

**Dipartimento:** DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE E TERRITORIO

**Direzione Regionale:** AGRICOLTURA

**Area:** DIRITTI COLLETTIVI

## DETERMINAZIONE

N. A01948 del 13/03/2012

Proposta n. 4240 del 12/03/2012

**Oggetto:**

USI CIVICI - Conciliazioni sottoscritte tra il Comune di San Felice Circeo e n. 46 occupatori di terre di uso civico innanzi al Commissario agli Usi Civici di Lazio, Umbria e Toscana - APPROVAZIONE.

**Proponente:**

Estensore	RANDOLFI GUERRINO	_____
Responsabile del procedimento	G.RANDOLFI	_____
Responsabile dell' Area	F. BURGO BASILIO	_____
Direttore Regionale	R. OTTAVIANI	_____
Direttore Dipartimento	L. FEGATELLI	_____
Protocollo Invio		_____
Firma di Concerto		_____

**OGGETTO:** *USI CIVICI* - Conciliazioni sottoscritte tra il Comune di San Felice Circeo e n. 46 occupatori di terre di uso civico innanzi al Commissario agli Usi Civici di Lazio, Umbria e Toscana – APPROVAZIONE.

## **IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA**

**SU PROPOSTA** del Dirigente dell' Area Diritti Collettivi;

**VISTA** la L.R. 18.02.2002, n.6 e successive modificazioni “*Disciplina del Sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla Dirigenza ed al Personale*”;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n.1, del 6 settembre 2002 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il Decreto Dirigenziale n. A12122 del 30/12/2011 concernente : “*Delega ex art. 166 del R.R. n. 1/2002 al Direttore Regionale Agricoltura del potere di adottare determinazioni dirigenziali nonché stipulare contratti di competenza del Direttore del Dipartimento Istituzionale e Territorio*”;

**VISTO** l'ultimo capoverso dell'art. 29 della L. 16.06.1927, n.1766 sul riordinamento degli usi civici;

**VISTO** il R.D. 26.02.1928, n.332;

**VISTA** la circolare della Direzione Agenzia del territorio del 26/02/2004, n. 2 e la successiva Risoluzione n. 1/2006, prot. n. 18288;

**PREMESSO** che:

- In data 15 settembre 2006, il Commissario per la liquidazione degli usi civici di Lazio, Umbria e Toscana, promuoveva d'ufficio un procedimento (R.G. 292/2006) per accertare la *qualitas soli* di circa 547 ettari di terreno in agro del comune di San Felice Circeo, nominando contestualmente il geom. Angelo Benedetti C.T.U. per lo svolgimento delle necessarie indagini storico giuridiche;
- Nell'ambito di tale procedimento si aggiungevano volontariamente altri cittadini possessori degli appezzamenti ricadenti nelle località Le Cese, Quarto Caldo e Monticchio, contestando la natura demaniale dei fondi posseduti;
- Il geom. Angelo Benedetti, quale C.T.U., rimetteva una dettagliata relazione peritale, contenente anche la determinazione dei valori unitari dei fondi ricadenti nei citati comprensori, da prendere a riferimento per eventuali procedimenti conciliativi e, più specificatamente:
  - Comprensorio Le Cese €0,70/mq;
  - Comprensorio Quarto Caldo €9,00/mq;
  - Comprensorio Monticchio €4,00/mq;
- ai sensi dell'art. 29 della Legge 1766/1927 e sulla base delle sopra riportate valutazioni, il Comune di San Felice Circeo e vari cittadini, convenuti nel procedimento di cui sopra, sottoscrivevano uno specifico atto di conciliazione avanti al Commissario agli usi civici di Roma;

**VISTO** l'art. 66 del D.P.R. 24.07.1977, n.616 di trasferimento alle Regioni delle funzioni amministrative Statali in materia di usi civici;

**CONSIDERATO** che ancor prima del sopra citato decreto, costante giurisprudenza ha determinato la natura amministrativa dei procedimenti di conciliazione, in tutte le fasi, ivi compresa l'omologazione e l'approvazione;

