

**ATTO DI TRANSAZIONE**

Con il presente atto, redatto in duplice originale, da valere a tutti gli effetti e conseguenza di legge

**tra**

**L'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centrale** (di seguito denominata "AdSP"), con sede in Napoli al P. le Pisacane – C.F. 95255720633 – in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Avv. Andrea Annunziata

e

**Il Condominio Discesa San Pietro ai Due Frati n. 7/9** (P.IVA 94095380633) (di seguito denominato Condominio), in persona dell'Amministratore *pro tempore*, avv. *omissis* (C.F. *omissis*), domiciliato ai fini del presente atto in Pozzuoli (Na) alla Via *omissis*, presso lo studio degli avv.ti Giovanni Basile e Carmine Farina.

**Premesso che**

1. con due distinti atti di sottomissione Rep. n. 280 del 16.06.1959 e Rep. n. 247 del 24.08.1960, è stata autorizzata la realizzazione di un banchinamento con contestuale occupazione di uno specchio d'acqua, a protezione del fabbricato ubicato alla Discesa San Pietro ai Due Frati n. 7/9;
2. in ottemperanza a quanto autorizzato dal Genio Civile, nel 1964 il Condominio ha realizzato, a propria cura e spese, le opere di banchinamento;
3. con successive concessioni demaniali n. 183/94 rep. 2326 e 184/94 rep. 2327, è stata rinnovata l'occupazione della predetta aerea;
4. con nota acquisita al protocollo dell'Autorità Portuale di Napoli, ora AdSP, al numero 4531/2008, l'Amministratore p.t. del Condominio ha richiesto il rinnovo della concessione demaniale marittima su indicata;
5. l'istanza è stata anche pubblicata a norma dell'art. 18 del Regolamento di Esec. al codice della navigazione; tuttavia, per la corretta prosecuzione dell'iter istruttorio finalizzato al rilascio, era necessario provvedere alla riscossione dei canoni, che, benché regolarmente fatturati, non erano stati corrisposti;
6. perdurando tale condizione di irregolarità, con protocollo n. 46 del 15.01.2015, l'AdSP, già Autorità Portuale, ha ingiunto lo sgombero dei beni richiedendo, al contempo, gli indennizzi per occupazione *sine titulo* per mancato pagamento dei canoni pregressi;
7. è stata avviata una fase di interlocuzione con l'Amministratore del Condominio il quale ha palesato la volontà dei condomini - facenti parte della comunione - di porre in essere tutte le azioni necessarie per richiedere una nuova concessione demaniale e quindi regolarizzare la posizione del condominio nei confronti dell'allora Autorità Portuale di Napoli;
8. l'Autorità Portuale, al fine di proseguire con l'iter istruttorio necessario al rilascio del titolo concessorio, ha richiesto la presentazione del modello D1 di domanda concessione demaniale marittima necessario per la regolarizzazione della posizione amministrativa, avendo, nel frattempo, il Condominio versato gli importi a titolo di canone fino al 2012;
9. tuttavia, nelle more, non è stato presentato il richiesto modello D1, necessario per la regolarizzazione della posizione amministrativa e non sono stati versati i canoni mancanti successivi al 2012;
