

## ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno duemilaventidue, il giorno 31 del mese di agosto (31/08/2022), alle ore 12:00 nella sede municipale di Corso Garibaldi n. 54 in San Nicandro Garganico, nell'Ufficio di Gabinetto del Sindaco, sono presenti:

1) Matteo VOCALE, nato a Foggia il 27/08/1982, in qualità di Sindaco del Comune di San Nicandro Garganico, cod. fisc. 84001770712, domiciliato per tale carica presso la Residenza Municipale di San Nicandro Garganico al Corso Garibaldi n. 54, nonché l'Avv. Michele D'AVOLIO (legale interno all'Ente) del foro di Foggia il quale interviene esclusivamente ai fini della rinuncia al vincolo di solidarietà per le rispettive competenze (art. 68 L.P.), più avanti per brevità denominato "COMUNE"; firma il presente atto ai fini della rinuncia al vincolo di solidarietà per le rispettive competenze (art. 68 L.P.) l'Avv. Valentina Lucianetti del Foro di Foggia benché non presente alla riunione;

2) S. ELIA AGROTURISMO S.R.L., con sede legale in 80121 Napoli alla via Riviera di Chiaia n. 270 c.f. e p.iva 03428590636, in persona del legale rappresentante pro-tempore dott. Arduino ABIOSI e degli amministratori Sigg.ri Avv. Carlo DE GREGORIO CATTANEO ed Avv. Leopoldo DE GREGORIO CATTANEO, ed anche in rappresentanza della S. ELIA AZIENDA AGRARIA S.r.l. con sede legale in 80121 Napoli alla via Riviera di Chiaia n. 270, p. iva e c.f. 01055300634, nonché l'avv. Dario DE LETTERIIS del foro di Foggia il quale interviene esclusivamente ai fini della rinuncia al vincolo di solidarietà per le rispettive competenze (art. 68 L.P.), più avanti per brevità denominata "S. ELIA"; firma il presente atto ai fini della rinuncia al vincolo di solidarietà per le rispettive competenze (art. 68 L.P.) l'Avv. Alessandro MAROTTA del foro di Napoli benché non presente alla riunione.

### PREMESSO

fra il Comune di San Nicandro Garganico e la S. Elia Agroturismo S.r.l. e la Sant'Elia Azienda Agraria S.r.l. vi sono diverse controversie e questioni aperte inerenti suoli e terreni tra le località Spina Santa e Maletta (Torre Mileto). In particolare:

1.

#### STRADA COMUNALE POZZO DEL PRINCIPE-CAPOIALE

- Un primo contenzioso fra le parti è relativo alla nota vicenda della strada comunale che collegava il "Pozzo del Principe"-Torre Mileto con Capoiale;
- il contenzioso attuale è stato avviato dal Comune di San Nicandro Garganico con la deliberazione n. 67 del 06/05/2010 avente ad oggetto "*Strada comunale Torre Mileto-Capoiale. Azione Giudiziaria per ripristino uso pubblico. Determinazioni*", con la quale la G.C. conferiva incarico legale all'Avv. Lucianetti Valentina al fine di promuovere azioni giudiziarie nei confronti della Sant'Elia Agroturismo s.r.l. con sede in Napoli alla Via Riviera di Chiaia n. 270, nonché nei confronti di tutti gli arbitrari occupatori delle superfici facenti parte della strada comunale "Pozzo del Principe" – Capoiale, nel tratto di strada arbitrariamente occupato al fine di renderla ai cittadini per l'uso pubblico della stessa;

- con altra deliberazione n. 9 del 28/01/2014 si confermava all'Avv. Lucianetti Valentina il predetto incarico;
- veniva esperita mediazione obbligatoria preventiva al giudizio ma con esito negativo;
- veniva introdotto il giudizio innanzi al Tribunale di Foggia, ora pendente innanzi al Giudice dott. Giuseppe SCISCIOLI, R.G. n. 10019/2014, già chiamato all'udienza del giorno 31/03/2022 per la precisazione delle conclusioni ed in pendenza delle trattative di bonario componimento, rinviato dal Giudice un'ultima volta all'udienza del 15/09/2022; la ditta S. Elia Agroturismo S.r.l. è attualmente rappresentata e difesa dall'Avv. Dario De Letteriis del Foro di Foggia;

