

SCRITTURA PRIVATA DI TRANSAZIONE

tra

IL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (cod. fisc. e part. IVA: 00262470438),
rappresentato dal Dirigente I° Settore - Servizi Affari Legali,
nato a (.....) il e residente
in, c.f.:, autorizzato da
deliberazione di Giunta Comunale n. del, immediatamente eseguibile,
con residenza municipale in Civitanova Marche (MC) - Piazza XX Settembre, 93

-da una parte-

e

la sig.ra **LUCIGNANO FILOMENA**, nata a Pozzuoli (NA) il 06.3.1940, residente a
Civitanova Marche (MC) in Corso Garibaldi n. 152 (cod. fisc.: LCG FMN 40C46 G946C) in
proprio e quale titolare dell'impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano
Filomena con sede legale in Civitanova Marche in Corso Garibaldi n. 152 (p.iva
01243710439),

-dall'altra parte-

PREMESSO CHE:

- è in atto tra le parti un contenzioso giudiziario, che inerisce ad una porzione di area,
con sovrastante manufatto, già compresa negli "arenili demaniali", ubicata nel Comune
di Civitanova Marche - Lungomare Piermanni n. 23, contraddistinta al Catasto Terreni
foglio 18 mapp. 955 /parte, porzione di area che il Comune di Civitanova Marche ha
acquisito dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Marche a titolo non oneroso,
ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21.6.2013 n. 69 convertito con modificazioni con legge
9.8.2013 n. 98, in forza di decreto del Direttore Regionale della Direzione Regionale
Marche prot. n. 2015/927/DRM del 12.02.2015;

- al momento del trasferimento, a titolo non oneroso, al Comune da parte dell' Agenzia del Demanio, dagli atti dell' Agenzia del Demanio stessa, Direzione Regionale Marche, (dal decreto di trasferimento del 12.02.2015 e dal verbale di consegna in data 13.02.2015), l' area in questione risultava consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui l' immobile (insieme ad altri, compresi negli " arenili demaniali " pure oggetto del trasferimento) si trovavano e comunque, con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori oneri e pesi, dandosi in particolare atto che tale porzione di area risultava occupata " senza valido titolo ";

- il contenzioso tra le parti investe appunto lo stato di occupazione, perdurante da parte della ditta CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena, di tale porzione di area, su cui la ditta stessa aveva, al tempo in cui la titolarità di essa era in capo all' Agenzia del Demanio, realizzato un prefabbricato di facile rimozione ad uso bar, per lo svolgimento dell' attività di ristorazione, occupazione definita in sede di trasferimento al Comune, da parte dell' Agenzia del Demanio, come non titolata, per essere venuto meno il rapporto di godimento disciplinato da un contratto di affitto di beni dello Stato stipulato il 27.5.1998 repertorio n. 101 tra il Direttore dell' Ufficio del Territorio di Macerata, rappresentante locale dell' Amministrazione demaniale, e la sig.ra Filomena Lucignano;

- il contenzioso nasce da due giudizi, l' uno in sede civile, e l' altro in sede giurisdizionale amministrativa: 1) una causa civile dinanzi al Tribunale di Macerata, ivi iscritta al n° 1420/2017 R.G., promossa con atto di citazione dalla signora Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell' impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena, nei confronti del Comune di Civitanova Marche, con il quale la stessa ha chiesto l' accoglimento delle seguenti conclusioni: " *Voglia l' on. Tribunale di Macerata, per tutte le ragioni che precedono e con qualsiasi statuizione, accertare e dichiarare che il rapporto di locazione di cui in premessa relativo al manufatto di cui alla partita n. 267, foglio 18, particella*

955/porz. sito sul Lungomare Piermanni n.22 di Civitanova Marche, attualmente occupato dalla ditta attrice, si è rinnovato di sei anni in sei anni ed è comunque attualmente ancora in corso, ed il detto contratto tra Lucignano Filomena quale titolare della ditta Capitan Hook ed il Comune di Civitanova Marche, essendo stato stipulato in data 27.5.1998, in mancanza di disdetta, andrà a scadere in data 27.5.2022, e che pertanto illegittima è la richiesta di restituzione del bene da parte del Comune convenuto, con ogni provvedimento di legge. Con vittoria di spese.". In data 14.09.2017 si costituiva nel sopramenzionato giudizio il Comune di Civitanova Marche, così concludendo: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito in composizione monocratica, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, in accoglimento delle eccezioni, e ragioni e domande spiegate nel suesteso atto, qui da intendersi richiamate integralmente, IN VIA PREGIUDIZIALE e PRELIMINARE, - verificato il mancato previo esperimento della procedura di mediaconciliazione prevista dal D.lgs n. 28/2010 e successive modifiche, rientrando la pretesa svolta da parte attrice, seppur infondata, nei rapporti per i quali detta procedura si configura come obbligatoria, fissare un termine per l'introduzione della procedura stessa; - provvedere altresì, in ragione della pretesa introdotta da parte attrice, alla trasformazione del rito, da ordinario a speciale/locatizio, ferme le preclusioni e decadenze maturate; NEL MERITO - Respingere totalmente l'azione e le pretese svolte da parte attrice in quanto l'una e le altre totalmente infondate in fatto e in diritto; IN VIA RICONVENZIONALE - Accertata l'intervenuta cessazione del contratto di locazione del 27.5.1998 tra l'Amministrazione Demaniale e la signora Lucignano Filomena, e accertato e dichiarato comunque che la signora Lucignano Filomena in proprio e quale titolare dell'omonima ditta individuale occupa senza titolo l'area/l'immobile sito nel Lungomare Piermanni, distinta al Catasto Terreni del Comune di Civitanova Marche al Foglio 18 con la particella 955/porz, oggetto delle comunicazioni di sgombero e di rilascio reiteratamente inoltrate alla signora Lucignano, nel 2015 e nel 2017, dal Comune di Civitanova Marche, e di cui in atti, ordinare alla stessa signora Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell'omonima ditta individuale, senza dilazione

