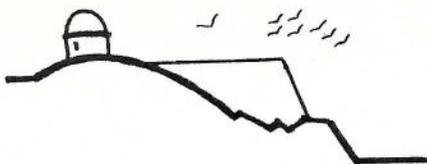


IL FORTINO

S. FELICE CIRCEO (LT)

Sede sociale: Corso Vittorio Emanuele, 46
San Felice Circeo (Latina)
Tel. 527356 sabato-domenica



PROGETTO "LA BATTERIA"

Contributo dell'Associazione "Il Fortino" alla soluzione
della vicenda relativa alla vendita a privati della Strada
e del Parco della Batteria

San Felice Circeo, marzo 1988

INDICE

Scopo e struttura del documento

CAPITOLO 1 - Il Parco e la Strada

- 1.1 - Il Parco della Batteria
- 1.2 - La "Strada Comunale delle Batterie" nel suo tratto finale
- 1.3 - La Via Vasca Moresca
- 1.4 - Stradelli e sentieri

CAPITOLO 2 - Le vendite

Scopo e struttura

- 2.1 - Il Parco
 - 2.1.1 - L'atto di compravendita
 - 2.1.2 - Descrizione dei terreni
- 2.2 - La Strada
 - 2.2.1 - L'atto di compravendite
 - 2.2.2 - Descrizione dei terreni
- 2.3 - Considerazioni sulle compravendite
 - 2.3.1 - La particella 85 $\frac{1}{2}$

CAPITOLO 3 - La proprietà

Scopo e struttura

- 3.1 - La proprietà dell'ex Feudo fino agli Aguet

- 3.2 - Lo sviluppo dell'ex Feudo con il barone Luigi Aguet
- 3.3 - Il testamento del barone Luigi Aguet
 - 3.3.1 - Considerazioni
- 3.4 - Le donazioni del barone Luigi Aguet al Comune di San Felice Circeo
 - 3.4.1 - Considerazioni
- 3.5 - La successione al barone Luigi Aguet da parte dei tre figli
 - 3.5.1 - Considerazioni
- 3.6 - Modificazioni catastali
- 3.7 - Considerazioni generali

CAPITOLO 4 - La destinazione

Scopo e struttura

- 4.1 - Urbanistica e legislazione
 - 4.1.1 - Il Piano Regolatore Generale
 - 4.1.2 - Legislazione Nazionale e Regionale
 - 4.1.3 - Considerazioni
- 4.2 - Utilizzo

CAPITOLO 5 - Conclusioni e proposte

Scopo e struttura

- 5.1 - Sintesi degli eventi
- 5.2 - Dubbi di legittimità

5.3 - Inadempienze amministrative

5.4 - Riacquisizione dei beni

5.5 - La proposta de "Il Fortino"

ALLEGATI

PLANIMETRIE

Allegato n. 1	Pianta del Promontorio
" " 2	Stralcio Piano Regolatore Generale
" " 3	Pianta 1876
" " 3a	Pianta 1844
" " 4	Planimetria vendita
" " 5	Testamento
" " 6	Transazioni
" " 7	Foglio 4 - impianto originale
" " 8	Foglio 4 - ultima versione
" " 9	Foglio 35 - primo impianto
" " 10	Planimetria della Batteria Moresca
" " 11	Piano Particolareggiato Comprensorio Naturalistico Monte Circeo
" " 12	Planimetria Strada delle Batterie (primo tratto tra il Faro e la proprietà Battaglia)
" " 13	Planimetria strada delle Batterie (tratto finale)

DOCUMENTI

Allegato A	Atto di compravendita Parco
" B	Atto di compravendita Strade
" C	Certificato Catastale Partite Speciali

Allegato D	Il Feudo nella storia
" E	Variazioni catastali
" F	Donazione barone Aguet
" G	Articoli 5, 11 e 37 P.R.G.
" H	Manifesto di denuncia de "Il Fortino" (ottobre 1987)
" I	Articolo de "Il Messaggero": Il Circeo Vietato" del 7.11.1987
" L	Articolo de "Il Messaggero": "Ora indaga il Parco" del 21.11.1987

PROGETTO "LA BATTERIA"

a cura dell'Associazione "Il Fortino"

Scopo e struttura del documento

Il Progetto vuole essere un contributo - suscettibile di ulteriori approfondimenti ed ampliamenti - alla soluzione della vicenda relativa alla vendita a privati della Strada e del Parco della Batteria, facenti parte del Comprensorio Naturalistico del Parco Nazionale del Circeo.

