

COMUNE DI TERNI  
DIREZIONE AFFARI GENERALI  
IV<sup>A</sup> COMMISSIONE CONSILIARE  
UFFICIO DI PRESIDENZA  
P.zza Mario Ridolfi, 1 - 05100 Terni  
Tel. Fax+39 0744.549.003  
comune.terni@postacert.umbria.it

COMUNE DI TERNI		
- 4 SET. 2015		
Protocollo n°	116405	
CAT. 4	CL 5	SC. 1

Prot. n.

Terni, 04.09.2015

Al Sig. SINDACO

On.le L. Di Girolamo

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**DOCUMENTO RISERVATO**

All'Assessore Vittorio Piacenti D'Ubaldi

**LORO SEDI**

E p.c.

Al Segretario Generale

Dott. G. ARONICA

All'Avvocatura Comunale

**LORO SEDI**

Oggetto: **PALAZZO RAPACCIOLI - COLLESCIPOLI. ACCERTAMENTI IN MERITO ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE E OCCUPAZIONE DI PROPRIETÀ COMUNALE**

**PREMESSA**

La IV commissione controllo e garanzia ha condotto degli approfondimenti riguardanti Palazzo Rapaccioli, oggi di proprietà privata. I **proprietari avrebbero accatastato proprietà comunali, parte di una strada e una torretta -parte delle mura castellane - occupandola e realizzando degli interventi edilizi.**

**ANNO 2006**

A tale riguardo risulta una nota prot. 134886 del 14.06.2006, con la quale il dirigente ing. Bruno Belinci, direzione dei **Servizi decentrati e servizi a rete**, comunica alle direzioni Patrimonio, sicurezza e polizia locale, assetto del territorio urbanistica del comune di Terni di aver attivato, a seguito di una richiesta della IX Circostrizione e della 2<sup>a</sup> Sezione Territoriale di P.M., gli accertamenti necessari a stabilire:

- la proprietà di parte del suolo di Via delle Mura Castellane in Collescipoli, già iscritta nell'elenco delle strade pubbliche e dichiarata demaniale con formali provvedimenti dell'amministrazione Comunale;
- la proprietà di parte di una porzione di mura castellane di Collescipoli oggetto di interventi edilizi ed occupazioni da parte di alcuni soggetti privati.

Gli accertamenti all'epoca hanno condotto alle seguenti conclusioni:

- **occupazione della via delle Mure Castellane** - "se pure graficamente risulti occupata da un manufatto, tale opera non è più presente in sito e che si può affermare che la proprietà del suolo è del Comune di Terni, che l'area ha una destinazione finalistica a pubblico transito e pertanto questa appartiene al demanio statale stradale comunale;"
- **proprietà della porzione di mura castellane di Collescipoli e della torretta occupata ed oggetto di interventi edilizi** - in seguito a confronto tra Nuovo Catasto e Vecchio Catasto e agli atti di alienazione (rogito rep. 12277 18.7.1968) con i quali il Comune procedeva alla vendita di un fabbricato di proprietà comunale sito in via Luigi Masi n° 59-61-63, si deduceva che il Comune di Terni non ha mai venduto a terzi la porzione di immobile che costituisce parte delle mura castellane.

Il dirigente, in conseguenza all'accertata occupazione dell'immobile di proprietà Comunale e riguardo ad eventuali interferenze sui lavori di restauro delle mura, inviava dunque la nota in questione alla Direzione Patrimonio, al Comando di P.M. e alla direzione Assetto del territorio per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

#### **ANNI 2013-2014**

In seguito ad una nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggi dell'Umbria (prot. 175412/2013) contenente le prescrizioni necessarie per la tutela del Palazzo Rapaccioli, la direzione Lavori Pubblici, emette ordinanza sindacale per il ripristino del decoro urbano presso l'immobile nei confronti degli attuali proprietari ordinando la rimozione di teli ombreggianti,, la rimozione della vegetazione infestante, lo smantellamento di superfetazioni e terrazze, il consolidamento e il restauro degli elementi decorativi.

