

**COMUNE DI SAN FELICE CIRCEO**  
**( Provincia di Latina)**  
**ATTO DI CONCILIAZIONE TERRENI DI USO CIVICO**  
**Foglio 12 - p.lle 180 - 302 - 310**

REPERTORIO N. 1783

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilasedici** il giorno **trenta** 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 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 **Rita Egidi**, nata a **San Felice Circeo** (LT) il 22/06/1953 ed ivi residente in Via Ugo Foscolo n. 47, Codice fiscale **GDE RTI 53H62 H836Y**; -----

3) Il sig. **Enrico Pizzuti**, nato a **Roma** il 03/07/1950 e residente a San Felice Circeo (LT) in Via Ugo Foscolo n. 47, Codice fiscale **PZZ NRC 50L03 H501O**; -----

i quali dichiarano di essere tra loro coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni e che il coniuge, sig. Enrico Pizzuti, interviene nel presente atto ai soli fini della dichiarazione di cui all'art. 179 comma 1 lett. f) e comma 2 del Codice Civile. 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. 12, p.lle nn. 180 - 302 e 310 della

superficie complessiva di mq. 10.040,00 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; -----

- il possesso di detto terreno da parte dell'occupatrice sopra individuata è stato dalla medesima dimostrato con la presentazione della seguente documentazione:
  - scrittura privata del 10/06/1978 per permuta terreno uso civico mappali 20 e 180 per mq. 18.000 a favore dei coniugi Umberto Egidi e Quintilina Mastracci (genitori della richiedente); -----
  - divisione consensuale del 25/08/1979 tra fratelli dei predetti coniugi con assegnazione a favore della convenuta Rita Egidi dei mappali 179/b (oggi 310), 180 e 20/b (oggi 302), resa nota al Comune; -----
  - pagamento al Consorzio di Bonifica della quota consortile e miglioramento fondiario; -----
  - relazione asseverata in data 10/03/2016 dell'ing. Angelo Perna attestante il possesso ininterrotto, pacifico ed incondizionato del terreno de quo in capo alla sig.ra Rita Egidi dal 25/08/1979; -----
- il lotto in argomento ha mantenuto la natura agricola in quanto trattasi di lotto di terreno non edificato; -----
- per analoghe situazione 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.

- n. 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. 026064 del 13/11/2015 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, 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 temperate 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 1ª 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 dell' 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 trattandosi di terreno non edificato, viene fissato in € 0,70 al mq il valore medio di zona;** -----
- la Giunta Comunale con delibera n. 138 del 18/08/2016 ha autorizzato la conciliazione del terreno di uso civico distinto nel N.C.T. al Fg. 12 - p.lle 180 -

302 e 310 a favore della ditta sopra menzionata; -----

- 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 n. 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**

La sig.ra **Rita Egidi** 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 ineditato sito in Comune di San Felice Circeo alla Via Nardecchia e distinto presso l'Agenzia del Territorio al N.C.T. del Comune di San Felice Circeo come segue:

- **Foglio n. 12, p.lla 180**, di Ha. 0.61.00, Orto Irrig, Cl. U, R.D. € 177,37 R.A. € 72,46; -----
- **Foglio n. 12, p.lla 302**, di Ha. 0.27.00, Orto Irrig, Cl. U, R.D. € 78,51 R.A. € 32,07; -----
- **Foglio n. 12, p.lla 310**, di Ha. 0.12.40, Orto Irrig, Cl. U, R.D. € 36,05 R.A. € 14,73; -----

confinante a Nord con la p.lla 20, ad Est con la p.lla 1407, a Sud con Via Nardecchia e ad Ovest con la p.lla 309, salvo altri; -----  
ricadente nel comprensorio di *Le Cese*, al prezzo di complessivi € 7.028,00 (eurosettemilaventotto/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 **Rita Egidi** 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 **Rita Egidi**, 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 ditta sig.ra **Rita Egidi** 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 nel N.C.T. al Fg. 12 - p.lle 180 - 302 e 310, esteso per mq. 10.040,00 e quindi a far valere ogni e qualsiasi diritto, azione o ragione da questa dipendenti. -----

#### Art. 6

A titolo conciliativo la Sig.ra **Rita Egidi** ha provveduto al pagamento a favore del Comune, della somma di € **7.028,00** (eurosettemilaventotto/00), mediante versamento a mezzo bonifico bancario CRO A101508713501030487412174120IT effettuato presso la Banca Monte dei Paschi di Siena - filiale di San Felice Circeo in data 08/06/2016, 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 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. 64/2016 del 16/06/2016 allegato al presente atto **sub lettera "A"**. -----

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

La Ditta acquirente, **Sig.ra Rita Egidi**, dichiara che i beni da lei comprati con il

presente atto costituiscono beni personali in quanto acquistati con il prezzo del trasferimento di altri beni personali ai sensi ed effetti dell'art. 179, commi 1, let. f), e 2 del codice civile, ed il coniuge, sig. **Enrico Pizzuti**, comparente esclusivamente a questi fini, conferma di essere a conoscenza che l'acquisto di tale immobile è escluso dalla comunione legale dei beni tra essi coniugi esistente. -----

#### 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 sig.ra **Egidi Rita**, nessuna esclusa o eccettuata. -----

Gli effetti giuridici del presente atto di conciliazione decorrono con l'avvenuta approvazione da parte della Regione Lazio ai sensi dell'art. 29, co. 5 della Legge n. 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. 7 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 Rita Egidi)

Coniuge dichiarante

F.TO (Sig.ra Enrico Pizzuti)

Il Responsabile del Settore 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 30 settembre 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dr. Gianluca Torriero)

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