alcuna l'immediato rilascio dell'immobile libero da persone e cose di pertinenza; - accertato altresì che la signora Lucignano Filomena, da quando l'immobile dalla stessa occupato è stato trasferito dall'Agenzia del Demanio al Comune di Civitanova Marche con decreto del 12.02.2015 e successivo verbale di consegna del 13.02.2015, per la detenzione non titolata dell'immobile ha provveduto solo in parte al pagamento dell'indennizzo per l'occupazione richiesto dal Comune di Civitanova Marche nella misura di euro 1.008,33 mensili, avendo versato nel 2016 solo 4 mensilità, residuando quelle da maggio 2016 a dicembre 2016, e per il 2017 solo 4 mensilità, residuando quelle di gennaio ad aprile 2017 e di settembre 2017, dichiarare tenuta, e per l'effetto condannare, la signora Lucignano Filomena in proprio e quale titolare dell'omonima ditta individuale, al pagamento dell'importo di euro 13.108,29, per n. 8 mensilità mancanti per l'anno 2016 e n. 5 mensilità ad oggi mancanti per l'anno 2017, oltre ad eventuali ulteriori ratei di indennizzo a scadere e successivamente scaduti, il tutto oltre interessi dalle singole scadenze al saldo; dichiarare tenuta e per l'effetto condannare, con pronuncia nell'an, con riserva di quantificazione in separato giudizio, la signora Lucignano Filomena, in proprio e nella qualifica, al risarcimento di tutti i danni arrecati al Comune di Civitanova Marche per il comportamento ostativo nel rilascio dell'area senza titolo occupata oggetto di causa, comportamento che impedisce allo stesso Comune la disponibilità integrale del bene e così l'ottemperanza allo scopo per il quale lo Stato ha disposto il trasferimento a titolo non oneroso del bene immobile allo stesso Comune di Civitanova Marche con decreto di trasferimento del 12.02.2015, in ossequio all'art.56bis del D.L. 21.06.2013 n. 69 convertito con modificazioni in Legge 9.08.2013 n. 98. Con vittoria di spese e dei compensi.".

2) ed altra causa, giurisdizionale amministrativa, avanti al TAR delle Marche, con ricorso n. 806/2015 R.G. TAR, con il quale la Lucignano Filomena in proprio e quale titolare dell'impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena, ha chiesto l'annullamento del provvedimento dirigenziale del Dirigente V settore Ing. Stefano

Stefoni in data 28.9.2015 (prot. 46060-28/09/2015 - C 770-3021-00060005-P) con il quale sulla base della delibera n. 39 del 30.7.2015 del Consiglio Comunale di Civitanova Marche, si ordinava la rimozione e sgombero di tutte le attrezzature presenti sull'area (arenile patrimoniale di mq 424 distinto al N.C.T. del Comune predetto alla partita 267 foglio 18 allegato 21 particella 955/porz.), oltre alla demolizione di tutte le costruzioni abusive presenti, entro la data del 30.9.2015, nonchè di ogni atto preordinato, connesso o consequenziale. Il Comune di Civitanova Marche, invece, costituitosi in data 14.12.2022, chiedeva il rigetto del ricorso;

- la causa civile è tuttora pendente, dinanzi alla Corte di Cassazione - terza sezione civile, giudizio iscritto al n. 10263/2022 Reg. Gen. - con pubblica udienza fissata per il giorno 21 settembre 2023, mentre il giudizio dinanzi al TAR delle Marche è stato definito con sentenza n.94/2023 pubblicata il 13.02.2023, al momento non impugnata, che ha respinto il ricorso condannando la ricorrente Ditta Lucignano Filomena al pagamento in favore del Comune di Civitanova Marche delle spese del giudizio liquidate in € 1.000,00 oltre accessori di legge;

- in merito alla vertenza in sede civile il Tribunale di Macerata in composizione monocratica nella persona del Giudice Dott.ssa Angelica Capotosto, a definizione della causa n. 1420/2017 R.G., ha pronunciato sentenza n.898/2020 pubblicata in data 15.10.2020, con la quale ha disposto:

“1.dichiara che il contratto in data 25.05.1998, intercorso tra l'attrice ed il Ministero delle finanze - dipartimento del territorio- ufficio del Territorio, con il quale veniva rinnovato il contratto rep. 86 del 25.05.1995 di affitto dell'arenile patrimoniale di mq 4242 distinto al NCT del Comune di Civitanova Marche alla partita 2676 foglio 18 all.21 p.lla 955 porz di cui alla scheda patrimoniale mod. 99 - m265 dietro il corrispettivo annuo di lire 9.600.000 è cessato in data 31.07.2004;

2. accoglie la domanda di restituzione, per la causale indicata in parte motiva, e per l'effetto condanna FILOMENA LUCIGNANO al rilascio dell'immobile oggetto del contratto indicato al punto 1, libero e vuoto da persone e cose in favore del Comune di Civitanova Marche; fissa per l'esecuzione la data del 30.10.2020;

