



COMUNE DI TIVOLI
Città Metropolitana di Roma Capitale

COPIA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
SETTORE VII - SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA,
PATRIMONIO ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
UFFICIO PATRIMONIO - DEMANIO COMUNALE

N. 2350 del 02/10/2023

<u>OGGETTO</u>	PIANO DI ZONA N. 2 "BAGNI/ALBULE" (EX L. 167/1962) - CONTENZIOSO COOPERATIVA GIOVANNI CONTI. ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DEGLI IMMOBILI ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
RICCARDO RAPALLI

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII

PREMESSO CHE:

- con atto di citazione prot. 7015 del 03/03/1994, notificato in data 01/03/1994, la Liquidazione Coatta Amministrativa (di seguito LCA) della Soc. Coop. "Giovanni Conti" a r.l. conveniva dinanzi al Tribunale di Roma il Comune di Tivoli, per sentirlo dichiarare responsabile dei danni subiti in conseguenza di una serie di fatti, sostanzialmente concretatisi nella declaratoria, da parte del Commissario per gli Usi Civici, della sussistenza di uso civico sul terreno che il Comune aveva assegnato, in diritto di superficie, alla Cooperativa medesima in applicazione del "Piano di edilizia economica e popolare", previa declaratoria di nullità delle convenzioni Rep.13082 del 10/04/1976 e Rep.7689 del 07/11/1979 e con richiesta di condanna dell'ente al risarcimento dei danni, a diverso titolo, quantificati nell'importo non inferiore a Lire 7 miliardi, nonché a restituire quanto indebitamente riscosso a titolo di prezzo dell'assegnazione del terreno. In ogni caso, la LCA, richiedeva, altresì, la condanna dell'ente al pagamento e restituzione in favore della stessa di quanto a qualsiasi titolo la medesima fosse stata obbligata a pagare a terzi, per i fatti di causa, in relazione ad altri giudizi all'epoca pendenti. In particolare i Liquidatori esponevano che la detta Cooperativa aveva acquisito la proprietà superficaria, cedutale dal Comune di Tivoli, di aree distinte nel Catasto di Tivoli al foglio 50, part. 228 (lotto 9) e part. 224, 282 e 232 (lotto 11) ora 979, per l'effetto delle suddette convenzioni. Sempre nell'atto di citazione veniva precisato che il Commissario per gli Usi Civici del Lazio, con sentenza n. 77/90, aveva dichiarato la nullità ex art. 12 della Legge 16/06/ 1927, n. 1766, delle convenzioni stipulate dalla Cooperativa con il Comune, essendo stato accertato che le aree oggetto delle convenzioni erano gravate da uso civico e, come tali, non erano commerciabili. I detti Liquidatori precisavano che, avendo la Cooperativa fatto affidamento sulla presunzione di legittimità degli atti posti in essere dal Comune, quest'ultimo era tenuto a risarcire il danno economico procurato, danno costituito dalla perdita del patrimonio immobiliare rappresentato dai due fabbricati edificati sui terreni in questione;

- il Comune di Tivoli si costituiva in giudizio per resistere alla domanda e per chiederne il rigetto, formulando contestualmente istanza di chiamata in garanzia della Regione Lazio, accolta dal Giudice di primo grado, considerato che la Regione aveva approvato il Piano edificatorio sulla base del quale erano state stipulate le convenzioni del Comune con la Cooperativa, senza nulla osservare in ordine alla sussistenza degli usi civici, salvo successivamente comunicarne l'esistenza;

- con sentenza n. 30878 del 16/05/2001, pubblicata in data 29/07/2002, il Tribunale di Roma accoglieva la domanda della LCA della Cooperativa Conti, condannando il Comune e la Regione, in via solidale, al risarcimento dei danni patiti dalla Cooperativa stessa, quantificati in via equitativa in complessivi € 3.650.000,00, oltre interessi e rivalutazione dal 22/11/1988 e spese di lite;