Ci riferiamo in particolare ad aree che in località Quarto Caldo vengono definite Parco e Strada delle Batterie e Via Vasca Moresca, nonché ai vari stradelli e sentieri di accesso al Parco stesso, alle scogliere demaniali ed a beni culturali, ambientali e monumentali.

Avendo constatato che, per effetto di compravendite tra il signor James Aguet e privati, si rischiava di perdere il diritto di accedere a tali aree e di poterne godere, abbiamo deciso - in linea con i principi del nostro statuto - di intraprendere un lavoro di ricerca tendente a fare luce sull'intera vicenda.

Riteniamo così di farci interpreti anche delle inquietudini e preoccupazioni espresse da buona parte

della cittadinanza circa il futuro di zone che, oltre a fare parte da sempre del nostro patrimonio, sono di notevole interesse turistico.

Le risultanze del lavoro svolto verranno sottoposte alla considerazione delle Autorità competenti alle quali, come cittadini, ci permettiamo presentare questo nostro contributo.

Nel presente documento esponiamo - secondo lo schema che segue - i risultati ai quali siamo giunti attraverso ricerche e studi, al fine di chiarire la situazione relativa al Parco ed alla Strada Comunale delle Batterie.

CAPITOLO 1 - Il Parco e la Strada

Viene tracciata una descrizione delle zone in questione esaminando come esse si collocano all'interno del Comprensorio Naturalistico del Parco Nazionale del Circeo.

CAPITOLO 2 - Le vendite

Vengono presentati gli atti pubblici relativi alle compravendite che hanno determinato l'attuale stato di fatto, esaminandone dettagliatamente i riflessi dal punto di vista catastale e mettendo al tempo stesso in evidenza contraddizioni e dubbi di legittimità.

CAPITOLO 3 - La proprietà

Dovendo chiarire i reali diritti sulle zone oggetto delle vendite, si è reso necessario eseguire una serie di ricerche a ritroso. Si è quindi proceduto ad esaminare i documenti relativi a tali proprietà fino a tempi remoti.

CAPITOLO 4 - La destinazione

Vengono elencati i vincoli ai quali sono sog-

gette le zone in esame, in relazione all'uso che ne è stato fatto finora.

CAPITOLO 5 - Conclusioni e proposte

Alla luce di quanto esposto nei capitoli precedenti, vengono presentate le conclusioni e le proposte de "Il Fortino" circa la destinazione e l'uso delle aree in oggetto.

CAPITOLO 1

IL PARCO E LA STRADA

Scopo e struttura

Le compravendite effettuate nel 1985 riguardano aree ricadenti nel Comprensorio Naturalistico del Parco Nazionale del Circeo ed in particolare in quella parte del promontorio denominata "Quarto Caldo" (cfr. allegato n. 1).

La zona in questione venne descritta dal barone Luigi Aguet come una delle "più incantevoli del Monte Circeo, coperta da folta vegetazione delle più svariate essenze di piante di alto e medio fusto, di magnifiche scogliere, accessibile con facilità in tutti i suoi punti dal mare antistante".

Oggi, nonostante la speculazione edilizia di cui è stata fatta oggetto, esistono ancora nella zona panorami di superba bellezza, natura incontaminata, splendide scogliere, nonché beni archeologici e monumentali.

Le aree ed i beni in essa contenuti sono soggetti a vincoli dettati dal Piano Regolatore Generale di San Felice Circeo che prevede la conservazione e la inalterabilità dei luoghi; l'area ricade inoltre in

zona dichiarata di notevole interesse pubblico dalle vigenti leggi, molti dei suoi beni sono sotto la giurisdizione della Soprintendenza alle Antichità e sono sottoposti a tutela da parte della Soprintendenza alle Belle Arti del Lazio.