10. pertanto, con nota prot.n. 24573 del 07.12.2020 e successiva nota prot.n. 25846 del 21.12.2020, l'AdSP ha richiesto al Condominio l'indennizzo per l'abusiva occupazione di aree demaniali marittime, nonché la regolarizzazione amministrativa per le opere di banchinamento del fabbricato del predetto Condominio, quantificando l'importo da versare in € 53.515,86 per canoni dal 2013 fino al 2020, maggiorati del 200% ai sensi dell'art. 8 del D.L. 05.10.1993 n. 400;
11. ai sensi degli artt. 7-8 della L.241/90, l'AdSP ha concesso 15 giorni per far pervenire eventuali memorie e osservazioni;
12. con memoria inoltrata a mezzo pec in data 22.12.2020, il Condominio ha fornito riscontro alle predette note dell'AdSP e, manifestando la volontà di regolarizzare la propria posizione debitoria, ha chiesto, tuttavia, di computare il canone ai sensi dell'art. 3 del citato D.L. 5.10.1993 n. 400, lett. d), il quale prevede la "*riduzione dei canoni di cui alla lettera b) nella misura del 90 per cento per le concessioni indicate al secondo comma dell'articolo 39 del codice della navigazione e all'articolo 37 del regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952, n. 328*", trattandosi nella specie di concessioni rilasciate per perseguire un fine non lucrativo;
13. con nota prot. n. 164 del 05.01.2021, l'AdSP ha riscontrato la suddetta istanza, ritenendo, tra l'altro, non applicabili alla fattispecie *de qua* gli articoli 39 Cod. Nav. e 37 Reg. Es. Cod. Nav., in quanto "*in questo caso, l'interesse protetto non solo non è di natura pubblica, ma neanche può qualificarsi quale interesse legittimo o interesse diffuso, essendo la protezione posta a salvaguardia delle proprietà private site nel solo stabile Discesa San Pietro ai Due Frati n. 7/9 e costituendo un vantaggio economico dominicale*";
14. con nota prot. 163 del 05.01.2021, l'AdSP ha ritenuto, tra l'altro, dovuta la maggiorazione del 200% del canone, trattandosi di utilizzazione di area demaniali in assenza di titolo e reiterato quanto sostenuto nelle citate note di avvio del procedimento prot.n. 24573/2020 e successiva nota prot.n. 25846/2020;
15. con ulteriore nota pec del 25.01.2021, il Condominio ha ribadito le ragioni a sostegno dell'applicazione del canone ricognitorio;
16. con il provvedimento prot.n. 2238 del 01.02.2021, nel ribadire quanto già sostenuto, l'AdSP ha concluso il procedimento e ha contestualmente emesso avviso di pagamento n. 324/2021 per l'importo di € 53.515,86;
17. avverso i suddetti provvedimenti, il Condominio ha proposto ricorso al Tar Campania – Napoli, notificato a mezzo PEC in data 01.04.2021 ed acquisito in pari data al protocollo generale ADSP MTC n. 7609, iscritto al R.G.n.r. *omissis*/2021, per la declaratoria dell'illegittimità dell'avviso di pagamento n. 324 del 01.02.2021, nonché di ogni altro atto alla stessa preordinato, presupposto, connesso, conseguente e collegato, ivi comprese

