

# COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO

(Provincia di Latina)

## ATTO DI CONCILIAZIONE TERRENI DI USO CIVICO

Foglio 34 – p.lle n. 463 e n. 477

REPERTORIO N. 1779

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilasedici** il giorno **trenta** del mese di **marzo** presso la Casa Comunale di San Felice Circeo, innanzi a me Dr.ssa Maria Antonietta Cugusi, Segretario del Comune di San Felice Circeo, ed in tale qualità autorizzato ai sensi dell'art. 97, co. 4 lett. c, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e per art. 27 dello Statuto Comunale a rogare, in forma pubblica amministrativa, i contratti nei quali è parte il Comune medesimo, sono comparsi:

**- da una parte**

1) La Dr.ssa **Anna Maria Ciccarelli Laforgia**, nata a Orta Nova (FG) il 23/04/1955, Responsabile del Settore A.G. e Servizi alla Comunità e alla Persona del Comune di San Felice Circeo, la quale dichiara di intervenire nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, con sede in San Felice Circeo, Piazza Lanzuisi n. 1 – C.F. 00118860592, autorizzata alla stipula del presente atto giusto decreto sindacale n. 34 del 07/11/2014; -----

**-e dall'altra:**

2) La sig.ra **Assunta Viti**, nata a **Veroli** (FR) il **15/05/1964** e residente a Frosinone in Via Vado del Tufo n. 18, Codice fiscale **VTI SNT 64E55 L780G**, la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione legale dei beni. -----  
Detti componenti della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo, previa rinuncia tra loro di comune accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni avendo i requisiti di legge, mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale

### Premesso che

- il terreno oggetto della presente conciliazione individuato nel N.C.T. del Comune di San Felice Circeo al Foglio n. **34**, p.lle nn. **463 e 477** della superficie complessiva di **mq. 680,00** ricade nel comprensorio di *Le Cese* e risulta appartenere al demanio civico del Comune di San Felice Circeo, come si evince

- dagli atti istruttori riguardanti gli accertamenti dei terreni di demanio civico; ---
- detto terreno risulta in possesso dell'occupatrice sopra individuata per gli effetti di quanto segue:
    - quanto alla p.lla 463 in virtù della dichiarazione di successione annotata al numero 86, volume 646 presso l'Ufficio delle Entrate di Latina in data 18/03/2009 per eredità devoluta dalla *de cuius* Rosa Viti con testamento per Notaio Ranucci pubblicato il 10/04/2008 e registrato a Latina il 21/04/2008 al n. 6248; -----
    - quanto alla p.lla 477 in virtù di dichiarazione resa in data 04/03/2015 ai sensi del DPR 445/2000 attestante che tale bene è a Lei pervenuto unitamente al suddetto bene oggetto di successione già posseduto e coltivato da oltre venti anni dai precedenti possessori; -----
  - il lotto in argomento, così come dichiarato in data 30/10/2014 dalla stessa sig.ra Assunta Viti con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, art. 47, ha assunto carattere edificatorio per effetto di edificazione spontanea oggetto di domanda di sanatoria prot. n. 4349 del 24/03/1986 ai sensi della legge 47/85, con la conseguente irreversibile modificazione del territorio mediante la realizzazione di un fabbricato con sottostante accessorio destinati a 2<sup>a</sup> abitazione, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Felice Circeo in ditta Assunta Viti come segue:
    - a) Fg. 34, p.lla 463, sub 4, cat. A/3, cl. 1, consistenza 5 vani, R.C. € 271,14; --
    - b) Fg. 34, p.lla 463, sub 5, cat. C/2, cl. 1, consistenza 29 mq., R.C. € 56,91; ---
  - per analoghe situazioni si sono instaurate, nel passato, davanti al Commissariato per la liquidazione degli usi civici per Lazio Umbria e Toscana, molteplici contenziosi relativi all'accertamento della *qualitas soli*; -----
  - per tali situazioni, in relazione alle oggettive difficoltà per il riconoscimento della natura del terreno, il contenzioso è giunto a conclusione tramite il ricorso ad un procedimento conciliativo tenutosi innanzi al medesimo Commissario; ---
  - in data 28 luglio 2008, con delibera n. 58 - *Conciliazioni intervenute presso il Commissariato agli Usi Civici per il Lazio, Umbria e Toscana - Approvazione determinazione valori dei terreni e trasmissione delle conciliazioni alla Regione Lazio*, 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; -----

