



## COMUNE DI ROCCA DI PAPA

Provincia di Roma

**PERMUTA DI UN APPEZZAMENTO DI DEMANIO CIVICO  
AL F. 20 P.LLA 665 IN LOC. VIVARO,  
CON TERRENO DEL PATRIMONIO COMUNALE  
AL FOGLIO 21 P.LLA 59, PER LA RICOSTRUZIONE DELLA  
CHIESA "MADONNA DELLA FIDUCIA"**

Data: Aprile 2020

Il Perito demaniale  
(Arch. Cosimo Pica)



## PERIZIA

**Oggetto:** Comune di Rocca di Papa (RM) - Permuta "in sanatoria" - allo scopo di poter procedere alla demolizione e ricostruzione della nuova Chiesa ed annessa area dell'Oratorio, adibito a campo di calcetto - di terreno di uso civico al Foglio 20 particella n. 665, nella Frazione di Vivaro, utilizzato dalla Chiesa "Madonna della Fiducia", con altro di maggior consistenza di natura patrimoniale, al Foglio 21 particella n. 59 in località "Guardianone/Palazzolo".

### PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Cosimo Pica, iscritto all'Albo dei Periti demaniali della Regione Lazio al n. 113, è stato nominato Perito demaniale per le sistemazione degli Usi Civici del comune di Rocca di Papa con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 894 del 20 maggio 1994.

Successivamente, è stata redatta la "Verifica demaniale", dalla quale la demanialità del comprensorio risulta indiscutibilmente dall'atto rogato nell'anno 1875 dal Notaio Vitti di Roma e da successive operazioni ed atti demaniali, tra i quali è necessario citare, perché riveste maggiore rilevanza ed attendibilità, lo "Aggiornamento del progetto di verifica delle occupazioni abusive esistenti sul demanio di uso civico del comune di Rocca di Papa", redatto dall'agrimensore Sante Castellani, nominato perito-istruttore con decreto commissariale del 21.2.1953, n. 450. Tale documento, depositato presso il Commissariato usi civici di Roma in data 6 dicembre 1963, n. 2716 di protocollo, è stato pubblicato, a seguito di Ordinanza Commissariale in data 26.11.1971, senza osservazioni, né opposizioni.

Negli anni recenti, il Commissario per la liquidazione degli Usi civici per Lazio, dott. Franco Carletti, ha definitivamente chiuso la vicenda sugli Usi civici di Rocca di Papa con l'Ordinanza n. 270 del 23.03.2001 (*Allegato n. 1 – Ordinanza n. 270 del 23.03.2001, del Commissario per la liquidazione degli Usi civici per il Lazio dott. Franco Carletti*) e successiva Sentenza n. 266, repertorio n. 38 del 16.02.2006, (*Allegato n. 2 – Sentenza n. 266 del 16.02.2006, del Commissario per la liquidazione degli Usi civici per il Lazio dott. Franco Carletti*) confermando la demanialità, fra gli altri, del terreno in trattazione.

Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 1 della legge 1766/27, detti terreni sono stati definitivamente assegnati al demanio collettivo, con trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ora Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e sottoposti definitivamente al particolare regime giuridico degli "usi civici" (*Allegato n. 3 – Estratto di mappa dei demani civici – stralcio foglio 20 p.lla n. 665-ex 657/parte, originaria particella 1/parte*).

Il Comune di Rocca di Papa è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera commissariale n. 639 del 02.08.1974 ed approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976.

La particella oggetto di studio e relazione è individuata nel catasto dei beni del Comune di Rocca di Papa al Foglio 20 particella 665 della superficie di Ha. 0.14.24 (*Allegato n. 4 – Visure ed Estratto di mappa catastale – Foglio 20 particella n. 665*).

Detto terreno è inserito nella Perimetrazione del Parco e Area Contigua del "Parco Regionale dei Castelli Romani", secondo l'adozione commissariale del 31.03.98.

Con Lettera d'incarico del 13.02.2020, Sua Eccellenza Raffaello Martinelli, Vescovo di Frascati, ha affidato allo scrivente, l'incarico per la

redazione della Relazione peritale per la Permuta demaniale a sanatoria dei diritti civici dalla particella 665 del foglio 20 ad altro territorio più idonea all'esercizio dei diritti collettivi.

## **RELAZIONE**

I terreni del Demanio Civico del Comune di Rocca di Papa sono riportati nella Verifica demaniale redatta, regolarmente pubblicata e validata con Ordinanza n. 270 del 23.03.2001, dal Commissario per la liquidazione degli Usi civici per il Lazio dott. Franco Carletti. In questa relazione istruttoria emerge che il terreno oggetto di studio risulta di natura demaniale, come riportato nelle cartografie allegare alla verifica stessa.

Il terreno di cui si chiede la permuta e conseguente sdemanializzazione, è sito nel territorio del Comune di Rocca di Papa, in loc. Vivaro, distante circa Km. 15 dal centro cittadino. E' raggiungibile percorrendo, dal centro urbano, la S.R. 218 fino alla rotonda che innesta sulla Via dei Laghi (SP 217) per poi proseguire in direzione Velletri fino a Via dei Pratonì del Vivaro (SP 18/c), per poi innestarsi, all'altezza del Centro FISE sulla (S.P. 15/d) fino a raggiungere l'abitato della Frazione del Vivaro ed in particolare Via Calabria dove è posto il terreno in argomento.

L'appezzamento si presenta in pressoché pianeggiante in quanto oggetto di riporto già al tempo della realizzazione della piccola Cappella con adiacente area per Oratorio parrocchiale. E' posto ad una altitudine di circa 580 metri sul livello del mare. La zona, minimamente urbanizzata, è abitata da circa 500 persone.

### *ASPETTI URBANISTICI*

Lo stato attuale del terreno, come si evince dall'*Aerofoto dell'area di intervento (da google) (Allegato n. 5)* e dalle immagini fotografiche dell'area (*Allegato n. 6*) evidenzia la situazione di fatto dell'intero comprensorio. Emerge inoltre, che non vengono più esercitati gli usi

storicamente accertati, in quanto, la zona, ha perduto la sua destinazione agricola, essendo, anche il lotto oggetto di studio, occupato da una piccola Chiesa "costruita dalla Diocesi di Frascati nel 1966 al fine di provvedere all'assistenza spirituale della popolazione ivi residente, al pari di un campetto di calcetto a cinque limitrofo alla stessa, che venne messo a disposizione dei ragazzi che prendevano parte alle attività dell'Oratorio gestito dalla Diocesi di Frascati tramite la Parrocchia di Rocca di Papa.", il tutto, come si evince da quanto dichiarato nella Convenzione stipulata tra la Diocesi stessa ed il Comune di Rocca di Papa. Ciò evidenzia che la realizzazione è avvenuta precedentemente all'approvazione del Piano Regolatore Generale vigente, dando patente di regolarità sotto il profilo edilizio all'edificio religioso, praticamente racchiuso in zona edificata ed urbanizzata.

L'Amministrazione comunale di Rocca di Papa con atto del 24.01.2020, stipulato con la Diocesi di Frascati rappresentata da S.E. Monsignor Raffaello Martinelli, nella qualità di Vescovo pro-tempore e legale rappresentante della Diocesi di Frascati (RM), si è impegnata a concedere a titolo gratuito, alla Diocesi di Frascati il terreno e la chiesa soprastante, per l'esecuzione di opere relative alla demolizione e ricostruzione della Chiesa "Madonna della Fiducia" della Frazione di Vivaro e di ristrutturazione del Campo di calcetto alla stessa adiacente.

Il progetto di demolizione e ricostruzione, come previsto in Convenzione resta subordinato all'acquisizione di tutti i pareri necessari, fra i quali quello dell'Ente Parco Regionale dei Castelli Romani, del Genio Civile e degli altri eventuali organismi sovracomunali competenti ad esprimersi.

Inoltre, è opportuno precisare che nel Piano di gestione e assestamento forestale dei boschi di proprietà del Comune di Rocca di Papa, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 26.05.2015, non è ricompresa l'area riferita alla particella n. 665 del Foglio 20, né quella originaria da cui questa è generata, in quanto il

terreno, da tempo è ricompreso nell'area urbanizzata della località Vivaro, come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 26.03.2020 dal Comune di Rocca di Papa (*Allegato n. 7 – Certificato di destinazione urbanistica del F. 20 p.lla 665*).

#### ASPETTI DEMANIALI

La permuta di demani civici, sulla base di una consolidata prassi, è ammessa nel caso di un prevalente interesse generale e va compensata con beni di equivalente valore, parimente utili al mantenimento dei diritti collettivi su altra area. I demani collettivi del Comune di Rocca di Papa sono legati al diritto di legnatico, che sull'area in questione non è più esercitato da tempo.

Il mantenimento dell'uso civico, ha una funzione di presidio ambientale e di rilievo sociale, considerato anche che gli usi civici a Rocca di Papa, rappresentano un elevato senso di appartenenza delle persone e delle famiglie al territorio.