Le aree in oggetto comprendono:

1. Il Parco della Batteria
2. La "Strada Comunale delle Batterie" nel suo tratto finale
3. La Via Vasca Moresca
4. Stradelli e sentieri

(cfr. allegato n. 2: Fotogrammetria del Piano Regolatore Generale).

1.1 Il Parco della Batteria

Consta di ha 4.17.80 di bosco ceduo, destinato a parco fin dal 1956 quando "gli Eredi Aguet, con atto regolarmente registrato, hanno autovincolato una lunga fascia di terreno fronteggiante la scogliera demaniale (circa m. 400 di lunghezza per m. 40 di profondità), nella zona della Batteria, dal confine della proprietà Battaglia al confine del complesso Busiri Vici. Su questa fascia, denominata 'Parco della Batteria', è fatto assoluto divieto di costruzioni di qualsiasi genere; essa dovrà essere sempre liberamente accessibile non solo ai proprietari dei villini sorgenti nella località, ma anche alla popolazione del Circeo ed ai turisti tutti" (da "Il Circeo" di Tommaso Lanzuisi, Ed. Eea, Roma, 1973)

Nel Parco in questione è situato il rudere dell'antica Batteria Moresca la cui origine storica risale al 1811.

Infatti, nel 1562 Pio IV ordinò ai Caetani la costruzione di quattro torri a difesa della costa, sempre soggetta alle incursioni dei pirati e degli inglesi.

Le torri sono: Torre Fico, Cervia, Moresca e Paola. Dette torri, distrutte nel 1809 dagli inglesi, nel 1811 vennero ricostruite dai francesi insieme al-

le Batterie di Cervia e di Moresca tuttora esistenti.

La Batteria di Moresca è un fortino costituito da un muro di cinta in pietra a forma di pentagono irregolare, da una garitta, da due postazioni per altrettanti cannoni, una piccola polveriera ed un alloggio per i soldati, il tetto del quale è completamente crollato (cfr. allegato n. 10).

La Batteria di Cervia invece consta soltanto di una postazione per un cannone con un muretto in pietra alto circa un metro, e si trova sulla scogliera dell'attuale Faro.

Il Battaglione addetto a tale lavoro - secondo quanto si afferma nei testi tradizionali di storia del Circeo - era composto da 700 uomini, che di giorno lavoravano alle torri ed alle batterie, mentre di notte rientravano a San Felice.

Si presume quindi che già all'epoca esisteva uno stradello che collegava il paese alle batterie ed alle torri, l'antica "Strada delle Batterie" (cfr. allegati nn. 3 e 3a).

1.2 La "Strada Comunale delle Batterie" nel suo tratto finale

Tale strada, che originariamente collegava le Batterie Cervia (attuale Faro) e Moresca (attuale Batteria o Fortino), costituisce l'unica via pubblica di accesso a tutta la parte di promontorio che si estende dal Faro verso il Precipizio e che, a norma del D.M. 22 maggio 1985, è stata dichiarata di notevole interesse pubblico "ed è sottoposta a tutte le disposizioni della legge stessa perchè costituisce con il lago di Sabaudia, con il Circeo e la sua montagna emergente, un insieme di quadri naturali di varia e non comune bellezza e comprende numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si possono godere quei quadri naturali stessi".

Essa inoltre è stata sempre considerata pubblica dagli abitanti del luogo e dalla cartografia ufficiale (Foglio catastale della zona, Piano Regolatore Generale del Comune di San Felice Circeo, ecc.) che la definiscono Strada comunale delle Batterie in tutta la sua estensione dal Faro fino alla fine in prossimità della Cava d'Alabastro.

Va inoltre sottolineata l'importanza della strada come via di accesso alle scogliere demaniali (che si estendono per Km. 4 circa a partire dalla località

Punta Rossa fino a Torre Paola) consentendo la fruizione di una vasta zona di Parco Nazionale.

1.3 La Via Vasca Moresca (definita così nella segnaletica del Comune di San Felice Circeo)

Costituisce il proseguimento della predetta Strada Comunale delle Batterie consentendo anch'essa l'accesso ad aree del Parco Nazionale del Circeo ed a reperti archeologici di notevole importanza tra cui la Villa Romana con relativa cisterna, la Vasca Moresca e la Torre Moresca (cfr. allegato n. 2)

1.4 Stradelli e sentieri

Anche questi costituiscono vie di accesso al Demanio e, partendo dove termina la Strada Comunale delle Batterie, servono una vasta zona di Parco Nazionale collegando in particolare le località Cava di Alabastro, La Calozza, la Grotta delle Anfore, Le Cattedrali o Cinque Grotte, il Precipizio.

