	10,0	14.014	9,2
ENTI RELIGIOSI	16.829	8,1	11.519	7,6	11.594	7,7	3.936(**)	2,6
totale	207.462	100,0	150.760	100,0	150.760	100,0	153.042(+)	100,0

(*) è compreso il PIO ISTITUTO S. SPIRITO

(**) non è compreso il PIO ISTITUTO S. SPIRITO

(°) sono comprese le proprietà collettive, di altri Comuni, ecc.

(°°) sono escluse le proprietà al di sotto dei 30 Ha..

(+) superficie totale comunale fornita dall'U.T.E.

Fonte: Indagine Spinetti 1914

Indagine I.N.E.A. 1947

Consorzi di Bonifica Ostia-Maccarese, Agro Romano

U.T.E.

Tali terreni erano affidati a quelli che l'Abut chiama *mercanti di campagna* e che considera i soli borghesi degni di tal nome a Roma; i proprietari, sia nobili che religiosi non intervenivano mai direttamente nella produzione.

Gli affitti erano in genere di durata novennale, ma si stipulavano anche di durata superiore, che in ogni caso venivano sempre rinnovati. Gli stessi mercanti di campagna a loro volta subaffittavano a pastori o a contadini con fitti altissimi.

Le coltivazioni praticate erano piuttosto tradizionali, prevalevano quelle a grano e a pochi altri cereali, effettuate con il sistema della quaternaria (2); completamente assente la coltivazione della vite e dell'olivo. Assai primitivi inoltre erano i metodi ed i sistemi di coltivazione.

Ognuno dei «mercanti di campagna» impiegava in occasione della mietitura dai 1.000 ai 2.000 braccianti. Per tale motivo ogni

anno nell'Agro l'immigrazione di lavoratori stagionali interessava più di 20.000 unità provenienti dal resto del Lazio e dall'Abruzzo. Tale spostamento di popolazione è ancora più significativo se messo a confronto con le 3.130 persone che abitavano stabilmente nell'Agro nel 1871 (censimento della popolazione).

La struttura fondiaria inizia a modificarsi con l'unificazione dello Stato Italiano e la destinazione di Roma a capitale. Se nei secoli precedenti la politica dello Stato Pontificio era caratterizzata dall'immobilismo, il nuovo governo dimostra la sua dinamicità e si uniforma agli interessi economici che nascevano in quel periodo. Tra questi, quelli che prevalevano a Roma erano tesi alla formazione della rendita fondiaria urbana.

In quel periodo vengono promulgate delle leggi che potevano costituire le premesse per una riforma agricola. (Si fa riferimento alle leggi sull'abolizione del-

l'asse ecclesiastico: Leggi del 7-7-1866 e del 15-8-1867).

In conseguenza di tali leggi il clero cominciò ad allineare i propri beni, acquistati da ricchi borghesi e da nobili, o ancora dalle grandi banche italiane e straniere. Il Comune e lo Stato invece non intervennero in queste operazioni di comprovendita perdendo in tal modo una occasione per costituire un demanio comunale (v. tab. 2), elemento di controllo del futuro sviluppo urbano e del relativo mercato delle aree (3).

Molti proprietari terrieri piuttosto che dedicarsi alla attività agricola preferirono rivolgersi ad una nuova attività; quella di «costruire Roma».

Caratteristica della rendita fondiaria romana è quella di seguire un processo di «saldatura»: si costruisce nei terreni più lontani dal centro lasciando così dei vuoti tra i nuovi quartieri e la città, la conseguenza è che lievitano i prezzi dei suoli nelle aree intermedie, ancora non edificate.

EVOLUZIONE DELLA PROPRIETA' TERRIERA NELL'AGRO ROMANO (LIMITI COMUNALI) PER

CLASSI DI AMPIEZZA, ANNI 1947-1964/66-1979.

CLASSE	INEA 1947 (1)			CONSORZI BONIFICA 1964/66 (2)			U.T.E. 1979 (3)		
	N°	SUP. HA	%	N°	SUP. HA	%	N°	SUP. HA	%
0-25	16.723	11.969	7,9						
25-50	101	3.712	2,5						
30-50				172	6.480	4,3	180	6.860	4,5
50-100	89	6.398	4,2	188	13.475	8,9	150	10.800	7,1
100-200	93	13.646	9,1	140	20.061	13,3	100	13.593	8,9
200-500	90	27.430	18,2	60	18.255	12,1	45	12.517	8,2
500-1000	28	19.241	12,8	15	10.461	6,9	10	6.449	4,2
oltre 1000	29	61.642	40,9	4	25.698	17,1	3	24.963	16,3
Totale	17.153	144.038	95,6	579	94.430	62,6	488	75.182	49,1
Totale sup. Cons. Bonifica					132.979	88,2			
Totale Area Comunale		150.760	100,0		150.760	100,0		153.042	100,0

(1) Indagine INEA condotta da Rossi Doria.

Fonte U.T.E.

(2) Ruoli di contribuenza degli utenti (proprietari) ricadenti nei bacini di bonifica, riferiti al 1966 per il C.B. Agro Romano e al 1964 per il C.B. Ostia Maccarese

(3) Dati reperiti dai registri dell'Ufficio Tecnico Erariale (UTE) - Catasto Terreni

(*) C.B. Agro Romano sup. tot. 103.940 Ha, C.B. Ostia Maccarese sup. tot. 29.039 Ha

A questo miravano, come già accennato, i nuovi acquirenti. La proprietà assume nuove forme economiche e giuridiche, evolvendosi fino alle più moderne forme di investimento speculativo delle banche e delle società.

Fonte preziosa delle modificazioni avvenute e della situazione ai primi del '900 è la *Nuova Carta dell'Agro Romano* dello Spinetti:

il territorio appare ancora composto di grandi tenute al di sopra dei 100 Ha (88,1% dell'intero territorio). Le unità fondiari passano dalle 388 del 1870 alle 473 del 1914; di queste 325 sono al di sopra dei 100 Ha.

La nobiltà era ancora proprietaria di 91.000 Ha (13.000 in meno); il clero risulta invece proprietario di circa 39.000 Ha in meno e la borghesia del 35% in più della superficie agraria del territorio (v. tab. 1) rispetto alla situazione del 1870.

Nel frattempo lo sviluppo della città procede in maniera costante verso il territorio agricolo, «libero» dagli indirizzi e dai vincoli di una pianificazione organica.

I piani regolatori del 1909 e del 1931 (non dissimile quello del '65) sono stati un tentativo di dare un senso razionale, spesso a posteriori, allo sviluppo caotico dettato

dalle immobiliari, dalle lottizzazioni abusive e dagli interessi dei latifondisti.

Lo sviluppo «irrazionale» verso la campagna non si contrappose, infatti, agli interessi dei proprietari terrieri; non importava se la rendita fosse urbana o fondiaria, ma solo che fosse più alta possibile. Da qui la metodica vendita di quote di terreno a società immobiliari, o nelle parti più periferiche, a contadini e a pastori.

Si passa perciò dalla proprietà arretrata a quella capitalistica, non solamente caratterizzata dall'estensione dalla superficie

Elenco dei maggiori proprietari terrieri desunto dalla pubblicazione La nuova carta dell'Agro Romano Di S. Spinetti - Roma 1914.