3. condanna FILOMENA LUCIGNANO al pagamento in favore del Comune di Civitanova Marche, per la causale di cui alla parte motiva, della somma di € 13.788,69, oltre interessi al tasso legale dalla pubblicazione della presente sentenza al saldo;

4. condanna FILOMENA LUCIGNANO a rimborsare al Comune di Civitanova Marche in persona del Sindaco p.t. le spese di lite che si liquidano per detta parte nella somma di € 4.835,00 per compenso, € 518,00 per rimborso spese, oltre rimborso spese generali (15%), iva e cpa come per legge;"

- Con ricorso in appello e contestuale istanza inibitoria datato 23.02.2021, la sig.ra Lucignano Filomena, in proprio e nella spiegata qualifica, adiva la Corte di Appello di Ancona, RG 243/5021, per ivi sentirsi accogliere le seguenti conclusioni: "Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello di Ancona, adversiis rejectis, **Nel merito**, in riforma dell'impugnata sentenza n. 898/2020, mai notificata, emessa e pubblicata in data 15.10.2020 dal Tribunale di Macerata, in Composizione Monocratica, Dott.sa Angelica Capotosto, a definizione del procedimento civile rubricato al n. 1420/2017 R.G., accogliere, per tutte le causali di cui in narrativa, il proposto appello, e, per l'effetto, accogliere tutte le conclusioni avanzate: **Dichiarare** che il contratto in data 25.05.1998, intercorso tra l'attrice ed il Ministero delle finanze - dipartimento del territorio - ufficio del Territorio, con il quale veniva rinnovato il contratto rep. 86 del 25.05.1995 di affitto dell'arenile patrimoniale di mq 424 distinto al NCT del Comune di Civitanova Marche alla partita 267 foglio 18 all. 21 p.lla 955 porz. di cui alla scheda patrimoniale mod. 99 - m. 265 dietro il corrispettivo annuo di lire 9.600.000 si è rinnovato di sei anni in sei anni ed è comunque attualmente in corso e per l'effetto **respingere** la domanda di controparte di restituzione e

conseguente rilascio da parte della Filomena Lucignano dell'immobile oggetto del ridetto contratto libero e vuoto da cose e persone a favore del Comune di Civitanova Marche e **riqualificare** la somma di €. 13.788,69 dovuta dalla sig.ra Filomena Lucignano al Comune di Civitanova Marche, la cui debenza non si discute, da indennità di occupazione a canone di locazione, con vittoria di spese di primo grado.

In subordine, compensare le spese di primo grado per soccombenza reciproca e per l'effetto **quantificare** le spese di primo grado nella misura che si riterrà di giustizia.

Con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge.”;

- Con memoria difensiva datata 19.06.2021 si costituiva nel giudizio di gravame di cui sopra il Comune di Civitanova Marche contestando le tesi dell'allora appellante, concludendo così: “...Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello delle Marche adita, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, - respingere, per le ragioni ed eccezioni dedotte nella presente memoria difensiva di costituzione e risposta e qui da intendersi integralmente richiamate, l'appello proposto da Lucignano Filomena in proprio e nella qualità di titolare della impresa individuale Capitan Hook di Lucignano Filomena avverso la sentenza n. 898/2020 emessa e pubblicata in data 15.10.2020 dal Tribunale di Macerata in composizione monocratica nella persona del Giudice Dott.ssa Angelica Capotosto a definizione della causa n. 1420/2017 R.G., e tutte le domande svolte dall'appellante con il ricorso in appello, perché inammissibili ed infondate;- confermare in toto la sentenza n. 898/2020 emessa e pubblicata in data 15.10.2020 dal Tribunale di Macerata in composizione monocratica nella persona del Giudice Dott.ssa Angelica Capotosto, con la esplicitazione, nel capo che “condanna Filomena Lucignano al pagamento in favore del Comune di Civitanova Marche, per la causale di cui alla parte motiva, della somma di € 13.788,69, oltre interessi al tasso legale dalla pubblicazione della presente sentenza al saldo”, della condanna al pagamento anche degli ulteriori ratei di indennizzo a scadere e successivamente

scaduti fino alla riconsegna dell'immobile;- condannare l'appellante al pagamento integrale delle spese e compensi legali del doppio grado di giudizio";

-Con sentenza n. 154/2020 pubblicata in data 08.02.2022, la Corte di Appello di Ancona, a definizione del giudizio iscritto al n. 243/2021 R.G. riteneva: a) che al contratto di locazione stipulato con l'Ente doveva trovare applicazione la Legge 392/1978 e, quindi, anche gli artt. 28, 29 eppertanto che doveva intendersi tacitamente rinnovato; b) che la clausola n. 6 del contratto (cessazione del rapporto alla prima scadenza senza obbligo di disdetta) era da dichiararsi nulla per violazione delle norme inderogabili di cui agli artt. 28 e 29 L. 392/1978; c) che la comunicazione spedita dal Comune di Civitanova Marche in data 25.05.2015 doveva considerarsi quale disdetta formale e fissava la data di cessazione del rapporto al 27.05.2022. Pertanto, statuiva come di seguito ritrascritto: "*... definitivamente pronunciando, ogni ulteriore o difforme istanza assorbita o disattesa, così provvede: 1-in parziale riforma della gravata sentenza, dichiara l'efficacia del contratto oggetto di giudizio sino alla scadenza del 27.05.2022 respingendo la riconvenzionale dell'appellato sul punto; 2-condanna l'appellante a pagare l'appellato la somma di euro 13.788,69 oltre interessi legale dalla maturazione dei singoli canoni al saldo; 3-compensa integralmente tre le parti le spese dell'intero giudizio";*

