

COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO

(Provincia di Latina)

ATTO DI CONCILIAZIONE TERRENI DI USO CIVICO

Foglio 31 - p.lla 358

REPERTORIO N. 1781

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilasedici** il giorno **due** del mese di **settembre** presso la Casa Comunale di San Felice Circeo, innanzi a me Dr. Gianluca Torriero, 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 al presente atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, con sede in Sa 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 **Carla Spaziani**, nata a Roma il 25/09/1939 ed ivi residente in Via di Monteverde n. 14, Codice fiscale **SPZ CRL 39P65 H501Z**, vedova; -----

3) La sig.ra **Germana Giuseppone**, nata a Roma il 30/01/1967 ed ivi residente in Via Umberto Lilloni n. 36, Codice fiscale **GSP GMN 67A70 H501U**, nubile; -----

4) La sig.ra **Alessandra Giuseppone**, nata a Roma il 19/10/1971 e residente ad Ardea (RM) in Via Monreale n. 16, Codice fiscale **GSP LSN 71R59 H501O**, la quale dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione legale dei beni; -----

5) Il sig. **Paolo Giuseppone**, nato a Roma l' 11/08/1983 ed ivi residente in Via di Acqua Bullicante n. 120, Codice fiscale **GSP PLA 83M11 H501M**, celibe; -----

che intervengono nel presente atto ciascuno per la seguente rispettiva quota del bene *pro indiviso* oggetto della presente conciliazione:

- per la quota di **9/18** di **Carla Spaziani**; -----
- per la quota di **3/18** di **Germana Giuseppone**; -----

- per la quota di 3/18 di **Alessandra Giuseppone**; -----
- per la quota di 3/18 di **Paolo Giuseppone**. -----

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. 31, p.lla n. 358 della superficie complessiva di mq. 520,00 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 oggi nella disponibilità degli occupatori sopra individuati per effetto:
 - di scrittura privata del 29/08/1964 di acquisto diritto di utenza dei defunti coniugi sigg.ri Arturo Spaziani e Guerrina Alberti (genitori di Paola Spaziani e Carla Spaziani); -----
 - dichiarazione di successione n. 39 - vol. 501 del 27/08/2009 *mortis causa* di Spaziani Paola (moglie di Giuseppone Gaetano e madre di Giuseppone Germana, Alessandra e Paolo); -----
 - dichiarazione di successione n. 819 - vol. 9990 del 29/04/2015 *mortis causa* di Giuseppone Gaetano (padre di Giuseppone Germana, Alessandra e Paolo); ---
- il lotto in argomento, così come dichiarato in data 12/06/2015 dagli stessi sigg.ri Carla Spaziani, Germana Giuseppone, Alessandra Giuseppone e Paolo Giuseppone con dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, art. 47, ha assunto carattere edificatorio in parte in virtù di parere favorevole per casa di abitazione della Commissione Edilizia del Comune di San Felice Circeo rilasciato in data 19/12/1964 - prot. 8041 ai sigg.ri Guerrina Alberti e Arturo Spaziani e, per le parti difformi, oggetto di domanda di sanatoria prot. 4819 del 27/03/1986 ai sensi della legge 47/85; -----
- il Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela Ambientale e Patrimonio con nota prot. 15151 del 27/06/2016, allegata al presente atto **sub lettera "A/1"**, ha certificato

che non sussistono motivi ostativi per l'accoglimento della predetta domanda di condono per le sole opere sanabili e con successiva nota del 10/08/2016, allegata al presente atto **sub lettera "A/2"**, ha certificato altresì *"che dall'esame istruttorio della pratica, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso 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 congruaggio"*; -----