Ai fini della permuta, si deve tener conto che il terreno oggetto di mutamento, al **F. 20 particella 665 della superficie di Ha. 0.14.24**, risulta in catasto terreni, interessato da coltura di seminativo, per un valore (V.A.M. annualità 2018 – ultima vigente) relativo alla Regione Agraria n. 10 - in cui è compreso il territorio di Rocca di Papa - pari ad €/Ha 40.700,00.

Ai fini della stima del terreno demaniale da permutare si è proceduto con il metodo comparativo, che ha portato alla determinazione dei due valori, quello generato dal valore agricolo, così determinato:

- **Valore agricolo seminativo € 40.700,00/Ha X mq. 1.424,00 = € 5.795,68.**

Mentre, effettuando una indagine di mercato sul territorio per situazioni analoghe, è emerso che il valore commerciale, per aree edificabili, si può attestare tra € 10,00/mq ed € 15,00/mq..

In tale contesto, considerata anche la giacitura e la localizzazione del terreno, si è ritenuto adottare il valore massimo di € 15,00/mq, da cui ne deriva:

- **Valore commerciale = € 15,00/mq X 1.424,00 = € 21.360,00**

Ai fini della permuta, occorre segnalare che di recente, il Comune di Rocca di Papa ha iscritto a patrimonio un consistente comprensorio boschivo, acquisito con atto risalente al 30 settembre 2000 (Atto n. 25266.1/2000, rogato Notaio Gamberale Alex e trascritto in data 09 gennaio 2001 rep. N. 37364). Ciò detto, si ritiene possibile compensare e quindi trasporre i diritti collettivi su un comprensorio boschivo patrimoniale di valore almeno equivalente, stimato sulla base del V.A.M. che per la stessa "regione agraria" attribuisce al bosco ceduo (tipologia in uso) un valore di 17.000€/Ha.

Ciò significa che dovrà essere iscritta, nella qualità di demanio civico, una superficie di bosco ceduo almeno di pari valore, per cui si è individuato l'appezzamento in catasto terreni al **Foglio 21 particella n. 59 della superficie di Ha. 1.49.00** (Allegato n. 8 - Estratto di mappa catastale e visura catastale), interamente boscata e di proprietà del Comune di Rocca di Papa (Allegato n. 9 – Aerofoto dell'area da permutare - google).

Il bene risulta inoltre, utile per la destinazione forestale e contiguo ad altri beni appartenenti al Comune di Rocca di Papa.

Per cui, al fine di consentire una maggiore remunerazione da parte della collettività di Rocca di Papa, il valore della superficie boscata che è stata individuata, per la trasposizione dei diritti civici, di Ha. 1.49.00, risulta superiore a quanto determinato per via analitica.

Il terreno è situato in Loc. Guardianone/Palazzolo, attualmente appartenente ai beni patrimoniali del Comune. La valutazione dell'area boscata individuata, è:

- Valore agricolo bosco ceduo € 17.000,00/Ha X Ha. 1.49.00 = €  
**25.330,00**

Si propone quindi di procedere alla permuta con traslazione dei diritti civici dal terreno demaniale di fatto non più utile agli scopi, e non più utilizzabile ai fini demaniali della collettività rocchigiana a quello di cui alla presente relazione.

La permuta, di questa minima porzione demaniale, potrà essere autorizzata anche in forza della volontà dell'Amministrazione Comunale, di trasferire i diritti collettivi su una superficie ampiamente superiore al valore da sottoporre al vincolo di uso civico, iscrivendo tra i beni di demanio civico, una superficie di bosco ceduo di Ha. 1.49.00, identificato come detto in precedenza e di valore e superficie ampiamente superiore a quanto si propone di sdemanializzare.

Si fa rilevare che la Collettività dei roccheggiani, oltre a non vedere depauperato il patrimonio terriero, anzi questo ne risulterà incrementato, potrà beneficiare in termini di recupero sociale e spirituale, sia per i residenti della Frazione sia per i numerosi turisti presenti durante la stagione estiva, oltre ad arricchire la Frazione ed il circondario di un importante punto di aggregazione giovanile.

La permuta di demanio collettivo, tenendo conto della sua esiguità e dell'interesse sociale dell'intervento, non pregiudica l'esercizio dei diritti civici da parte della Collettività, potendolo esercitare sul restante demanio che presenta la sufficiente disponibilità. Tanto più che si propone la compensazione del comprensorio terriero di mq. 1.424, con altro di maggiore consistenza e valore.

## CONCLUSIONI

Con la presente relazione non si propone la sottrazione di una esigua porzione di demanio collettivo (Ha. 0.14.24) - di fatto già occupato da una "Cappella" prefabbricata con spazi annessi e piccolo campo di

calcetto, per cui già ampiamente compromesso e da oltre cinquant'anni sottratto all'uso agricolo - ma lo spostamento di tale diritto civico su di una porzione di oltre dieci volte superiore (Ha. 1.49.00) che andrà a sommarsi alla già consistente superficie demaniale accertata e riportata nella verifica demaniale che ammonta a 900 Ha. circa.

Si può ragionevolmente attestare che, la proposta di permuta e traslazione in argomento, con la contestuale iscrizione a demanio civico di un'area boscata di proprietà comunale non lede i diritti collettivi, ancorché sulla specifica porzione in esame non risultano più essere esercitati, e comunque, qualora in forma residuale venissero ancora esercitati, questi possono essere opportunamente praticati su terreni limitrofi all'area in argomento. Inoltre, il trasferimento sul lotto individuato facilita l'uso civico in quanto disponibili e facilmente utilizzabili.

Il comprensorio terriero oggetto di studio, ha, di fatto, perduto la sua destinazione agricola, acquisendo destinazione diversa, secondo la volontà dell'Amministrazione comunale, acclarata dal permanere della piccola struttura dedicata al culto della religione cristiana, già a decorrere dall'anno 1966.

Per quanto esposto ed asseverato, il sottoscritto Perito demaniale, vista la normativa vigente, reputa possa essere concesso - ai soggetti titolari dei beni demaniali, previa autorizzazione da parte della Regione Lazio - di dare diversa destinazione alle aree di proprietà collettiva nei casi in cui la variazione rappresenti una esigenza legata ad un reale beneficio e rilancio economico e sociale per la collettività ed esistano altre superfici alternative all'esercizio degli usi.

Rilevata la valenza culturale, spirituale e sociale dell'iniziativa intrapresa dall'Ente gestore stesso, si ritiene, per tutto quanto esposto, di esprimere il proprio parere favorevole a che l'Amministrazione comunale rivolga istanza alla Regione Lazio per ottenere il necessario Nulla Osta alla permuta e conseguente sdemanializzazione dell'appezzamento terriero

sopra descritto e graficizzato negli allegati, con apposizione del vincolo su altro appezzamento come in epigrafe indicato.

La presente Relazione dovrà recepirsi con Deliberazione del Consiglio comunale per essere inviata, successivamente, alla Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca – Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali. Il predetto atto assembleare dovrà anche contenere formale richiesta di Permuta.

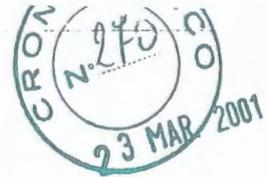
Rocca di Papa, 16 aprile 2020

Il Perito demaniale  
Arch. Cosimo Pica



**ALLEGATO N. 1**

**Ordinanza n. 270 del 23.03.2001 del Commissario per la liquidazione degli Usi  
civici per il Lazio, dott. Franco Carletti**



Commissariato per la liquidazione degli usi civici per Lazio Umbria e Toscana con sede in Roma.

Il Commissario dott. Franco Carletti,

1. premesso che

1.1. con decreto di citazione 26 settembre 2000, cron. N. 731, il Commissario per la liquidazione degli Usi Civici per Lazio Toscana e Umbria con sede in Roma ha disposto la comparizione avanti a sé del Comune di Rocca di Papa, invitandolo a produrre ogni documentazione catastale relativa alle terre formalmente intestate al Comune stesso all'epoca della formazione del Regno d'Italia, in vista dell'eventuale promozione del giudizio di accertamento e tutela dei diritti collettivi;

1.2. all'udienza fissata del 9 novembre 2000 il Comune ha depositato copia:

- a) del provvedimento del Presidente della Regione Lazio del 20.05.1994, n. 894/1994 che dà incarico all'arch. Cosimo Pica di procedere alla verifica dei terreni di demanio comunale o di uso civico nel Comune di Rocca di Papa;
- b) del verbale di accettazione dell'incarico del 12.08.1994;
- c) del verbale di inizio delle operazioni di verifica del 28.09.1994;
- d) del decreto che ha disposto la pubblicazione della verifica demaniale;
- e) dell'avviso del Sindaco 30.09.1999 di deposito degli atti di verifica;
- f) della dichiarazione del Segretario generale del Comune 9.12.1999 di avvenuta pubblicazione all'Albo del Comune dal 30.09.1999 al 30.10.1999;