- la nota di avvio del procedimento prot. n. 24573 del 07.12.2020 e successiva nota prot. n. 25846.21 del 21.12.2020; la nota prot. n. 164 del 05.01.2021; la nota prot. n.163 del 05.01.2021. L'AdSP ha resistito in giudizio costituendosi con il proprio legale avv. Barbara Pisacane, in virtù di Delibera Presidenziale n.119/2021;
18. nel frattempo, singoli condomini frontisti hanno presentato istanze per il rilascio/rinnovo di concessioni demaniali individuali, aventi ad oggetto quote parte di banchinamento, antistanti le singole unità abitative;
  19. tali richieste non sono state poste in istruttoria, avendo nel frattempo l'AdSP valutato che la regolarizzazione della posizione del Condominio, con rilascio al medesimo di concessione unica riguardante l'intero banchinamento, rappresentasse il percorso amministrativo più coerente ad ordinamento vigente;
  20. avverso queste decisioni, due dei condomini istanti e precisamente l'avv. Giulio D'Andrea (il cui ricorso veniva iscritto al n. di R.G. *omissis*/2021) e la signora *omissis* (il cui ricorso veniva iscritto al n. di R.G. *omissis*/2021) hanno proposto separati ricorsi al Tar Campania Napoli; in entrambi i giudizi l'AdSP si è costituita resistendo alle pretese avverse;
  21. con nota acquisita al protocollo AdSP al n. 26825 del 24.11.2021 e con nota acquisita al protocollo AdSP al n. 20150 del 04.08.2022, il Condominio ha proposto istanza di definizione transattiva della vertenza avente ad oggetto la concessione di aree demaniali marittime antistanti il condominio "Discesa san Pietro ai Due Frati n. 7/9" e la regolarizzazione del pagamento delle indennità di occupazione offrendo, tra altro, con tale ultima proposta migliorativa rispetto alla precedente, il versamento, a titolo di indennità di occupazione, per il periodo dal 2013 al 2020, della somma omnia comprensiva di € 35.000,00, a saldo e stralcio della richiesta dell'AdSP di cui al provvedimento sopra citato prot. n. 2238 del 01.02.2021;
  22. con Delibere assembleari del 11.05.2022 e del 19.05.2022, allegate al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, il Condominio ha autorizzato l'amministratore *pro tempore* a sottoscrivere la transazione alle condizioni già manifestate all'AdSP e a nominare il tecnico per l'espletamento delle formalità per la presentazione della richiesta di concessione demaniale dell'intero banchinamento;
  23. l'AdSP ha avviato l'istruttoria su tale proposta di definizione transattiva prot. n. 20150 del 04.08.2022 che ha visto la partecipazione dell'Avvocatura dell'ente, patrocinante in giudizio, e dell'Ufficio ABDM Napoli;
  24. su richiesta delle parti, in pendenza delle trattative di bonario componimento della causa R.G.n. *omissis*/2021, il TAR ha disposto il rinvio della trattazione nel merito della causa all'udienza del 3.05.2023;
  25. con nota prot. n. 8601 del 23.03.2023, l'AdSP terminata l'istruttoria e valutato:
    - che la proposta di cui al protocollo n.20150 del 04.08.2022 è migliorativa rispetto alla precedente;
    - che la definizione transattiva, arginando l'alea del contenzioso e consentendo la regolarizzazione contabile e amministrativa di una complessa e articolata posizione demaniale, è conforme ai principi di buona amministrazione;ha elaborato bozza del presente accordo al fine della sua trasmissione al Condominio bozza del presente accordo per la necessaria condivisione;
  26. con nota acquisita al protocollo AdSP al n. 10154 dell'11.04.2023, l'avvocato Carmine Farina, procuratore del Condominio, ha manifestato condivisione sul contenuto dell'accordo transattivo *de quo*;