E' da notare che nella cala della Cava di Alabastro è situato il "Riparo Blanc", grotta preistorica frequentata da genti post-mesolitiche che la utilizzarono come luogo di sepoltura, scoperta nel 1959 dal Dr. Marcello Zei e successivamente esplorata dall'Istituto di Paleontologia Umana.

Come si evidenzia nella planimetria allegata (cfr. allegato n. 2) le strade e stradelli citati rappresentano tutti una unica rete viaria, ultima ed insostituibile possibilità di accesso, oltre che al Parco, alla fascia costiera demaniale.

CAPITOLO 2

LE VENDITE

Scopo e struttura

Descriviamo di seguito gli atti di compravendita con i relativi riferimenti catastali esaminandoli come segue:

1. Il Parco
2. La Strada
3. Considerazioni sulle compravendite

2.1 Il Parco

2.1.1 L'atto di compravendita

Il giorno 4.11.1985, con Atto del Notaio Pierantoni n. Reg. 36329, n. Raccolta 17316, viene stipulata la compravendita di una serie di immobili situati nel Comune di San Felice Circeo in località "La Batteria" ricadente nel Comprensorio del Parco Nazionale del Circeo, nel quale è contenuto l'omonimo rudere di fortino (cfr. allegato A).

La compravendita avviene tra il signor James Aguet e suo figlio Serge come parte venditrice e la Società a responsabilità limitata "La Batteria Moresca" come parte acquirente.

Gli immobili oggetto della vendita, la cui superficie complessiva è di ha 4.17.80, sono rappresentati nella planimetria allegata con il n. 4. Essi sono evidenziati con quadrettato e risultano avere le seguenti identificazioni catastali:

- Foglio catastale n. 35
- Partita n. 2050 intestata ad Aguet Serge
 - Particella n. 13 di are 8.90
- Partita n. 2058 intestata ad Aguet James
 - Particelle:
 - n. 14 ex 14a di ha 3.48.90

n. 214 ex 14 l di are 60.00

n. 142 ex 85 f di are 34.00

2.1.2 Descrizione dei terreni

Le particelle 14 e 214 rappresentano quanto rimane del parco compreso tra la Strada Comunale delle Batterie e la scogliera demaniale (il cosiddetto Parco della Batteria) in quanto già in passato l'Erede James aveva alienato le zone evidenziate in bianco nella planimetria (cfr. allegato n. 4) e contrassegnate con la lettera A.

Il Parco è costituito da

- una striscia larga m. 40 che si estende sulla scogliera per tutta la lunghezza del parco ed in cui è contenuto il rudere di fortino (La Batteria)
- da due quadrilateri confinanti con la strada, in uno dei quali si snoda il sentiero che conduce alla Batteria
- da due striscie di terreno che conducono alla fascia confinante con il Demanio (accessi al mare)
- da ciò che resta dell'antica Strada Comunale delle Batterie che taglia trasversalmente il lotto stesso.

La particella 142 descritta nell'atto come "striscia di terreno destinata a strada" è costituita da un quadrilatero aperto in cui un lato è confinante con il Demanio e gli altri tre rappresentano strade di accesso al Demanio stesso oltre che a località quali La Calozza, La Cava di Alabastro, il Riparo Blanc ed Il Precipizio.

Il prezzo dichiarato nella vendita è di Lit. 150.000.000.-.

2.2 La Strada

2.2.1 L'atto di compravendita

Il giorno 23.11.1985, con atto del Notaio Pierantoni (Rep. n. 36348, Racc. n. 17337) allegato (cfr. allegato B), il signor James Aguet cede al Consorzio "La Batteria e Vasca Moresca" alcune strade e stradelli ricadenti nel Comprensorio Naturalistico del Circeo.

