



# COMUNE DI ROMA

UFFICIO TUTELA AMBIENTE

Roma, li **20 DIC. 1995**  
*U.T.A.*

N. di protocollo ..... 9447 .....

Risposta al N. .... del .....

Allegati N. ....

All'Azienda Consorziale del Parco  
dell'Appia Antica  
c/o Regione Lazio Ass.to Ambiente  
e p.c. All'Assessore alla Qualità Ambientale

FAX -

**OGGETTO:** Legge 396/90 - Piano di Utilizzazione del Parco della Caffarella - Primo programma di esproprio.

Con riferimento alla nota di codesta Azienda si fa presente che, con nota U.T.A. prot. n. 2018 del 14.3.95 sono stati già inviati gli elaborati n. 10a, n. 10b 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e n. 10c 1-2 del Piano relativi alla Modalità d'uso delle aree su base catastale ed agli elenchi catastali delle proprietà.

Ulteriori indagini attengono, dopo l'approvazione del Piano, la successiva fase di procedura di esproprio.

I criteri utilizzati per il Primo Programma di esproprio sono indicati nella memoria di Giunta Comunale del 19.9.95 che si allega nuovamente, basata su cartografia in scala 1:2000.

Si precisa, infine, che il Piano di Utilizzazione del Parco della Caffarella ed il primo Programma di esproprio sono stati approvati con decisione di Giunta Comunale n. 339 del 12.12.95, e che le osservazioni formulate da codesta Azienda (prot. U.T.A. n. 9333 del 14.12.95) sono state inoltrate all'Assessore alle Politiche della Qualità Ambientale.

**IL DIRIGENTE TECNICO SUPERIORE REGGENTE**

Arch. Mirella Di Giovine

Azienda Consortiale  
" Parco Regionale dell'Appia Antica "  
Il Presidente

UFFICIO TUTELA AMBIENTE
PROTOCOLLO
N. 9333
del 14 DIC. 1995

Architetto Mirella Di Giovine  
Ufficio tutela ambiente del  
Comune di Roma  
Via Cola di Rienzo 23  
00192 Roma  
E p.c. all'assessore  
Loredana De Petris (ivi)

Con riferimento alla Vostra lettera prot. 9107 del 6 dic. '95, con cui ci è stata trasmessa la documentazione, già inviata all'ufficio di Roma Capitale, per le procedure di esproprio del piano di utilizzazione della valle della Caffarella.

Facciamo presente che in tale documentazione manca l'elenco delle particelle catastali e dei nominativi dei proprietari che si intende assoggettare ad esproprio, che questo consiglio di amministrazione ritiene indispensabili al fine di esprimere un meditato parere.

Sembra inoltre a questo C.d.A., preso atto dei criteri di esproprio illustrati nella memoria di giunta, che l'esclusione di alcune aree ed immobili dal perimetro di esproprio si discosti da tali criteri.

In particolare:

- 1) sembra incongruo escludere dall'esproprio l'area indicata nel catastale come Casa Scarano, in quanto ricadente all'interno della zonizzazione a parco, e perimetrata come zona archeologica. La sua esclusione è inoltre in contrasto con l'ingresso al parco, situato nelle vicinanze.
- 2) Non si comprende per quale ragione, all'altezza dei Casali Gualtieri, il perimetro del programma di esproprio non coincide col perimetro del parco dell'Appia.
- 3) Non si capisce perché sono esclusi dal perimetro dell'esproprio gli edifici prospicienti l'Appia Antica, in prossimità di Vigna Bettini.
- 4) Né perché è stata esclusa la Tomba di Geta e la sua area.
- 5) Né perché sia stata esclusa dall'esproprio una vasta area all'inizio di Via della Caffarella verso nord, con zonizzazione a parco pubblico e indicazione al suo interno di un perimetro di ambito archeologico. Né perché sia stata esclusa la zona a sinistra della via della Caffarella, versante nord in corrispondenza degli edifici contrassegnati con il simbolo A.R.
- 6) Il C.d.A. è contrario all'esclusione dall'esproprio di un penduncolo che si stacca da via della Caffarella verso nord, in corrispondenza col mausoleo di Annia Regilla. Come indicato al punto 3 delle priorità di esproprio nelle osservazioni del Comitato Tecnico Scientifico, l'intera area tra il vicolo della Caffarella e la vicina omonima marana ha carattere unitario. Sia il sepolcro che l'antico mulino, modernamente trasformato in casale, mantengono fra loro un indissolubile legame, e non possono essere divisi.
- 7) S.Urbano. E' necessario chiarire il motivo per il quale è stata esclusa dall'esproprio parte dell'area di interesse archeologico, che risulta divisa in due parti: una espropriabile (part.249), l'altra (partt. 20 e 250) esclusa. Inoltre, non risulta garantito l'accesso dalla via Appia Pignatelli.