- avverso la sentenza di appello Filomena Lucignano, in proprio e nella spiegata qualifica di titolare dell'impresa individuale Capitan Hook, ha proposto ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo di impugnazione, ossia impugnando la sentenza nella parte in cui essa ha considerato la comunicazione del Comune di Civitanova Marche del 25.05.2015 come disdetta dal contratto locativo e conseguentemente ha dichiarato la cessazione del rapporto contrattuale al 27.05.2022, e che il Comune di Civitanova Marche ha resistito con controricorso, proponendo a sua volta ricorso incidentale, ossia impugnando la sentenza della Corte distrettuale nella parte in cui essa dichiara l'efficacia

del contratto oggetto di giudizio sino alla scadenza del 27.05.2022 respingendo la riconvenzionale dell'appellato sul punto;

- la Corte di Cassazione fissava adunanza in camera di consiglio il giorno 06.12.2022 presso la sesta sezione civile , visto l'art. 380-bis c.p.c., considerato che veniva ravvisata la possibilità di definire il giudizio come da proposta del relatore Cons. Marco dell'Utri, il quale aveva formulato la seguente proposta: “ Ricorso principale Unico motivo – Manifestamente fondato, essendo la corte territoriale evidentemente incorsa nella falsa applicazione degli art. 28 e 29 della legge n. 392/78 nel ritenere, alla stregua di una disdetta contrattuale, la comunicazione del 25/5/2015 con la quale il Comune di Civitanova Marche ebbe a rivendicare la restituzione dell'immobile oggetto di giudizio.

Ricorso incidentale Unico motivo – Manifestamente infondato, avendo la corte territoriale correttamente ritenuto applicabile al rapporto in esame la disciplina di cui agli artt. 28 e 29 della legge n. 392/78, tanto in relazione alla prima scadenza contrattuale, quanto in relazione alle successive scadenze.”;

- a seguito della fissazione della ridetta camera di consiglio, la causa veniva trattenuta in decisione, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380 - bis c.p.c., con deposito da parte del Comune di memoria, e all'esito la Corte di Cassazione, considerato che le questioni di diritto sollevate dalle parti con i motivi di doglianza proposti avverso la sentenza impugnata e contrapposti scritti difensivi, appaiono dotate di particolare rilevanza, ai sensi dell'art. 375 c.p.c. anche con riferimento ai profili nomofilattici prospettabili con riguardo alla relativa decisione, ha disposto il rinvio della causa a nuovo ruolo affinché ne fosse fissata la discussione in pubblica udienza, appunto, di seguito, fissata per l'udienza del 21 settembre 2023 presso la terza sezione civile;

- nelle more le parti hanno coltivato trattative volte ad addivenire ad un bonario componimento che elimini ogni vertenza sia in sede civile, sia in sede giurisdizionale amministrativa;

- entrambe le parti hanno valutato positivamente l'opportunità di addivenire ad una definizione transattiva dell'intera vicenda che le vede contrapposte da anni, sia per evitare l'alea dei giudizi, sia i tempi dello svolgimento di essi, comprese le fasi dei giudizi di impugnazione, quanto meno con riguardo al giudizio avanti alla Giustizia Amministrativa, fino al pronunciamento coperto dal giudicato, e le fasi degli eventuali giudizi di esecuzione, nonché i costi relativi; in particolare il Comune di Civitanova Marche ha valutato, nell'interesse pubblico di cui è portatore, l'opportunità di risolvere con un componimento generale e totalitario ogni aspetto controverso dedotto e deducibile nell'odierna vicenda che vede contrapposto da un canto il Comune stesso, che ha ricevuto dall'Agenzia del Demanio, a titolo non oneroso, l'immobile incluso negli "arenili demaniali" già oggetto di contratto locativo stipulato dall'Amministrazione demaniale con la ditta Lucignano Filomena, bene immobile pervenutogli nello stato di fatto e di diritto (controverso) in cui esso si trovava, ma anche con obiettivo di darne valorizzazione, mediante una alienazione, o una locazione, che tuttavia risulta soluzione impraticabile fintantochè esiste contenzioso sull'immobile, sulla sua restituzione e riconsegna con rimozione di ogni manufatto che vi insista, e d'altro canto la ditta Lucignano che vanta un diritto di insistenza sull'immobile adducendo la perduranza del contratto locativo, mai disdettato, quanto meno con formale disdetta da contratto, e un diritto ad eventuali danni per l'interruzione di un'attività di ristorazione e bar avviata da anni sul prefabbricato realizzatovi, pure da anni, sull'area già dell'Amministrazione demaniale;