#### **Dato atto che**

l'Avvocatura dell'ente, patrocinante in giudizio, sentito il Dirigente dell'Ufficio ABDM Napoli, ha espresso parere favorevole in ordine alla definizione transattiva del contenzioso pendente tra l'AdSP e il Condominio nei termini di cui al presente atto

#### **Vista**

la delibera presidenziale AdSP n. del con la quale è stato approvato il presente atto, autorizzandone la sottoscrizione, per formarne parte integrante e sostanziale.

#### **Tanto premesso**

L'AdSP e il Condominio convengono e stabiliscono quanto segue.

#### **Art. 1**

##### **(premessa)**

Le premesse ed i relativi allegati costituiscono, a tutti gli effetti di legge, patto e sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2**

##### **(obblighi del Condominio)**

Nel rispetto degli obblighi di legge, dando seguito alla conciliazione della vertenza avente ad oggetto la definizione transattiva del contenzioso pendente dinanzi al TAR Campania tra il Condominio e l'AdSP relativo alla natura del canone di concessione di aree demaniali marittime antistanti il condominio Discesa san Pietro ai Due Frati n. 7/9 e la regolarizzazione del pagamento delle indennità di occupazione per il periodo dal 2013 al 2020, il Condominio assume i seguenti obblighi:

1. il Condominio, senza riserva alcuna, per tutte le ragioni suesposte, è e si riconosce con il presente atto debitore della AdSP, a titolo di indennità di occupazione *sine titulo* per il periodo dal 2013 al 2020, a saldo e stralcio della richiesta di cui al provvedimento prot.n. 2238 del 1.02.2021 e del relativo avviso di pagamento n. 324 del 1.02.2021, della somma omnia comprensiva di € 35.000,00 (trentacinquemila/00), da corrispondere nelle seguenti modalità:
  - € 8.750, 00 (ottomilasettecentocinquanta/00), al momento della sottoscrizione del presente accordo, mediante bonifico bancario la cui ricevuta contabile è ivi allegata per formarne parte integrante e sostanziale;
  - € 26.250,00 (ventiseimiladuecentocinquanta/00) in 36 rate mensili consecutive di € 729,16 (settecentoventinove/16) cadauna, da versarsi entro e non oltre la fine di ogni mese, a partire dal mese di aprile 2023 per terminare entro il mese di marzo 2026, di cui al foglio di ammortamento allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto. Resta fermo l'obbligo del Condominio del pagamento, alle relative

scadenze, di tutte le altre somme non ancora accertate alla data di sottoscrizione del presente atto, che sono dovute in ragione del rapporto obbligatorio intercorrente con l'AdSP;

2. il Condominio accetta e riconosce che il canone dovuto a fronte della concessione avente ad oggetto il mantenimento di opere di difesa e protezione della proprietà privata non è di natura ricognitoria ma è quello previsto dal Decreto interministeriale del 19.07.1989, fatte salve eventuali sopravvenienze normative in materia;
3. il Condominio si impegna, altresì, al versamento, a fronte dell'occupazione per gli anni 2021, 2022, 2023 e fino alla presentazione dell'istanza di concessione, del corrispettivo calcolato ai sensi del DM 89, per l'estensione come sarà determinata all'esito dei rilievi georeferenziati espletati dal tecnico incaricato dal Condominio per le operazioni di cui al successivo punto 4) del presente articolo;
4. il Condominio si impegna a conferire, a sua cura e spese, incarico professionale a un tecnico al fine di verificare l'effettiva consistenza e superficie dell'intero banchinamento e la corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto ai grafici allegati al Verbale di collaudo dell'opera del Genio Civile del 1954 e, all'esito, presentare istanza di concessione del bene per usi conformi a quanto previsto dal summenzionato Verbale, previo eventuale ripristino dello stato legittimo dei luoghi, il cui canone sarà calcolato ai sensi del DM 89, di cui al punto 2) del presente articolo;
5. a garanzia delle proprie obbligazioni come regolamentate nel presente atto, il Condominio si impegna a presentare, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, idonea garanzia fideiussoria o assicurativa, avente i requisiti indicati nell'allegato 3 del Regolamento d'uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell'AdSP per un valore da assicurare di € 26.250,00. La mancata presentazione di idonea garanzia nel termine sopra indicato comporterà la risoluzione automatica del presente accordo e il versamento da parte del Condominio della somma dovuta residua in un'unica soluzione in uno all'avvio di tutte le azioni a tutela delle ragioni erariali e del pubblico demanio;
6. il Condominio rinuncia al giudizio pendente innanzi al Tar Campania- Napoli, iscritto al n. di R.G. *omissis/2021*, con compensazione delle spese legali, depositando apposito atto entro la data dell'udienza di discussione nel merito fissata per il giorno 03.05.2023.

### **Art. 3**

#### **(obblighi dei condomini firmatari del presente atto)**

7. l'avv. Giulio D'Andrea (che sottoscrive la presente per espressa accettazione) si impegna rinunciare al giudizio pendente innanzi al TAR Campania Napoli iscritto al n. di R.G. *omissis/2021*, con compensazione delle spese legali, depositando apposito atto solo dopo l'ottenimento della concessione su istanza del Condominio;
8. la signora *omissis* (che sottoscrive la presente per espressa accettazione) rinuncia al giudizio pendente innanzi al Tar Campania Napoli iscritto al n. R.G. *omissis/2021*, con compensazione delle spese legali, depositando apposito atto solo dopo l'ottenimento della concessione su istanza del Condominio;
9. i condomini sigg. *omissis*, *omissis*, *omissis*, *omissis* e *omissis* (che sottoscrivono per espressa accettazione la presente) rinunciano alle autonome istanze di concessione aventi ad oggetto le porzioni di banchinamento antistanti le rispettive proprietà private;