**CONSIDERATO** che, successivamente all'avvio del succitato procedimento (RG 292/2006) il Commissario per la liquidazione degli usi civici di Roma ha promosso una serie di conciliazioni, alle quali non ha partecipato la Regione Lazio, che, di conseguenza non ha potuto far valere il proprio ruolo di garante della tutela del patrimonio civico gestito dall'Ente territoriale;

**CONSIDERATO** che l'amministrazione comunale di San Felice Circeo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 20 febbraio 2008, prendeva atto ed approvava la perizia del C.T.U., geom. Angelo Benedetti, riguardante la determinazione dei valori dei terreni oggetto delle conciliazioni;

**CONSIDERATO** che in data 28 luglio 2008, con delibera n. 58, il Consiglio Comunale di San Felice Circeo, prendendo atto dei verbali di conciliazione sottoscritti davanti al Commissario per la liquidazione degli usi civici di Lazio Umbria e Toscana ed omologati dallo stesso, riteneva di doverli inviare alla Regione Lazio per quanto di competenza ai sensi dell'art. 29 della L. 1766/1927, approvando contestualmente una perizia tecnica redatta dal responsabile del settore urbanistico;

**PRESO ATTO** che nella perizia del responsabile del Settore Urbanistico, Ing. Maticchioni Domenico, di cui all'atto del C.C. n. 58/2008, si esprime un parere di congruità circa i valori di €0,70 al metro quadrato per i terreni ricadente nella località "Le Cese";

**VISTA** la nota del Comune di San Felice Circeo n. 19745 del 28 luglio 2008, con la quale vengono trasmessi gli atti riguardanti 196 verbali di conciliazione sottoscritti presso il Commissariato per gli usi civici di Roma per l'approvazione;

**PRESO ATTO** che, sulla base della Attestazione rilasciata dal Comune di San Felice Circeo, Prot. N° 24399 del 25 settembre 2008, i terreni di cui trattasi non rientrano nel perimetro del Parco Nazionale del Circeo, di cui alla legge 285/1934 e DPR 4/04/2005, né in aree protette nazionali, regionali e provinciali e monumenti nazionali, né in zone Z.P.S. e S.I.C.;

**PRESO ATTO** che sulla base della citata perizia del geom. Angelo Benedetti, il valore unitario dei fondi ricadenti nel comprensorio Le Cese, individuati nella stessa perizia nell'intera superficie ricadente nei fogli catastali nn. 2, 12, 13, 32, 33 e 34, è stato fissato in € 0,70/mq, valore, altresì, confermato dal succitato responsabile del Settore Urbanistico del Comune in questione;

**PRESO ATTO** che con determinazione dirigenziale del Direttore del Dipartimento Economico ed Occupazionale della Regione Lazio n. C2969 del 19/12/2008, si è proceduto ad approvare i verbali di conciliazione sottoscritti tra il Comune di San Felice Circeo e n. 65 occupatori di terre di uso civico, in precedenza sottoscritti innanzi al Commissario Usi Civici di Roma;

**RILEVATO** che con verbale di accordo, sottoscritto in Comune di San Felice Circeo in data 7 maggio 2009, acquisito al protocollo della Direzione Regionale Agricoltura al protocollo n. 12731 del successivo 8 maggio 2009, tra il medesimo Comune e rappresentanti della competente struttura regionale in materia di usi civici, sono state concordate, a rettifica delle precedenti valutazioni, ulteriori valori in rapporto alla ubicazione delle terre ed alla loro situazione edificatoria;