1.3. nei termini non sono pervenute opposizioni al Commissariato;



- 2.1. alle Verifiche di cui al precedente punto 1.8 hanno fatto seguito alcuni provvedimenti successivi resi in sede giurisdizionale, dei quali si è reso necessario tenere conto;
- 2.2. i dati catastali delle precedenti Verifiche sono tratti dal vecchio catasto, sicché non vi è corrispondenza con quelli attuali quali risultano invece dal Nuovo Catasto Terreni;
- 2.3. le Verifiche Castellani hanno avuto un oggetto particolare – le "concessioni ad utenza", le occupazioni abusive, l'aggiornamento degli elenchi = e questo può giustificare il conferimento di un nuovo incarico, affidato all' arch. Pica, che altrimenti sarebbe ingiustificato;

ritenuto che

- 3.1. dalla Verifica risulta che sono di demanio civico le terre censite in catasto del Comune di Rocca di Papa al:

Foglio 7 particella n.6;

Foglio 11, particelle nn. 119, 120, 129, 130, 169, 170, 171, 180, 221, 222, 223, 235, 270, 277, 280, 281, 286, 298, 304, 312, 313, 333, 334, 352, 356, 357, 358, 359, 360, 362, 363, 364, 365, 372, 373, 374, 380, 384, 393, 394, 395, 458, 459, 504, 553, 584, 587, 657, 711, 712, 713, 714, 733, 792, 793, 813, 814, 832, 835;

Foglio 12, particelle nn. 11, 51, 55, 62, 63, 73, 75, 80, 81, 91, 92, 93, 94, 95, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 133, 134, 135, 136, 138, 142, 158, 161, 163, 164, 169, 170, 172, 246, 252, 253, 275, 277, 321, 328, 329, 338, 344, 351, 352, 360, 373;

Foglio 13, particelle nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 45, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87,



51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68,  
69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82;

**Foglio 17, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10;**

**Foglio 18, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15,  
16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33,  
34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51,  
52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69,  
70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87,  
88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103,  
104, 105, 106, 107, 108, 109, 112**

**Foglio 20, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,  
15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32,  
33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50,  
51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68,  
69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86,  
87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102,  
103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116,  
117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 135,  
136, 137, 138, 139, 140, 145, 150, 151, 152, 153, 154, 157, 158,  
159, 160, 162, 171, 203, 204, 210, 236, 237, 238, 239, 240, 241,  
242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 251, 253, 254, 255;**

**Foglio 24, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9;**

**Foglio 25, particelle nn. 1, 7;**

**Foglio 28, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,  
15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32,  
33, 34, 35, 36, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55,  
56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75,  
76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85;**





**Foglio 29, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208;**

**Foglio 30, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92.**

**3.2. sono terreni privati gravati da usi civici le terre censite in catasto del Comune di Rocca di Papa al:**

**Foglio 11, particelle 172, 173, 174, 175, 709, 710.**

**3.3. con la Verifica depositata dall' arch. Pica si possono ritenere concluse le operazioni di verifica dei terreni di demanio collettivo o di uso civico nel Comune di Rocca di Papa;**

- 3.4. le operazioni di verifica sono conformi a quanto dispone la l. 16 giugno 1927, n. 1766, ed alle altre leggi, statali e regionali, vigenti in materia di usi civici;
- 3.5. è opportuno assicurarne la trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari

approva

la Verifica demaniale per il Comune di Rocca di Papa disposta con provvedimento del Presidente della Regione Lazio del 20.05.1994, n. 894/1994 svolta dall' arch. Pica e pubblicata all' Albo del Comune di Rocca di Papa dal 30.09.1999 al 30.10.1999;

dispone

che il Comune di Rocca di Papa curi la trascrizione di questo provvedimento presso la Conservatoria dei registri immobiliari con l' onere del deposito della nota di trascrizione presso questo Commissariato, e affida allo scopo l'incarico di provvedere alla trascrizione al Geom. Claudio Patrizi, che nomina CTU;

ordina





**Foglio 15, particelle nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 226, 227, 229;**

**Foglio 16, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82;**

**Foglio 17, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10;**

**Foglio 18, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 112**

**Foglio 20, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 145, 150, 151, 152, 153, 154, 157, 158, 159, 160, 162, 171, 203, 204, 210, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 251, 253, 254, 255;**

**Foglio 24, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9;**

**Foglio 25, particelle nn. 1, 7;**

**Foglio 28, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 83, 84, 85;**

**Foglio 29, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164,**



165, 166, 168, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189,  
190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203,  
204, 205, 206, 207, 208;

Foglio 30, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,  
17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,  
36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54,  
55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73,  
74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92;

ordina altresì

al Conservatore dei registri immobiliari di trascrivere:

1. a favore e contro il Comune di Rocca di Papa e favore e contro i sog-  
getti che ne risultano proprietari che sono gravate da usi civici a favore  
della popolazione del Comune di Rocca di Papa le terre censite al catasto  
di Rocca di Papa al:

Foglio 11, particelle 172, 173, 174, 175, 709, 710.

dichiara

l'estinzione del procedimento conseguente al decreto di citazione 26 set-  
tembre 2000, cron. N. 731, subordinatamente alla realizzazione della tra-  
scrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari di questo prov-  
vedimento ed al deposito della nota di avvenuta trascrizione presso que-  
sto Commissariato.

IL COMMISSARIO  
Magistrato di Cassazione  
(D. FRANCO CARLETTI)



La presente copia fotostatica è conforme  
all'originale e si rilascia per  
dalla legge Notizia

Roma, il 28 MAR. 2001

IL SEGRETARIO



**ALLEGATO N. 2**

**Sentenza n. 266 del 16.02.2006, rep. n. 38, del Commissario per la liquidazione  
degli Usi civici per il Lazio, dott. Franco Carletti**

N. 30/2000 R.G.

N. . . . . Sent.

N. . 266 . Cron.

N. . 38 . . Resp. 16 FEB. 2006

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE  
USI CIVICI LAZIO, TOSCANA ED UMBRIA

Il Commissario, dott. Franco Carletti  
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nella controversia demaniale avente per oggetto:  
accertamento *qualitas soli*.

passata in decisione: il 3 novembre 2005

**pendente tra**

**Parti ricorrenti:** comune di Rocca di Papa, in persona del Sindaco  
pro-tempore;

**Sede/Residenza:** la casa municipale di Rocca di Papa;

**Difensore:** avv. Ugo Petronio del foro di Roma;

**Domicilio eletto:** c/o lo studio del difensore, via Ruggero Fauro n.  
43 - Roma;

**Procura alle liti:** a margine della comparsa di costituzione;

**contro**

**Parte convenuta:** Enrico Fondi;

**Sede/Residenza:** c/o lo studio del difensore, corso Trieste n. 16 -  
Roma;

**Difensore:** avv. Pietro Federico del foro di Roma;

**Domicilio eletto:** c/o lo studio del difensore, corso Trieste n. 16 -  
Roma;

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con nota datata 11 settembre 2000, prot. 7815 - pervenuta a questo Commissario il 14 stesso mese - la Procura Generale della Repubblica presso la Corte di Appello di Roma chiedeva che venissero adottate le iniziative di competenza a norma dell'art. 29 della legge n. 1766 del 1927, al fine di accertare, eventualmente in contenzioso, l'esistenza e la natura dei diritti di uso civico su 780 ettari di bosco, compresi tra Monte Cavo e Montepennolo, che avrebbero formato oggetto di compravendita.

A seguito di detta nota, veniva acquisita dalla Cancelleria Commissariale la relazione istruttoria dell'arch. Cosimo Pica, redatta per incarico conferitogli dal Presidente della Giunta Regionale Lazio, con decreto presidenziale del 26 settembre 2000.

All'udienza del 9 novembre 2000, rinviata d'ufficio al 24 dello stesso mese, il Commissario assegnava al Comune termine di giorni sessanta per il deposito della verifica amministrativa, al fine di provvedere alla sua omologazione e alla trascrizione prescritta dall'art. 2653, n. 1, C.C. L'omologa e l'ordine di trascrizione seguivano il 23 marzo 2001, cron. 270, l'effettiva trascrizione il 23 maggio 2001.

La nota utilizzata per la trascrizione formava subito oggetto di un provvedimento di correzione, di non lieve importanza. Con ordinanza 24 luglio 2001, infatti, le parole «[terreni] gravati dal diritto di uso civico», presenti nel quadro D) della nota stessa, furono sostituite dalle parole «*beni civici della popolazione del Comune di Rocca di Papa*»; della correzione e della necessaria trascrizione veniva incaricato il geom. Claudio Patrizi e l'ulteriore trattazione era fissata per l'udienza del 18 gennaio 2002, poi rinviata al 12 aprile 2002.

All'udienza del 12 aprile la causa veniva, peraltro, sospesa fino all'esito del giudizio pendente dinanzi alla Corte di Cassazione in proc. N. 6258/2002, proposto contro l'ordinanza 23 marzo 2001 cron. 270, per l'asserita carenza della giurisdizione commissariale in relazione all'omologazione delle verifiche amministrative regionali.