## 2.

### LAVORI DI REALIZZAZIONE MARCIAPIEDI, PANCHINE E PARAPETTI SUPERFICIE DI MQ. 8.069 FOGLIO 1 P.LLA 356 PARZIALE MQ. 8069

Un secondo contenzioso fra le parti è relativo all'acquisizione da parte del Comune in via d'urgenza di un immobile per la realizzazione dei predetti lavori inerenti una superficie di mq. 8.069, foglio 1 p.la 356 parziale, di proprietà della Società S. Elia Agroturismo s.r.l.:

- Con deliberazione di C.C. n. 38 del 14.04.1997 si provvedeva all'approvazione del progetto preliminare per i lavori di realizzazione di marciapiedi, panchine e parapetti al lido di Torre Mileto;
- Con deliberazione di G.C. n. 315 del 22/04/1998 si approvava il progetto esecutivo;
- Con decreto sindacale n. 3/98 del 27/04/1998 il Comune di San Nicandro Garganico disponeva l'acquisizione in via d'urgenza di un immobile per la realizzazione dei predetti lavori inerenti una superficie di mq. 8.069 foglio 1 p.la 7 di proprietà della Società S.Elia Agroturismo s.r.l. in persona del l.r.p.t. Ettore De Gregorio Cattaneo di Sant'Elia;
- Con ricorso al T.A.R. Puglia Bari notificato il 11/06/1998 ed acquisito al protocollo n. 7527 il Sig. Ettore de Gregorio Cattaneo l.r.p.t. della Società S. Elia Agroturismo s.r.l., chiedeva l'annullamento degli atti impugnati ed in particolare del decreto n. 3/98 ed atti collegati;
- Con deliberazione di G.C. n. 511 del 22/06/1998 si proponeva opposizione al ricorso e si conferiva incarico legale all'Avv. Michele Dentale di San Nicandro Garganico;
- L'Avv. Dentale si costituiva in giudizio con memoria di costituzione;
- Il T.A.R. Puglia con sentenza n. 1377/2009 Ricorso n. 1410/98 accoglieva il ricorso per un errore di procedura in quanto *“alla società proprietaria del suolo interessato dai lavori, oggetto del progetto approvato in via definitiva con la deliberazione della G.M. n. 315 del 22.4.1998, non è stato dato tempestivo avviso dell'avvio del relativo procedimento. Sussiste, pertanto, la dedotta violazione dell'art. 7 l. n. 241/1990 (...)”* ed annullava la deliberazione di G.C. n. 315 del 22.4.1998 ed il conseguente decreto sindacale di occupazione d'urgenza n. 3 del 27.04.1998 con condanna del Comune alle spese legali per l'importo di € 2.500,00;
- In data 04/06/2019 veniva acquisito al Comune il ricorso della S.Elia Agroturismo s.r.l., prot. n. 6779, rappresentata e difesa dall'Avv.

Alessandro Marotta del foro di Napoli, con il quale si chiedeva la condanna del Comune alla restituzione della superficie occupata con risarcimento danni per il periodo durante il quale si è protratta la detenzione e quindi dalla data di immissione in possesso (25.5.98) a quello di restituzione del bene; in via subordinata di procedere ai sensi dell'art.42 bis del D.P.R. n. 327/01;

- La G.C. conferiva incarico legale all'Avv. Michele D'AVOLIO dell'Ufficio Legale con deliberazione n. 95 del 02/07/2019 per la costituzione e difesa in giudizio;
- In data 08/03/2022 l'Avv. Alessandro Marotta, legale della S. Elia Agroturismo s.r.l., presentava al T.A.R. Puglia istanza di prelievo del ricorso;
- La causa è a tutt'oggi pendente innanzi al T.A.R. Puglia - BARI e riporta il numero di ruolo 661/2019;
- la S. Elia Agroturismo s.r.l. ha chiesto la restituzione delle aree occupate dal Comune di San Nicandro Garganico in virtù del predetto decreto n. 03/1998, annullato con decisione del TAR n.1377 del 2009, nonché chiede il pagamento dell'importo di € 16.000,00 (sedecimila) per ogni anno durante il quale si è protratta l'utilizzazione senza titolo, da parte del Comune, di tali aree (periodo 1998-2022).