**PRESO ATTO** che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 266 del 29 settembre 2009 – *Formalizzazione accordo con la Regione Lazio del 07/05/2009* si disponeva di concordare, definire e perfezionare con la Regione Lazio i criteri attuativi del citato accordo del 7 maggio 2009;
- con nota prot. 93268/DA/10/12 del 02/03/2011 la Regione Lazio a firma del Direttore Regionale della Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale Credito, a riscontro della richiesta formulata da questo Ente con nota prot. n. 4320, ha aderito alla riformulazione del prezzo dei terreni ricadenti nella località "Le Cese", oggetto di edificazione destinata a prima abitazione, applicando un prezzo di €1,50 al metro quadrato;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 28 aprile 2011 sono state approvate le modalità e tariffe per la sistemazione dei terreni appartenenti al Demanio Civico tramite procedimenti conciliativi amministrativi ricadenti nei Comprensori *Le Cese, Monticchio e Quarto Caldo*;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 5 agosto 2011, in conformità ai rilievi formulati dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi con nota prot. n. 248752/DA/10/19 dell'8/06/2011, è stata rettificata la suddetta deliberazione n. 12/2011 nella parte riguardante il valore da applicare alle porzioni di terreno eccedenti la superficie edificata e la relativa area di sedime per i terreni di demanio civico ricadenti nei Comprensori di Monticchio e Quarto Caldo;
- venivano definitivamente fissati i valori unitari al metro quadrato dei terreni interessati a tutti i procedimenti conciliativi, e precisamente:
 

○ Comprensorio Le Cese – terreno edificato – I° abitazione -	€ 1,50/mq;
○ Comprensorio Le Cese – terreno edificato – II° abitazione -	€ 4,50/mq;
○ Comprensorio Le Cese – terreno edificato attiv. Produttive	€ 2,50/mq;
○ Comprensorio Quarto Caldo	€18,00/mq;
○ Comprensorio Monticchio – terreno edificato – I° abit.	€ 5,00/mq;
○ Comprensorio Monticchio – terreno edificato – II° abit.	€ 9,00/mq;
○ Comprensorio Monticchio – terreno edificato att. Produttive	€ 5,00/mq;

 precisando che tali valori dovevano essere applicati su l'area di pertinenza dei fabbricati pari a 10 volte la superficie coperta del fabbricato, mentre per l'area eccedente restava fisso il valore individuato con la citata perizia del Geom. Angelo Benedetti;
- con la citata deliberazione di C.C. n. 12/2011, veniva approvato anche uno schema di conciliazione, da utilizzare sia per i soggetti che avevano già sottoscritto i verbali innanzi al Commissario usi Civici di Roma, ma anche per quelle ditte che a quella data non avevano sottoscritto alcun accordo transattivo;

**VISTA** la nota del Comune di San Felice Circeo n. 1132 del 13/01/2012, con la quale vengono trasmesse le deliberazioni della Giunta Comunale n. 320 e 327 del 7/12/2011, in cui si prende atto delle conciliazioni intervenute e per le quali si è proceduto a richiedere di integrare le somme precedentemente versate, come da accordi sopra stabiliti, affinché si procedesse alla loro approvazione;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale di S. Felice Circeo n. 320 del 7/12/2011, con la quale, a seguito del completamento delle istruttorie ai fini dell'omologazione da parte dell'ente regione, si procede alla individuazione di due elenchi di ditte: Elenco A – relativo a conciliazioni che hanno già ottenuto l'approvazione regionale con D.D. n. C2969/2008, ma che sono risultate edificate e, pertanto, per esse occorre procedere ad una ulteriore approvazione, avendo provveduto ad integrare le somme come in precedenza versate ed Elenco B relativo a conciliazioni per le quali occorre procedere sia alla approvazione che alla omologazione, i cui terreni sono interessati da edificazione;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale di S. Felice Circeo n. 327 del 7/12/2011, con la quale, a seguito del completamento delle istruttorie ai fini dell'omologazione da parte dell'ente regione, si procede alla individuazione di due elenchi di ditte: Elenco A – relativo a conciliazioni che hanno già ottenuto l'approvazione regionale con D.D. n. C2969/2008; ed Elenco B relativo a conciliazioni per le quali occorre procedere sia alla approvazione che alla omologazione, i cui terreni sono interessati da edificazioni;