Tale procedimento pregiudiziale veniva deciso dalla Suprema Corte con sentenza 15401 del 15 ottobre 2003; a seguito di tale decisione, con ordinanza 27 luglio 2004, cron. 914, le parti del presente procedimento erano chiamate per l'udienza del 15 dicembre 2004, rinviata prima all'udienza del 17 dicembre 2004, poi al 19 gennaio 2005, poi ancora al 23 giugno 2005, infine al 3 novembre 2005.

In quest'ultima occasione, la controversia veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni che si riportano qui di seguito.

È da aggiungere per completezza che nel presente procedimento, il 13 dicembre 2000 si era costituito tale Enrico Fondi, naturale del comune di Rocca di Papa nonché Consigliere Comunale.

#### **CONCLUSIONI DELLE PARTI**

- **conclusioni per il comune di Rocca di Papa** (memoria del 28 marzo 2002): *si insiste perché, disattese le richieste della controparte perché inammissibili e/o infondate, siano accolte le conclusioni già dispiagate dal comune di Rocca di Papa nei precedenti scritti difensivi;*
- **conclusioni per Enrico Fondi** (comparsa conclusionale depositata il 16 giugno 2005):  
*voglia l'Illustrissimo Giudice, in accoglimento dei motivi esposti e fatti salvi i diritti di impugnativa:*

- dichiarare, previo svolgimento di accertamento storico-giuridico, la natura giuridica dei 780 ettari di bosco, compresi tra Monte Cavo e Montepennolo oggetto della compravendita intercorsa tra la Banca Nazionale dell'Agricoltura ed il comune di Rocca di Papa, mediante affidamento di adeguato incarico ad un perito esperto in istruttorie demaniali e, quindi, non con conoscenze meramente tecniche, stante la complessità dell'accertamento medesimo quale si evidenzia dalle stesse contraddizioni tuttora non risolte dalle relazioni dell'arch. Pica. Con vittoria di spese ed onorari di causa.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Va innanzitutto richiamata la sentenza 10 luglio - 15 ottobre 2003 n. 15401/03 con la quale le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno dichiarato l'inammissibilità del ricorso, avanzato da Enrico Fondi, quale cittadino del comune di Rocca di Papa, contro l'ordinanza Commissariale del 23 marzo 2001.

Precisava la Corte, nei motivi della decisione, che

*il provvedimento impugnato, anche se formalmente qualificato come ordinanza, ha in realtà la natura di sentenza, in considerazione della natura decisoria e non semplicemente ordinatoria.*

*Avendo, poi, tale provvedimento deciso in ordine alla esistenza di diritti di uso civico, l'unica impugnazione proponibile era il reclamo alla Corte di Appello di Roma, ai sensi dell'art. 32 L. 16 giugno 1927 n. 1766, non essendo possibile il rimedio del ricorso diretto per Cassazione ai sensi dell'art. 111 della Costituzione, contrariamente a quanto ritenuto dal ricorrente, in considerazione delle irregolarità relative alla instaurazione ed allo svolgimento del procedimento nell'ambito del quale era stato emesso.*

*In considerazione, poi, del fatto che era ormai intervenuta una decisione di merito non può essere accolta neppure l'istanza subordinata formulata dal ricorrente di conversione del ricorso in regolamento preventivo di giurisdizione.*

Il prof. Enrico Fondi sostiene di essere intervenuto legittimamente nel processo e di avere così assunto la natura e le funzioni di parte in causa; pertanto, chiede che il Commissario dichiari nullo il proprio provvedimento del 23 marzo 2001 e tutti gli atti ad esso successivi, che non gli sarebbero stati notificati, e che ne disponga quindi la rinnovazione ex art. 162 c.p.c., disponendo, inoltre, una perizia per stabilire la reale *qualitas soli* dei beni rappresentati dai 780 ettari di bosco, recentemente acquistati dal comune di Rocca di Papa.

Il provvedimento contestato è costituito dall'ordinanza con la quale il Commissario ha omologato la *Verifica demaniale*, svolta per incarico regionale dall'arch. Cosimo Pica, disponendo nel contempo le relative trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II. e dichiarando l'estinzione del processo all'esito delle trascrizioni medesime.

Alla luce di tale sicura premessa, l'intervento volontario del Fondi non può non esser dichiarato inammissibile, sia perché l'oggetto del giudizio non ha natura contenziosa, sia perché l'interveniente non ha proposto opposizione alla *Verifica demaniale*, ritualmente depositata e pubblicata.

La mancata opposizione nei termini da parte del Fondi ha determinato contro di lui una preclusione insormontabile; infatti, è proprio in conseguenza di tale opposizione che tale è stata acquisita agli atti la *Verifica demaniale* depositata e pubblicata senza opposizioni, cioè la prova provata della preclusione contro il Fondi maturata.

È appena il caso di osservare, inoltre, quanto alla pretesa nullità dell'atto contestato e di quelli conseguenti, che la nullità deve essere comminata espressamente dalla legge, e che l'omessa comunicazione del deposito di un'ordinanza non è mai causa di nullità di essa.

Ancora. L'intervento del Fondi nel presente giudizio è motivato da un preteso pregiudizio, che poteva derivargli dalla ordinanza impugnata; ma tale pregiudizio non sussiste, dato che il Fondi è stato sempre in condizione di svolgere la propria difesa, e le ha concretamente svolte.

La richiesta della controparte è dunque manifestamente inammissibile, perché pretende dal giudice un provvedimento che non ha cittadinanza nel nostro ordinamento positivo.

Poiché, infatti, sono regolarmente intervenuti tutti gli adempimenti relativi alla trascrizione, ed è stata depositata copia della relativa nota presso gli uffici commissariali, si è realizzata la "condizione sospensiva" da cui l'ordinanza commissariale faceva dipendere la definitiva estinzione del procedimento.

Orbene, il provvedimento che dichiara l'estinzione del processo è assoggettato a specifici mezzi d'impugnazione, che dipendono dalla forma del provvedimento stesso.

Trattandosi di ordinanza, il rimedio, in via di principio, è quello del reclamo al collegio ex art. 178 c.p.c. Se, però, l'ordinanza è stata emessa da un giudice unico, è evidente che il reclamo non avrebbe senso, perché a decidere su di esso sarebbe lo stesso giudice che ha emesso l'ordinanza. In tali casi, perciò, l'estinzione dovrebbe essere dichiarata con sentenza appellabile, ed ogni pronuncia, seppure qualificata formalmente come "ordinanza", avrebbe il contenuto di una sentenza: *«All'ordinanza che dichiara l'estinzione del giudizio pronunciata dal giudice istruttore in funzione di giudice unico deve attribuirsi natura sostanziale di sentenza, appellabile nelle forme ordinarie e non reclamabile ex art. 308 c.p.c.»* (Trib. Modena. Modena, 15 giugno 1999); *«Davanti al giudice unico di tribunale l'estinzione del giudizio deve essere dichiarata con sentenza e non con ordinanza, trattandosi di provvedimento di natura decisoria; nel caso di erronea scelta della forma dell'ordinanza, il provvedimento ha natura sostanziale di sentenza impugnabile con gli ordinari mezzi di impugnazione e non è ammissibile contro di esso reclamo al collegio ex art. 308 c.p.c., essendo tale norma applicabile solo ai giudizi di competenza collegiale»* (Trib. Milano, Milano, 2 giugno 1997); *«Il provvedimento con il quale il collegio - nel giudizio di appello - dichiara l'estinzione del processo, ancorché emesso nella forma dell'ordinanza, ha contenuto sostanziale di sentenza, giusta la previsione dell' art. 306 i ultimo comma, c.p.c., e, pertanto, non è soggetto a reclamo al collegio, ma a ricorso per Cassazione della parte che ha interesse a contrastare*

buzioni regionali ma soltanto un generico interesse al corretto esercizio della giurisdizione, affinché questa non travalichi i limiti ad essa assegnati dalla legge in favore della Pubblica Amministrazione.

Nemmeno il Fondi può dunque vantare un reale interesse, in questa sede, al rinnovo della consulenza relativa agli ettari di bosco, perché l'ordinanza che dispone la trascrizione non li riguarda.

Ad evidenziare la carenza di interesse dell'interveniente contribuisce poi la considerazione che, se il Fondi aveva davvero motivo di contestare il contenuto della relazione dell'arch. Pica, perché gli arrecava un pregiudizio, aveva anche l'onere di proporre una rituale opposizione, nel termine di trenta giorni dalla sua pubblicazione - la pubblicazione della perizia Pica essendo avvenuta dal 30 settembre 1999 al 30 ottobre 1999.

Ciò non è avvenuto; come ammette infatti lo stesso Fondi, l'unica opposizione/osservazione alla verifica è stata, infatti, quella di tale signora Cocciarelli. Ne deriva, oltre ogni possibile dubbio, che la verifica è divenuta definitiva anche nei confronti del Fondi - e a nulla vale attaccare oggi il provvedimento commissariale, che si limita ad omologarla e a ordinarne la trascrizione.