Il C.d.A. avverte l'urgenza di esprimere il proprio parere sul piano della Caffarella, già a due settimane all'ordine del giorno: attende quindi gli elementi richiesti.

Un saluto cordiale

Il Presidente  
Antonio Cederna

*Antonio Cederna*

archiviocederna.it

MEMORIA DI GIUNTA COMUNALE

LEGGE 396/90 PIANO DI UTILIZZAZIONE DEL PARCO DELLA  
CAFFARELLA

PRIMO PROGRAMMA DI ESPROPRIO

Premesso che ai sensi della Legge Interventi per Roma Capitale n.396/90 artt. 1 e 9 è previsto nel Programma di Interventi approvato con D.M. del 1/3/92 il Piano di Utilizzazione della Caffarella per poter procedere al relativo esproprio con un finanziamento di 26 miliardi;

Che il gruppo di lavoro costituito dagli uffici dell'Amministrazione con il coordinamento dell' Ufficio Tutela Ambiente ha redatto il Piano di Utilizzazione;

Che in data 3/8/94 tale Piano è stato presentato alle Commissioni Consiliari Permanenti V e III in seduta congiunta ove ha riportato parere favorevole;

Che in data 18/10/94 con nota UTA prot. n.9162 a firma Sindaco il Piano di Utilizzazione è stato inviato all'Azienda Consortile del Parco dell'Appia Antica;

Che con nota UTA prot.10129 del 17/11/94 il Piano è stato trasmesso alle Circoscrizioni I, IX e XI territorialmente competenti;

Che la Circoscrizione IX ha espresso parere favorevole con Risoluzione n. 62/94; la Circoscrizione XI ha espresso parere negativo con Risoluzione n.1/95 e, successivamente, con Ordine del giorno n.2 del 8/2/95 si è impegnata a proporre "un piano di utilizzazione che, confermando nelle linee generali il Piano di Utilizzazione già predisposto, presenti una maggiore flessibilità attraverso la prioritaria utilizzazione delle aree e dei fabbricati già in mano pubblica e l'apposizione di vincoli ai privati laddove legittimi e giustificati";

Che la Circoscrizione I non ha ancora espresso il proprio parere;

Che con nota UTA prot.2353 del 27/3/95 il Piano di Utilizzazione è stato inviato per gli adempimenti di competenza all'Ufficio per il Programma Roma Capitale che ha provveduto ad interessare le competenti Sovrintendenze e la Regione Lazio;

Considerato che per gli aspetti relativi all'esproprio occorre necessariamente effettuare preventive verifiche di legittimità per numerosi edifici, poiché ad un primo esame molti manufatti risultano abusivi;

Che al riguardo con nota UTA prot.6868 del 25/7/94 a firma Sindaco è stato inviato al Comandante del Corpo di Polizia Municipale, al Segretariato Generale, all'Assessore alle Politiche del Territorio, all'Assessore alle Politiche della Mobilità e della Polizia Municipale ed all'Azienda Consortile del Parco dell'Appia Antica il censimento degli edifici e dei manufatti precari esistenti nel comprensorio, richiedendo accertamenti di legittimità circa la loro situazione giuridica con riferimento specifico allo stato dei provvedimenti adottati ai sensi della Legge 47/85;

Che il Comando Ufficio Coordinamento P.M. con note prot. 19233 del 30/8/94 e del 28/11/94 ha inviato le note con le quali i competenti Gruppi hanno comunicato l'esito degli accertamenti effettuati.

