

OGGETTO: Note presentate dall'Associazione Ciampino Bene Comune relative all'asta giudiziaria scaturita dal Fallimento Casa Bianca Srl, n. 96/2015.

La *Relazione tecnico - estimativa degli Immobili siti nel Comune di Ciampino in Via dei Laghi n.62*, allegata all'asta di vendita contiene, secondo Ciampino Bene Comune, alcune inesattezze e lacune che falsano il valore commerciale di quanto messo all'incanto. Nello specifico:

- al Paragrafo 8 di *Valutazione economica*, laddove si espone sulla destinazione edilizia dei fabbricati "rurali". L'estensore del documento, nel tentativo di chiarire la categoria degli immobili in esame e dimostrarne l'originaria destinazione ad abitazione rurale, cita il lemma "casale" così come riportato dal vocabolario (on-line, aggiungiamo noi) Treccani, cioè: "**casale** s. m. [lat. mediev. *casale*, der. di *casa* «casa rustica»]. - **1.** Gruppo di poche case rurali, formatosi, senza carattere o funzione di centro, in zone e per esigenze particolari. È frequente anche come elemento di toponimi: *Casale Monferrato* (città in prov. di Alessandria), *Casàl di Prìncipe* (Caserta), *Casalbordino* (Chieti), *Casalbuòno* (Salerno), *Casalgrande* (Reggio Emilia), *Casalpusterlengo* (Lodi), ecc. **2.** Edificio rustico, casa di campagna isolata: *campi e vigne, sparsi di terre, di ville, di casali* (Manzoni)". Pertanto, nelle righe che seguono, si afferma perentoriamente "Dunque trattasi di immobili con destinazione originaria ad abitazione. A fronte di ciò è presumibile che NON sia da escludere un utilizzo degli stessi immobili quali abitazioni (o destinazioni a questa afferenti)". E, conseguentemente, laddove dove si esegue il calcolo del valore attribuibile ai fabbricati in questione, si applicano i parametri di 2a Fascia del Borsino Immobiliare "Ville e villini zona periferica".

Tale conclusione sembra ingenerata dall'errore di fondo commesso dal relatore. E' noto, come il termine "casale" (*casalis*) abbia assunto nel corso dei secoli, dall'età tardo antica, alla medievale, alla moderna e contemporanea, significati affatto diversi. Sul lemma, infatti, si innerva la storia stessa della Campagna Romana - qui ben rappresentata, proprio dalla Tenuta e dai Casali del Muro dei Francesi -. Per brevità, riportiamo:"... gli studi condotti sui casali del tardo Trecento e del Quattrocento, e poi sulle 'tenute' dell'età moderna che dei casali sono le dirette eredi, hanno ricostruito un assetto territoriale e produttivo molto peculiare. L'intera Campagna Romana, senza eccezioni, fu connotata nel tardo medioevo dalla grave crisi e poi dalla scomparsa di tutti gli insediamenti abitati stabili. Il territorio venne interamente ripartito in aziende agrarie (dette, appunto, dapprima casali, poi tenute) molto vaste, tendenzialmente

compatte e dai confini bene individuati e relativamente stabili. L'estensione era molto variabile, ma nella maggioranza dei casi oscillava nel tardo medioevo fra i cento e i cinquecento ettari. Vi si praticavano la cerealicoltura e l'allevamento in forma speculativa, destinando la totalità o quasi della produzione al mercato ed effettuando elevati investimenti di capitale per la gestione. La manodopera era salariata, spesso stagionale; in ogni caso, appare priva di uno stabile rapporto con la terra coltivata e non risiedeva sull'azienda. I casali erano forniti di edifici fortificati e, talvolta, di consistente entità, ma non destinati a un uso residenziale¹. Dal Medioevo, sino alla fine del XVII secolo, guarda caso, l'epoca cui risalgono i casali ciampinesi messi in vendita, il termine casale non indica in alcun modo degli edifici rurali, ma dei fondi, le grandi tenute della Campagna Romana². Dunque la relazione sembra fuorviare, gli eventuali acquirenti, sull'effettiva destinazione d'uso dei fabbricati, almeno quella loro assegnata dalla storia e, conseguentemente, sul loro attuale valore commerciale.