- elementi dell'accordo di componimento sarebbero costituiti: A) dalla possibilità che si darebbe, da parte del Comune alla ditta individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena di continuare a godere dell'immobile già oggetto del contratto di affitto stipulato con l'Amministrazione demaniale in data 27.5.1998 rep. n. 101, nel presupposto di un rinnovo contrattuale di sei anni in sei anni, fino alla scadenza prossima, che cadrebbe il 27 maggio 2028 tenuto conto della pronuncia della Corte di Appello di Ancona, dell'area, oggetto di contenzioso, acquisita a titolo non oneroso da parte dell'Agenzia del Demanio con decreto del suo Direttore Regionale Marche del 12.2.2015, con impegno irretrattabile sin da ora assunto dalla ditta medesima di riconsegnare l'immobile libero di cose e persone alla data del 27.5.2028 e con rinuncia totale a qualsiasi ulteriore pretesa e richiesta, per migliorie, indennità di avviamento e quant'altro; B) dalla presa d'atto da ambo le parti che il rapporto sarà disciplinato dal contratto di affitto stipulato dall'odierna impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena con l'Amministrazione Demaniale, in data 27.5.1998 rep. n.101; C) che l'importo della rata mensile per il godimento del bene immobile, dovuta al Comune, sarà di € 1.008,33, che per quanto non disciplinato espressamente dal suddetto contratto di affitto, varranno le norme della legge n. 392/1978 relativamente alle locazioni di beni immobili con destinazione diversa da quella abitativa, anche se ne è parte una pubblica amministrazione, essendo il rapporto disciplinato dalle norme del diritto privato, trattandosi, il bene immobile oggetto del godimento, di bene appartenente al patrimonio disponibile del Comune; D) dalla presa d'atto da parte della ditta individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena e della sua titolare che il Comune in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione della presente transazione possa, nei modi di legge, predisporre atti per alienare o concedere in locazione/affidare in concessione l'"Immobile" attualmente in godimento alla stessa ditta Capitan Hook, per poi procedere

all'alienazione/locazione o concessione del godimento relativi, e rinuncia di essa a qualsiasi eccezione, contestazione, opposizione, richiesta o diversa pretesa al riguardo; E) dall'abbandono immediato di ogni contenzioso pendente, mediante, rispettivamente, rinuncia al ricorso in Cassazione da parte di Lucignano Filomena, e al ricorso incidentale in cassazione da parte del Comune di Civitanova Marche, rinuncia ad impugnare, da parte di Lucignano Filomena, sempre in proprio e nella spiegata qualifica, la sentenza del TAR Marche n. 94/2023 del 13.02.2023, rinuncia espressa da parte della stessa Lucignano Filomena in proprio e nella spiegata qualifica e del Comune di Civitanova Marche, a qualsiasi richiesta, rivendicazione, deduzione e reciproca pretesa derivanti e riferibili dalle questioni sottese ai giudizi sopra citati;-

- ad oggi la ditta Lucignano Filomena ha corrisposto tutti gli importi arretrati dei ratei mensili di importo pari ad €1.008,33 per ciascun mese, ed è in regola con i versamenti mensili;

- gli avvocati che patrocinano i contenziosi attualmente pendenti tra le due parti sono, per il Comune di Civitanova Marche l'avv. Cristina Cingolani del Foro di Macerata e per Lucignano Filomena in proprio e quale titolare dell'impresa individuale Capitan Hook, l'avv. Riccardo Leonardi del Foro di Ancona,

- viste le reciproche disponibilità, le parti si sono dunque determinate a stipulare quanto segue.

Tutto quanto sopra premesso, le parti, come in epigrafe individuate, a titolo transattivo,

convengono e pattuiscono:

1) Le premesse e gli atti tutti citati nelle stesse, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Il Comune di Civitanova Marche come in epigrafe rappresentato, a mero titolo transattivo, senza riconoscimento alcuno delle pretese della sig.ra Filomena Lucignano in

proprio e quale titolare della impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena azionate nella causa civile n. 1420/2017 R.G., nella causa di appello n. 243/2021 R.G. e nella causa di cassazione n. 10263/2022 R.G. ma al solo fine di comporre una lunga ed annosa vicenda contenziosa formulata in varie sedi giudiziarie, dunque per evitare l'alea connessa alle risultanze dei giudizi, anche delle fasi di impugnazione, e di eventuale esecuzione, oltre che al fine di evitare l'insorgere di altri connessi contenziosi relativi ad eventuali richieste risarcitorie, prende atto che prosegue tra il Comune di Civitanova Marche medesimo, da un lato quale parte locatrice, e la ditta Lucignano Filomena in persona della sua titolare, dall'altro lato quale parte conduttrice, il rapporto contrattuale di cui al contratto di affitto stipulato con l'Amministrazione del Demanio - Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio - Ufficio del territorio di Macerata in data 27 maggio 1998 rep. n. 101, della durata ancora di sei anni decorrenti dal 27 maggio 2022, data di scadenza secondo la sentenza della Corte di Appello di Ancona n. n.154/2022 pubblicata il 08.02.2022, citata in premessa, e pertanto con scadenza prossima il 27 maggio 2028, risultante da rinnovi ripetuti a partire dal contratto summenzionato del 27 maggio 1998 rep. n.101.

3) L'immobile oggetto di godimento (area di 424 mq, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Civitanova Marche al foglio 18, part. 955/porz.), che d'ora innanzi sarà anche detto, per brevità "immobile", che il Comune ha ricevuto dall'Agenzia del Demanio con decreto del Direttore Regionale della Direzione Regionale Marche prot. n. 2015/927/DRM del 12.02.2015 e relativo verbale di consegna del giorno 13.02.2015, alla scadenza del contratto, e comunque alla cessazione del rapporto, dovrà essere riconsegnato nella piena disponibilità del Comune di Civitanova Marche, libero da persone e anche da ogni struttura sovrastante.