Sostanzialmente, non è dal provvedimento commissariale, che ordina la trascrizione, che il Fondi potrebbe subire un pregiudizio (peraltro mai dimostrato nei suoi termini precisi), bensì, al più, dalla verifica, che però è stata regolarmente pubblicata senza che il Fondi sollevasse opposizione alcuna contro di essa.

La censura mossa dalla controparte contro il provvedimento Commissariale è, infine, priva di fondamento nel merito.

Il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 11 e 24 luglio 1977, n. 616, hanno trasferito alle Regioni le funzioni amministrative in materia di usi civici.

L'individuazione di tali poteri non è contenuta nelle norme in esame ma in alcuni noti pareri resi dal Consiglio di Stato in sede consultiva e quindi di mero valore indicativo, e - in ogni caso - non vincolanti in sede giurisdizionale.

In tali pareri si ritiene, senza esame della fattispecie legale, che l'omologazione delle verifiche sia espressione dell'esercizio di una funzione amministrativa.

In realtà, l'organo consultivo non ha tenuto conto che l'accertamento dell'esistenza di diritti soggettivi di natura dominicale, non può essere conseguenza dell'esercizio di un potere amministrativo, perché a tale accertamento non può attribuirsi efficacia definitiva ed erga omnes. Tale efficacia va invece riconosciuta all'omologa commissariale, che in mancanza di opposizioni alla verifica assume palesemente natura di atto di volontaria giurisdizione, non trasferito alle Regioni perché non trasferibile.

Per altro, la verifica affissa all'Albo comunale e non approvata dal Commissario non può acquistare la conoscibilità legale e l'efficacia che deve esserle propria - anche in vista della corretta tutela dell'ambiente - cioè di quella che, secondo la Corte Costituzionale, è la funzione oggi prevalente dei diritti civici. Al contrario, l'omologazione da parte del Commissario consente che l'atto sia trascritto presso i pubblici registri, e sia conosciuto e conoscibile a tutti per l'adeguata pubblicità che viene ad acquistare.

P. Q. M.

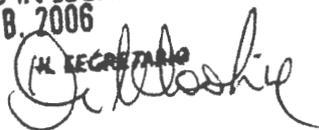
Il Commissario definitivamente decidendo nel procedimento in narrativa, dichiara inammissibile la domanda spiegata da Enrico Fondi nel presente giudizio e, ritenuta la propria giurisdizione, conferma la intervenuta trascrizione sui libri immobiliari, per gli uffici del geom. Claudio Patrizi, delle conclusioni spiegate dall'arch. Cosimo Pica nella perizia amministrativa relativa al comune di Rocca di Papa, da lui redatta in forza di decreto del Presidente della Giunta Regionale Lazio.

Compensate le spese di lite mentre quelle tecniche, già liquidare in corso di causa, vanno poste a carico del comune di Rocca di Papa.

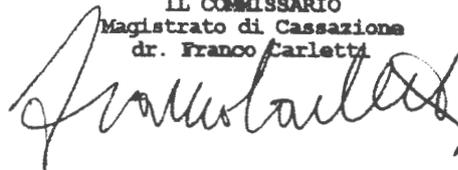
Roma, 9 febbraio 2006

DEPOSITATO IN SEGRETERIA  
IL 16 FEB. 2006

IL SEGRETARIO

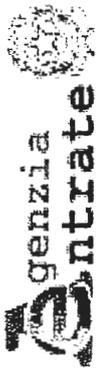


IL COMMISSARIO  
Magistrato di Cassazione  
dr. Franco Carletti



**ALLEGATO N. 3**

**Estratto mappa dei demani civici – Foglio 20 particella n. 665**



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2020

Data: 24/01/2020 - Ora: 13.48.14 Segue

Visura n.: T184434 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>ROCCA DI PAPA</b> ( Codice: H404)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>ROMA</b> Foglio: <b>20</b> Particella: <b>665</b>	

### Area di enti urbani e promiscui dal 14/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	665	-	ENTE URBANO	14 24		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 14/01/2020 protocollo n. RM0016602 in atti dal 14/01/2020 presentato il 14/01/2020 (n. 16602.1/2020)
Notifica				Partita		I			
Annotazioni		di immobile: sr							

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune H404 - Sezione - SezUrb - Foglio 20 - Particella 665

### Situazione dell'Immobile dal 14/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	665	-	SEMINATIVO 2	14 24		Dominicale Euro 4,78	Agrario Euro 3,68	FRAZIONAMENTO del 14/01/2020 protocollo n. RM0016602 in atti dal 14/01/2020 presentato il 14/01/2020 (n. 16602.1/2020)
Notifica				Partita					
Annotazioni		di immobile: sr							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 20 particella 657

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 20 particella 666

Segue

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 14/01/2020**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI ROCCA DI PAPA		FRAZIONAMENTO del 14/01/2020 protocollo n. RM0016602 in atti dal 14/01/2020 Registrazione: presentato il 14/01/2020 (n. 16602.1/2020)		(1) Proprietà fino al 14/01/2020	
DATI DERIVANTI DA						
FRAZIONAMENTO del 14/01/2020 protocollo n. RM0016602 in atti dal 14/01/2020 Registrazione: presentato il 14/01/2020 (n. 16602.1/2020)						

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/07/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	657	-	SEMINATIVO 2	1 21 55		Dominicale Euro 40,80	Agrario Euro 31,39	FRAZIONAMENTO del 25/07/2016 protocollo n. RM0461521 in atti dal 25/07/2016 presentato il 22/07/2016 (n. 461521.1/2016)
Notifica									
Partita									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 20 particella 633

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 20 particella 658 - foglio 20 particella 659 - foglio 20 particella 251 - foglio 20 particella 660

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 25/07/2016**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI ROCCA DI PAPA		FRAZIONAMENTO del 25/07/2016 protocollo n. RM0461521 in atti dal 25/07/2016 Registrazione: presentato il 22/07/2016 (n. 461521.1/2016)		(1) Proprietà fino al 14/01/2020	
DATI DERIVANTI DA						
FRAZIONAMENTO del 25/07/2016 protocollo n. RM0461521 in atti dal 25/07/2016 Registrazione: presentato il 22/07/2016 (n. 461521.1/2016)						

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/08/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	20	633	-	SEMINATIVO 2	1 30 20		Dominicale Euro 43,71	Agrario Euro 33,62	FRAZIONAMENTO del 26/08/2014 protocollo n. RM0538453 in atti dal 26/08/2014 presentato il 22/08/2014 (n. 538453.1/2014)
Notifica									
Partita									

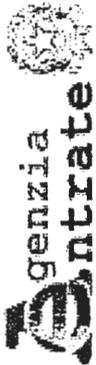
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 20 particella 41 - foglio 20 particella 42 - foglio 20 particella 606 - foglio 20 particella 463 - foglio 20 particella 520 - foglio 20 particella 425

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 20 particella 627 - foglio 20 particella 628 - foglio 20 particella 629 - foglio 20 particella 630 - foglio 20 particella 631 - foglio 20 particella 632 - foglio 20 particella 634 - foglio 20 particella 635 - foglio 20 particella 636 - foglio 20 particella 637 - foglio 20 particella 638 - foglio 20 particella 639 - foglio 20 particella 640 - foglio 20 particella 641 - foglio 20 particella 642

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2020

Data: 24/01/2020 - Ora: 13.47.20 Segue

Visura n.: T184226 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di <b>ROCCA DI PAPA</b> ( Codice: H404)	
Catasto Fabbricati	Provincia di <b>ROMA</b>	
	Foglio: 20 Particella: 665	
<b>INTESTATO</b>		
1	COMUNE DI ROCCA DI PAPA	(1) Proprieta'

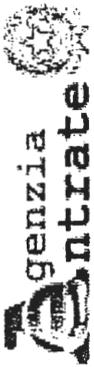
### Unità immobiliare dal 22/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	665			E/7					Euro 2.364,60	COSTITUZIONE del 21/01/2020 protocollo n. RM0029011 in atti dal 22/01/2020 COSTITUZIONE (n. 245.1/2020)
Indirizzo: VIA CALABRIA n. SC piano: T;												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune H404 - Sezione - Foglio 20 - Particella 665

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		20	665			in attesa di dichiarazioni						COSTITUZIONE del 14/01/2020 protocollo n. RM0016613 in atti dal 14/01/2020 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RM0016602 DEL 14/01/2020 (n. 16602.1/2020)
Annotazioni: di stadio: sr												