Tenuto conto che gli obiettivi della legge Regione Lazio 66/88, istitutiva del Parco Regionale Suburbano dell'Appia Antica, sono stati recepiti nel Piano di Utilizzazione dell'area della Caffarella, parte del Parco dell'Appia Antica:

- a) tutelare i monumenti e i complessi archeologici, artistici e storici in esso esistenti e diffonderne la conoscenza;
- b) preservare e ricostruire l'ambiente naturale e valorizzare le risorse idrogeologiche, botaniche e faunistiche a scopi culturali, didattici e scientifici;
- c) apprestare e gestire attrezzature sociali volte a fini culturali e ricreativi compatibili con i caratteri del parco.

Considerato che il finanziamento di 26 miliardi non può consentire l'esproprio di tutta l'area interessata dal Piano di Utilizzazione;

La Giunta Comunale, ciò premesso, considerato il finanziamento previsto nel Programma degli Interventi per Roma Capitale, al fine di acquisire un'area efficace per la realizzazione della fruizione pubblica del Parco della Caffarella, individua a partire da questi obiettivi generali le seguenti priorità:

- la fruizione pubblica dei principali monumenti che appartengono storicamente al territorio della valle della Caffarella, attualmente alienati all'uso pubblico;
- la continuità delle aree per la fruizione pubblica lungo tutta la valle del fiume Aniene che consente il collegamento tra le due principali aree di proprietà pubblica presenti nel Piano di utilizzazione costituite dall'area della Cartiera Latina (ex Di Chiara) e dall'area del Complesso Massenziano;
- la massima possibilità di accessibilità al parco della Caffarella dai quartieri Appio-Latino e dai quartieri confinanti ad est;
- la fruibilità degli edifici ritenuti essenziali per la corretta gestione di questa porzione del parco;

Pertanto la Giunta Comunale ritiene che occorra un primo programma di esproprio del Piano di Utilizzazione del Parco della Caffarella attuabile con il finanziamento previsto dal programma di Interventi di Roma Capitale di soli 26 miliardi e che tale programma debba interessare per rispondere a tali obiettivi.

1) l'area che si estende dalla zona della Cartiera Latina fino al confine con il quartiere Appio Latino e risalendo la valle del fiume Almone fino al Complesso di Massenzio così delimitata:

- a nord lungo la sede ferroviaria nel tratto tra la via Appia Antica e via Bitinia;
  - a est lungo il confine del Piano di utilizzazione fino alla scuola "Lewis Carroll";
  - a sud segue il perimetro dell'area con attrezzature minime per la sosta e la ricreazione fino ad incontrare il corso del fiume Almone che poi abbandona per seguire il perimetro dell'area di fruizione archeologica del Colombario Costantiniano; quindi riprende a seguire il perimetro dell'area con attrezzature minime per la sosta e la ricreazione denominata Area del Bosco Sacro, poi comprende l'area di fruizione archeologica del Ninfeo di Egeria e S.Urbano;
  - ad ovest segue il perimetro dell'area con attrezzature minime per la sosta e la ricreazione, comprendendo il sepolcro di Annia Regilla, quindi segue la pista ciclabile fino all'area di fruizione archeologica Fiume Almone che comprende e si ricongiunge alla sede ferroviaria lungo la via Appia Antica;
- 2) i principali monumenti e le preesistenze archeologiche e storiche presenti su tale area che sono costituiti da: il Sepolcro di Annia Regilla, il Ninfeo di Egeria, la Chiesa di S.Urbano, il Colombario Costantiniano, la Torre Valca, e la Chiesa del Domine Quo Vadis, nonché i resti archeologici minori individuati nella Carta dell'Agro con i numeri 24.352, 24.355, 24.362, 24.374, 24.379/R, 24.388, 24.389, 24.398, 24.399, 24.400, 24.402;
- 3) gli edifici della Cartiera Latina per la realizzazione della sede dell'Azienda Consortile del Parco dell'Appia Antica e del Centro Visite
- 4) gli edifici indispensabili per la realizzazione delle attrezzature Museali ed Espositive quali il Fienile ed i casali del Sepolcro di Priscilla,
- 5) gli edifici necessari alla localizzazione dei primi punti Informativi, alcune attrezzature di servizio per la manutenzione e gestione dell'area e per i visitatori del parco quali l'edificio zonale AMA, il casale di Vigna Cardinali (punto informativo), i casali di Vigna Cartoni (servizi ed attrezzature per la vigilanza), i casali e osteria l'Acquataccio (servizi e punto di ristoro), il manufatto di via della Caffarella (servizi) ed il casale di Vigna Gualtieri (punto informativo e foresteria gruppi scuola).