4) Alla data di scadenza del **27 maggio 2028**, per effetto di impegno espresso, incondizionato ed irrevocabile che assume la sig.ra Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell'impresa individuale, per sé e per propri eredi ed aventi causa, l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune ed espressamente e sin da ora rinuncia, per sé e quale titolare dell'omonima impresa individuale, e sempre per sé e per eredi ed aventi causa, a qualsiasi indennizzo, rimborso o somma anche per qualsiasi miglioria od opera di qualsivoglia natura vi fosse stata realizzata anche con l' autorizzazione scritta da parte del Comune, ed anche all'indennità di avviamento, che la stessa Lucignano Filomena, in proprio e nella qualifica, ad ogni buon conto dichiara non spettante in quanto la prosecuzione del rapporto fino al 27 maggio 2028 e la rinuncia da parte del Comune alla restituzione dell' "immobile" per precedente scadenza sono il prodotto e l'effetto della transazione che con il presente atto si conviene.

5) Avendo diritto a godere a pieno dell'area sino alla data del 27 maggio 2028, il Comune di Civitanova Marche acconsente alla conduttrice di proseguire l'occupazione per 1 mese successivo alla data di scadenza, quindi fino al 27 giugno 2028, al fine di provvedere alla demolizione e corretto smaltimento del fabbricato ivi insistente previo pagamento di un indennizzo di occupazione pari ad € 1.008,33 (millezerootto euro e trentatre centesimi) . Per ogni mese successivo al 27 giugno 2028 di ritardo nella consegna dell'area interamente sgombera è pattuita una penale di € 500,00 oltre al pagamento dell'indennità di occupazione pari ad € 1.008,33 (millezerootto euro e trentatre centesimi) .

6) Per quanto non diversamente stabilito con il presente atto, il rapporto di godimento dell' "immobile" sarà disciplinato dal contratto di affitto stipulato con il Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio - Ufficio del Territorio di Macerata in data 27 maggio 1998 rep. n. 101.

7) Per il godimento dell' "immobile", porzione di terreno di 424 mq, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Civitanova Marche al foglio 18, part. 955/porz. e del fabbricato ivi insistente, sito in Lungomare Piermanni 23 di Civitanova Marche, e per tutta la durata da quando il Comune di Civitanova Marche è subentrato nella titolarità dei diritti dominicali all'Agenzia del Demanio fino alla data della riconsegna, la medesima Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell'omonima impresa individuale, si obbliga a corrispondere mensilmente al Comune la somma di € 1.008,33 (millezerootto euro e trentatre centesimi) al mese, e dunque in € 12.099,96 (dodicimilazerovantanove euro e novantasei centesimi) annue, da bonificare entro e non oltre il giorno 10 (dieci) di ogni mese presso la Tesoreria comunale - UBI Banca s.p.a. - C.so Umberto I n. 76 - 62012 Civitanova Marche - IBAN - IT 56Y0311168874000000017850.

8) Nessuna modifica potrà essere apportata, da entrambe le parti, d'ora innanzi e fino alla convenuta riconsegna, all' "immobile" oggetto di godimento, e alla struttura che sopra vi insiste, salvo espressa autorizzazione scritta da parte del Comune di Civitanova Marche, e sempre a condizione che siano rispettate tutte le normative vigenti, anche edilizie ed urbanistiche.

Tutto ciò che venisse posto in essere fino alla data convenuta di riconsegna, sull' "immobile" e struttura che sopra vi insiste, in assenza di espressa autorizzazione scritta e o in violazione di norme, obbligherà la sig.ra Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare della omonima impresa, a riconsegnare anzi tempo ed immediatamente, dietro semplice richiesta da parte del Comune, l' "immobile" stesso, libero di cose e di persone, oltre che a rimuovere immediatamente quanto realizzato in violazione dell'impegno di cui sopra, e a rispondere dei danni eventualmente arrecati.

Quanto alla segnalazione dell'abuso di cui al verbale del Comando Carabinieri per la tutela della Salute - N.A.S. di Ancona n. 6/650 - 1 di prot. dell'8.07.2023 (in particolare con riferimento al punto n. 3 dello stesso verbale), saranno seguite le procedure di Legge, senza l'applicazione della clausola precedente.

9) Il Comune di Civitanova Marche s'impegna a garantire il pacifico ed indisturbato godimento del bene locato.

10) La sig.ra Lucignano Filomena in proprio e quale titolare della ditta individuale CAPITAN HOOK curerà a propria cura e spese la manutenzione ordinaria dell' "immobile" e quanto sopra vi insiste e ne garantirà il mantenimento delle buone condizioni d'uso; si obbliga ad usare dell' "immobile" in godimento con la diligenza del buon padre di famiglia, assumendo tutti gli oneri e gli adempimenti a propria cura e spesa delle utenze e dei servizi e con assunzione totale ed esclusiva di tutte le responsabilità connesse e derivanti dall'uso dell' "immobile" e dalla attività svolta sull' "immobile" medesimo.

11) La sig.ra Lucignano Filomena in proprio e quale titolare della ditta omonima, fino alla riconsegna dovuta al Comune dell' "immobile", esonera espressamente il Comune medesimo da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di terzi.