#### **ANNO 2015**

Da una nota della direzione Polizia Municipale del 14/03/2015 si evince che i teli siano stati rimossi, che la proprietà in data 23/10/2014 ha presentato istanza di SCIA edilizia (presa d'atto prot.172901 9/12/2014) ma che a quella data non ha provveduto ad eseguire altri lavori.

La direzione evidenzia inoltre che dall'esame della planimetria catastale le antiche mura non sono comprese nelle part. 129 e 130 relative all'immobile e che potrebbero essere di proprietà comunale - come del resto comunicato con la nota del 2006 di cui sopra- e che quindi alcuni degli interventi prescritti con l'ordinanza sarebbero stati in realtà di competenza dell'amministrazione.

Non risultando iniziative da parte dell'Amministrazione, finalizzate a rientrate in possesso della proprietà in questione, la Commissione ha provveduto ad ascoltare il Geom. Federico Nannurelli.

---

### **Audizione Geom. Nannurelli**

Al Geom. Nannurelli è stato chiesto di spiegare esattamente la vicenda. Dal verbale nr 22 della IV Commissione Consiliare del 25/06/2015 il Geom. Nannurelli informa che

"Le mura di Collescipoli, ovvero le mura castellane, sono state oggetto di un **progetto complessivo di restauro e di qualificazione** che è stato avviato nel 2006 dal Comune di Terni ed inserito dentro un rapporto di convenzione stipulato con la Scuola Edile per poter attivare il sistema del cantiere scuola.

All'interno di questa **convezione**, i cantieri sono stati sviluppati per stralci, hanno interessato quasi tutto l'abitato di Collescipoli, in particolare sono circa due anni che si stanno attivando i lavori di completamento per interventi di recupero e questi lavori vanno ad interessare la porzione di mura che si trova prospiciente al Palazzo Rapaccioli.

In pratica questa parte di mura ha un elemento molto particolare che è una torre semi-circolare che si trova proprio in corrispondenza di questo Palazzo. Sul lato dei lavori di riqualificazione delle mura, abbiamo attivato l'azione per riqualificare il contesto di pregio dell'abitato di Collescipoli, facendo rimuovere dai vari proprietari i motivi di degrado che caratterizzavano quel contesto, per cui abbiamo fatto rimuovere tutte le pensiline che erano state realizzate abusivamente con materiali di dubbia natura, spesso di eternit, ed eliminazione di tutte le tubazioni varie e fosse settiche che rendevano questo ambiente particolarmente degradato.

Fra tutte le attività che sono state svolte per riqualificare questo contesto, uno degli elementi più critici è stato proprio quello del rapporto con i proprietari del Palazzo Rapaccioli perché, nonostante vari inviti che sono stati avanzati già dal 2006, non sono stati mai svolti interventi di riqualificazione come era stato richiesto dal Comune, se non nel 2013 quando **la Soprintendenza**, chiamata ad esprimersi direttamente dal Comune su questo problema, ha tenuto conto della situazione di contesto ed ha richiesto ai proprietari dell'immobile di intervenire per rimuovere i motivi di degrado più evidenti.

Sulla base dell'accertamento compiuto dalla Soprintendenza, a **dicembre 2013** il Comune di Terni ha adottato una ordinanza, come prescritto dall'art. 40 del Regolamento Edilizio, ed ha imposto ai proprietari di attivare interventi di riqualificazione che sono di diversa natura, la diminuzione di teloni ombreggianti che sono stati installati adiacenti alle mura, la diminuzione di tutto un sistema di superfetazioni che era stato realizzato sulla sommità delle mura (elementi particolarmente deturpanti), lo smantellamento di tutte le superfetazioni che erano state realizzate per intero su prospetti dell'immobile in particolare con la reintroduzione di aperture ed il consolidamento di elementi decorativi di stucco della facciata per ripristinare i segni qualificanti dell'immobile, dato che è un immobile del '500, particolarmente significativo dal punto di vista architettonico di Collescipoli.