Torlonia	Ha 25.779
Borghese	» 11.613
Aldobrandini	» 8.105
Rospigliosi	» 6.294
Gori Mazzoleni	» 8.221
Grazioli Lante Della Rovere	» 5.107
Chigi	» 4.657
Boncompagni	» 4.566
Pallavicini	» 3.440
Istituto Fondi Rustici	» 3.366
Doria Pamphili	» 3.133
Sili	» 2.595
Massimo Colonna	» 2.730
Tittoni	» 2.365
Altieri	» 2.243
Sbardella	» 2.176
Garibaldi	» 2.141
Sforza Cesarini	» 1.589
Guglielmi	» 1.239
Lancellotti	» 1.189
Maoli	» 782

Elenco delle maggiori proprietà pubbliche, religiose e di società desunto dalla pubblicazione La nuova carta dell'Agro di P. Spinetti - Roma 1914.

Collegio Germanico-Ungarico	Ha 1.938
Capitolo di S. Pietro	» 1.480
Capitolo di S. Maria Maggiore	» 1.101
Comune di Roma	» 324
Demanio dello Stato	» 1.094
Dotazione della Corona	» 6.560
Ospedali Riuniti	» 8.599
Provincia di Roma	» 239
Società Agricola Romana	» 487
Università Agraria	» 96

ma dalla ricchezza e dalla rendita che è in grado di produrre.

È importante evidenziare come dei segni feudali permangono anche dove la proprietà nobiliare ha subito delle evoluzioni in forme di gestione capitalistica, testimonianze di ciò è la diffusione in quel periodo dei contratti a mezzadria.

I prezzi dei suoli agricoli lievitavano nel loro valore, sia in relazione allo sviluppo della città, ma anche per effetto della bonifica dell'Agro.

Le zone dell'Agro Romano erano infatti, in molte parti malsane e paludose e vi regnavano malattie quali la pellagra e la mala-

ria. In conseguenza di ciò fu emanato nel 1878 un regio decreto che dichiarava di pubblica utilità la bonifica del territorio, e stabiliva che questa doveva consistere nel prosciugamento delle paludi e degli scoli obbligando, a questo scopo, i proprietari dell'Agro a costituirsi in consorzio.

Pertanto furono costituiti 89 consorzi poi raggruppati in 5 e definitivamente riuniti nell'unico consorzio dell'«Agro Romano» il 26-5-1959.

Dalla Legge Baccharini si passò al decreto legge del 1933 n. 215, in cui si svincolava la bonifica dalle finalità di intervento idraulico per perseguire il massimo sviluppo delle attività agricole.

Per il territorio comunale di Roma questo ha significato un accrescimento degli investimenti in agricoltura da una parte ed un frazionamento delle proprietà dall'altra.

Le terre che si frazionavano per effetto della bonifica, andavano in genere ad ingrossare la grande proprietà capitalista e societaria (come per esempio la Maccarese). Infatti le proprietà delle società per azioni che nel 1914 erano di appena 3.000 Ha, nel 1940 erano già circa 14.000 Ha. Il processo di «espropriazione» avveniva a danno della media e piccola proprietà ed era attuato attraverso il contributo dovuto al consorzio che risultava troppo oneroso (4).

Dalle operazioni di bonifica il territorio comunale usciva modificato: la proprietà nobiliare si restringe di 34.000 Ha controllando il 30% dei suoli (57.000 Ha); i proprietari con più di 100 Ha passano dai 325 del 1914, ai 342 del 1931 con una percentuale del 85,1% (il 3% in meno rispetto al 1914); il residuo territorio era di proprietà della borghesia (vedi tab. 3).

Nel 1940 vennero modificati i confini amministrativi del Comune di Roma e la superficie si ridusse di circa un quarto passando da 198.482 Ha a 150.760, ma il rapporto proprietà fondiaria/superficie comunale resta immutato. Ciò è quanto risulta anche dall'Indagine INEA condotta da Rossi Doria nel 1947 (5).

Le proprietà al di sopra dei 100 Ha raggiungono l'81%, peraltro il numero dei proprietari risulta

diminuito, segno che i maggiori latifondi erano localizzati nell'area romana.

Sempre dalla stessa indagine si evince come i piccoli e medi proprietari (da 0 a 25 Ha) fossero circa 17.000 (di cui 13.341 proprietari di meno di mezzo Ha).

L'incentivo per un aumento di potere economico dei proprietari terrieri fu l'ultimo conflitto bellico, sia per la svalutazione monetaria verificatasi per la forte richiesta di aree fabbricabili, dovuta alla stasi bellica, sia per la forte immigrazione nella capitale.

Il Comune fu ancora una volta assente nel mercato delle aree e non vi furono indirizzi per uno sviluppo urbano equilibrato che potesse calmierare i prezzi dei suoli (v. tab. 2). L'acquiescenza del Comune, e l'inadeguatezza degli strumenti urbanistici adottati (il piano del '31 è rimasto in vigore per più di 20 anni) diedero spazio a quella che fu chiamata la «grande espansione» o, meglio, il «sacco di Roma» (6).

I grandi proprietari, nobili, borghesi, e gli stessi pastori (divenuti proprietari) si dedicarono soprattutto alla lottizzazione dei loro terreni e in parte, al reimpiego della relativa rendita ricavata, per la costruzione di nuovi edifici.

Tra i proprietari più attivi risultano:

— Vaselli	Ha 1.045
— Lanza	» 661
— Talenti	» 270
— Scalera	» 883
— Lancellotti	» 720
— S. Immobiliare	» 675
— Gerini	» 850

Ma la situazione nelle campagne era in evoluzione: i contadini, i braccianti ed i salariati (questi ultimi 94.300 in tutta la Provincia di Roma) rivendicavano le terre incolte e/o malcoltivate dei latifondi. Tali lotte diedero inizio ad una serie di provvedimenti legislativi tra gli anni '47/'50 che portarono alla creazione dell'Ente Maremma, quale Ente di assegnazione delle terre espropriate a termini di legge (circa 46.000 Ha in tutta la provincia) (7).

EVOLUZIONE DELLA PROPRIETA' DEGLI ENTI RELIGIOSI DIVISA IN CLASSI DI AMPIEZZA

CLASSE	N°	1964/1966		1979		
		SUP. HA	%	N°	SUP. HA	%
0-30		(*)	(*)		1.115	0,73
30-50	3	112	0,07	6	236	0,15
50-100	3	204	0,14	1	59	0,04
100-200	1	189	0,13	1	144	0,09
200-500	3	956	0,63	2	701	0,46
500-1000	1	778	0,52	1	610	0,40
oltre 1000	2	9.355	6,21	1	1.071	0,70
totale	13	11.594	7,69	12	3.936	2,57
totale sup. Comunale		150.750	100,00		153.042	100,00

(*) Il rilevamento è stato condotto presso i Consorzi di bonifica; sono escluse le piccole proprietà localizzate in aree urbane. Il rilevamento svolto riguarda solo la superficie agricola.

Fonte: Consorzio di Bonifica Ostia-Maccarese, Agro Romano U.T.E.

L'Ente, indenizzando i proprietari, assegnava lotti di terreno a braccianti e contadini (10 Ha circa, il podere; 2,5, Ha circa, la quota).