3.

#### PARCHEGGIO PAVIMENTATO P.LLA 382 MQ. 5365

- Altra pendenza fra le parti è quella relativa all'acquisizione da parte del Comune di un immobile per la realizzazione del parcheggio pavimentato relativo alla p.lla 382 di mq. 5365 e per la quale la S. Elia richiede l'indennizzo ed il risarcimento dei danni da illegittima occupazione da parte del Comune, non essendo intervenuto l'esproprio. Con precedente sentenza emessa dal Tribunale di Lucera, sez. di Rodi Garganico, n.223 del 6.12.2011, è stato dichiarato risolto il contratto di locazione tra il Comune e la S. Elia Agroturismo s.r.l. ed ordinata la restituzione in favore della società proprietaria delle aree ivi previste in località Torre Mileto.
- In particolare per quanto riguarda la p.lla 382 di mq. 5.365 e le altre aree adiacenti comprese nella maggiore particella 356, nel corso degli anni trascorsi dalla data della sentenza ad oggi, l'Amministrazione comunale ha continuato ad utilizzare tale area destinandola ad uso di parcheggio comunale ovvero concedendola a terzi per attività di parcheggio, ovvero per uso turistico-commerciale o ad attività stagionale di mercato per la vendita al dettaglio;
- la S. Elia Agroturismo s.r.l. chiede la restituzione delle aree occupate dal Comune di San Nicandro Garganico, nonché il pagamento dell'importo di € 11.000,00 (undicimila) per ogni anno durante il quale si è protratta l'utilizzazione senza titolo da parte del Comune di tali aree (periodo 2012-2022).

&&&

TANTO PREMESSO, al fine di consentire una definizione concertata delle predette vertenze così instauratesi e dei giudizi in corso e, soprattutto, per superare qualsiasi conflitto tra le parti costituite, che di fatto blocca ogni possibilità di sviluppo territoriale e turistico sia per il Comune di San Nicandro ed i suoi abitanti, sia per i terreni di proprietà delle predette società, terreni tutti che godono di naturale vocazione turistica, con benefici di sviluppo per tutta la collettività, in tal senso si è tenuta una riunione presso la sede comunale, in

conseguenza della quale le parti sono giunte ad una proposta condivisa di definizione bonaria.

Tutto ciò premesso e considerato, le parti sopra costituite decidono di eliminare ogni ulteriore ragione di controversia inerente i rapporti sopra dedotti, alle concordate pattuizioni seguenti:

- 1) la premessa è patto, riconosciuta ed accettata da tutte le parti;
- 2) la società proprietaria cede e riconosce in favore del Comune di San Nicandro Garganico il suolo per la realizzazione di una pista ciclo-pedonale, della larghezza massima di mt. 4, a partire dalla strada Provinciale n. 41, precisamente dal bivio di Torre Mileto lungo il confine SUD ed EST del Villaggio “Cala del Principe”, e fino al confine del Comune di Cagnano Varano, estesa, nella parte a Ovest della p.lla 11, lungo tutto l’attuale tracciato catastale del tratturo comunale e nella restante parte ad Est, anche al fine di non stravolgere lo stato dei luoghi, estesa lungo l’attuale strada sterrata fino al comune di Cagnano, come risulta meglio descritta ed individuata da piantina allegata. Il tratto di sterrato oggi esistente a partire dal confine di Cagnano Varano, resterà anche carreggiabile lungo tutta la p.lla 11 del foglio 2, mentre la prosecuzione a Ovest fino al Camping Cala del Principe e alla S.P. 41 sarà esclusivamente ciclo-pedonale; con obbligo da parte del Comune di San Nicandro di provvedere, a propria cura e spese, alla delimitazione e recinzione dello stesso tracciato, sia quello ciclopedonale sia quello carreggiabile. La società S. Elia Agroturismo s.r.l. non si oppone ed anzi consente, altresì, sin da ora la delimitazione, realizzazione e accatastamento del tracciato suddetto, che avverrà in modalità concordata con la stessa società S. Elia Agroturismo s.r.l.  
La Società S. Elia Agroturismo s.r.l. consente di collegare la predetta pista ciclo-pedonale ed il predetto tracciato carreggiabile con la S.P. 41, mediante una bretella ciclopedonale larga m. 1,80 lungo il muro a secco di confine con il Comune di Cagnano Varano. Il Comune di San Nicandro si assume l’obbligo e l’onere di creare, ai due ingressi della bretella, un sistema di protezione idoneo ad impedire l’accesso ai veicoli motorizzati sulla predetta bretella.  
Le parti stabiliscono che il predetto tracciato della pista ciclo-pedonale e il predetto tratto di sterrato carreggiabile lungo tutta la p.lla 11 del foglio 2, laddove possibile per la conformazione naturale e senza stravolgere lo stato dei luoghi, venga spostato in prossimità ed in aderenza della linea del SID (Sistema Informativo Demanio Marittimo) come da piantina allegata;
- 3) la società proprietaria S. Elia Agroturismo s.r.l. cede e riconosce in favore del Comune di San Nicandro Garganico l’intera area di parcheggio pavimentato, antistante l’arenile di Torre Mileto, identificato in parte con la particella catastale n. 382; per la quale area di parcheggio la S. Elia Agroturismo rinuncia alla richiesta di pagamento per valore venale della stessa, non inferiore al valore minimo o maggiore di euro 5 al mq, per un totale di almeno € 27.000,00, al risarcimento dei danni ed alla azione per la restituzione del bene immobile;
- 4) la società proprietaria S. Elia Agroturismo s.r.l. cede e riconosce in favore del Comune di San Nicandro il terreno oggetto di occupazione ed esproprio illegittimo, lungo la strada del relitto provinciale ex n. 41, comprese nella maggiore estensione della particella n. 356, utilizzata per la realizzazione delle panchine e dello scivolo a mare e di cui la S. Elia Agroturismo rinuncia al pagamento in suo favore del valore venale della stessa, non inferiore al valore minimo o maggiore di euro 5 al mq per un totale di almeno € 40.000,00, dell’indennità di occupazione e/o al risarcimento dei danni ed alla azione per la restituzione del bene immobile;