Gli immobili oggetto della compravendita sono costituiti da un "relietto di terreno destinato a strada" della superficie totale di ha 1.99.60, rappresentati nella Planimetria allegata con il n. 4 (allegata planimetria vendita). Essi sono evidenziati con tratteggio semplice e risultano avere la seguente identificazione catastale:

- Foglio catastale n. 35
- Partita n. 2058 intestata a James Aguet

Particelle:

n. 188 ex 2, b/e are 6.80

n. 85 ex 85a ha 1.42.80

n. 85 $\frac{1}{2}$ non è specificata la provenienza catastale di are 50.00

2.2.2 Descrizione dei terreni

La particella 85 $\frac{1}{2}$ rappresenta il tratto

finale della "Strada Comunale delle Batterie" e confina con il "Parco della Batteria" verso il mare e una serie di proprietà a monte.

Essa termina con una biforcazione che prosegue da un lato verso gli stradelli alienati con compravendita del 4.11.1985, relativa al Parco, e dall'altro verso la particella 85, anch'essa strada, denominata dal Comune Via Vasca Moresca, che raggiunge le località di Vasca Moresca, Valle Caduta e Torre Moresca. La particella 85 comprende una serie di stradelli che uniscono in più punti i vari tornanti di Via Vasca Moresca e la predetta Strada Comunale delle Batterie.

La particella 188 è costituita da una serie di reliquiti di terreno a lato della Strada Comunale delle Batterie.-

2.3 Considerazioni sulle compravendite

La particella 85 $\frac{1}{2}$ di cui non è riportata la provenienza catastale, nasce dal frazionamento n. 39, notificato al Comune di San Felice Circeo l'8.11.1985 e approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Latina il 9.11.1985.

Nella compravendita del 23.11.1985 relativa alla strada, la parte venditrice dichiara che la destinazione urbanistica degli immobili oggetto della compravendita risulta dal certificato rilasciato dal Comune di San Felice Circeo il 31.10.1985, già allegato alla compravendita del Parco, eseguita il 4.11.1985.

Tale certificato fa riferimento alle particelle n. 14/parte, 85, 142 e 13 ma non parla della particella 85 $\frac{1}{2}$ che d'altra parte in quella data non esisteva (frazionamento del 9.11.1985) e come vedremo in seguito non nasce da frazionamento della 85.

2.3.1 La particella 85 $\frac{1}{2}$

Nella compravendita del 23.11.1985 relativa alle strade e stradelli, viene citata la particella 85 $\frac{1}{2}$ appartenente alla partita 2058 intestata a James Aguet.

Come detto, questa particella rappresenta sul Foglio catastale n. 35 la parte finale della Strada Comunale delle Batterie.

Nell'atto in oggetto, della 85½ non viene dichiarata la provenienza catastale, cioè la particella da cui essa deriva.

La particella risulta essere nata con il frazionamento n. 39 approvato dall'U.T.E. di Latina il 9.11.1985, notificato al Comune di San Felice Circeo in data 8.11.1985 e allegato all'atto di compravendita.

In tale frazionamento, una "particella" del Foglio n. 35 definita "Stradale" di are 88.24 è stata divisa in due particelle: una di are 38.24 e l'altra, la 85½, di are 50.00.

Come è evidente dal certificato catastale del 14 novembre 1987 (cfr. allegato C: partite speciali), la particella in oggetto nasce da frazionamento di una strada di are 88.24 riportata sotto la voce "Strade Pubbliche" e quindi appartenente alle cosiddette "Partite speciali".

In particolare ci si riferisce alla Partita n. 5, pag. 2 che tra altro riporta le "Strade Pubbliche" del Foglio n. 35 di superficie totale di are 88.24.

Concludendo, la particella 85 $\frac{1}{2}$ non deriva da una particella intestata al venditore, ma nasce dal frazionamento di una strada che all'Ufficio Tecnico Erariale di Latina è definita "Strada Pubblica".

Essa passa così dalle Partite speciali "Strade Pubbliche" alla Partita intestata a James Aguet.

E' legittimo chiedersi quando e perchè la strada in oggetto è stata inserita tra le strade pubbliche e soprattutto come questa possa, improvvisamente, il 9.11.1985, diventare una particella appartenente ad una partita intestata ad un privato.

