

In generale, è possibile individuare corrispondenze, nella suddivisione dell'area metropolitana in Municipi, con fasi di sviluppo edilizio del territorio che presentino caratteristiche di identità storica, costruttiva e, per quanto attiene alle attività della Conservatoria, censuaria.

Nella precedente pubblicazione, curata dall'Osservatorio del Moderno a Roma insieme alla Conservatoria, i "Quaderni del patrimonio immobiliare comunale", dedicata all'edilizia scolastica del XVI Municipio, era infatti grossolanamente riscontrabile un'omogeneità - tanto nelle tipologie quanto nelle tecniche - secondo una progressione radiale a procedere dal Centro verso le periferie, seguendo le tappe delle successive espansioni urbane.

L'analisi del patrimonio di edilizia scolastica del I Municipio differisce sostanzialmente da quel quadro, rappresentando una stratificazione pressoché completa dell'evoluzione urbana, inclusi resti archeologici a partire dall'età imperiale.

Ciò comporta due ordini di conseguenze, per quanto concerne l'analisi del bene e gli eventuali interventi di riqualificazione.

Sul piano analitico, diviene più arduo stabilire le caratteristiche di una consistenza originale del bene, in ragione della quale determinare le successive variazioni di consistenza, fino allo stato attuale.

Nonostante la nascita di un parco immobiliare di edilizia scolastica del Comune di Roma sia databile soltanto all'unità d'Italia, proprio l'acquisizione dei "collegi urbani" al patrimonio pubblico, mediante la Legge di liquidazione dell'Asse Ecclesiastico, pone un primo problema relativo allo stato antecedente: ovviamente, l'Archivio della Conservatoria del Comune dispone di documentazione concernente lo stato di fatto relativo agli anni '70 del secolo XIX, ma ignora quelle modificazioni negli assetti tipologici, funzionali, distributivi, che si fossero verificate prima di allora.

Non solo, le acquisizioni dall'Asse e da privati avvenivano in un primo tempo sulla base di una sola rappresentazione cartografica unita all'atto, quasi mai integrata da un'indicazione quantitativa delle superfici e dei volumi.

Un cenno a parte merita la convulsa edificazione compresa tra i colli Oppio ed Esquilino, appena successiva all'Unità: i blocchi a schiera hanno costituito per anni - in parte lo sono ancora - una mera quantità disponibile di contenitori indifferenziati, destinati a ospitare residenze, scuole, caserme e accuartieramenti, uffici e servizi pubblici e privati, senza identità tipologiche ulteriori, in modo da consentire continue migrazioni nelle destinazioni d'uso, oggi ricostruibili con difficoltà e vaghe certezze.

Se le successive edificazioni promosse dal Comune e dal Governatorato iniziarono a riportare sin dagli anni '10 il numero delle aule e dei servizi igienici, solo con il censimento del '31 vennero introdotte le quantità metriche, ma estesamente solo per le scuole costruite dopo l'avvento del regime, con rare eccezioni per gli edifici di maggior rilievo nel centro storico.

In anni successivi venne introdotto il "verbale di consegna", a tutt'oggi l'unico strumento ufficiale che preveda, insieme con una sommaria descrizione degli immobili nelle tecniche costruttive adottate e nelle finiture, anche una precisa indicazione delle superfici coperte e scoperte, dei volumi, delle date di inizio e di fine lavori, dei costi di costruzione.

Perfino il processo di revisione dei materiali documentali, avviato dalla Conservatoria agli inizi degli anni '60, investendo la quasi totalità degli edifici scolastici del centro storico, non riuscì a venire a capo delle situazioni più complesse. Aggiornamento e rielaborazione dei dati, che avvenivano sulla scorta di estese e approfondite campagne di rilievo, e di accurate indagini catastali, per la prima volta introducevano il tema del *valore* dei singoli immobili, comprendendo la predisposizione di documenti e informazioni necessarie alla determinazione della rendita.

Va considerato, infatti, che Comune e Governatorato, se richiedevano il preventivo accatastamento dei fabbricati per le acquisizioni da privati e enti, non provvidero mai all'ultimazione delle procedure catastali per gli edifici scolastici costruiti in proprio; con la conseguente perdita di primari elementi di riscontro al verbale di consegna e di altre informazioni, soprattutto di natura finanziaria, e l'ulteriore necessità di provvedervi in ogni caso, prima o poi.

Tanto meno si è provveduto, anche in seguito, all'accatastamento delle variazioni nell'estensione, nel volume, nella destinazione d'uso, quando nel medesimo fabbricato - o complesso di fabbricati - hanno trovato luogo attività sportive, ricreative, culturali, amministrative, istituzionali, affatto diverse dalla didattica.

La situazione del lotto compreso tra le vie Marmorata, Galvani, Zabaglia, al quartiere Testaccio, evidenzia tali difficoltà d'indagine, combinando la pluralità delle proprietà con il quadro delle gestioni, delle concessioni e degli utilizzi.

A tale proposito, il recente passaggio in gestione degli edifici destinati alla Scuola secondaria superiore dal Comune alla Provincia - ferma restando, al momento, la proprietà - minaccia di complicare ulteriormente il quadro delle mutazioni e le modalità di acquisizione di documenti e dati indispensabili all'Archivio della Conservatoria: la possibilità di promuovere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, tende già ad essere applicata estensivamente dalla Provincia, talora trascurando di riferirsi puntualmente alla proprietà, per i necessari provvedimenti di autorizzazione e per la conseguente trasmissione delle documentazioni.

Sul piano operativo, un tale quadro analitico non implica e non consente la possibilità di delineare - come invece già avvenuto per il Municipio XVI - una casistica esemplificativa di possibili strategie di riqualificazione, venendo a mancare un riferimento immediato tanto alle consistenze originali, quanto a settori omogenei di patrimonio immobiliare: ogni singolo manufatto o complesso di manufatti richiede soluzioni apposite. Al più, possono essere individuate analogie negli interventi recenti promossi dal Municipio I e dai Dipartimenti.

Si manifesta invece più acuta l'esigenza di mettere ordine nella complessità, potendo riferire quantità e qualità delle informazioni, acquisite nel corso degli studi, direttamente alle modalità operative di acquisizione e trattamento dei dati già definite in Conservatoria.

Per le prossime tappe della ricerca condotta dall'Osservatorio sul Moderno, sarà fondamentale mettere a punto un'interfaccia più articolata e flessibile, rispetto all'attuale scheda informativa sull'immobile, in grado di dialogare con le banche dati della Conservatoria senza mediazioni ulteriori.

Al centro, la descrizione, puntuale e aggiornata, della qualità degli immobili, come modalità imprescindibile alla determinazione esatta del valore, in termini storici e tecnici, ma anche finanziari e commerciali.

* Coordinatore della ricerca per la Conservatoria del Patrimonio Immobiliare