

# COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO

( Provincia di Latina)

## ATTO DI CONCILIAZIONE TERRENI DI USO CIVICO

Foglio 2 - p.lla 240

REPERTORIO N. 1799

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **quattro** del mese di **maggio** presso la Casa Comunale di San Felice Circeo, innanzi a me Dr. Francesco Zeoli, 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 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. 3 del 18/01/2017; -----

**- e dall'altra:**

2) Il sig. **Remo Di Genua**, nato a **San Felice Circeo** (LT) il **01/06/1944** ed ivi residente in **Via della Bagnara n. 55**, Codice fiscale **DGN RME 44H01 H836Q**, il quale dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione legale dei beni. -----

Detti comparenti 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° 2, p.lla n. 240 della superficie complessiva di **mq. 1.170,00** 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'occupatore sopra individuato per effetto di atto pubblico di vendita del 7 marzo 1968 per Notaio Raffaello Pisapia in Terracina Rep. 5278 - Registrato in Terracina il 13/03/1968 al n. 412 Mod. I Vol. 70 e trascritto a Velletri il 25/03/1968 al n. part. 2324 e n. gen. 3079; -----
  - il lotto in argomento, così come dichiarato in data 22/05/2014 dallo stesso sig. Remo Di Genua ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, ha assunto carattere edificatorio per effetto, in parte, di licenze edilizie n. 1339 del 08/06/1968 e n. 1610 del 30/08/1968 rilasciate dal Comune di San Felice Circeo e, per le parti difformi, oggetto di domanda di sanatoria prot. n. 2896 del 05/03/1986 - fasc. 625 - ai sensi della legge 47/85; -----
  - il Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio con nota prot. 29310 del 22/12/2016, allegata al presente atto **sub lettera "A"**, ha certificato che non sussistono motivi ostativi per l'accoglimento della predetta domanda di condono e *"che gli abusi commessi sono suscettibili di sanatoria e l'oblazione versata è risultata congrua in rapporto alla consistenza denunciata con la domanda di condono stessa, salvo conguaglio"*; -----
  - tale edificazione ha determinato la conseguente irreversibile modificazione del territorio mediante la realizzazione di fabbricati destinati a 1<sup>a</sup> abitazione, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Felice Circeo in ditta Di Genua Remo come segue:
    - a) Fg. 2, p.lla 240, sub 1, cat. A/3, cl. 1, consistenza 8 vani, R.C. € 433,82;---
  - per analoghe situazioni si sono istaurate, 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 e, successivamente, da sottoporsi all'approvazione e omologazione della competente Regione Lazio; -----
  - 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 determina 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. 011662 del 23/05/2014, come successivamente integrata e rettificata, la definizione della propria posizione, con il trasferimento, da parte del Comune, della piena proprietà dell'area di sedime come sopra meglio descritta e dei conseguenti diritti vantati sul fabbricato ex art. 934 c.c., 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 prima abitazione ricadente nel comprensorio Le Cese, viene fissato in € 1,50 (uno/50) il valore medio di zona, applicato nella fattispecie sull'intero lotto;** -----

- la Giunta Comunale con delibera n. 26 del 24/02/2017 ha autorizzato la conciliazione del terreno di uso civico distinto nel N.C.T. al Fg. 2 - P.lla 240 a favore della ditta sopra menzionata riconoscendo, pertanto, la titolarità all'acquisto dell'area di sedime suddetta e dei conseguenti diritti vantati sui fabbricati insistenti su tale area di sedime ex art. 934 codice civile, dando atto comunque 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, e con la successiva e consequenziale registrazione e trascrizione presso i competenti uffici delle Agenzie delle Entrate / Agenzia del Territorio; -----

**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**

Il sig. **Remo Di Genua** 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 contraddistinta nel N.C.T. al:

- **Foglio n. 2, p.lla 240**, di Ha. 0.11.70, Ente Urbano, terreno su cui insistono i fabbricati siti in San Felice Circeo alla Via della Bagnara snc e censiti in Catasto Fabbricati:

- o Fg. 2, p.lla 240, sub 1, cat. A/3, cl. 1, consistenza 8 vani, R.C. € 433,82;-----  
confinante a Nord con la p.lla 132, ad Est con le p.lle 238 e 321, a Sud con le p.lle 321, 465, 464, 320 e 117 e ad Ovest con le p.lle 461, 510 e 450, salvo altri, ricadente nel comprensorio di *Le Cese*, al prezzo di complessivi € **1.755,00**

(euromillesettecentocinquantacinque/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. La conciliazione e quindi il trasferimento del diritto di proprietà avviene a corpo e non a misura, comprende ogni accessorio, ogni accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive legalmente esistenti, la proporzionale quota su spazi ed enti comuni come per legge e riflette la consistenza immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben nota all'acquirente, come lo stesso dichiara. L'area in oggetto costituisce bene del civico demanio, acquisito in epoca risalente e comunque antecedente al 01 gennaio 1962 e pertanto omette gli estremi di provenienza. -----

### **Art.3**

Il Sig. Remo Di Genua, consapevole delle responsabilità penali per eventuali dichiarazioni mendaci, con la sottoscrizione del presente atto dichiara e garantisce che l'intestazione catastale ed i dati catastali sono corretti e corrispondono alla situazione di fatto, che i dati catastali identificativi dei fabbricati insistenti sul terreno oggetto del presente atto, come sopra riportati, corrispondono a quelli della planimetria depositata in catasto; che la planimetria catastale n. LT0020276 presentata in data 05/11/1985 è conforme allo stato di fatto del bene in oggetto. -----