CAPITOLO 3

LA PROPRIETA'

Scopo e struttura

Si ritiene necessario descrivere le origini e tutte le successive variazioni delle proprietà oggetto delle compravendite avvenute nel novembre 1985.

Ciò al fine di chiarire quale fosse la reale situazione catastale e di diritto prima delle compravendite, e come questa si fosse determinata.

Essendo le proprietà in oggetto pervenute alla parte venditrice dal barone Luigi Aguet in passato proprietario della Tenuta ex Feudo di San Felice Circeo, si è partiti dalle origini del Feudo, descrivendo tutti i successivi passaggi di proprietà fino al possesso da parte della Famiglia Aguet.

Si descrivono e si analizzano tutti gli eventi che durante questo possesso e dopo hanno interessato le proprietà in oggetto.

Particolare attenzione è rivolta alle variazioni che interessano la zona di Quarto Caldo definita "La Batteria" ed in particolare alle sue strade ed al suo parco, citando i relativi documenti.

Si fa quindi riferimento al testamento olografo del barone Luigi Aguet (1949) ed alle donazioni che egli stesso effettuò a favore del Comune di San Felice Circeo (1951).

Si passa quindi a descrivere le vicende relative alla successione ed ai relativi atti di transazione intercorsi fra i tre Eredi del barone Luigi Aguet (James, Elena e Maya).

Sempre con particolare riferimento alle zone di interesse, vengono descritte tutte le variazioni catastali verificatesi nel periodo 1926-1985, mettendole in relazione con le vicende verificatesi nell'arco di tempo citato.

3.1 La proprietà dell'ex Feudo fino agli Aguet

Il Feudo di San Felice - dalle sue origini di proprietà dello Stato Pontificio - fu più volte ceduto da questo ad altri e periodicamente riacquistato fino a quando, nel 1870, Roma divenne capitale d'Italia e beni della Chiesa passarono allo Stato italiano (cfr. allegato D: Il Feudo nella storia).

Il Feudo divenne così proprietà del Demanio.

Nel 1872, con decreto a firma di Vittorio Emanuele II, venne permesso al Comune di San Felice, in provincia di Roma, di assumere la nuova denominazione di San Felice Circeo.

Con l'atto di transazione tra il Demanio e l'Amministrazione comunale, stipulato nel luglio 1876, furono acquisiti dal Comune il cosiddetto Quarto Comunale ed altri terreni (cfr. allegato n. 3).

Il Feudo venne successivamente venduto dal Demanio a privati e, dopo alterne vicende, pervenne nel 1898 al barone James Aguet, padre di Luigi.

Nel 1902 il barone Luigi Aguet comprò dall'ex sindaco di San Felice Circeo, Zazzarini, la Villa baronale con il parco, beni non facenti parte del Feudo; nel 1932, alla morte del padre James, il barone Luigi ereditò il Feudo.

3.2 Lo sviluppo dell'ex Feudo con il barone Luigi Aguet

La tenuta ex Feudo di San Felice Circeo ai tempi del barone Luigi aveva una estensione di circa ha 1042, di cui circa ha 104 di terreno coltivato.

Nell'ultimo dopoguerra egli iniziò la cessione di lotti di terreno a persone "amanti del luogo" per costruire ville, dando così inizio a quel processo di lottizzazione che nelle sue intenzioni avrebbe dovuto far progredire il Circeo rispettandone la bellezza e che invece, dopo di lui, degenerò fino ad arrivare alla situazione odierna.

3.3 Il testamento del barone Luigi Aguet

Con testamento olografo, redatto in data 13.2. 1949, Atto Notaio Corbò, Rep. 7142, Racc. 1731, il barone Luigi Aguet assegnò:

- al figlio James tutta la parte della proprietà denominata Tenuta ex Feudo di San Felice Circeo escluso ciò che nel testamento era destinato in modo diverso
- alla figlia Elena
 - parte dei terreni nella Villa
 - terreno detto "Il Morrone"
 - Quarto Caldo

Foglio 4	Foglio 5
n. 8/b	n. 13/a
" 11/c	" 17/a
" 11/d	" 22/a
" 12/a	" 22/z
" 14/c	
 - Quarto Caldo Zona Grotta delle Capre, Fossellone e Impiso