Alcuni degli edifici menzionati sono già di proprietà pubblica e pertanto non si richiede alcun provvedimento di esproprio:

- n.6 di proprietà Comune di Roma: la Cartiera Latina, i casali del Sepolcro di Priscilla, i casali ed osteria l'Acquataccio, l'edificio zonale AMA, uno dei casali di Vigna Cartoni ed il casale di Vigna Gualtieri;
- n.1 di proprietà Demanio dello Stato: il casale di Vigna Cardinali;
- n.1 di proprietà ecclesiastica: la chiesa del Domine Quo Vadis;

Per gli immobili di proprietà pubblica interessati da contratti di locazione occorre l'impegno dell'Amministrazione a richiedere in tempi brevi la disponibilità dei manufatti ed a promuovere la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano di utilizzazione.



## ALLEGATO

Nell'area interessata dall'esproprio sono presenti n. 11 edifici o complessi di edifici. Per alcuni sono riportate le prime risultanze degli accertamenti, richiesti dall'Ufficio Tutela Ambiente con nota prot. 6868 del 25/7/94 a firma del Sindaco, trasmessi dal Comando Ufficio Coordinamento P.M. e dai Comandi dei Gruppi P.M. Circostrizionali competenti per territorio.

### n. 1 proprietà Demanio dello Stato

S111 casale di Vigna Cardinali

-punti Informativi-

### n. 6 proprietà Comune di Roma

S69 Cartiera Di Chiara

-sede Azienda e Centro Visite-

S71 casali e osteria l'Acquataccio

-attrezzature di ristoro-

S75 76 casali del sepolcro di Priscilla

-attrezzature Museali-

S29 edificio di via Appia Antica 11

-A.M.A.-

S34 casale di Vigna Cartoni

-servizi-

(affittuaria Agricola Appia Antica s.r.l. fino al 10/11/97)

Comando Uff.Coord.P.M. prot.19233 del 28/11/94

e Comando IX Gruppo P.M prot.12286 del 18/11/94)

S38 casale di Vigna Gualtieri (Tossini)-foresteria gruppi scuola-  
(in attesa di verifica della vigenza dell'atto d'obbligo presso la Conservatoria)

### n. 1 proprietà ecclesiastica

S77 Chiesa del Domine Quo Vadis

### n. 3 proprietà privata

S93 via della Caffarella

-servizi-

(proprietà UBI VADIS s.r.l.)