- 5) la società proprietaria S. Elia Agroturismo s.r.l. cede e riconosce in favore del Comune di San Nicandro il relitto della strada provinciale n. 41, compreso tra la nuova provinciale n. 41 (strada asfaltata) e la particella n. 356, giusto atto preliminare del 1970 tra la Provincia di Foggia ed il precedente proprietario Ettore de Gregorio Cattaneo, relitto di cui il Comune dovrà chiedere alla Provincia di Foggia l'intestazione catastale e l'attribuzione in proprietà, in sostituzione della S. Elia Agroturismo, che ne fa espressa rinuncia;
- 6) La S. Elia Agroturismo cede in favore del Comune di San Nicandro le aree di terreno, identificate con le particelle n. 8 e 390 di proprietà della stessa, che faranno un unico corpo con la particella 388;
- 7) La S. Elia Agroturismo s.r.l. cede e riconosce in favore del Comune di San Nicandro e rimane nella proprietà piena del Comune di San Nicandro l'area che circonda la Torre di Mileto, così come risulta delimitata nello stato dei luoghi; per la rimanente parte della particella 627 del foglio n. 1, già particella n. 9, di proprietà della S. Elia Agroturismo s.r.l., viene fatto salvo lo stato giuridico del luogo con possibilità da parte del Comune di indagini e ricerche archeologiche e attività finalizzate sia al miglioramento naturalistico dell'area, sia alla tutela delle evidenze archeologiche; altresì la S. Elia si impegna a collaborare con il Comune e le Autorità preposte ad effettuare ricerche archeologiche anche all'interno del villaggio turistico (p.lla 39), fatto salvo comunque il proseguimento dell'attività economico-ricettiva esistente (Villaggio "Cala del Principe");
- 8) la S. Elia Agroturismo s.r.l. rinuncia a qualsiasi richiesta di risarcimento danni e pagamento di indennità di esproprio in suo favore per le aree di sua proprietà consistenti nel parcheggio pavimentato davanti l'arenile di Torre Mileto e le aree di terreno oggetto di esproprio illegittimo, lungo il relitto della strada provinciale ex n. 41, comprese nella maggiore estensione della p.lla n. 356;
- 9) la società proprietaria S. Elia Agroturismo s.r.l. cede e riconosce in favore del Comune di San Nicandro le particelle 643 e 645, con vincolo assoluto ed obbligatorio di destinare l'area a verde pubblico, anche al fine di rendere omogenea l'area in questione all'ambiente e al paesaggio circostante e assicurare il miglior decoro dei luoghi; ogni uso diverso dell'area deve essere concertato con la S. Elia Agroturismo ed in caso di inosservanza, le particelle suddette potranno essere oggetto di restituzione su richiesta della S. Elia Agroturismo s.r.l.
- 10) la S. Elia Agroturismo s.r.l. e il Comune di San Nicandro, al fine del massimo decoro della località Torre Mileto, si impegnano, per le relative competenze e potestà, ad intervenire al fine di eliminare, sulle aree oggetto del presente accordo e comunque su tutte le superfici a ridosso della costa di Torre Mileto, il fenomeno della sosta indiscriminata di veicoli e camper ed il pascolo di animali;
- 11) il Comune di San Nicandro Garganico, a fronte delle predette cessioni in suo favore da parte della S. Elia Agroturismo s.r.l., rinuncia ad ogni pretesa o azione per il "tratturo comunale", oggetto del giudizio in corso tra le parti di cui al n. 1 della premessa, così come attualmente indicato nelle mappe catastali, a partire dal "Pozzo del Principe" in località Torre Mileto (il quale resta nella proprietà del Comune di San Nicandro), per un primo tratto in favore della proprietà della S. Elia Azienda Agraria s.r.l. e per la rimanente parte in favore della proprietà della S. Elia Agroturismo s.r.l., fino al confine con il Comune di Cagnano Varano, con conseguente voltura catastale delle particelle nn. 389, 29, 36, 45, 55 nessuna esclusa, riportate nel foglio di mappa n. 1 e n. 2 al Catasto Terreni del Comune di San Nicandro Garganico, oggi intestate al Comune di

San Nicandro, che dovranno essere volturate e intestate alla S. Elia Agroturismo s.r.l. e alla S. Elia Azienda Agraria s.r.l., quest'ultima per l'area di terreno che confina con il "Pozzo del Principe", a sud della provinciale n. 41, area di terreno a forma triangolare che sarà accorpata con la proprietà della S. Elia Azienda Agraria; è esclusa la porzione di tratturo comunale di cui alla particella 385 per la parte inclusa nell'esproprio avvenuto con Decreto n. 1/2014. Inoltre sono esclusi il tratto che intercorre tra le particelle 643-645 ed altresì la particella 388, che resteranno intestate al Comune di San Nicandro. In favore del Comune di San Nicandro sarà censita e accatastata la nuova tracciatura della pista ciclopedonale ed il tratto carreggiabile a Est, fino al confine con Cagnano Varano, compresa la bretella ciclo-pedonale di collegamento con la SP 41, di cui al precedente p. 2), come risulta meglio descritta ed individuata da piantina allegata.