- al Paragrafo 8 di *Valutazione economica*, dove in merito al computo delle spese sostenute dal MIBACT per il restauro e valorizzazione del Portale della Marcandreola (il grande portale barocco lasciato crollare nel 2011), riteniamo esso sia incompleto e, trattandosi di cifre che sono poste a detrazione del valore degli immobili, anch'esso fuorviante. I lavori elencati ammontano a 55.953,12 euro, i soldi pubblici sinora spesi per mettere in sicurezza i resti dalla Soprintendenza, ma del tutto insufficienti ai lavori di anastilosi del monumento (attendiamo in questo senso conferma dell'importo dagli stessi Uffici del Mibact che l'avrebbero fornita al relatore).

Dall'elenco presentato al Paragrafo 8 di *Valutazione economica*, inoltre, sfuggono completamente le spese per:

- la messa in sicurezza e il restauro di elementi architettonici vincolati, quali il secondo portale d'accesso e il muro perimetrale, pur nominati dal relatore al Punto 4 del medesimo Paragrafo con le lettere "c" e "d". Il muro perimetrale che, oltre a delimitare il fronte delle proprietà in vendita, ha promosso il toponimo del sito e materialmente, nel suo lungo sviluppo, abbraccia e raggruppa tutti i Beni

1

S. Carocci - M. Vendittelli, *L'origine della Campagna Romana. Casali, castelli e villaggi nel XII e XIII secolo*, con saggi di Daniela Esposito, Mauro Lenzi e Susanna Passigli, Roma, Società Romana di Storia Patria, 2004 (Miscellanea della Società romana di storia patria, 47), *Introduzione*.

2 Si veda A. Ruggeri "Monsignor Ciampini ed il Comune di Ciampino: dal nome del personaggio a quello del luogo", in *Ciampino e... i Ciampini. Studi in occasione del trentennale del Comune*, (a cura di) V. Rovacchi e A. Ruggeri, Quaderni della Biblioteca Comunale P.P. Pasolini, 1, 2005, p.98, nota 4, con bibliografia di rimando.

Culturali inseriti nella Tenuta del Muro dei Francesi.

- il tetto della chiesuola secentesca - raffigurata nel Catasto Alessandrino del 1659 - anch'esso lasciato crollare e anch'esso sotto tutela dal 1935, nonostante, al Paragrafo 1 *Introduzione*, sia nominata come "cappelletta" e datata "ai primi anni del XIX secolo". Le spese presentate al proposito (1600 euro/mq) non sono certo bastevoli per il restauro conservativo di tetto, murature e affreschi.
- i lavori di bonifica dagli ordigni bellici, rinvenuti copiosamente nei lotti limitrofi, da praticare su tutto il terreno in vendita. Si rammenta che una manifestazione pubblica delle scuole ciampinesi nel maggio del 2004 fu limitata all'area antistante il casale proprio per limitare tale rischio.
- l'assistenza archeologica da svolgere nel corso dei necessari lavori di realizzazione dei sottoservizi, allacci alla rete fognaria, ecc.

Nell'insieme crediamo che la Relazione elenchi in modo incompleto i lavori da eseguire nelle proprietà oggetto dell'asta giudiziaria, prospettando a partecipanti e potenziali acquirenti un quadro parziale, probabilmente fuorviante, delle spese da sostenere, in altre parole, sopravvalutando il valore commerciale di quanto messo in vendita. Pertanto,

CHIEDIAMO

al Giudice Delegato ed al Curatore di prendere atto delle incongruenze da noi rilevate nella stima, di effettuarne una nuova o di rettificare la precedente, di inserire queste nostre note "agli atti" della procedura.

Ciampino 21/11/2017

per CIAMPINO BENE COMUNE
Dario Rose Archelogo
Marina Veneri Architetto