Edificio abitato da soggetti non aventi titolo

(Comando Ufficio Coordinamento P.M. prot.19233 del 30/8/94

e Comando XI Gruppo P.M. prot.13586 del 22/8/94)

S33 casale di Vigna Cartoni

-attrezzature vigilanza e servizi-

(proprietà Donati Riccardo, Donati Amalia, Donati

Marcello, Donati Marianna, Donati Silvia)

Edificio non utilizzato

(Comando Uff.Coord.P.M. prot.19233 del 28/11/94

e Comando IX Gruppo P.M. prot.12286 del 18/11/94)

S78 il Fienile

-attrezzature Muscali-

Edificio adibito ad officina meccanica e riparazione gomme

(proprietà Cartoni Carla, Francisci Anna,

Sanatorio Antonio)

### Edifici presumibilmente privi di legittime concessioni

Per gli edifici sottoelencati l'Amministrazione intende necessariamente con tempi brevi portare a termine il procedimento di verifica di conformità urbanistica, intrapreso con nota UTA prot.6868 del 25/7/94 a firma Sindaco.

Per alcuni sono riportate le prime risultanze degli accertamenti, richiesti dall'Ufficio Tutela Ambiente con nota prot. 6868 del 25/7/94 a firma del Sindaco, trasmessi dal Comando Ufficio Coordinamento P.M. e dai Comandi dei Gruppi P.M. Circostrizionali competenti per territorio.

- |      |  |   |                                   |
|------|--|---|-----------------------------------|
| S32  | non rilevato 1984  | manufatto precario  | (proprietà non censita)           |
|      | risulta disabitato e fatiscente (Comando Uff.Coord.P.M. prot.19233 del 28/11/94 e Comando IX Gruppo P.M. prot. 12286 del 18/11/94)                               |   |                                   |
| S35  | non rilevato 1984  | manufatto precario  | (proprietà non censita)           |
|      | risulta occupato occasionalmente da soggetti senza titolo (Comando Uff.Coord.P.M. prot.19233 del 30/8/94 e Comando IX Gruppo P.M. prot.12286 del 24/8/94)        |   |                                   |
| S36  | non rilevato 1984  | manufatti precari fatiscenti di cui uno abitato da soggetti senza titolo ed i rimanenti usati per ricovero animali e attrezzi | (proprietà SAICs.p.a.)            |
| S61  | non rilevato 1984  | manufatti precari e serre   | (proprietà Palisano e altri)      |
|      | abuso perseguito ai sensi della L.1497/39-L.47/85-L.R.L. 66/88 (Comando Uff. Coord.P.M. prot. 19233 del 30/8/94 e Comando IX Gruppo P.M. prot.12286 del 24/8/94) |   |                                   |
| S94  | assente nel foglio di mappa  | manufatti precari per ricovero attrezzi   | (proprietà Società eredi Gerini ) |
| S97  | assente nel foglio di mappa  | manufatto precario per ricovero attrezzi  | (proprietà Società eredi Gerini ) |
| S115 | non rilevato 1984  | manufatto precario fatiscente per ricovero attrezzi   | (proprietà Società eredi Gerini ) |

Nell'area sono presenti n.3 situazioni rilevate nel fotogrammetrico del 1984 ma costituite da manufatti stagionali o provvisori:

- |     |                            |   |
|-----|----------------------------|---|
| S31 | serra stagionale           | (proprietà Soc. ASPRA)  |
| S39 | manufatto precario         | (proprietà Procura Generalizia Ist. Soc. Maria Marianisti)    |
| S40 | serre stagionali e tettoie | (proprietà Santambrogio Francesca, Giuseppe, M.Teresa, Paolo) |
| S98 | manufatto precario         | (proprietà Società eredi Gerini)                              |

Inoltre sono presenti n. **5** monumenti

- S112 Sepolcro di Annia Regilla  
DM 8.7.1955 Legge 1089/39  
(proprietà Società eredi Gerini )
- S151 S. Urbano  
DM 1.7.93 Legge 1089/39  
(proprietà Erode Attico s.p.a.)
- S153 Torre Valca  
(proprietà Società eredi Gerini )
- S160 Colombario Costantiniano  
DM 11.11.78 Legge 1089/39  
(proprietà Società eredi Gerini )
- Ninfeo di Egeria  
DM 2.5.50 Legge 1089/39  
(proprietà Società eredi Gerini )

+ Torre Valca

archiviocederna.it