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/01/2020

Data: 24/01/2020 - Ora: 13.47.20 Fine

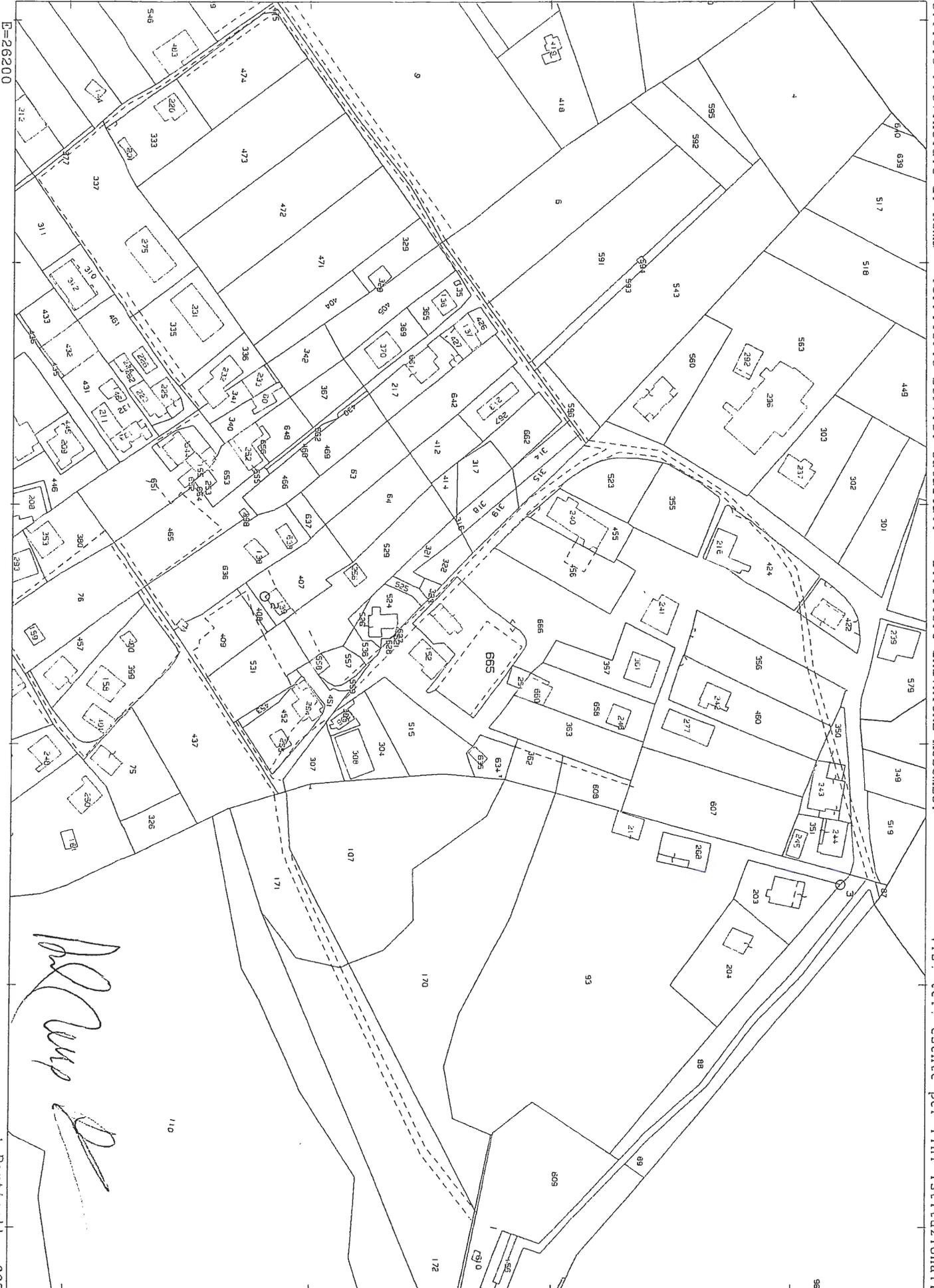
Visura n.: T184226 Pag: 2

### Situazione degli intestati dal 14/01/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROCCA DI PAPA		(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/01/2020 protocollo n. RM0016613 in atti dal 14/01/2020 Registrazione: , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RM0016602 DEL 14/01/2020 (n. 16602.1/2020)			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