- con determinazione dirigenziale del Dipartimento Economico ed Occupazionale della Regione Lazio n. C2969 del 19 dicembre 2008 si è proceduto ad approvare n. 65 conciliazioni intervenute tra utenti ed il Comune medesimo;
- è interesse generale del Comune di San Felice Circeo e della Regione Lazio definire l'intera problematica, esistente all'interno del comprensorio di demanio civico, utilizzando un medesimo procedimento transattivo con il quale vengono definite le posizioni dei singoli soggetti interessati, sia sotto il profilo dominicale e sia sotto quello urbanistico, tutelando, nel contempo, i diritti civici della collettività di San Felice Circeo; -----
- dalla situazione di incertezza della titolarità dei beni ne deriva grave danno sia alle parti private che alla Pubblica Amministrazione, non potendosi procedere ai corretti e doverosi atti di programmazione, di destinazione e di utilizzazione del territorio; -----
- la ditta in argomento ha chiesto direttamente al Comune ed indirettamente alla Regione Lazio, con istanza prot. n. 13328 del 31/05/2011 e successive note integrative, la definizione della propria posizione, con il trasferimento, da parte del Comune, della piena proprietà del terreno come sopra meglio descritto, previo il pagamento, da parte di essa, di un corrispettivo adeguato che sia idoneo a compensare la perdita dei diritti di demanio civico vantati e contestati;
- la realizzazione di tale assetto definitivo corrisponde ad obiettive esigenze di interesse pubblico contemperate alle esigenze private non realizzabili altrimenti, in quanto il Comune potrà ottenere, per la collettività, un adeguato corrispettivo per i vantati diritti di demanio civico da destinare ad opere di interesse pubblico e potrà procedere ad un adeguato assetto del territorio e degli strumenti urbanistici regolarizzando i numerosi casi di abusivismo edilizio oggetto di condono edilizio ancora oggi sospesi a causa dell'esistenza del vincolo;-----
- l'art. 66 del D.P.R. 24.07.1977, n. 616 ha trasferito alle Regioni le funzioni amministrative in materia di usi civici; -----.

- ancor prima del sopra citato decreto, costante giurisprudenza ha determinato la natura amministrativa dei procedimenti di conciliazione, in tutte le fasi, ivi compresa **l'approvazione e l'omologazione**;-----
- la soluzione conciliativa è prevista in via privilegiata dalla L. 16 giugno 1927, n. 1766, ed è particolarmente giustificata sia dalla situazione di incertezza sull'esito dei giudizi pendenti davanti alle sedi competenti sia dall'opportunità di portare a definizione una situazione che si trascina insoluta da molto tempo;
- con verbale di accordo sottoscritto in San Felice Circeo in data 7 maggio 2009 acquisito al protocollo n. 12731 dell'8 maggio 2009 tra la Regione Lazio e il Comune di San Felice Circeo, sono stati concordati i prezzi di conciliazione diversificati in relazione alle diverse zone del territorio comunale ed alla diversa destinazione dei terreni conseguente alla situazione edificatoria;-----
- con delibera di Giunta Comunale n. 266 del 29 settembre 2009 - *Formalizzazione accordo con la Regione Lazio del 07.05.2009* è stato deliberato di concordare, definire e perfezionare con la Regione Lazio i criteri attuativi ed ogni altro atto utile all'attuazione del citato accordo del 07/05/2009;-----
- con nota n. 4320 del 15 febbraio 2011 ed assunta al protocollo regionale al n. 69849 del 16 febbraio 2011 è stato richiesto alla Regione Lazio relativamente al comprensorio "Le Cese" di applicare un prezzo pari ad € 1,50 al mq. esclusivamente per i terreni edificati la cui costruzione è destinata a 1<sup>a</sup> abitazione in luogo di € 2,50 di cui al suddetto accordo; -----
- con nota Regionale 93268 del 2 marzo 2011, assunta al protocollo comunale al n. 6108 del 8 marzo 2011 in risposta alla richiamata nota comunale n. 4320 del 15 febbraio 2011 la Regione Lazio ha comunicato di aderire alla riformulazione del prezzo di vendita dei terreni ricadenti nel comprensorio denominato "Le Cese" ad un prezzo di € 1,50 al mq nel caso in cui sugli stessi siano state realizzate costruzioni destinate a prima abitazione; -----
- il Consiglio Comunale con delibere n. 12 del 28/04/2011 e n. 35 del 05/08/2011 ha recepito il valore, concordato tra i rappresentanti del Comune di San Felice Circeo e della Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio, ed inoltre ha approvato il presente schema denominato "allegato A", giusto verbale del 7 maggio 2009, con il quale, **per la località e per la tipologia dell'edificazione ivi esistente, trattandosi di fabbricato destinato a seconda abitazione ricadente**

nel comprensorio Le Cese, viene fissato in € 4,50 (quattro/50) il valore medio di zona, applicato nella fattispecie sull'intero lotto;-----

- La Giunta Comunale con delibera n. 82 del 17/06/2015 ha autorizzato la conciliazione del terreno di uso civico distinto nel N.C.T. al Fg. 34 - P.lle 463 e 477 a favore della ditta sopra menzionata, dando atto che non si legittimano gli immobili insistenti sull'area interessata ed oggetto di procedimenti di regolarizzazione urbanistica; -----
- gli effetti del presente atto di conciliazione decorrono con l'avvenuta approvazione da parte della Regione Lazio ai sensi dell'art. 29, co. 5 della Legge 1766 del 1927; -----

**Tanto premesso e confermato, le parti, costituite come in epigrafe di questo atto, convengono e stipulano quanto segue:**

#### **Art. 1**

La premessa e gli atti in essa richiamati, sebbene non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente conciliazione; -----