12) La ditta CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena in persona della titolare e questa anche in proprio, per tutta la durata del godimento concessole fino a quando non sarà tenuta alla riconsegna al Comune dell' "immobile", si obbliga a non sublocare, anche solo in parte, l' "immobile", a pena di risoluzione immediata del presente contratto, con obbligo immediato di riconsegna dell' "immobile" e salvo il risarcimento del danno. E' fatta salva, tuttavia, l'applicazione della norma di cui all'art. 36 della legge n. 392/1978 in merito alla quale, il Comune di Civitanova Marche dichiara sin d'ora ed

irretrattabilmente di non opporsi alla cessione del contratto di locazione sopra menzionato in caso di cessione od affitto d'azienda o suo ramo da parte della conduttrice, a condizione che: A) sia data al Comune di Civitanova Marche comunicazione di avvenuta cessione del contratto di locazione ricorrendo cessione o affitto di azienda o suo ramo, entro 30 trenta giorni dalla stessa avvenuta cessione; e B) che alla comunicazione suddetta sia allegata dichiarazione del cessionario/a autenticata nei modi di legge con la quale esso/a prende atto e dichiara di avere piena conoscenza della presente transazione e si impegna al rispetto del contenuto di essa presente scrittura di transazione e di tutte le obbligazioni qui assunte da Lucignano Filomena in proprio e quale titolare dell'impresa individuale CAPITAN Hook di Lucignano Filomena, e assume esso stesso/a cessionario/a tutte tali obbligazioni.

Le parti convengono altresì espressamente che nel caso ricorra tale ipotesi di cessione del contratto di locazione, la ditta cedente non è liberata dalle obbligazioni originarie e anche da quelle assunte con la presente scrittura di transazione. Le parti convengono che la comunicazione di avvenuta cessione del contratto di locazione e dell'allegata dichiarazione del cessionario/ a dovranno essere trasmesse all'Ente a mezzo p.e.c. .

13) La signora Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell' impresa individuale CAPITAN Hook di Lucignano Filomena, per sé ed anche per eredi ed aventi causa, prende atto e dichiara espressamente sin da ora di accettare come accetta, e al contempo rinunzia, ora e per allora, a qualsiasi eccezione, rivendicazione, diritto, pretesa e domanda al riguardo, per qualsiasi titolo e ragione connessa o derivante, che il Comune di Civitanova Marche, salvo il rispetto del termine di durata dell'odierno rapporto, possa procedere alla locazione o all'alienazione dell'area facente parte del suo patrimonio disponibile, oggi in godimento alla stessa ditta Lucignano Filomena, avvalendosi delle procedure di evidenza pubblica secondo le disposizioni vigenti, e comunque delle

normative vigenti e relative al caso, nonché espressamente dichiara di rinunciare, come rinuncia, incondizionatamente a qualsiasi eccezione, rilievo ed impugnazione, in ogni sede, avverso l'indizione di gare e che riguardino tutti gli atti, bandi ed avvisi compresi, che il Comune di Civitanova Marche ponesse in essere facendo ricorso alle procedure di legge per la locazione o la alienazione dell' "immobile" ad eccezione che il bando, gli atti e gli avvisi non contengano clausole immediatamente escludenti epperò lesive dei diritti ed interessi legittimi della sig.ra Lucignano Filomena in proprio e nella sua qualità, nonché dei suoi eredi ed aventi causa ed anche nel caso di illegittima mancata aggiudicazione della procedura di alienazione e/o locazione o di illegittima esclusione della Ditta Lucignano, ove abbia partecipato alla procedura in oggetto .

Le parti convengono altresì che nel caso in cui il Comune di Civitanova Marche intendesse alienare o concedere in locazione o concessione l' "immobile" oggetto del godimento oggi alla impresa individuale CAPITAN Hook di Lucignano Filomena, sia previsto negli atti, avvisi o bandi relativi, la facoltà per l'aggiudicatario/a della vendita o della locazione/concessione, di acquistare versandone il corrispettivo alla ditta individuale Capitan Hook di Lucignano Filomena, la struttura insistente sopra l'area oggi in godimento a quest'ultima, al valore che sarà fissato con perizia di stima da parte dell'Ufficio Tecnico competente del Comune di Civitanova Marche, perizia e valore che sin da ora Lucignano Filomena in proprio e nella qualità di titolare dell'impresa individuale CAPITAN Hook di Lucignano Filomena si impegna ad accettare irrimediabilmente ed incondizionatamente. Convengono ambedue le parti espressamente che condizione perché sia redatta tale perizia di stima sarà l'assenza di abusi edilizi su di essa struttura e che il valore terrà conto dello stato manutentivo della struttura stessa, e delle relative condizioni di vetustà, esclusa invece qualsiasi valutazione, di qualsiasi sorta, dell'attività gestita e dell'azienda. La previsione sarà dunque nel senso che ove l'

aggiudicatario/a volesse ritenere la struttura effettuando scelta in tal senso, dovrà corrispondere il valore stimato dall'Ufficio Tecnico comunale, come sopra stabilito, dichiarato nel bando/avviso della gara, direttamente alla ditta Capitan Hook di Lucignano Filomena. Ove invece l'aggiudicatario/a non intendesse acquistare la struttura, l' "immobile" dovrà essere riconsegnato libero e vuoto di tutto quanto sopra vi insista.

14) La signora Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell' impresa individuale CAPITAN Hook di Lucignano Filomena, per sé ed anche per aventi causa, prende altresì atto e dichiara espressamente sin da ora di accettare come accetta, che il Comune di Civitanova Marche, in qualunque momento successivo alla sottoscrizione della presente scrittura, e sempre fatto salvo e rispettato il termine di durata del rapporto tuttora in essere avente ad oggetto l' "immobile", possa provvedere all'espletamento delle procedure previste dalla legge per porre in locazione o in vendita l' "immobile" stesso, che l'Ente ha ricevuto dall'Agenzia del Demanio con decreto del suo Direttore regionale della Direzione Regionale Marche in data 15.02.2015 prot. n. 2015/927/DRM.