*Handwritten signature and initials*

1 Particella: 665

*Handwritten signature*

**ALLEGATO N. 5**

**Aerofoto da google – Area Chiesa della Fiducia - Foglio 20 particella n. 665**

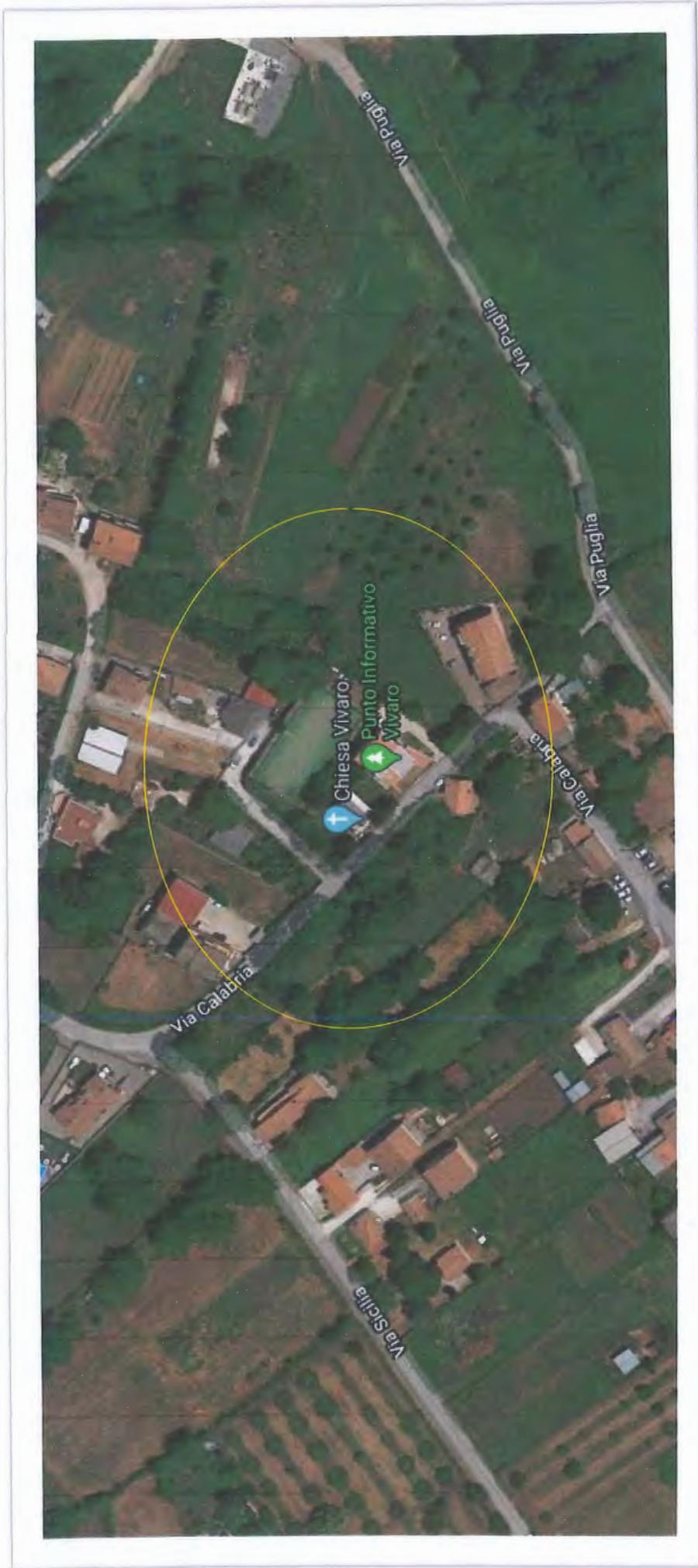


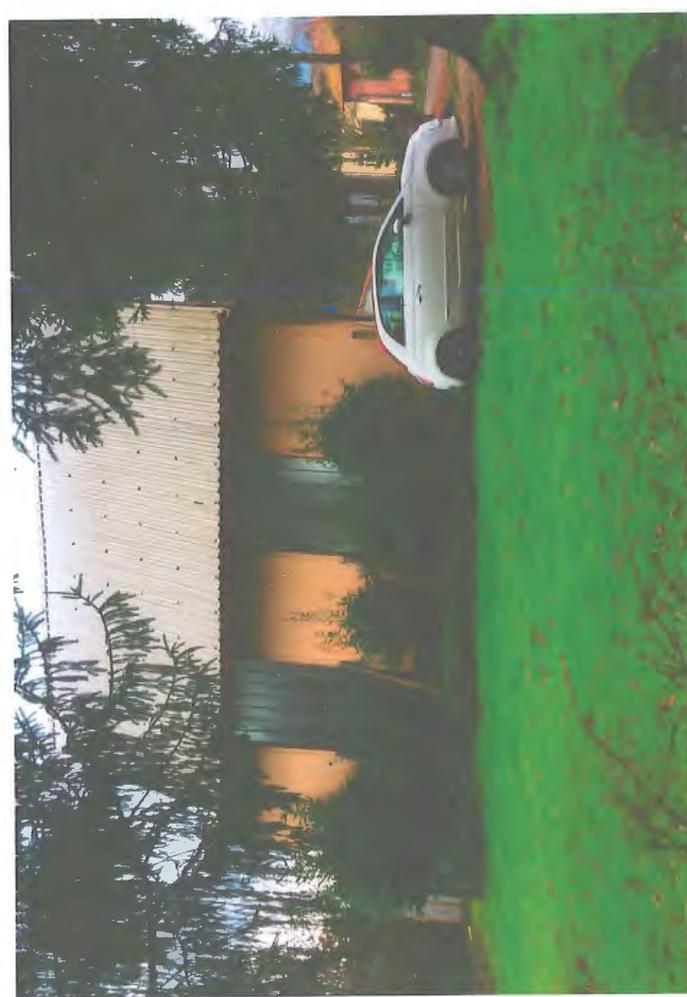
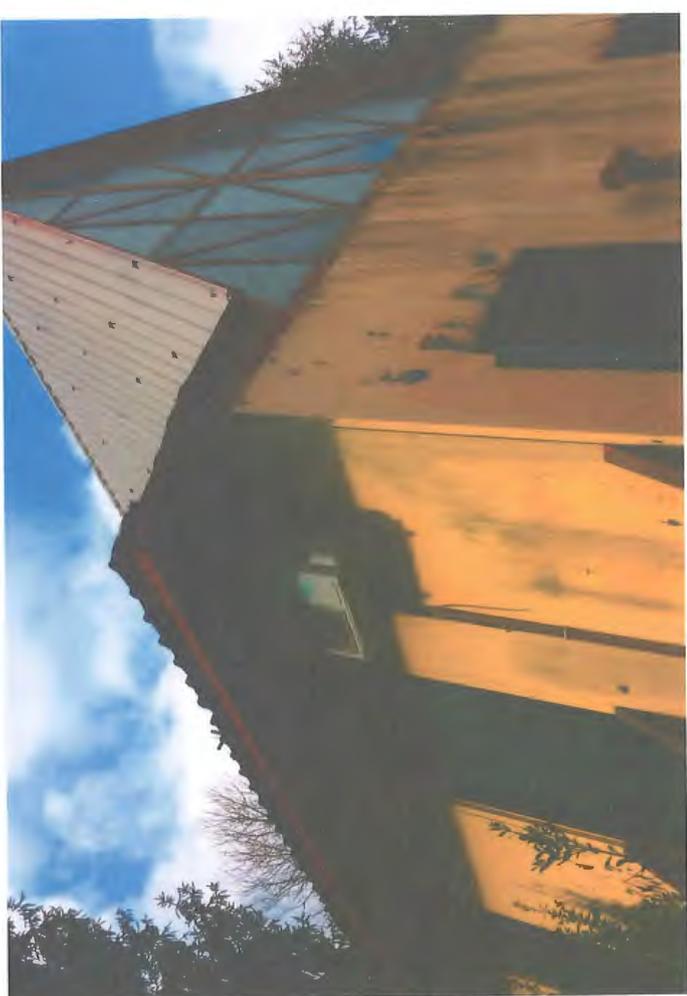
Foto Aerea: Rocca di Papa – Loc. Vivaro



Foto Aerea – Area Chiesa Madonna della Fiducia ed area Oratorio adibita a Campo calcetto.

**ALLEGATO N. 6**

**Rilievo fotografico – Area Chiesa della Fiducia - Foglio 20 particella n. 665**





**ALLEGATO N. 7**

**Certificato di destinazione urbanistica - Foglio 20 particella n. 665**



# COMUNE DI ROCCA DI PAPA

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

Sede provvisoria Viale Enrico Ferri n° 65/67		Centralino (06) 9428611
C.A.P. 00040		Fax (06) 9499164
Codice Fiscale 01238260580		Partita IVA 00975471004

Rocca di Papa, li 26/03/2020

**Oggetto: CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'Art. n°30 –  
Comma 3 del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001 .**

## II RESPONSABILE del SERVIZIO URBANISTICA

Vista la richiesta presentata dalla Diocesi di Frascati al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA dei terreni e/o fabbricati attualmente distinti al NUOVO CATASTO TERRENI del Comune di ROCCA DI PAPA (Roma) al Foglio n° 20 Mappali n°: 665;

Verificato lo strumento URBANISTICO vigente Piano REGOLATORE GENERALE di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976;

Individuata sugli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale l'ubicazione dei terreni e/o immobili descritti in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa :

## CERTIFICA

Che in base al PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE vigente i terreni summenzionati ricadono, **PARTE DELLA PARTICELLA 665 DEL FOGLIO 20 IN ZONA - H/2 ATTREZZATURE DI SERVIZIO** e soggetta alle seguenti normative:

1	densità territoriale ab/ha.....	
2	indice fabbricabilità territoriale mc/mq.....	
3	indice utilizzazione territoriale mq/mq.....	
4	aree per residenza.....	
5	indice fabbricabilità fondiaria media mc/mq.....	2,00
6	indice utilizzazione fondiaria media mq/mq.....	
7	aree servizi.....	
8	verde pubblico.....	
9	strade, piazze, aree di rispetto rete viaria.....	
10	lotto minimo mq.....	
11	rapporto di copertura.....	
12	altezza massima ml.....	1/1
13	numero dei piani.....	
14	distanze dal filo stradale ml.....	D.M. 1044
15	distanze dai confini ml.....	8,00
16	distanze dalle costruzioni contigue ml.....	1/1
17	accessori.....	ammessi
18	norme di attuazione.....CONCESSIONE EDILIZIA.....	
19	copertura a tetto.....	
20	E' obbligatorio il nulla osta della Regione Lazio D.Lgs. n° 42/2004, L.64/74.....	

**LA RESTANTE PARTE DELLA PARTICELLA 665 DEL FOGLIO 20 RICADE IN ZONA" E / RURALE " ed è soggetta alle seguenti normative:**

*Di Ruffo Romo*



1) densità territoriale ab/ha.....	.....
2) indice fabbricabilità territoriale mc/mq.....	.....
3) indice utilizzazione territoriale mq/mq.....	.....
4) aree per residenza.....	.....
5) indice fabbricabilità fondiaria media mc/mq.....	.....0,03 + 0,07.....
6) indice utilizzazione fondiaria media mq/mq.....	.....
7) aree servizi.....	.....
8) verde pubblico.....	.....
9) strade, piazze, aree di rispetto rete viaria.....	.....
10) lotto minimo mq.....	.....10,000.....
11) rapporto di copertura.....	.....
12) altezza massima ml.....	.....7,50.....
13) numero dei piani.....	.....2.....
14) distanze dal filo stradale ml.....	.....D.M. 1044.....
15) distanze dai confini ml.....	.....10,00.....
16) distanze dalle costruzioni contigue ml.....	.....20,00.....
17) accessori.....	.....AMMESSI.....
18) norme di attuazione.....CONCESSIONE EDILIZIA.....	.....
19) copertura a tetto.....	.....
20) è obbligatorio il nulla osta della Regione Lazio del D.Lgs. n° 42/2004, L. 64/74	.....

**N.B.** Per i terreni ubicati in zona "E/Rurale" valgono le norme della L.R. n. 38/1999;

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli eventuali allegati ; il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, semprechè non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici .

Fa presente inoltre: che con decreto ministeriale del 24 aprile 1954, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 12 maggio 2005, n°108, i terreni in oggetto sono stati riconosciuti di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e s.m.i., sulla protezione delle bellezze naturali e sottoposta a tutte le disposizioni di legge stessa.

Si allega alla presente stralcio P.R.G e stralcio Estratto di mappa catastale.

Si rilascia la presente certificazione ai fini e per gli usi consentiti dalla Legge.