**CONSIDERATO** che l'elenco di cui all' Allegata A, della deliberazione della G.C. n. 327/2011, di fatto interessa terreni per i quali già si è proceduto ad approvare le relative conciliazioni, con la citata D.D. n. C2969/2008, e pertanto non saranno oggetto del presente provvedimento, mentre, per l'elenco di cui agli Allegati B è opportuno approvare le conciliazioni, intervenute tra le parti, innanzi al Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici di Roma, che le ha omologate, a condizioni e prezzi come sopra stabiliti e rettificati, tenuto conto della dichiarata irrecuperabilità delle zone interessate alla loro originaria destinazione;

**CONSIDERATO**, altresì, che l'elenco di cui all'allegato A della deliberazione della G.C. n. 320/2011, di fatto interessa terreni per i quali si è già proceduto ad approvare le relative conciliazioni con la citata D.D. n. C2969/2008, ma di fatto risultano edificate, pertanto si dovrà, per esse, procedere a stralciarle mediante una rettifica di tale atto e, di conseguenza, procedere ad una nuova approvazione nel

contesto del presente provvedimento, avendo le ditte interessate provveduto ad integrare le somme precedentemente versate;

**VISTA** la nota prot. n° 6055 del 9 marzo 2012, del Comune di San Felice Circeo, agli atti della Direzione Regionale Agricoltura, al protocollo n. 107732 del 12/03/2012, con la quale ad integrazione della documentazione inviata con precedente nota 3074/2012, si indicano quei terreni che dovranno essere stralciati dal provvedimento di approvazione in quanto ricadenti nel perimetro del Parco Nazionale del Circeo, di cui alla legge 285/1934 e DPR 4/04/2005;

**DATO ATTO** altresì che il Comune, oltre ad incamerare somme di denaro da poter destinare ad opere di interesse generale della popolazione, pone termine ad un lungo contenzioso che, in caso di esito sfavorevole, lo vedrebbe costretto ad esborsi risarcitori di ingenti dimensioni, evidenziandosi, con ciò, una convenienza amministrativa ed economica delle presenti omologazioni, stante l'incertezza dell'esito e della gravosità del giudizio;

## **D E T E R M I N A**

In conformità con le premesse,

1) di approvare i verbali di conciliazione già sottoscritti innanzi al Commissario per gli usi civici del Lazio, Umbria e Toscana, tra il Comune di San Felice Circeo, rappresentato dal Sindaco pro tempore, giusta deliberazione del Consiglio Comunale di San Felice C. n. 8 del 20 febbraio 2008, come meglio individuate con le deliberazioni della Giunta Comunale n. 320 e 327 del 7/12/2011, e :

- a) n. 17 occupatori di terreni di demanio civico, ricadenti all'interno del comprensorio denominato "Le Cese", i cui terreni non risultano interessati da edificazioni, meglio indicati in appresso nell'elenco riportato nell'Allegato 1, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- b) n. 4 occupatori di terreno di demanio civico, ricadenti all'interno del comprensorio denominato "Le Cese", i cui terreni sono risultati interessati da edificazioni, meglio indicati in appresso nell'elenco riportato nell'Allegato 2, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- c) n. 25 occupatori di terreno di demanio civico, ricadenti all'interno del comprensorio denominato "Le Cese" e "Monticchio", i cui terreni sono risultati interessati da edificazioni, meglio indicati in appresso nell'elenco riportato nell'Allegato 3, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di procedere alla rettifica della Determinazione Dirigenziale n. C2969 del 29/12/2008, limitatamente alle ditte ivi indicate con il numero d'ordine 2, 36, 50 e 55, mediante lo stralcio di esse, per le quali occorre precisare che l'approvazione delle relative conciliazioni viene effettuata con il presente atto, giusto elenco di cui al citato Allegato 2.

Il capitale di affrancazione che sarà versato dalle 46 ditte dovrà essere investito in titoli di debito pubblico, intestati al Comune di San Felice Circeo e vincolati a favore della Regione Lazio, per essere destinati, previa autorizzazione della stessa, ad opere permanenti di interesse generale della popolazione, come previsto dall'art. 9 della L.R. n° 6 del 27/01/2005.

Avverso questo atto potrà essere presentato ricorso al competente TAR, oppure ricorso al Capo dello Stato nei modi e nei termini stabiliti per legge a decorrere dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, presso il quale il presente atto è inviato.