In base dell'ordinanza che è stata redatta nel 2014 sono state avviate una serie di controlli da parte dell'organo di vigilanza edilizia e da parte della polizia municipale proprio perché i proprietari non hanno ottemperato a quanto richiesto dal Comune, per cui in seguito all'ultimo accertamento i proprietari finalmente hanno iniziato ad ottemperare alle prescrizioni impartite, rimuovendo i teloni ombreggianti e la vegetazione infestante ed hanno presentato uno studio di riqualificazione che riguarda la facciata, che è soggetto all'approvazione da parte della Soprintendenza.

La richiesta del titolo edilizio è stata avviata a marzo del 2014 ed ha scontato tutti i pareri del caso. Attualmente sono in corso alcuni lavori su questo edificio, per cui si spera che nei termini consentiti, i proprietari riescano a completare gli interventi e qualificare l'edificio in modo tale che la riqualificazione si inserisca nel complesso delle opere di restauro che si stanno svolgendo a Collescipoli [...]

Rimane aperto il tema della proprietà delle mura, perché i proprietari del Palazzo Rapaccioli hanno **occupato in maniera impropria parte delle mura e della torre.**

Per valutare se l'occupazione fosse regolare o meno già dal 2006 è stato avviato un accertamento che ha tenuto conto di una ricerca documentale basata sulle iscrizioni al catasto gregoriano e poi alle vecchie intestazioni catastali che risalgono al 1942.

Il fabbricato di proprietà del comune di Collescipoli prima e poi del Comune di Terni, era stato oggetto di alienazione attraverso un'asta pubblica nel quale atto di vendita all'asta era stato allegato uno stato di consistenza nel quale **non era stata citata la porzione di mura e la torre** per cui allo stato attuale noi riteniamo che la situazione di queste strutture storiche, in qualche modo, possono essere qualificate come demaniali."

Continuando il geometra spiega che "in realtà la torre non è mai stata accatastata, neanche adesso è accatastata, per un difetto di lettura delle mappe catastali sembrerebbe che ci sia una graffatura a livello mappale tipo una "esse" che unisce delle aree di pertinenza all'immobile.

In realtà confrontando le vecchie mappe catastali risulta che questa graffatura non sia riferita alla porzione delle mura, ma ad un elemento edilizio che è stato aggiunto al corpo di fabbrica, che è un terrazzo, il quale poi è stato oggetto di ordinanza di demolizione in quanto non ritenuto, dalla Soprintendenza, appositamente inserito nel contesto di pregio del prospetto dell'edificio.

Quindi i dati a nostra disposizione ci confermano che **la Torre e la porzione di Mura siano di proprietà pubblica, compreso il tratto di strada che è indicato con un tratteggio sulla mappa catastale**, ma per quel tratto di strada non ci sono problemi perché noi applichiamo l'art.22 della legge 2248 del 20.11.1865 allegato F indipendente dalla attribuzione catastale, ma anche se fosse

stato accatastato erroneamente quella porzione di mura al proprietario, non essendoci l'atto di origine ed il catasto, non essendo probatorio, non dimostra comunque la proprietà.

Dovendo le mura essere accatastate come beni demaniali non è possibile acquisirle con l'usucapione perché rientrano nel patrimonio indisponibile dell'Ente. A questo punto l'unica azione da fare è quella di tentare l'azione di tutela possessoria e quindi avviare la procedura per riavere in disponibilità questo bene. Già dal 2006 mandammo la richiesta di attivazione dei poteri di tutela all'ufficio patrimonio del Comune ma a quanto sembra non è stato ancora attivato il procedimento."

#### **Audizione Ing. Pierdonati**

Sulla questione è stato audito anche l'Ing. Pierdonati, come si evince dal verbale nr 26 della IV Commissione Consiliare del 21/07/2015, il quale afferma che alcuni anni fa un funzionario del Comune, che stava seguendo dei lavori di sistemazione lungo le mura di Collescipoli, con i lavoratori della cassa edile, sospese i lavori perché trovò degli abusi, di cui fece la segnalazione all'edilizia nel 2007, la quale direzione poi informò la direzione patrimonio di verificare gli aspetti di proprietà di quel tratto delle mura di Collescipoli.