15) Le parti pattuiscono espressamente che nel caso di mancato pagamento da parte della signora Lucignano Filomena di tre rate consecutive previste all'art. 7) che precede, si determinerà comunque l'obbligo immediato da parte della sig.ra Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare della ditta individuale, di riconsegnare nella disponibilità del Comune di Civitanova Marche, anticipatamente rispetto alla data del 27.05.2028 ed immediatamente a semplice richiesta del Comune medesimo, la porzione di terreno in considerazione libera di persone e di ogni struttura sovrastante, e senza pretesa alcuna, alla quale sin da ora la stessa Lucignano Filomena rinuncia, ad indennizzi, rimborsi e danni a qualsiasi titolo e per qualsiasi causa. Fermo restando che Lucignano Filomena

resterà comunque obbligata al pagamento delle rate mensili disciplinate all' art. 7) sopra dette, con maggiorazione degli interessi moratori, e sarà tenuta anche ai danni.

16) La signora Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell' impresa individuale CAPITAN Hook di Lucignano Filomena, si impegna a rinunciare, come rinuncia sin da ora, al ricorso in cassazione proposto, di cui al giudizio n. 10263/2022, con atto che sarà depositato anteriormente alla scadenza del termine per il deposito di memorie in previsione dell'udienza pubblica del 21 settembre 2023, e il Comune di Civitanova Marche a propria volta si impegna ad accettare come accetta tale rinuncia e rinuncia al ricorso incidentale proposto in cassazione, con deposito di atto da farsi anteriormente alla scadenza del termine per il deposito di memorie in previsione dell'udienza pubblica del 21 settembre 2023. Le spese legali della causa civile, in tutti i suoi gradi, vengono compensate interamente tra le parti.

Laddove il giudizio dovesse essere trattenuto in decisione, anche per cause non dipendenti dalla volontà delle parti, la ditta Lucignano ed il Comune di Civitanova Marche s'impegnano irretrattabilmente a non dare esecuzione all'emananda sentenza della Suprema Corte di Cassazione, RG 10263/2022 e/o a non riassumere la causa dinanzi al giudice del gravame con spese di registrazione del summenzionato provvedimento divise al 50% tra le parti.

La signora Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell'impresa individuale Capitan Hook di Lucignano Filomena, rinuncia ad impugnare la sentenza emessa dal TAR delle Marche n. 94/2023 pubblicata il 13.02.2023 e ad essa presta acquiescenza. Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto Lucignano Filomena corrisponde al Comune di Civitanova Marche, che ne rilascia quietanza con il presente atto, l'importo delle spese legali di soccombenza liquidate dal TAR delle Marche in suddetta sentenza.

17) Con la sottoscrizione della presente scrittura, e l'adempimento di tutte le obbligazioni da essa discendenti, entrambe le parti dichiarano di non aversi altro a pretendere in merito alla vicenda inerente all'occupazione dell'immobile che il Comune di Civitanova Marche ha acquisito a titolo non oneroso dall'Agenzia del Demanio con decreto di trasferimento in data 12.2.2015 del Direttore regionale della Direzione Regionale Marche dell'Agenzia del Demanio (arenile patrimoniale di mq 424 distinto al N.C.T. del Comune di Civitanova Marche alla partita 267 foglio 18 p.lla 955/porz.) con il fabbricato ivi insistente, salvo, s'intende, e ferma restando, la pretesa invece a che tutte le obbligazioni assunte dalla Lucignano Filomena in proprio e quale titolare dell'impresa individuale CAPITAN Hook di Lucignano Filomena con la presente scrittura siano puntualmente ed esattamente adempiute, e fermi ovviamente anche tutti gli obblighi di rispetto delle normative edilizie ed urbanistiche, del commercio e di ogni altra normativa vigente ed applicabile che disciplini l'uso e le destinazioni dell' "immobile" e strutture che vi insistono, da parte della stessa Lucignano Filomena in proprio e nella qualifica.

18) Tutte le obbligazioni previste dalla presente scrittura in capo alla sig.ra Lucignano Filomena vengono dalla stessa assunte in proprio ed anche per propri eredi ed aventi causa, in particolare impegnandosi la stessa, nel caso di cessione o affitto dell'azienda o di suo ramo, a norma dell'art. 36 della legge n. 392/1978, comportante la cessione del contratto di locazione, a far sottoscrivere al cessionario/a nel godimento dell' "immobile", dichiarazione autenticata nei modi di legge di presa d'atto e piena conoscenza e accettazione del contenuto tutto della presente scrittura e con impegno di rispetto di tutte le obbligazioni che da essa derivano.

19) Il Comune di Civitanova Marche e l'impresa individuale Capitan Hook di Lucignano Filomena, come rispettivamente rappresentati, dichiarano reciprocamente di avere

definito ogni vertenza insorta tra di essi, di cui alle cause civili e giurisdizionale amministrativa citate in premessa, e di non aver null'altro a pretendere l'una dall'altra, salvo l'adempimento delle obbligazioni assunte con il presente atto.

20) Sottoscrivono il presente atto, che viene redatto in duplice originale, sia per autentica delle firme che per rinuncia al vincolo di solidarietà professionale anche l'Avv. Cristina Cingolani per il Comune di Civitanova Marche e l'Avv. Riccardo Leonardi per Lucignano Filomena.

Letto confermato e sottoscritto,

per il Comune di Civitanova Marche

Il Dirigente I° Settore - Servizi Affari Legali

per Lucignano Filomena in proprio e nella qualifica

Avv. Cristina Cingolani

Avv. Riccardo Leonardi