- 12) La S. Elia Agroturismo s.r.l. e la S. Elia Azienda Agraria s.r.l. riconoscono la proprietà dei beni oggetto di transazione in capo al Comune di San Nicandro Garganico, avendone legittimo titolo di proprietà, dal momento della loro occupazione d'urgenza in seguito a procedure ablatorie pubbliche. Di conseguenza il Comune riconosce la sua proprietà dei beni dal momento dell'occupazione e dell'uso pubblico che ne è derivato e, al fine di evitare ulteriori vertenze innanzi alla competente Autorità Giudiziaria, da atto che le imposte comunali (a titolo esemplificativo IMU) applicabili su detti terreni, seppur catastalmente intestati alla società, gravano esclusivamente sul proprietario Comune di San Nicandro Garganico; vengono fatte salve le imposte già pagate che non saranno oggetto di restituzione;
- 13) Al fine di dirimere ogni ulteriore contenzioso inerente le pratiche descritte il Comune riconosce alla S. Elia Agroturismo S.r.l. il complessivo importo di € 67.000,00 pari alla somma dei punti n. 3 e n. 4 per l'acquisizione degli immobili già oggetto di procedure ablativo non culminate in espropriazione; la somma verrà interamente versata in unico pagamento entro il termine di giorni 60 dall'approvazione della transazione da parte del Consiglio comunale. Con il pagamento della citata somma entrambe le parti si dichiarano soddisfatte e confermano che null'altro risulta dovuto da una parte all'altra e viceversa;
- 14) Le spese per gli atti notarili e le volture catastali con tutti gli oneri graveranno per metà sul Comune di San Nicandro Garganico e per l'altra metà a carico delle società proprietarie S. Elia Azienda Agraria s.r.l. e S. Elia Agroturismo s.r.l.;
- 15) Entrambe le parti accettano le proposte di parte avversa così come descritte nei punti precedenti e rinunciano ai giudizi di seguito indicati che verranno abbandonati ai sensi e per gli effetti dell'art. 309 c.p.c., comunque estinti nelle forme di legge anche mediante abbandono o rinuncia, senza pregiudizi per alcuna delle parti:
  - giudizio innanzi al Tribunale di Foggia, ora pendente innanzi al Giudice dott. Giuseppe SCISCIOLI, R.G. n. 10019/2014, già chiamato all'udienza del giorno 31/03/2022 per la precisazione delle conclusioni ed in pendenza delle trattative di bonario componimento, rinviato dal Giudice un'ultima volta all'udienza del 15/09/2022 – Avv.ti Lucianetti – De Letteriis;
  - giudizio pendente innanzi al T.A.R. Puglia - BARI con numero di ruolo 661/2019, Avv.ti Marotta – D'Avolio;
- 16) In ordine alle spese tutte di quanto rinvenibile dal presente accordo si da atto che la sottoscrizione della presente transazione da parte dei legali difensori delle

parti contraenti, ha efficacia anche ai fini della rinuncia al vincolo di solidarietà per le rispettive competenze (art. 68 L.P.);

- 17) La presente transazione sarà vincolante dal momento della sua approvazione da parte del Consiglio comunale di San Nicandro Garganico, che dovrà avvenire entro e non oltre giorni 60 dalla data di compiuta sottoscrizione da tutte le parti e loro difensori; in caso di mancata approvazione la presente sarà considerata per entrambe le parti inefficace, nulla, inesistente, non utilizzabile nei giudizi in corso;
- 18) Le parti rinunziano ad ogni reciproca pretesa, ivi compresa quella che potesse derivare da situazioni pregresse e sin qui della lite così definita, volendo rispettivamente oggi definire ogni e qualsiasi rapporto decorso negli anni precedenti sino ad oggi in dipendenza degli atti giudiziari innanzi richiamati. La presente scrittura si compone di n. 7 pagine, compresa la presente per la sottoscrizione di tutte le parti ed avvocati.

L.C.S.

**COMUNE DI SAN NICANDRO G.**  
IL SINDACO  
*Matteo VOCALE*

**S. ELIA AGROTURISMO S.r.l.**  
IL L.R.P.T.  
*Dott. ABIOSI ARDUINO*

.....

.....

**S. ELIA AZIENDA AGRARIA S.r.l.**  
IL L.R.P.T.  
*Dott. ABIOSI ARDUINO*

.....

*Avv. Carlo de Gregorio Cattaneo*

.....

*Avv. Michele D'AVOLIO*

*Avv. Leopoldo de Gregorio Cattaneo*

.....

.....

*Avv. Valentina LUCIANETTI*

*Avv. Dario DE LETTERIIS*

.....

.....

*Avv. Alessandro MAROTTA*

.....