Il timore degli espropri, delle tasse e la ricerca di nuovi e più spregiudicati strumenti speculativi determinarono la nascita di moltissime società immobiliari. Ciò portò, quindi, ad una ulteriore frammentazione dei suoli (vedi tab. 3) negli anni 1964-66.

La proprietà al di sopra dei 100 Ha si ridusse del 31,6%, conservando il 49,4% del territorio complessivo. Le proprietà comprese tra 30 Ha e 100 Ha raddoppiarono la loro superficie, mentre il 22,6% risulta al di sotto dei 30 Ha.

Ancora oggi tale tendenza non accenna a cambiare.

Le iscrizioni negli articoli in ruolo del Catasto aumentano di continuo per effetto di lottizzazioni, vendite e successioni.

L'indagine catastale condotta sui dati del 1979 rivela che le proprietà al di sopra dei 100 Ha si sono ridotte ulteriormente dell'11,8% ed hanno raggiunto la quota minima del 37,6%; i proprietari sono 158: le proprietà comprese tra i 30 ed i 100 Ha sono diminuite (—1,6% rispetto al '66); infine il 13,5% delle proprietà si sono frammentate in ampiezze al di sotto dei 30 Ha.

Il nuovo Piano Regolatore del 1965, non riesce a correggere ed a contenere lo sviluppo della città; la domanda di abitazioni popolari non viene soddisfatta.

Tutti gli insediamenti abusivi che si sviluppano intorno alla città, dimostrano che il piano non riesce a risolvere questo problema.

L'elevato costo della rendita fondiaria non consente l'accesso, per buona parte della popolazione, ad una abitazione decorosa anche se esistono più stanze che a abitanti (8).

Tale situazione determina sempre maggiori urbanizzazioni di territorio a danno del suolo agricolo, la cui l'erosione si sviluppa:

— dal centro urbano verso l'hinterland;

— dai confini comunali verso la città;

— dai centri sparsi, che cercano di saldarsi lungo gli assi stradali ai centri urbani più vicini;

— in modo diffuso all'interno delle zone agricole di P.R.G..

Rispetto a quanto esposto si possono desumere alcune caratteristiche proprie del territorio romano:

— processi di frantumazione fondiaria prevalenti su quelli di accorpamento, e che preludono nel gran parte a lottizzazioni abusive;

— presenza, di grosse proprietà religiose (v. tab. 4) e private che non sempre raggiungono, a livello aziendale, le possibilità produttive in rapporto alla loro estensione e potenzialità, con la conseguenza di disattendere sia i livelli occupazionali potenziali sia la produttività economica;

— la proprietà terriera continua ad avere, soprattutto per la possibilità della trasformazione della rendita agraria in rendita fondiaria di attesa, valore di bene rifugio mantenendo alti prezzi e condizioni di rigidità.

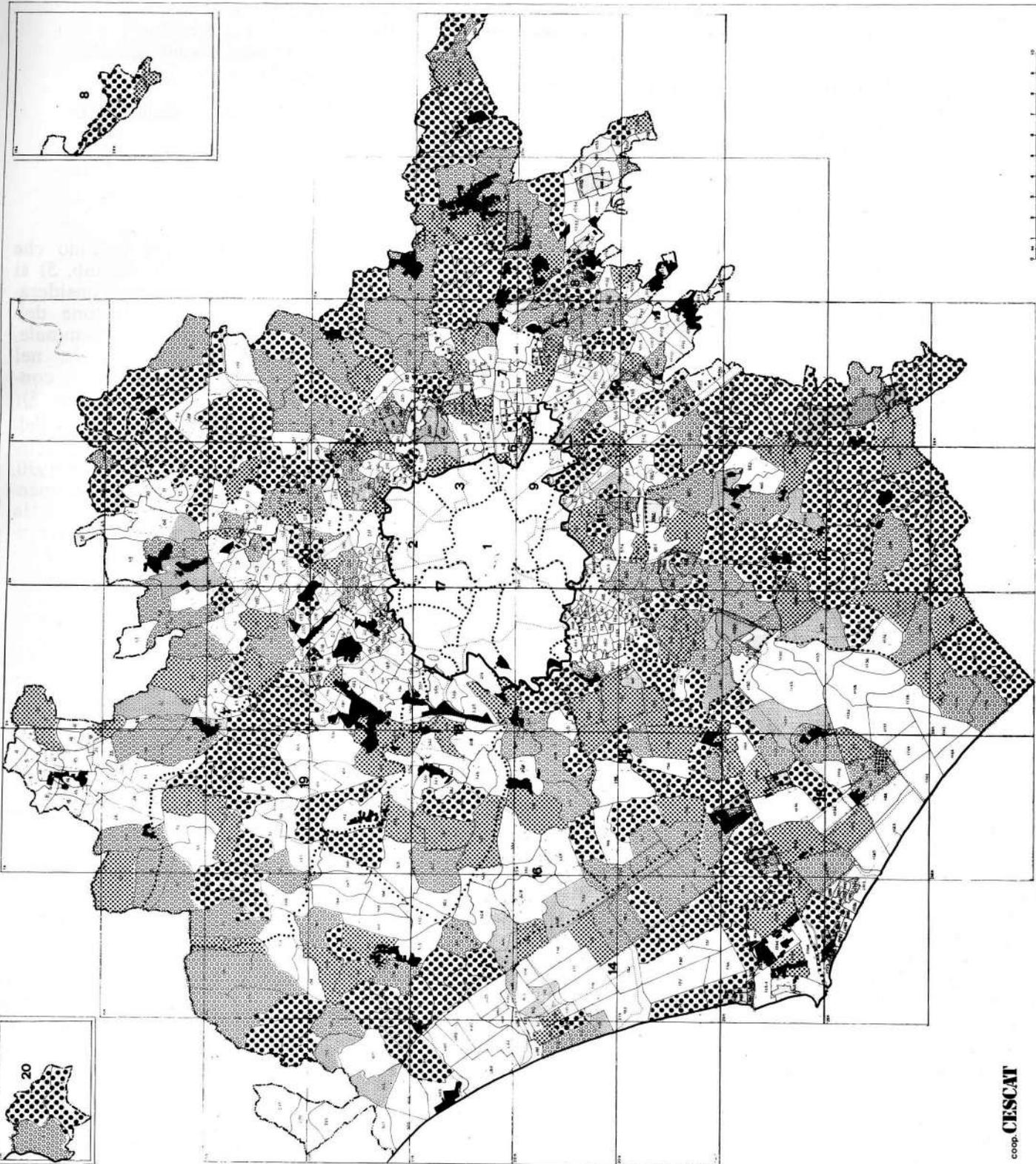
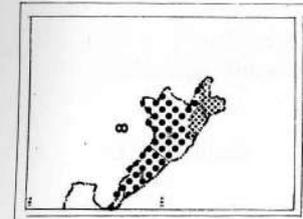
a) Proprietà pubblica

La proprietà pubblica (si intende la proprietà dello Stato, del demanio, dei Comuni, della Regione, della Provincia, le società a capitale pubblico e le proprietà collettive) è distribuita su buona parte del territorio comunale, ma raggiunge una maggiore concentrazione nella zona compresa fra la Via Cassia e la Via Ardeatina.