Il Direttore della Direzione  
Dott. Roberto Ottaviani

Allegato "1"

N.O.	Verbale Concil.	Ditta	Codice Fiscale	Foglio	Particelle	Mq.	Capitale pagato €
1	17/09	ADINOLFI MARILENA	DNLMLN64P48E472U	31	178	1.100	770,00
2	249/09	DI PROSPERO SERENA	DPRSRN49P65H501E	31	288	2.160	1.512,00
		DI PROSPERO SONIA	DPRSNO75S44H501T				
3	31/09	DROMI' MARIA	DRMMRA36B60H836W	34	131 - 435	9.860	6.902,00
4	310/08	SANGUIGNI GINA	SNGGNI38M46H836O	33	154-346-347	1.940	1.358,00
5	587/09	CAPPONI ANNA	CPPNNA54P60H836X	34	674	840	588,00
		DAUMANN JOACHIM	DMNJHM55L03Z112H				
6	248/09	DI PROSPERO GINO	DPRGNI58P27H836V	34	835	1.225	858,50
7	707/08	D'ONOFRIO MARCO	DNFMRC73E05H501N	34	80	2.170	1.519,00
		NUCCITELLI MARIA ROSARIA	NCCMRS39P55I553F				
8	708/08	D'ONOFRIO MARCO	DNFMRC73E05H501N	31	128	4.162	2.914,80
		NUCCITELLI MARIA ROSARIA	NCCMRS39P55I553F				
9	594/09	CIVIERO ROSSANA	CVRRSN44M54H501L	34	387	1.540	1.015,00
10	576/09	DE STEFANI ANTONIA	DSTNTN42R48H836J	12	322	4.000	2.800,00
11	575/09	DE STEFANI ANNA MARIA	DSTNMR52A42H836A	12	320	3.940	2.758,00
12	597/09	D'ONOFRIO ALBERTO	DNFLRT52L24H501R	31	560 - 562	4.474	3.131,80
13	608/09	MASTRACCI ANTONIO	MSTNTN65A19H647U	2	1113	1.458	1.020,60
14	601/09	DI COSIMO FLAVIA	DCSFLV74S54L120I	34	870	2.367	1.656,90
		DI COSIMO MONIA	DCSMNO70R55L120U				
15	276/09	POMPILI ITALIA	PMPTLI60L48H836E	33	372	115	80,50
16	726/08	POMPILI ITALIA	PMPTLI60L48H836E	33	88 - 373	9.325	6.527,50
17	533/09	DI CICCIO ANTONIO	DCCNTN44C15F839E	12	264	2.940	2.058,00
		REGA ANTONIO	RGENTN73H04B990L				

Totale	37.470,60
--------	-----------

Allegato "2"

N.O.	Verbale Concil.	Ditta	Codice Fiscale	Foglio	Particelle	Mq.	Capitale iniziale €	Capitale integrato €	Totale pagato €
1	700/08	BOTTA FRANCESCO	BTTFNC68S01H501L	34	682 - 683	1.500	1.050,00	2.660,00	3.710,00
		BOTTA GIANLUCA	BTTGLC67A17H501C						
2	122/07	GROSSI PACIFICO	GRSPFC40D05E472Y	33	96 -206	4.235	2.964,50	3.705,00	6.669,50
3	306/08	PASCIUTI ANNA	PSCNNA51B49H836M	34	714 - 716	439	307,30	761,52	1.068,82
4	143/07	ROMANI MARISA	RMNMRS54A69H836L	33	318- 534- 535- 724- 725 (ex 496)	5.386	3.770,20	1.360,00	5.130,20
Totale							8.092,00	<b>8.486,52</b>	16.578,52

Allegato "3"