- contro tale sentenza proponeva appello la Regione Lazio (RG 11151/2002). Il Comune di Tivoli si costituiva in giudizio, proponendo poi autonomo appello che, dopo la sua iscrizione a ruolo (R.G. 1585/03) veniva riunito a quello proposto dalla Regione. La Corte d'Appello di Roma decideva i due giudizi riuniti con sentenza n. 5243 del 31/05/2005, accogliendo gli appelli principali e rigettando l'appello incidentale della LCA della Cooperativa CONTI e, per l'effetto, in riforma della sentenza del Tribunale di Roma n. 30878/02, rigettava le domande proposte dalla Cooperativa nei confronti del Comune di Tivoli e della Regione Lazio, dichiarando interamente compensate tra le parti le spese del doppio grado di giudizio;

- contro detta sentenza proponeva ricorso per Cassazione la LCA della Cooperativa Conti, con atto notificato al Comune di Tivoli il 17 gennaio 2007 (RG 3231/2007). Il Comune di Tivoli resisteva in giudizio, unitamente alla Regione Lazio, che proponeva a sua volta ricorso incidentale

(RG 6817/2007). I due giudizi venivano riuniti. Con sentenza n. 11933 del 14/02/2013, pubblicata il 16/05/2013, la Suprema Corte di Cassazione cassava la sentenza, disponendo rinvio alla Corte d'Appello di Roma, in diversa composizione, statuendo che il diritto al risarcimento del danno non fosse prescritto, così come invece deciso dal Giudice dell'appello, e dichiarando espressamente estranea alle vicende di causa la Regione Lazio, che soltanto a decorrere dall'entrata in vigore dalla legge regionale del 1986 aveva avuto competenza in materia di accertamento degli usi civici;

la LCA della Cooperativa Conti riassumeva il giudizio avanti la Corte d'Appello di Roma (RG 5171/2013) e il Comune di Tivoli si costituiva. Con sentenza n. 2115 del 09/03/2016, pubblicata il 04/04/2016, la Corte d'Appello di Roma, in sede di rinvio, condannava il Comune di Tivoli a pagare alla LCA della Coop. Giovanni Conti la somma di € 2.192.949,84, oltre interessi legali e rivalutazione dal 22.11.1988 e spese di lite;

- la sentenza n.2115 del 09/03/2016, pubblicata il 04/04/2016, non veniva ulteriormente impugnata;

- il Comune di Tivoli proponeva quindi definire in via transattiva la vicenda di cui sopra:

- l'accordo transattivo, autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 28/12/2018 e sottoscritto con atto rep.19107 del 24/04/2019 prevedeva, nei suoi termini economici, quanto appresso:

il Comune di Tivoli si impegnava a versare, entro e non oltre 30 giorni dalla scadenza delle singole rate, a saldo e stralcio, a totale definizione del debito nascente dalla sentenza n. 2115/2016, della Corte d'Appello di Roma, pubblicata in data 04.04.2016, richiamata nelle premesse, l'importo di € 2.810.000,00 (duemilioniottocentodiecimila/00), oltre la rinuncia crediti emessi al passivo della contraente Liquidazione pari ad € 189.039,43 (centoottantanovemilatrentanove/43), in privilegio ed € 868,79 (ottocentosessantotto/79), in chirografo, con le modalità ed i termini di seguito specificati:

✓ contestualmente alla stipula dell'accordo rinuncia ai crediti come ammessi	€ 189.908,22
✓ entro il 31.12.2018	€ 700.000,00
✓ entro il 30.06.2019	€ 250.000,00
✓ entro il 31.12.2019	€ 250.000,00
✓ entro il 30.06.2020	€ 250.000,00
✓ entro il 31.12.2020	€ 250.000,00
✓ entro il 30.06.2021	€ 275.000,00
✓ entro il 31.12.2021	€ 275.000,00
✓ entro il 30.06.2022	€ 280.000,00
✓ entro il 31.12.2022	€ 280.000,00
✓ e così in TOTALE	€ 2.999.908,22

- il Comune di Tivoli ha corrisposto tutte le somme dovuto nei termini previsti;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