In tale settore sono infatti ubicate le proprietà del Pio Istituto Santo Spirito, di Maccarese, dell'ex Ente Maremma. Peraltro la zona stessa è tra le più appetibili per la speculazione edilizia; a maggior ragione tali proprietà possono costituire una occasione in più di recupero economico-produttivo, tramite una adeguata pianificazione, e di salvaguardia del territorio.

(vedi tavola fuori testo)

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XIII° E UFFICIO STUDI
E PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
proprietà privata (> 30 ha)

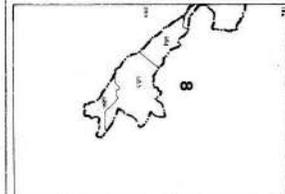
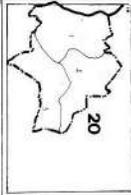


LEGENDA

- percentuali di proprietà sul totale della superficie del foglio catastale
- da 1 a 5%
- da 5 a 25%
- da 25 a 50%
- oltre 50%
- perimetro zone circoscrizionali
- perimetro zone topografiche
- perimetro dei fogli catastali urbani
- zone agricole compatte
- zone H₁
- zone H₂
- zone H₃
- zone H₄
- zone H₅

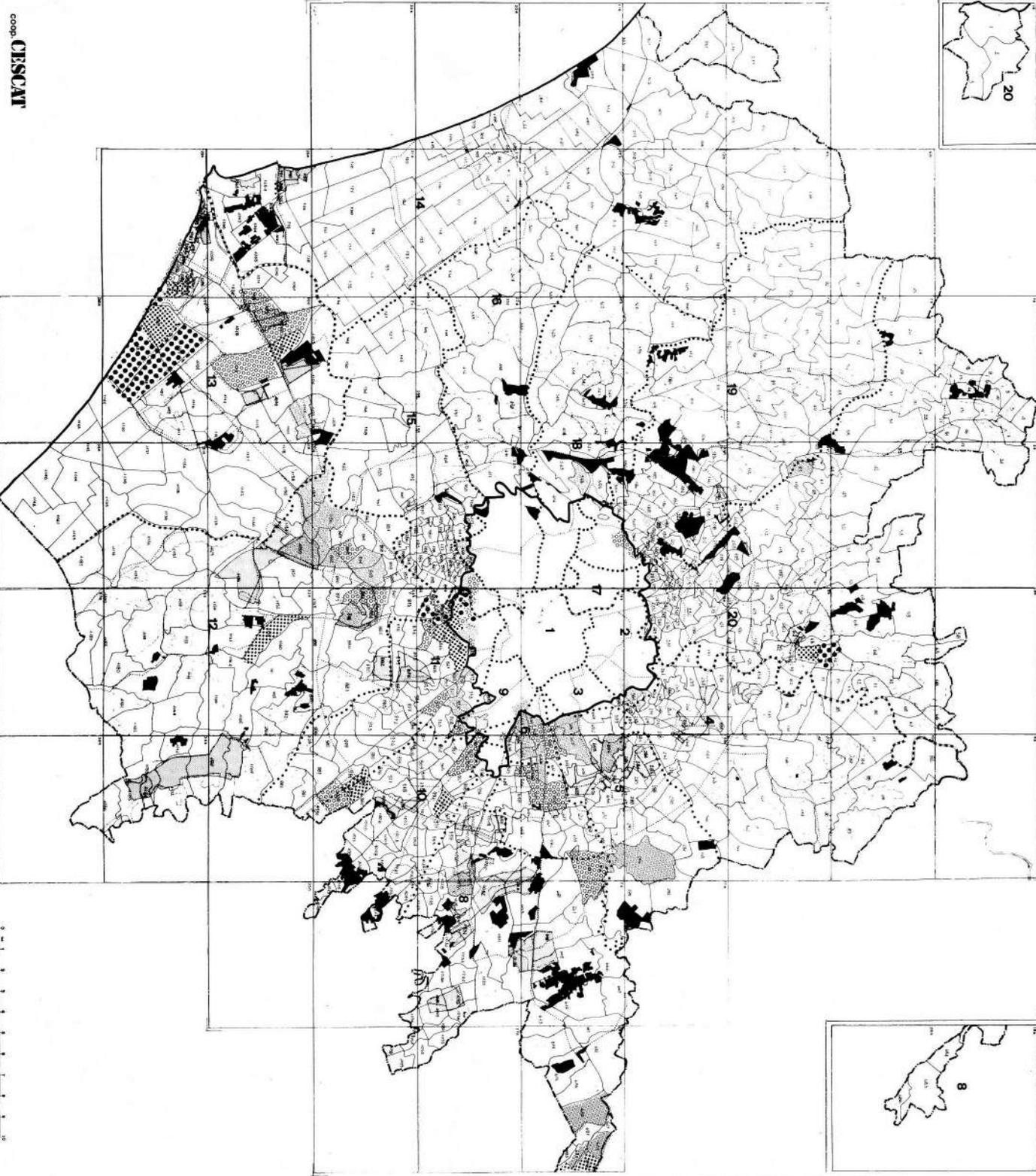
coop. **CESCAT**

Scala 1:10000



LEGENDA

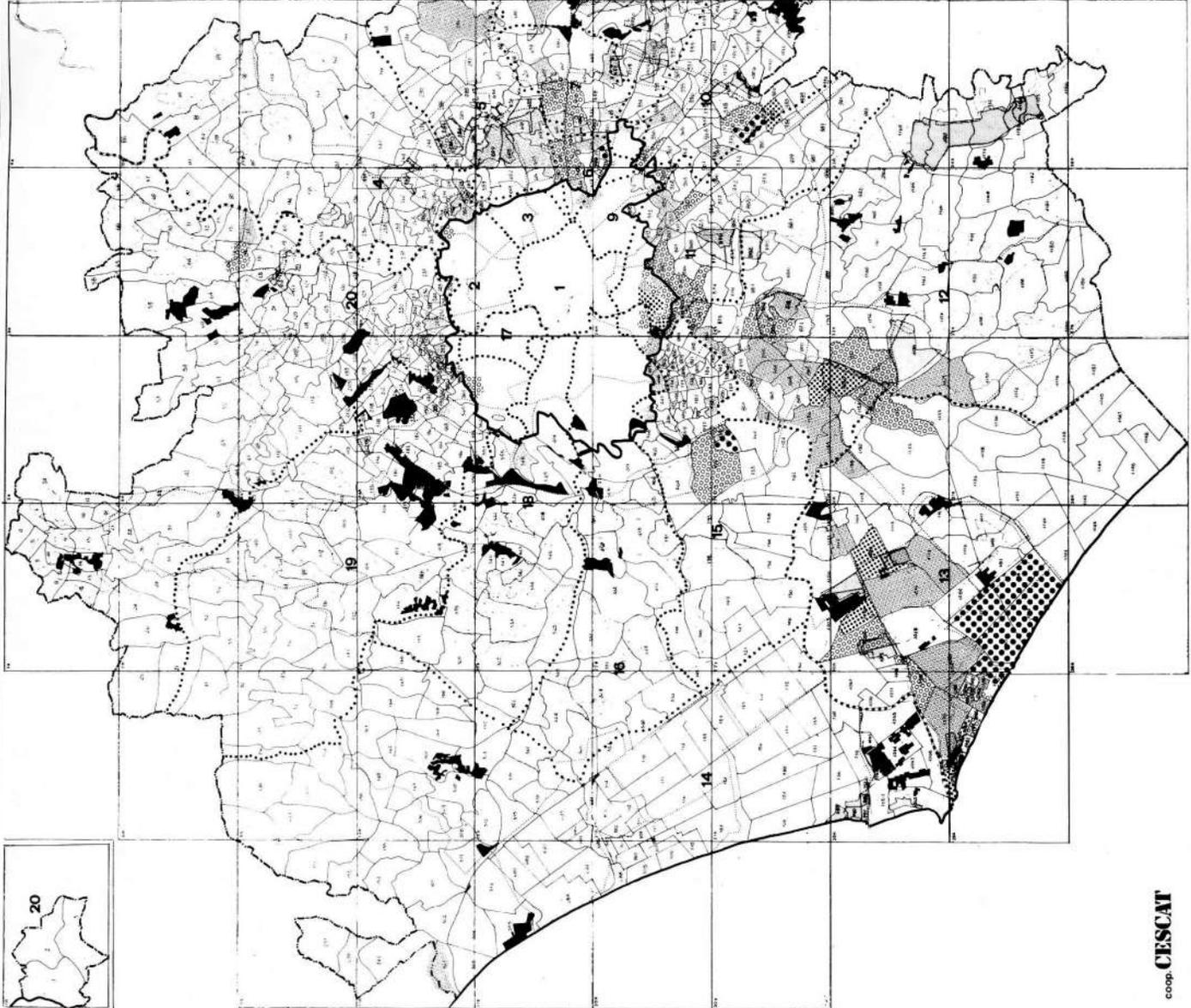
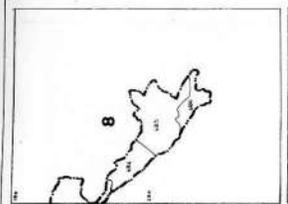
- percentuale di proprietà sul totale
 della superficie del foglio catastale
- da 1 a 5%
- da 5 a 25%
- da 25 a 50%
- oltre 50%
- perimetro zone ricovero (linea
 perimetrale con soprannome
 servitù del foglio catastale urbano)
- zone agricole compatte
- zona H₁
- zona H₂
- zona H₃
- zona H₄
- zona H₅



COMUNE DI ROMA
 RIPARTIZIONE XIII^o E UFFICIO STUDI
 E PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

**proprietà
 comunale 1979**

Comune	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)
1	100	100	100
2	100	100	100
3	100	100	100
4	100	100	100
5	100	100	100
6	100	100	100
7	100	100	100
8	100	100	100
9	100	100	100
10	100	100	100
11	100	100	100
12	100	100	100
13	100	100	100
14	100	100	100
15	100	100	100
16	100	100	100
17	100	100	100
18	100	100	100
19	100	100	100
20	100	100	100



Scala 1:10000

LEGENDA

- percentuale di proprietà sul totale della superficie del foglio catastale
- da 1 a 5%
- da 5 a 25%
- da 25 a 50%
- oltre 50%
- perimetro zone succursoriali
- perimetro zone topografiche
- perimetro dei fogli catastali usati
- zone agricole compromesse
- zone H₁
- zone H₂
- zone H₃
- zone H₄
- zone 157

coop. CESCAT

Anni	<u>S.A.U.</u> Sup. Terr.	<u>Sup. Improd.</u> Sup. Terr.	<u>S.A.U.</u> Sup. Agr. Forest.	<u>Sup. Agr.</u> Sup. Terr.	<u>S.A.U.</u> Sup. Aziend.
1930	85%	5,8%	90,3%	94,2%	95,7%
1970	56%	36,8%	88,9%	63,2%	68,5%
1977	56%	31,2%	82,0%	68,8%	87,0%
1980	50%	40,1%	83,7%	59,9%	87,0%

Fonte: Censimento Generale Agricoltura 1930, 1970
Dati rilevati dalle Cooperative C.U.P. e RIPA 2