#### **Art. 2**

La sig.ra **Assunta Viti** ed il **Comune di San Felice Circeo** nella persona della Dr.ssa **Anna Maria Ciccarelli Laforgia** conciliano i diritti di uso civico esistenti sulla porzione di terreno della superficie complessiva di mq. 680,00, contraddistinta nel N.C.T. al foglio n. 34, p.lle nn.463 e 477, confinante a Nord con la p.lla 462, ad Est con la p.lla 145, a Sud con le p.lle 478 e 467 e ad Ovest con la p.lla 530, salvo altri, ricadente nel comprensorio di *Le Cese*, al prezzo di complessivi € **3.060,00** (euro tremilasessanta/00), risultante dall'applicazione dei valori base unitari, come determinati nel verbale di cui alla deliberazione di G.C. n. 266 del 29/09/2009 successivamente modificato con nota prot. 23268/DA/10/12 della Regione Lazio e dalla documentazione agli atti. -----

#### **Art. 3**

La Sig.ra **Assunta Viti** dichiara sotto la propria responsabilità di avere la piena ed esclusiva disponibilità del bene in oggetto, esonerando il segretario comunale, in qualità di ufficiale rogante, dagli accertamenti su quanto dichiarato.-----

Le parti si danno espressamente atto che la conciliazione non pregiudica eventuali diritti di terzi. -----

#### **Art.4**

Mediante tale atto il terreno ceduto dal Comune deve considerarsi di piena proprietà della ditta Sig.ra **Assunta Viti** sopra meglio generalizzata, libero da qualsiasi peso, gravame, servitù attiva o passiva così come fino ad oggi vantati dal Comune di San Felice Circeo in rappresentanza della locale popolazione salvi naturalmente eventuali diritti di terzi, in quanto qui non accertati né accertabili. -----

#### **Art. 5**

Per effetto della sottoscrizione del presente atto la Sig.ra **Assunta Viti** dichiara di non promuovere e/ o rinunciare, definitivamente e irrevocabilmente, ad ogni e qualsiasi accertamento o rivendicazione in ordine alla *qualitas soli* del terreno distinto in Catasto terreni al Fg. 34 - p.lle 463 e 477, esteso per mq. 680,00 e, quindi, a far valere ogni e qualsiasi diritto, azione o ragione da questa dipendenti. -----

#### **Art. 6**

A titolo conciliativo la Sig.ra **Assunta Viti** ha provveduto al pagamento a favore del Comune della somma di € **3.060,00** (euro tremilaseicentocinquantasei/100), mediante bonifico effettuato presso la BancAnagni Credito Cooperativo in data 20/04/2015 n.03861491, depositato agli atti, così come stabilito in base ai prezzi approvati con delibere di Consiglio Comunale n. 12 del 28/04/2011 e n. 35 del 05/08/2011. La parte cedente con la sottoscrizione del presente atto formula espressa ed incondizionata dichiarazione di rinuncia all'ipoteca legale con esonero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo.-----

Il Comune di San Felice Circeo, sempre a titolo conciliativo, cede ogni e qualsiasi diritto ad esso spettante sul terreno oggetto del presente atto e dichiara che il terreno oggetto della presente conciliazione diventa di natura allodiale mantenendo la medesima destinazione urbanistica del vigente P.R.G. come risulta dal certificato di destinazione urbanistica n. 180/15 del 28/07/2015 allegato al presente atto **sub lettera "A"**, dando atto che non si legittimano gli immobili insistenti sull'area interessata ed oggetto di procedimenti di regolarizzazione edilizia. -----

Il Comune di San Felice Circeo impiegherà tali somme in opere pubbliche di interesse della collettività, ai sensi dell'art. 24 della legge n. 1766/27 e delle leggi regionali vigenti, previa autorizzazione da parte della Regione Lazio. -----

#### **Art. 7**

Il Comune di San Felice Circeo dovrà curare, nei modi e termini previsti dalla vigente normativa le procedure di registrazione e trascrizione del presente atto presso gli

uffici competenti conformemente alle direttive emanate dalla Direzione Agenzia del Territorio con la circolare del 26/02/2004, n. 2 e la successiva Risoluzione n. 1/2006-Prot. n. 18288 dell'Agenzia del Territorio, dando atto che esso è soggetto all'esenzione prevista dalla legge n. 692 del 1981, di cui se ne invocano i benefici ricorrendone tutte le condizioni. Tutte le spese inerenti e consequenziali al presente atto sono a completo carico della ditta Assunta Viti, nessuna esclusa o eccettuata. -----

I componenti hanno esentato me, Segretario Comunale, dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza. -----

Richiesto io Segretario Comunale di San Felice Circeo, ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su n. 6 facciate scritte per intero e la presente fin qui di un foglio, da me letto alle parti che, interpellate, pienamente lo approvano e con me ufficiale rogante lo sottoscrivono qui di seguito e nel margine degli altri fogli e degli allegati. -----

Ditta acquirente

Sig.ra Assunta Viti \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Settore A.G. e Servizi alla Comunità e alla Persona

Dr.ssa Anna Maria Ciccarelli Laforgia \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale – Ufficiale Rogante

Dr.ssa Maria Antonietta Cugusi \_\_\_\_\_