### **Art. 4**

#### **(decadenza dal termine ex art. 1186 c.c.)**

Le parti convengono che al presente atto si applica il disposto di cui all'art.1186 del codice civile (decadenza dal termine) e, pertanto, il mancato pagamento di una sola rata nei termini e con le modalità pattuite con il presente accordo o il mancato pagamento, alle scadenze stabilite, delle somme non ancora accertate alla data di sottoscrizione del presente accordo e dovute a fronte dell'occupazione per gli anni 2021, 2022, 2023 e fino alla presentazione dell'istanza di concessione, comporterà il diritto dell'AdSP di esigere l'immediato adempimento del dovuto in un'unica soluzione nonché di escutere la fideiussione che sarà presentata secondo quanto stabilito dal punto 2) del precedente articolo 2 prestata a garanzia degli obblighi discendenti dal presente rateizzo e dal rapporto obbligatorio intercorrente con l'AdSP, in uno all'avvio di ogni azione finalizzata alla tutela delle ragioni erariali dell'AdSP e del pubblico demanio.

### **Art. 5**

#### **(adempimenti dell'AdSP)**

L'AdSP accetta le suddette rinunzie e accetta il versamento da parte del Condominio - a titolo di indennità di occupazione *sine titulo*, per il periodo dal 2013 al 2020, a saldo e stralcio della richiesta di cui al provvedimento AdSP prot.n. 2238 del 1.02.2021 e del relativo avviso di pagamento n. 324 del 1.02.2021- della somma omnia comprensiva di € 35.000,00 (trentacinquemila/00), da corrispondersi con le modalità di cui al punto 1) dell'art. 2 del presente accordo.

L'AdSP accetta, altresì, a fronte dell'occupazione per gli anni 2021, 2022, 2023 e fino alla presentazione dell'istanza di concessione, il versamento del corrispettivo come sarà determinato all'esito dei rilievi georeferenziati espletati dal tecnico incaricato dal Condominio per le operazioni di cui al punto 2) dell'articolo 2 del presente accordo.

### **Art. 6**

#### **(adempimenti delle parti)**

Per effetto della sottoscrizione del presente atto di transazione, le parti dichiarano che non avranno più nulla a pretendere per qualsiasi titolo o ragione comunque connessa al contenzioso pendente tra esse stesse innanzi al TAR Campania / Napoli - Reg. n. *omissis/2021*, dichiarandosi reciprocamente soddisfatte e completamente tacitate di ogni pretesa a tutto il 2020, essendo stata, con la sottoscrizione del presente atto, eliminata ogni ragione di contenzioso.

### **Art. 7**

**(rinunzia alla solidarietà art. 13, Legge 247/2012)**

In forza di quanto sopra concordato, le parti rinunziano al giudizio pendente innanzi il TAR Campania / Napoli – Settima Sezione – (Reg. n. *omissis*/2021) con integrale compensazione delle relative spese ed espressa rinuncia da parte dei difensori alla solidarietà ex art. 13, Legge 247/2012.

**Art. 8**

Per tutto quanto espressamente regolato del presente atto transattivo, che si compone di sette articoli su tre facciate, si applicano le disposizioni di Legge vigenti, richiamate e non, alle quali le parti integralmente si riportano.  
Napoli,

**Il Condominio nella persona dell'amministratore  
*pro tempore*  
(avv. Simone D'Angelo)**

**Il Presidente dell'Adsp  
(avv. Andrea Annunziata)**

**(avv. Giovanni Basile)**

**(avv. Barbara Pisacane)**

**(avv. Carmine Farina)**