L'aumento del seminativo orientato prevalentemente verso colture specializzate (frumento, altri cereali) e colture di alto reddito quale l'orticoltura e la floricoltura, e la diminuzione dei prati-pascoli presupporrebbe un utilizzo più razionale del territorio agricolo, così come la diminuzione dei pascoli; in realtà sono stati estrapolati dai pascoli circa 12.000 Ha quali terreni compromessi per l'agricoltura; cioè tutte quelle zone a prato pascolo che nel censimento del '70 (17,2% della S.A.U.) erano in attesa di una utilizzazione diversa da quella agraria. Altro dato che conferma questa ipotesi è la diminuzione dei capi ovini che stanziano in questi pascoli.

In sintesi le aree agricole «marginali» o meno produttive, sono state quasi tutte inglobate dall'espansione urbana e se il fenomeno dovesse avere seguito anche le aree più produttive dal punto di vista agricolo sarebbero soggette alle mire della rendita urbana (cosa che si sta verificando già per alcune zone dell'Agro).

3.2.2.

Ampiezza e forma di conduzioni aziendale

Dall'evoluzione delle classi aziendali nel periodo 1930-1975 si possono trarre alcune considerazioni di ordine generale: (vedi tab. 7);

— riduzione del numero delle aziende (si è passati da 5.910 a 4.758) accompagnata da una diminuzione della superficie aziendale (da 176.414 Ha a 91.581 Ha, ma bisogna tener conto che al 1930 la superficie territoriale del Comune era di 198.482 Ha);

— questi decrementi hanno seguito una flessione costante, tranne che per il periodo '50-'60 dove si riscontra un incremento del numero delle aziende dovute principalmente all'opera della Riforma fondiaria che stava operando nei territori dell'Agro romano.

Un'analisi più puntuale rapportata alla sostanza delle linee di politica agraria sviluppatesi dal 1930 in poi ci permette di evidenziare quei fattori che hanno caratterizzato le modificazioni nel contesto aziendale e fondiario consentendo delle prime ed approssimate valutazioni da verificare con indagini più specifiche.

Nel 1930, dopo i primi interventi di bonifica nell'Agro romano, che già avevano sostanzialmente

modificato la struttura fondiaria, la ripartizione delle aziende presentava queste caratteristiche: una notevole frammentazione aziendale; le aziende da 0-5 Ha rappresentavano il 78% con una superficie appena del 2,8% e con una dimensione media di 0,8 Ha; le aziende da 5 a 10 Ha e da 10 a 50 Ha coprivano appena il 14,2% del totale delle aziende con una superficie pari all'8,1%, cioè si doveva ai piani di bonifica che tramite i consorzi conducevano, a favore delle grandi proprietà, ad un ridimensionamento di quelle piccole e medie.

È significativo mettere a confronto i dati sulla proprietà con quelli relativi alle aziende (v. tab. 8) per capire come queste, fossero controllate e manovrate dai proprietari terrieri: infatti delle 5.445 aziende da 0-50 Ha solamente 244 erano di proprietà con una superficie di 5.418 Ha su 19.060 Ha, le rimanenti erano in affitto o concesse ad altro titolo; le aziende oltre i 50 ettari rappresentano il 7,8% del totale con una superficie pari all'89,7%. I proprietari, oltre i 50 ettari, erano 439 rispetto alle 465 aziende.