- precedentemente con sentenza definitiva della Corte d'Appello di Roma n. 4531/2007 il Comune di Tivoli veniva condannato a risarcire alla FONSPA Bank-Credito Fondiario Industriale la complessiva somma di € 1.897.474,85, oltre interessi legali dalla pronuncia al soddisfo e spese di causa, per aver arrecato un ingiusto danno all'istituto mutuante, avendo concesso il diritto di superficie per la realizzazione degli immobili di cui si discute su area comunale risultata gravata da uso civico e pertanto inalienabile;

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 49 del 13/10/2009 e n. 37 del 19/10/2010 veniva riconosciuto, in due momenti successivi, il debito fuori bilancio per provvedere al

pagamento di quanto disposto dalla Corte d'Appello di Roma e a seguito delle successive procedure esecutive attivate dalla FONSPA Bank per ottenere quanto dovuto, per la complessiva somma di € 2.322.838,59, interamente corrisposta alla creditrice;

PRESO ATTO che:

- con Determinazione n. G08009 del 08/06/2023 della Direzione Agricoltura, Promozione Della Filiera e Della Cultura Del Cibo, Caccia E Pesca - Area Legislativa e Usi Civici della Regione Lazio recante ad oggetto "Resa esecutività dell'autorizzazione alla permuta con trasferimento di vincoli di uso civico di un'area di demanio civico con altra area di natura patrimoniale del Comune. Art. 3 L. 168 del 20 novembre 2017", è stato reso esecutivo il procedimento di permuta, già autorizzato con Determina Dirigenziale n. G00920 del 26 gennaio 2023, avente ad oggetto le aree appartenenti al demanio civico del comune di Tivoli, di seguito individuate:

<i>Località</i>	<i>Comune Censuari</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particelle</i>	<i>Superficie Ha</i>
Bagni/Albule	Tivoli	50	52-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-233-234-237-238-241-243-245-246-281-283-286-287-288-289-291-292-305-306-364-365-373-374-375-404-405-406-407-408-409-410-973-975-977-979	11.74.68
			TOTALE	11.74.68

e conseguentemente, ha reso esecutivo il trasferimento del vincolo di demanio civico gravante sulle terre di cui alla precedente tabella, su altre aree di natura patrimoniale, di seguito indicate:

<i>Località</i>	<i>Comune Censuari</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particelle</i>	<i>Superficie Ha</i>
Monte Catillo	Tivoli	44	6	30.00.00
			TOTALE	30.00.00

- per effetto della sopra citata Determinazione n. G08009 del 08/06/2023, sono state liberate dal vincolo di uso civico le aree censite al foglio n. 50 di ettari 11.74.68 site in località Bagni/Albule;

VISTA la determinazione dirigenziale n. 1859 del 31/07/2023 avente ad oggetto "Resa esecutività dell'autorizzazione alla permuta con trasferimento di vincoli di uso civico di un'area di demanio civico con altra area di natura patrimoniale del Comune. Art. 3 L. 168 del 20 novembre 2017.";

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n.185 del29/09/2023 avente ad oggetto "Piano di zona n. 2 "Bagni/Albule" (ex l. 167/1962) - contenzioso Cooperativa Giovanni Conti e resa esecutività dell'autorizzazione alla permuta con trasferimento di vincoli di uso civico di un'area di demanio civico con altra area di natura patrimoniale del comune. art. 3 l. 168 del 20 novembre

2017.”, con la quale si dispone agli uffici Comunali competenti, per quanto concerne gli immobili edificati nel piano di zona n. 2 “Bagni Albule” dall’Ex Cooperativa Conti, di provvedere alla formalizzazione dell’avvenuta acquisizione al patrimonio immobiliare dell’Ente, in virtù del principio dell’accessione a titolo originario ai sensi dell’art. 934 del Codice Civile;

VISTE le annotazioni a trascrizione della sentenza della Corte d’Appello di Roma Sez.I Civile, n.2115/2016, eseguite dal Comune di Tivoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con il numero generale 58, progressivi da 1 a 4 del 05/06/2023;

PRESO ATTO CHE sulle aree insistono immobili edificati nel piano di zona n. 2 “Bagni Albule” dall’Ex Cooperativa Conti, di seguito indicati:

Foglio	particella	sub
50	228	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103 e 104.
50	979	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64 e 65

VISTO l’art.934 e seguenti del Codice Civile che dispone testualmente che *“Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935,936,937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge”*;

RITENUTO, per quanto sopra, che relativamente agli immobili edificati nel piano di zona n. 2 “Bagni Albule” dall’Ex Cooperativa Conti, di provvedere alla formalizzazione dell’avvenuta acquisizione al patrimonio immobiliare dell’Ente, in esecuzione degli effetti della sentenza della Corte d’Appello di Roma Sez.I Civile n.2115/2016 passata in giudicato ed in virtù del principio dell’accessione a titolo originario ai sensi dell’art. 934 del Codice Civile, degli immobili sopra elencati;

VISTI:

- la legge 16 giugno 1927, n. 1766 “Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno;
- il regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332 “Approvazione del regolamento per la esecuzione della legge 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici nel Regno” e successive modificazioni ed integrazioni e in particolare gli articoli 15, 16 e 30;
- la legge n. 167/1962 “Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree per l’edilizia economica e popolare”

- il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 11 “Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di agricoltura e foreste, di caccia e di pesca nelle acque interne e dei relativi personali ed uffici”;
- il decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 “Attuazione delle deleghe di cui all’art. 1 della legge 22 luglio 1975 n. 382” ed in particolare gli articoli 66 e 78;
- la legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 “Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie”;
- la legge costituzionale del 18 ottobre 2001, n. 3 “Modifiche al Titolo V della parte seconda della Costituzione”;
- la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6: “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni ed integrazioni;
- il regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1: “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale” e successive modificazioni ed integrazioni;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;
- la legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1 “Nuovo Statuto della Regione Lazio”;
- il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, art. 26 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;
- la legge 20 novembre 2017, n. 168 “Norme in materia di domini collettivi”;
- la Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, concernente: “Approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)”;
- l’art. 934 del Codice Civile;
- la legge 29 luglio 2021, n. 108, che ha aggiunto i commi 8-bis, 8-ter e 8-quater all’art. 3 rubricato “Beni collettivi” della legge 20 novembre 2017, n. 168;

DETERMINA

- 1) **Di dare atto che** le premesse sono parte integrate e sostanziale del presente atto;
- 2) **Di prendere atto che** con determinazione dirigenziale n. 1859 del 31/07/2023, con la quale sulle aree oggetto del presente provvedimento non gravano usi civici;
- 3) **Di prendere atto che** sulle aree insistono immobili edificati nel piano di zona n. 2 “Bagni Albule” dall’Ex Cooperativa Conti, di seguito indicati:

Foglio	particella	sub
50	228	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103 e 104.
50	979	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64 e 65

- 4) **Di provvedere** alla formalizzazione dell'avvenuta acquisizione al patrimonio immobiliare dell'Ente, in esecuzione degli effetti della sentenza della Corte d'Appello di Roma sez.I Civile n.2115/2016 passata in giudicato ed in virtù del principio dell'accessione a titolo originario ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, degli immobili di seguito elencati:

Foglio	particella	sub
50	228	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103 e 104.
50	979	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64 e 65

- 5) **DI procedere** agli adempimenti previsti dalla normativa presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari ed all'Agenzia delle Entrate-Territorio.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.TO RICCARDO RAPALLI

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

F.TO RICCARDO RAPALLI



COMUNE DI TIVOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (N. 3535)

Dati identificativi della Determinazione Dirigenziale:

Numero 2350 del 02/10/2023

Oggetto: PIANO DI ZONA N. 2 “BAGNI/ALBULE” (EX L. 167/1962) - CONTENZIOSO COOPERATIVA GIOVANNI CONTI. ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE DEGLI IMMOBILI ED ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Tivoli sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo web www.comune.tivoli.rm.it per 30 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della legge n.267/00. Si certifica che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune dal **03/10/2023** al **02/11/2023**.

Tivoli, li 03/10/2023

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

F.TO RICCARDO RAPALLI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito del Comune di Tivoli.