- tale edificazione ha determinato la conseguente irreversibile modificazione del territorio mediante la realizzazione di un fabbricato destinato per tutti gli intervenuti a 2^a abitazione, censito al N.C.E.U. del Comune di San Felice Circeo in ditta Carla Spaziani, Germana Giuseppone, Alessandra Giuseppone e Paolo Giuseppone, come segue:
 - a) Fg. 31, p.lla 358, sub 1 e 2, Cat. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, R.C. € 573,27; -----
- 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; ---
- 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 con istanza prot. n. 013265 del 16/06/2015 ha chiesto direttamente al Comune ed indirettamente alla Regione Lazio la definizione della propria posizione, con il trasferimento, da parte del Comune, della piena proprietà del terreno come sopra meglio descritto, nel rispetto delle quote *pro indiviso* del bene oggetto della presente conciliazione, 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^a 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 per tutti a seconda abitazione ricadente nel comprensorio Le Cese, il valore medio di zona viene fissato in € 4,50 (quattro/50), applicato nella fattispecie sull'intero lotto;** -----
- La Giunta Comunale con delibera n. 26 del 23/03/2016 ha autorizzato la conciliazione del terreno di uso civico distinto nel N.C.T. al Fg. 31 - P.IIa 358 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 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

I sigg.ri **Carla Spaziani, Germana Giuseppone, Alessandra Giuseppone, Paolo Giuseppone** 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. **520,00**, contraddistinta nel N.C.T. al foglio n. **31** - p.lla n. **358**, confinante a Nord con la p.lla 352, ad Est con la p.lla 290, a Sud con la p.lla 498 e ad Ovest con la p.lla 288, salvo altri, ricadente nel comprensorio di *Le Cese*, al prezzo di complessivi **€ 2.340,00** (euroduemilatrecentoquaranta/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

I sigg.ri **Carla Spaziani, Germana Giuseppone, Alessandra Giuseppone, Paolo Giuseppone** dichiarano sotto la loro responsabilità di avere la piena ed esclusiva disponibilità comune ed indivisa 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 comune ed indivisa, in misura delle quote seguenti, dei sigg.ri:

- **Carla Spaziani** per la quota di **9/18**; -----
- **Germana Giuseppone** per la quota di **3/18**; -----

- **Alessandra Giuseppone** per la quota di **3/18**; -----
- **Paolo Giuseppone** per la quota di **3/18**; -----

sopra meglio generalizzati, 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 ditta sigg.ri **Carla Spaziani, Germana Giuseppone, Alessandra Giuseppone, Paolo Giuseppone** dichiarano 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. 31 - p.lla 358, esteso per mq. 520,00 e, quindi, a far valere ogni e qualsiasi diritto, azione o ragione da questa dipendenti. -----

Art. 6

A titolo conciliativo i sigg.ri **Carla Spaziani, Germana Giuseppone, Alessandra Giuseppone, Paolo Giuseppone** hanno provveduto al pagamento a favore del Comune della somma complessiva di **€ 2.340,00** (eurodue milatrecentoquaranta/00) proporzionalmente alla quota spettante, attestata dalle seguenti ricevute depositate agli atti:

- bonifico n. 1101160560447672 del 25/02/2016 di € 1.170,00 effettuato da Spaziani Carla; -----
- bonifico n. 1602271091781852480320003200IT del 27/02/2016 di € 390,00 effettuato da Giuseppone Germana; -----
- bonifico n. 0000141106118 del 26/02/2016 di € 390,00 effettuato da Giuseppone Alessandra; -----
- pagamento su c.c.p. VCYL 0155 del 29/02/2016 di € 390,00 effettuato da Giuseppone Paolo; -----

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. 45/2016 del 12/04/2016 allegato al presente atto **sub lettera "B"**, 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 dalle 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, 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 sigg.ri Carla Spaziani, Germana Giuseppone, Alessandra Giuseppone, Paolo Giuseppone, nessuna esclusa o eccettuata. -----

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 e con la successiva e consequenziale registrazione e trascrizione presso i competenti uffici delle Agenzie delle Entrate / Agenzia del Territorio. -----

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. 9 facciate, 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.ra Carla Spaziani

F.TO Sig.ra Germana Giuseppone

F.TO Sig.ra Alessandra Giuseppone

F.TO Sig. Paolo Giuseppone

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. Gianluca Torriero

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, li 2 settembre 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dr. Gianluca Torriero)

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