In sintesi al 1930 il rapporto tra azienda e proprietà esprimeva un evidentissimo controllo da parte della grande proprietà sul totale delle aziende: 683 proprietari possedevano 5.970 aziende.

Tab. 6

EVOLUZIONE DELLA S.A.U. E COLTURE DAL 1930 AL 1980

Anni	Sup. Territoriale	Sup. Agraria e Forestale		S.A.U.	Sup. Aziendale	Sup. Improduttiva
1930	198.482	186.836		168.898	176.414	11.646
1960	150.760				112.941	
1970	150.760	95.234		84.710	103.313	55.526
1977 (*)	150.760	103.868		85.318	98.066	46.892
1980 (**)	150.760	90.162		75.739	86.826	60.598

	Seminativi	Colture Permanenti Legnose Altre Agrarie		Prati Perm. Pascoli	Altra Sup.	Totale	Sup. Boschi
1930	105.944	9.955	--	50.999	--	168.898	19.938
1970	63.642	4.966	92	16.010	8.079	92.789	10.522
1977 (*)	74.918	6.130	--	15.662	1.356	98.066	18.550
1980 (**)	68.134	4.963	5.157	2.199	6.373	86.826	14.623

(1) circa 12.000 Ha vengono considerati "compromessi" e non considerati pascolo/prato-pascolo.

(*) dati COOP. C.U.P.

(**) dati COOP. RIPA 2

Fonte: - Censimento 1930-1960-1970
ISTAT

- Ufficio Statistico del Comune di ROMA

VARIAZIONI IN VALORI ASSOLUTI NEL PERIODO 1914/'66 DELLE DITTE PROPRIETARIE E RELATIVE SUPERFICI

	classe 0/50		oltre 50 Ha		variazioni complessive		totale v.a.		
	N° DITTE	HA	N° DITTE	HA	N° DITTE	HA	N° DITTE	HA	
valori assoluti									
1914	--	--	470	188.702	--	--	470	188.702	1914
variazioni									
1914/'31	+ 244	+ 5.418	- 31	- 19.220	+ 213	-13.802	683	174.270	1931
1931/'47	+16.580	+10.263	-110	- 40.495	+16.470	-30.232	17.153	144.038	1947
1947/'66	+23.017	+32.074	+ 78	- 40.407	+23.095	- 8.333	40.248	137.705	1966

Fonte: vedi tabelle sulla proprietà

VARIAZIONI IN VALORI ASSOLUTI NEL PERIODO 1930-'75 DEL NUMERO DELLE AZIENDE E RELATIVE SUPERFICI

	0-1,00		1,01-5,00		5,01-10,00		10,01-50,00		oltre 50,00		Totale	
	N° AZ.	Ha	N° AZ.	Ha	N° AZ.	Ha	N° AZ.	Ha	N° AZ.	Ha	N° AZ.	Ha
1930/'60	-863	+ 8	+300	+1.177	+417	+3.364	+971	+21.280	-71	-89.775	+ 754	-63.946 (*)
1960/'70	-694	-213	-410	-1.192	-187	-1.549	-274	- 9.829	-17	+ 3.628	-1.582	- 9.155
1970/'75	-163	- 68	- 72	+ 21	- 17	+ 21	- 46	+ 24	-16	-11.730	- 324	-11.732

(*) a questo dato bisogna sottrarre circa 48 mila Ha che sono andati a costituire nel dopoguerra i territori di nuovi comuni per cui sono circa 15 mila Ha la riduzione effettiva della superficie aziendale.

effettuato il censimento dell'agricoltura al 1950, si sono analizzate le variazioni intervenute nel periodo 1930-1960, quindi dopo gli effetti della bonifica e l'avvio della riforma da tali dati si desume:

— una diminuzione delle piccolissime aziende da 0-1 ettari (-863);

— un aumento delle aziende delle classi tra 1-5 Ha, 5-10 Ha, 10-50 Ha rispettivamente di 300, 417, 971 unità ed un aumento di superficie complessiva di 25.821 Ha.;

— una diminuzione di numero delle aziende superiori a 50 ha (-71) oltre che una diminuzione di superficie (-89.775 ha). Bisogna però dire che nel periodo considerato la superficie aziendale è diminuita di 63.473 ha, in quanto il territorio del Comune di

Roma ha subito una contrazione di superficie a favore di altri comuni.

In sintesi si può dire che c'è stato un rafforzamento della piccola e media azienda a scapito di quelle grandi, anche se le medie aziendali non sono aumentate. I dati percentuali del 1960 confermano questa tendenza e pongono in risalto l'aumento delle classi intermedie tra i 10 e 50 ha. Come è possibile rilevare dal prospetto (tab. 8) si quadruplicano le aziende e si triplica la superficie di dette classi. Con la riforma agraria operata attraverso l'Ente Maremma nell'Agro romano, al 30 settembre 1961, furono espropriate 29.684 ettari che vennero ripartiti: tra famiglie di lavoratori, costituendo 1.1467 unità ponderali su una superficie di 17.288 Ha; in unità ex mezzadri, su una super-

ficie di 1.217 Ha. Inoltre furono create 2.725 quote con una superficie complessiva di 8.474 Ha, ed affidate ai vari enti per i servizi di riforma 407 Ha.

Dal 1947 al 1966 la dinamica della polverizzazione delle proprietà prosegue. Nella classe di proprietà di ampiezza tra 0-50 ha, si triplicano e la superficie e il numero delle ditte, mentre decresce la superficie delle grandi proprietà; una parte rilevante di queste viene «venduta» alla piccola e media proprietà, l'altra parte è destinata alla creazione di rendite fondiarie urbane. Bisogna evidenziare inoltre che l'aumento delle ditte sia da 0-50 ettari sia oltre i 50 ettari non ha significato per il periodo compreso tra gli anni 60/70 un aumento di aziende, al contrario le aziende sono

Tab. 9

EVOLUZIONE DELLE FORME DI CONDUZIONE 1930/'75

	DIRETTA DEL COLTIVATORE		CON SALARIATI E/O COMPARTICIPANTI		ALTRE FORME DI CONDUZIONE		TOTALE	
	AZ.	SUP. HA	AZ.	SUP. HA	AZ.	SUP. HA	AZ.	SUP. HA
1930								
v.a.	3.153	97.947	1.585	60.399	1.172	18.068	5.910	176.414
%	53	55	27	34	20	11	100	100
1960								
v.a.	4.828	28.003	952	72.720	884	11.745	6.664	112.468
%	72	25	14	65	14	10	100	100
1970								
v.a.	4.141	37.339	628	60.751	331	522	5.100	103.313
%	81	36	12	59	7	5	100	100
1975								
v.a.	3.767	31.334	674	55.449	317	4.799	4.758	91.583
%	79	34	14	60	7	6	100	100

Fonte: Censimenti generali agricoltura 1930-'60-'70
Ufficio Statistico Comune di Roma 1975

diminuite notevolmente (-1.582) così come la superficie. In sintesi si può dire che la polverizzazione delle aree è stata impiegata a favore della speculazione edilizia, oppure si è risolta in abbandono delle terre e la creazione di un'area di attesa.