N.O.	Verbale Concil.	Ditta	Codice Fiscale	Foglio	Particelle	Mq.	Capitale iniziale €	Capitale integrato €	Totale pagato €
1	495/08	BRAVO ALESSIA	BRVLS579T52L120C	31	539	777	534,90	630,60	1.165,50
2	357/08	BUTTARI MAURIZIO	BTTMRZ58D26H836L	34	672	1.315	920,50	1.052,00	1.972,50
3	1074/08	CAPPONI DANIELA	CPPDNL59C68H836X	34	673	835	584,50	668,00	1.252,50
		VOCELLA GIUSEPPINO	VCLGPP53L18D662F						
4	98/07	CARUSO PAOLO	CRRPLA40D10F943E	2	421	1.000	700,00	2.584,00	3.284,00
		ARIOLI LUCIANA	RLALCN43P45H501X						
5	588/09	CARUSOTTI ERNESTO	CRSRST41M15H501O	13	685 - 687	360	252,00	1.368,00	1.620,00
6	589/09	CARUSOTTI GABRIELLA	CRSGRL51P52H501C	13	686	279	195,30	1.060,20	1.255,50
7	278/08	CASOCAVALLO ENZO	CSCNZE43H01E472S	31	177	1.010	707,00	808,00	1.515,00
8	528/09	CECCARELLI VINCENZA	CCCVCN46D63H836A	13	297 Inedificata	1.520	2.072,00	800,00	2.872,00
					307 Edificata	1.440			
9	362/08	DE MARCO MARIO	DMRMRA54P25C097H	13	627	2.250	1.575,00	1.218,56	2.793,56
10	117/07	DI PROSPERO DANIELE	DPRDNL70M16H836D	33	382- 383- 551- 552- 553- 554- 555	1.100	770,00	880,00	1.650,00
11	120/07	FERRANTE BEATRICE	FRRBRC56M66H836V	34	430	1.903	1.332,10	1.522,40	2.854,50
12	514/08	HANEL CRISTINA	HNLCS667H66H501R	34	505	990	693,00	3.762,00	4.455,00
		HANEL RAFFAELLA	HNLRF70S55H501M						
13	539/09	IACOUCCI CARLO	CCCCRL57B08L780F	34	849	860	602,00	688,00	1.290,00
		VITALE CLEMENTINA	VTLCMN69E60B371R						
14	265/09	MASTRUZZO SARA	MSTSRA89R63G698S	31	428	1.320	924,00	930,00	1.854,00
15	133/07	NICO PIERLUIGI	NCIPLG40M26Z326D	31	550 (Ex283)	875	612,50	700,00	1.312,50
16	36/09	NOTARO DANIELA	NTRDNL60D47E958R	33	308	3.076	2.152,20	1.073,52	3.225,72
		PERNA GIANCARLO	PRNGCR59A31H836I						
17	305/08	PANACCIONE CARLO ALBERTO	PNCCLL49E01H825C	12	355 - 356	1.830	1.281,00	6.954,00	8.235,00
		PANACCIONE MADDALENA	PNCMDL51S58H825M						
		PANACCIONE PAOLO	PNCPLA47S04C034O						
18	139/07	PETRUCCI RITA	PTRRTI71A63E472W	31	278	1.900	1.330,00	3.420,00	4.750,00
19	140/07	PEZZELLA ANTONIO	PZZNTN75D22E472W	33	533 - 536 - 544	620	434,00	496,00	930,00
20	277/09	RAPINO FRANCO	RPNFNC44P22H501J	31	574	305	213,50	1.159,00	1.372,50
21	617/09	ROSSI GIANCARLO	RSSGCR75H27E472T	2	36 - 520	2.685	1.879,50	1.144,00	3.023,50
22	309/08	SANAPO NICOLA ANTONIO	SNPNCL33E01I887Y	31	239	1.133	793,10	906,40	1.699,50
23	547/09	STRIPPOLI LUIGI	STRLGU46S12H501I	31	183	1.010	707,00	2.638,72	3.345,72
24	316/08	TOLA SILVIO	TLOSLV44C07F981S	12	354	1.610	1.127,00	800,00	1.927,00
25	515/08	VASTOLA NICOLA	VSTNCL37B02I377Z	31	175	1.090	763,00	872,00	1.635,00
		MARTORELLI ROSA TERESA	MRTTR36C42I377H						
Totale							23.155,10	<b>38.135,40</b>	61.290,50