**L'Ing. Pierdonati sottolinea che in realtà nella direzione patrimonio non si è trovata risposta a quanto allora chiese la direzione Edilizia, fino alla ricerca attuale consegnata al Presidente della IV Commissione.**

Pierdonati porta a conoscenza della Commissione che per quanto riguarda la Direzione Edilizia è stata emessa ordinanza in corso di esecuzione per la rimozione di alcuni abusi sopra le mura castellane di Collescipoli.

**Dal punto di vista patrimoniale, continua Pierdonati, sono state fatte delle ricerche, sono stati trovati i contratti originali che l'Amministrazione Comunale aveva fatto con l'acquirente.**

Nel carteggio dei contratti sono emerse tutte le varie particelle, ed attraverso gli estratti catastali, si legge chiaramente che la particella dell'edificio è graffata con le mura, c'è un segno di unione, le mura appartengono a chi possiede l'edificio confinante. Nel disegno, sulla linea continua che separa le proprietà, c'è una graffatura che le unisce, diciamo la linea continua delimita la proprietà di colui che è attualmente il proprietario di palazzo Rapaccioli.

La cosa singolare è che dentro questa proprietà c'è anche un tratto di strada che è sicuramente comunale, è frequentata come strada pubblica da tantissimo tempo, però siccome nel contratto di vendita del Palazzo è inserita la classica e tipica frase "la vendita di detto immobile viene fatta ed accettata con tutti gli usi, diritti, ragioni accessori e pertinenze nulla escluso ed eccettuato", significa che la parte che è di uso pubblico, da tempo immemore, deve essere acquisita dalla Amministrazione comunale che finora non lo ha fatto.

Per quanto riguarda le mura invece, secondo la nostra ricostruzione delle carte, sono di proprietà privata, peraltro tutte le mura di Collescipoli integralmente, esclusa una particella, sono di proprietà privata, incluse le particelle di Porta Sabina e le particelle di Porta Ternana, Il Comune su queste due particelle ha diritto di passaggio.

L'unica particella che è comunale è quella della porta che è a lato di palazzo Rapaccioli, la n. 275 dove adesso c'è un accesso, ci sono le scale, ci sono anche i portoni per poterle chiudere, c'è l'ascensore, quella è l'unica particella comunale lungo tutto il perimetro di Collescipoli.

Questo ci ha convinto ancora di più, che essendo le rappresentazioni uguali ovunque, non abbiamo dubbi sulla appartenenza delle mura castellane. Rimane in piedi la questione del tratto di strada all'interno di detta proprietà."

## **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

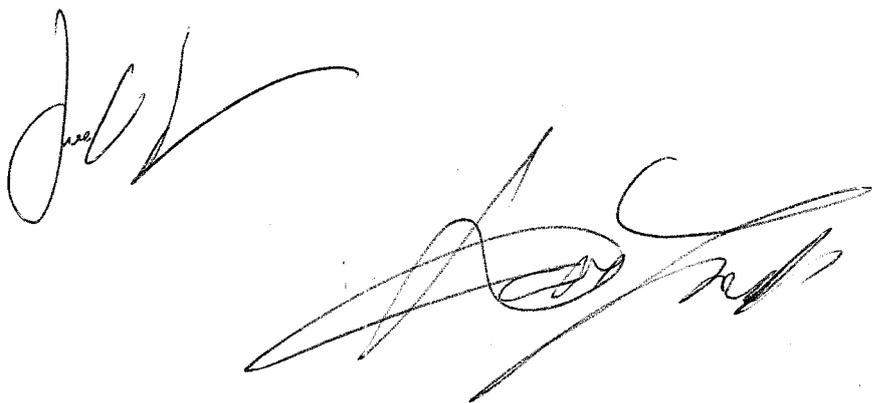
Da quanto si è potuto approfondire anche a seguito delle due audizioni del Geometra Federico Nannurelli (Responsabile U.O. Realizzazione Opere di Urbanizzazione e Progetti Finalizzati presso la Direzione Lavori Pubblici) e dall'Ing. Renato Pierdonati (dirigente Gestione e manutenzione patrimonio immobiliare – LL.PP. – Realizzazione e Gestione Servizi) emergono due scenari completamente differenti e niente affatto coerenti.