La dinamica delle aziende nel periodo citato offre un quadro completamente differente: una diminuzione complessiva delle aziende e delle superfici di tutte le classi ed un rafforzamento delle aziende superiori a 50 Ha, con un decremento unitario ed un aumento di superficie, senza tuttavia recuperare per intero i margini persi nel precedente periodo. Si può dire che le superfici cedute dalle classi più piccole siano andate a ricomporre la grande azienda da una parte, e dall'altra rimpinguare la rendita fondiaria urbana.

Nel periodo compreso tra gli anni 1970/75, le variazioni non presentano ampie modificazioni se non una diminuzione «naturale» delle grandi aziende che subiscono un calo sia in numero sia in superficie; questa non viene redistribuita all'interno delle altre classi ma utilizzata per usi extra-agricoli. Nel frattempo l'intervento di riforma fondiaria si è concluso e la nuova politica agraria, del piano MANSOLT prima e delle direttive comunitarie dopo, non interviene direttamente sulla ricomposizione fondiaria e sulla proprietà, sull'azienda come elemento economico portante.

Ciò sembrerebbe porre delle problematiche nuove rispetto al rapporto azienda-proprietà: la proprietà come supporto allo sviluppo aziendale e produttivo o la proprietà ancora alla ricerca di nuove rendite da investire in altri settori?

Per quanto riguarda l'evoluzione della conduzione aziendale, raggruppata, per rendere omogenei i dati con quelli esistenti nel 1930, in tre tipi fondamentali di gestione (coltivatrice diretta, con salariati e/o con partecipanti e altre forme in cui prevale quasi totalmente quella mezzadrile), va sottolineato (v. tab. 9) il notevole sviluppo quantitativo assunto dalle aziende *direttive coltivatrici* nel periodo 1930/'60 (+1.700), che peraltro riducono fortemen-

te la percentuale della propria superficie aziendale (-30%) rispetto al totale.

In percentuale nel periodo 1960/'75 la loro presenza si è assestata intorno al 70-80% del totale delle aziende e al 25-35% dell'intera superficie aziendale anche se con una riduzione sia del numero che della superficie.

La *conduzione con salariati* e/o compartecipanti, nonostante una considerevole diminuzione del loro numero dal 1930 al '60 e poi al 1970, ha sempre mantenuto una rilevante presenza in termini di superficie aziendale tanto da costituire nel 1975 il 60% del totale.

Notevole decremento si è invece manifestato nella conduzione *mezzadrile* presente, al 1975, in 307 aziende che interessano il 6% dell'intera superficie aziendale.

Tale conduzione, in via di definitivo superamento, perdura in grandi aziende private nelle quali, al 1978, erano addetti ancora 470 mezzadri.

3.2.3.

Le aziende agricole nel territorio comunale (1975)

L'indagine è stata svolta utilizzando i dati al 1975 reperiti presso l'Ufficio Statistico del Comune di Roma ed operando sulle 118 zone di censimento agricolo nelle quali è attualmente suddiviso il territorio comunale; dall'analisi svolta si sono rilevate un totale di 4.758 aziende, che occupano una superficie di 91.583,33 ettari (vedi tab. 10).

Le aziende di dimensioni inferiori ai 10 ettari sono distribuite sull'intero territorio, ma con una concentrazione maggiore nelle zone Nord e Sud-Est.

Le aziende di medie dimensioni (tra i 10 e i 50 ettari) risultano prevalentemente concentrate nella zona Nord-Ovest.

Queste ultime risultano in numero di 1.136 pari al 24% del totale e coprono una superficie di 23.000 ettari equivalente al 25% della superficie aziendale. Quindi un quarto del territorio risulta occupato da aziende di media dimensione condotte prevalentemente in forma diretta (833 aziende).

Da rilevare che il numero delle aziende con conduzioni a mezzadria e salariale, in questa classe di ampiezza sono quasi equivalenti (rispettivamente 114 e 188 aziende).

Le aziende, di estensione superiore ai 50 ettari, rappresentano il 9% (351) del numero complessivo, ma da sole occupano un'area di 59.477,69 ettari pari al 65% della superficie totale. Ovviamente, la gran parte viene condotta in forma salariale; a conduzione diretta, risultano solo 86 aziende; praticamente inesistenti altri tipi di conduzione.

Nel territorio comunale le grandi aziende sono presenti in modo preponderante nelle aree ovest e Nord-Ovest ed interessano in particolare le proprietà della Società Maccarese, Torre in Pietra, Pio Istituto Santo Spirito, Istituto Germanico.

Secondo i dati rilevanti (del 1975) l'azienda media nel territorio comunale è di ettari 19,24. Per la forma di conduzione diretta,

(la più diffusa) si è riscontrata un'azienda di estensione media pari ad ettari 8,31; per la conduzione salariale, l'ampiezza media è risultata circa 10 volte superiore (82,26 ettari).

Al fine di una migliore comprensione dei dati rilevati dal territorio comunale, è stato suddiviso in sei grandi settori.

Tale suddivisione è stata fatta sulla base di due parametri: l'uso attuale del suolo e l'altimetria (raggruppando le zone di censimento agricolo) e intende prefigurare l'individuazione di zone omogenee d'intervento.

I settori individuati sono:

— TEVERE NORD (12 zone di censimento)

— AURELIO-CASSIA (32 zone di censimento)

— ALTA VALLE DEL TEVERE (11 zone di censimento)

— VALLE DELL'ANIENE (10 zone di censimento)

— ZONA EST-APPIO-LATINO (21 zone di censimento)

— TEVERE SUD (20 zone di censimento)

È stata esclusa l'area relativa al centro storico e l'area urbana interna al G.R.A. (9).

Tevere Nord (v. tab. 11 grafico n. 2). La superficie agraria di questa zona risulta essere di ettari 13.034 con 371 aziende; l'ampiezza dell'azienda media è di Ha 35,13. Il 71% della superficie di questo settore è ricoperta da aziende di oltre 50 ettari, mentre il resto è per il 20% di aziende medie e per il 9% di aziende piccole.

In questo settore ricadono alcune grandi aziende quali la società Maccaresse, la S.p.A. Torre in Pietra, e parte del Pio Istituto Santo Spirito.

Si presenta come un'area intensamente coltivata a rilevante vocazione zootecnica; le aziende piccole e medie si trovano concentrate soprattutto a Ponte Galeria a Malagrotta (ERSAL ex Ente Maremma) e a ridosso del Grande Raccordo Anulare.

Aurelio-Cassia (v. tab. 12 gra-

fico n. 3). E', con i suoi 33.428 ettari, il più grande dei sei settori e comprende 1.469 aziende. La media dell'ampiezza aziendale è di ettari 22,75.

La superficie è occupata principalmente da aziende di dimensioni maggiori ai 50 ettari (59% della superficie per complessivi ettari 19.858).

Le aziende comprese tra i 10 e i 30 Ha coprono una superficie di 10.625 Ha (32%); la restante parte di territorio è distribuita fra piccole e piccolissime aziende.

La forma di conduzione maggiormente presente è quella diretta-coltivatrice (82% delle aziende, con una azienda media di Ha 11,02); in questo settore si nota una considerevole presenza di aziende di grandezza medio-piccola nelle aree di Testa di Lepre, Tragliata e Castel di Guido (ERSAL ex Ente Maremma).

Alta Valle del Tevere (v. tab. 13 grafico n. 4). Superficie agraria di ettari 10.483, suddivisa tra 237 aziende; ampiezza dell'azienda media di ettari 44,23.