Copia di detta planimetria, firmata dalle parti e da me ufficiale rogante, si allega al presente atto sotto la lettera "B". -----

In relazione ai suddetti fabbricati, il sig. Remo Di Genua dichiara che gli stessi sono stati in parte realizzati con licenze edilizie n. 1339 del 08/06/1968 e n. 1610 del 30/08/1968 rilasciate dal Comune di San Felice Circeo ed in altra parte oggetto di regolare richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85 presentata in data 05/03/1986 prot. n. 2896 e, in relazione alla stessa domanda, è stata versata l'oblazione autodeterminata, come risulta dalla ricevuta pagata sul c/c 255000 con il bollettino n. 342 del 5/03/1985 di £ 515.000 (oggi € 265,98). -----

In relazione alla suddetta pratica di sanatoria, inoltre, il sig. Remo Di Genua dichiara ed attesta:

- a) che l'oblazione dovuta è stata autodeterminata ai sensi di legge e che la consistenza immobiliare in oggetto è regolarmente denunciata in catasto come sopra precisato; -----

- b) che ai sensi dell'art. 39, comma 13, della legge 724/94, l'atto in oggetto costituisce trasferimento a terzi a titolo oneroso, che l'immobile in oggetto non crea limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime, e che il soggetto interessato non è imputato dei reati di cui all'art. 39 legge 724/94 come modificata dall'art. 2, comma 37, della legge 662/96; -----
- c) che gli immobili sopra descritti non rientrano nella fattispecie dell'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come modificato dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e ulteriormente modificata dall'art. 2, comma 43, della legge 23 dicembre 1996, n. 662; -----
- d) che tutte le spese che saranno richieste dal Comune di San Felice Circeo per il rilascio del Permesso in Sanatoria, saranno a carico del richiedente sig. Remo Di Genua; -----
- e) che il Comune di San Felice Circeo non ha ancora emesso provvedimenti di diniego o rigetto di detta domanda, né provvedimenti di sequestro; -----
- f) che, oltre a quelle relative alla citata istanza, non sono state eseguite altre opere che richiedessero provvedimenti autorizzativi o concessori, né sono stati irrogati provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica.

#### CLAUSOLA DI DOTAZIONE

In conformità all'art. 6, comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 - di attuazione della direttiva 2010/31/UE, ove occorrer possa, si allega al presente atto sotto la lettera "C" l'attestato di prestazione energetica relativo alla suddetta unità immobiliare redatto dal tecnico Marco Di Genua in data 16 marzo 2017. -----

Detto Attestato di Prestazione Energetica, come dichiara il signor Remo Di Genua, è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tale da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare, considerato e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati. -----

#### **Art. 4**

Il Sig. Remo Di Genua 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. 5**

Mediante tale atto il terreno ceduto dal Comune deve considerarsi di piena proprietà della ditta Sig.ra **Remo Di Genua**, sopra meglio generalizzato, 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. 6**

Per effetto della sottoscrizione del presente atto la ditta Sig. **Remo Di Genua** 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. 2 p.lla 240, esteso per mq. 1.170,00 e quindi a far valere ogni e qualsiasi diritto, azione o ragione da questa dipendenti. -----

#### **Art. 7**

A titolo conciliativo il Sig. **Remo Di Genua** ha provveduto al pagamento a favore del Comune della somma di € **1.755,00** (euromillesettecentocinquantacinque/00), mediante bonifico n. 276/1/250753 effettuato presso la Banca CA.RI.GE - Filiale di San Felice Circeo in data 22/02/2017, depositata 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 sui terreni 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. 24/2017 del 13/03/2017 allegato al presente atto **sub lettera "D"**, dando atto che non si legittimano gli immobili insistenti sull'area interessata ed oggetto di procedimenti di regolarizzazione edilizia. -----

Le parti come sopra costituite confermano e prendono atto che nessuna modifica o variazione urbanistica è intervenuta dalla data del certificato di destinazione urbanistica a tutt'oggi. -----

Agli effetti fiscali il cedente dichiara che il valore della corrispondente cessione è di € **1.755,00** (euromillesettecentocinquantacinque/00). -----

Con riferimento all'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353, il cedente dichiara e garantisce e la parte acquirente prende atto che il terreno in oggetto non è limitrofo ad aree percorse da fuoco, né lo è stato negli ultimi quindici anni. -----

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 dalle leggi regionali vigenti, previa autorizzazione da parte della Regione Lazio. -----

### **Art. 8**

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, a seguito dell'omologazione regionale, 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 Remo Di Genua, nessuna esclusa o eccettuata. -----

I comparenti 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. 8 facciate 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

F.TO Sig. Remo Di Genua

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

F.TO Dr.ssa Anna Maria Ciccarelli Laforgia

Il Segretario Comunale -Ufficiale Rogante

F.TO Dr. Francesco Zeoli

La presente è copia conforme al suo originale, in più fogli muniti delle prescritte firme, ed ai suoi allegati, depositato nei miei rogiti, che si rilascia per uso \_\_\_\_\_ in carta

\_\_\_\_\_

San Felice Circeo, lì 4 maggio 2017

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dr. Francesco Zeoli)

Approvazione e omologazione della Regione Lazio - determina dirigenziale del Dipartimento Istituzionale e Territorio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_