**Il Responsabile Area Tecnica**  
**Servizio Urbanistica**  
 (Geom. Rocco Di Filippo)

*Di Filippo Rocco*

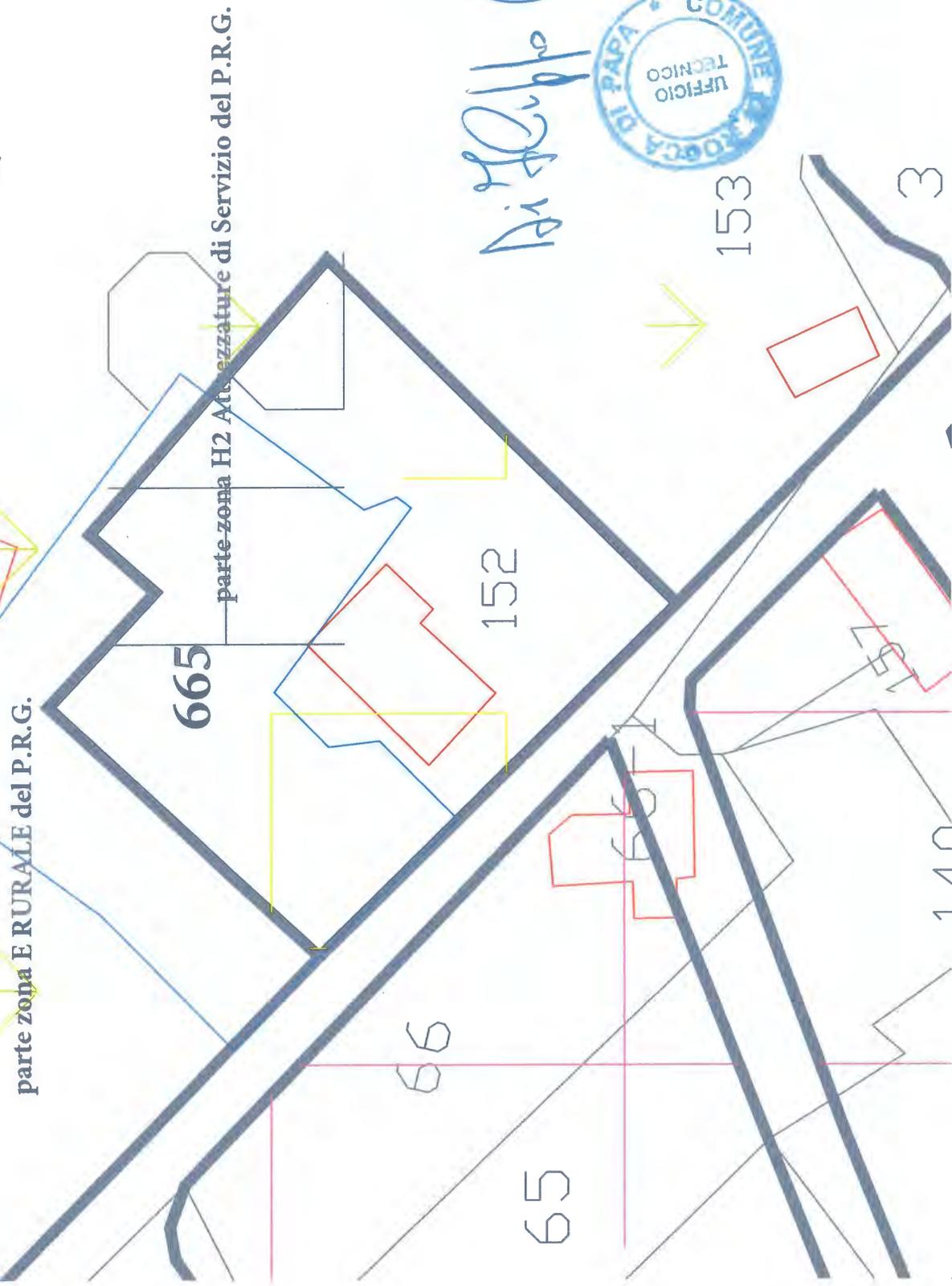
N=19300

E=26200



1 Particella: 152

ESTRATTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE



*Di Filippo Corp*

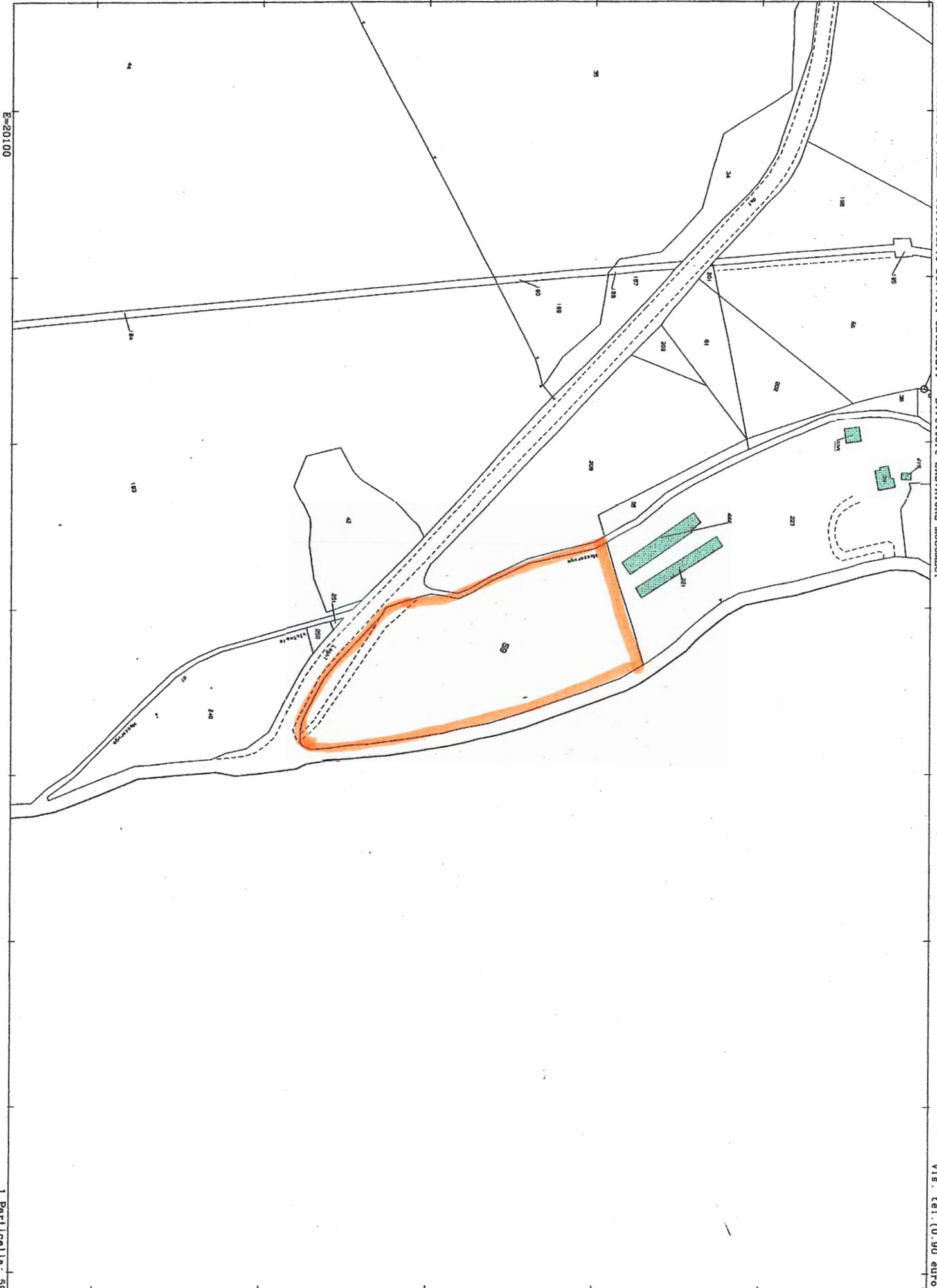


2

3

**ALLEGATO N. 8**

**Estratto di mappa e visura catastale del terreno da assegnare agli "Usi civici"  
Foglio 21 particella n. 59**





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 14/04/2020 - Ora: 12.05.02

Segue

Visura n.: T73269 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/04/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROCCA DI PAPA ( Codice: H404)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di ROMA</b>	
	<b>Foglio: 21 Particella: 59</b>	

### INTESTATO

1	COMUNE DI ROCCA PAPA con sede in ROCCA DI PAPA	01238260580*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	21	59	-	BOSCO CEDUO 2	1 49 00		Dominicale Euro 34,63 L. 67.050	Agrario Euro 6,16 L. 11.920	Impianto meccanografico del 02/03/1985
Notifica					Partita		1368		

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 30/09/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROCCA PAPA con sede in ROCCA DI PAPA	01238260580	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/09/2000 Trascrizione in atti dal 09/01/2001 Repertorio n.: 37364 Rogante: GAMBERALE ALEX Sede: MARINO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 25266.1/2000)			

#### Situazione degli intestati dal 05/05/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LEASING IMMOBILIARE SPA con sede in ROMA	02689770580	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 30/09/2000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1993 protocollo n. 608288 Voltura in atti dal 20/06/2001 Repertorio n.: 47477 Rogante: NOT. DE CORATO R. Sede: ROMA Registrazione: Sede: ATTO DI RETTIFICA (n. 7842.1/1993)			

#### Situazione degli intestati dal 25/07/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LEASING IMMOBILIARE SPA con sede in ROMA	02689770580	fino al 30/09/2000
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/07/1986 Voltura in atti dal 29/11/1988 Repertorio n.: 19054 Rogante: RICCARDO DECORATO Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: IB n.: 36002 del 04/08/1986 (n. 108587)			



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/04/2020

Data: 14/04/2020 - Ora: 12.05.02 Fine

Visura n.: T73269 Pag: 2

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FANIN Tullio		RAPPRESENTANTE fino al 25/07/1986
2	SPA MONTE CAVO		(1) Proprieta fino al 25/07/1986
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 02/03/1985			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ALLEGATO N. 9**

**Aerofoto da google – Area da assegnare agli “Usi civici”  
Foglio 21 particella n. 59**