La notevole dimensione dell'azienda media, in questo settore è giustificata dal fatto che 44 aziende (19% del totale delle aziende) da sole coprono una superficie di ettari 8.086 (77% della superficie totale).

La forma di conduzione più diffusa è la diretta con un totale di 163 su 237 aziende pari al 69%.

In questo settore si evidenziano alcune grandi aziende private quali quelle appartenenti a: D'Orazio (329 Ha), F.lli D'Angelo (365 Ha), F.lli Ferrari (748 Ha), Grazioli (818 Ha), Maoli (1.020 Ha).

Nelle zone Salario Bufalotta e Marcigliano sono presenti allevamenti di bovini.

Valle dell'Aniene (v. tab. 14 grafico n. 5). Copre una superficie agricola di ettari 7.655 con 341 aziende; l'estensione della azienda media è di ha 22,45. Si ha in questo settore una presenza rilevante di aziende (272) comprese tra uno e dieci ettari; vi sono però anche 30 grandi aziende corrispondenti all'8% del totale per ettari 5.717 (76% della superficie).

È peraltro da mettere in risalto la scarsa presenza di aziende di media grandezza. Risulta quasi

totalmente assente la mezzadria, mentre la forma di conduzione diretta è notevolmente presente (81% delle aziende).

Va detto inoltre che questo settore, è stato sottoposto a diverse lottizzazioni indiscriminate con notevole danno alla superficie agraria, cui sono state sottratte vaste aree.

Zona Est-Appio-Latino (v. tabella 15 grafico n. 6). Superficie di Ha 5.350 con 11.238 aziende; estensione dell'azienda media di Ha 4,32.

È questo l'unico settore dove l'azienda media è al di sotto del valore assunto per l'intero territorio comunale.

L'89% del totale dell'azienda (1.098 su 1.238) è di dimensioni piccolissime per una superficie complessiva di 1.034 ettari (20% della superficie totale); come si può notare l'estensione media di queste 1.098 aziende è inferiore ad un ettaro.

La presenza di grandi aziende è ridotta (1%) nonostante coprono una superficie di 2.318 ettari pari al 43% del totale. Proprio l'estrema frantumazione delle aree spiega come la conduzione in forma diretta sia preminente (89% delle aziende) rispetto alle altre. Anche in questo settore si sono verificate delle lottizzazioni.

Tevere Sud (v. tab. 16 grafico n. 7). La superficie agraria è di 17.913 ettari con 795 aziende; la media aziendale risulta di ettari 22,53. Le aziende in questa area sono per lo più piccole e medie (91%) e condotte in forma diretta (70% delle aziende).

Una parte delle aziende risulta però condotta con l'ausilio di salariati (184 su 795).

In questo settore si incontrano notevoli aree di terreno agrario male utilizzato o incolto, nonostante la sua fertilità.

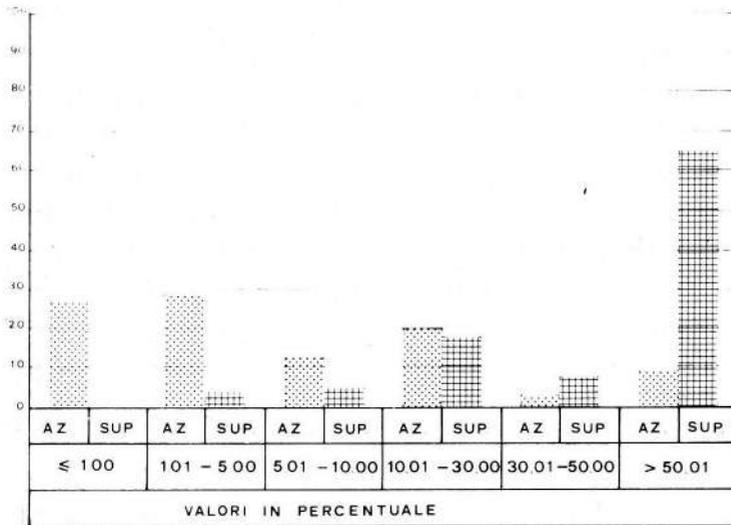
* * *

Vengono sviluppate qui di seguito dalle note conoscitive di approfondimento su di una realtà territoriale che, dalla ricerca svolta, risulta emergere come tra le più interessanti del territorio comunale sia per le capacità produttive che esprime, sia per la possibilità di avviare nuovi processi produttivi legati alla realizzazione di più moderne ed efficaci forme di gestione.

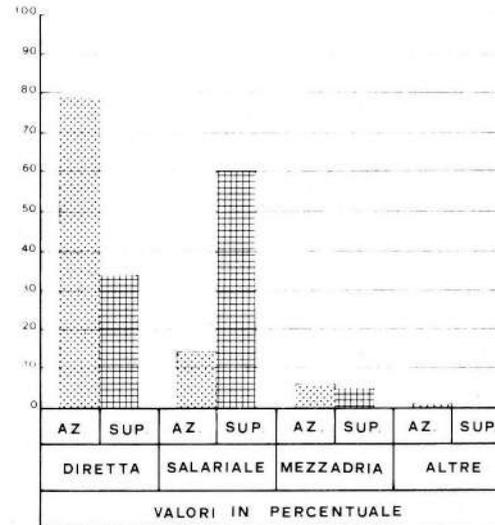
COMUNE DI ROMA

Grafico n. 1

CLASSI D'AMPIEZZA



TIPI DI CONDUZIONE



Tab. 10

COMUNE DI ROMA (S.A.U.)

TIPI DI CONDUZIONE

CLASSI DI AMPIEZZA	AZIENDE		SUP. HA		DIRETTA				SALARIALE				MEZZADRIA				ALTRE			
	AZ	%	SUP. HA	%	AZ	%	SUP. HA	%	AZ	%	SUP. HA	%	AZ	%	SUP. HA	%	AZ	%	SUP. HA	%
1.00	1305	27	751.08	--	1249	33	711.64	2	37	5	24.64	--	19	6	14.80	-	--	--	-----	--
1.01-5.00	1399	29	3911.06	4	1201	32	3305.27	10	127	19	368.61	--	66	21	225.88	5	5	50	11.30	11
5.01-10.00	567	12	4435.36	5	398	10	3133.32	10	72	10	612.36	1	94	30	663.82	14	3	30	25.86	26
10.01-30.00	964	20	15896.88	18	758	20	11794.61	37	119	17	2463.36	4	86	28	1626.91	26	1	10	12.00	12
30.01-50.00	172	3	7111.26	8	75	2	2975.15	11	69	10	3124.28	5	28	9	1011.83	21	--	--	-----	--
50.01	351	9	59477.69	65	86	3	9414.26	30	250	49	48856.67	90	14	6	1155.95	34	1	10	50.81	51
+TOTALE	4758	100	91583.33	100	3767	100	31334.25	100	674	100	55449.92	100	307	100	4699.19	100	10	100	99.97	100
% TIPI COND./TOT.	% AZ. 100	% SUP. 100	AZ. 79	SUP. 34	AZ. 14	SUP. 60	AZ. 6	SUP. 5	AZ. 1	SUP. --										

Fonte: Ufficio Statistica Comune di Roma - 1975