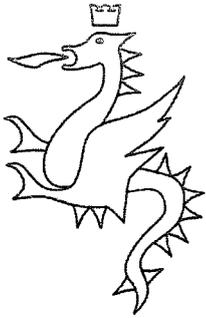
Manca all'interno dell'Amministrazione Comunale un'interpretazione univoca sulla proprietà della torre semi-circolare e la porzione di mura che si trova in corrispondenza del Palazzo in quanto a detta dell'Ing Pierdonati le mura sono di proprietà privata, mentre dagli accertamenti svolti dall Ing. Bruno Belinci, direzione dei Servizi decentrati e servizi a rete, comunicati con la nota prot. 134886 del 14.06.2006 risulta che il Comune di Terni non ha mai venduto a terzi la porzione di immobile che costituisce parte delle mura castellane. Così come sostanzialmente è stato confermato dal geometra Nannurelli che evidenzia come non essendoci l'atto di origine ed il catasto, non essendo probatorio, non dimostrerebbe comunque la proprietà privata.

Alla nota inviata a seguito delle verifiche sulla proprietà delle mura dai Servizi Decentrati alla Direzione Patrimonio, al Comando di P.M. e alla direzione Assetto del territorio per l'adozione dei provvedimenti di competenza a far data dal 2006 nessuna azione è stata intrapresa dall'amministrazione e dalla direzione competente.

Solo nel 2013 la direzione Lavori Pubblici, emette ordinanza sindacale per il ripristino del decoro urbano presso l'immobile nei confronti degli attuali proprietari.

**Viste le contraddizioni emerse tra le posizioni dell'Ing. Belinci e del Geom Nannurelli da una parte, e dell'Ing. Pierdonati dall'altra, si rende necessario l'intervento in 1° Commissione Consiliare al fine di chiarire definitivamente la vicenda esaminata nella IV Commissione Consiliare.**

Two handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left, and the second is on the right, both appearing to be in cursive script.



COMUNE DI TERNI  
DIREZIONE AFFARI GENERALI  
IV<sup>A</sup> COMMISSIONE CONSILIARE  
UFFICIO DI PRESIDENZA  
P.zza Mario Ridolfi, 1 - 05100 Terni  
Tel. Fax+39 0744.549.003  
comune.terni@postacert.umbria.it



Prot. n.

Terni, 04.09.2015

ALLA SEGRETERIA AA.GG., per il C.C.

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

LORO SEDE

OGGETTO: Relazione Palazzo Rapaccioli – Collescipoli.

Si Comunica che la IV Commissione Consiliare Garanzia e Controllo in data 03.09.2015 ha concluso i lavori ed ha predisposto la relazione su Palazzo Rapaccioli, accertamenti in merito alla realizzazione di opere e occupazione di proprietà comunale.

Consiglieri presenti al momento del voto: 9 (nove)

**Membri con diritto di voto n. 7 (sette)** Consiglieri: Pasculli, Zingarelli, Pantella, Lamanna (delega Crisostomi), Bencivenga (delega Mascio), Brizi e Pococacio.

**Membri senza diritto di voto n. 2 (due)** Consiglieri: Ricci e Melasecche

### **VOTAZIONE**

**Favorevoli N. 7 (sette)** Consiglieri: Pasculli, Zingarelli, Pantella, Lamanna Bencivenga, Brizi e Pococacio.

Astenuti: nessuno

Contrari: nessuno

IL PRESIDENTE  
(Federico Pasculli)

Il Segretario

(Sonia Buono)

*Sonia Buono*