Foglio 5	
n. 26/d	
 - Torre del Fico
(pregando l'Erede di affittarla, sempre che sia possibile, ad istituzioni di scienze naturali quali ad esempio l'Istituto di Paleontologia Um-
na)
- alla figlia Maya
 - terreni in località
 - Peretto

Foglio 5	
n. 11	
" 12	
" 29	

- Torre Paola
 Foglio 1 Foglio 4
 n. 13/c n. 4/b
 " 14/b " 7/b
- Torre Vittoria
- Cinque lotti in località Faro.

Gli Eredi Elena e James ebbero le seguenti proprietà indivise:

- il Fabbricato "La Villa" e attigui caseggiati
- il Palazzo Baronale con annessi e connessi
- la strada d'ingresso alla Villa che dalla Strada delle Batterie conduce alla Villa stessa
- il Casotto detto di Biancaneve in basso sotto la Villa.

3.3.1 Considerazioni

Relativamente alla zona della Batteria, nel testamento viene allegata una planimetria del 1942 a cura del geometra Rossi, dalla quale si rileva che le strade definite "Strada Comunale delle Batterie" e "Strada Vicinale di Valle Caduta" non vengono incluse in alcuna delle proprietà assegnate agli Eredi.

Esse infatti risultano essere colorate in rosso sull'originale firmato dallo stesso barone Luigi Aguet e rappresentano sempre separazione tra diverse particelle (cfr. allegato n. 5: estratto dall'originale).

3.4 Le donazioni del barone Luigi Aguet al Comune di San Felice Circeo

Il 30.12.1951 il barone Luigi Aguet stipula con il Comune di San Felice Circeo un atto con cui cede una serie di immobili e stipula con lo stesso alcune convenzioni.

Nell'atto si menziona come il Comune, tramite il piano di fabbricazione redatto dall'arch. F. Messina e dall'ing. G. Cuscunà, abbia favorito l'edificabilità delle numerose proprietà del barone tramite lottizzazioni.

Si menziona inoltre la promessa del barone di cedere numerosi passaggi nella sua proprietà per facilitare il transito verso il mare dalle strade e dalle suddette lottizzazioni.

Date queste premesse, il barone cedette al Comune:

- Zona a parco della Grotta delle Capre
- " " " del Faro
- " dei Tumoleti
- Immobili in contrada Morrone
- La superficie di terreno necessaria all'allargamento della Strada Comunale delle Batterie
- La superficie di terreno necessaria all'allargamento della strada che va dalla Casetta da bagno della pro-

prietà Aguet fino all'ingresso della proprietà Tamorri.

Definì inoltre le seguenti convenzioni:

- con Gemini Italo, a seguito di cessione di un terreno, la servitù di passaggio sullo stesso
- con il Comune alcuni vincoli relativi al Parco del Faro e della Grotta delle Capre: "... Il Comune ne "dovrà vigilare l'abbellimento e curare la sistemazione a parco e ad opere di interesse pubblico, "compresa la strada di accesso alla Grotta delle Capre e curare che gli arbusti esistenti in essi terreni non siano manomessi nè dagli abitanti del luogo nè dai turisti".

3.4.1 Considerazioni

Alla fine dell'atto, all'art. 4, il Comune e il Barone si scambiano vicendevolmente piccoli lotti di terreno. Questo per far sì che vecchie parti di strade non più utilizzate fossero assorbite dalla proprietà del Barone e nuovi tronchi in uso diventassero comunali.

Questo tipo di procedura è quello per cui avviene lo scambio anche nel Foglio 35 ex 4. Infatti, si cede nel presente Atto solo la superficie per realizzare l'allargamento della strada, senza spe-

cificare le particelle, in quanto tale allargamento era solo previsto. Viene stabilito inoltre, nell'atto stesso, di regolarizzare d'Ufficio, e quindi senza l'intervento di un nuovo atto, la situazione che si sarebbe venuta a realizzare nel tempo: "Alla prossima revisione catastale sarà regolarizzato d'Ufficio detto passaggio di superficie". Questo consentirà all'U.T.E. di Latina, nella revisione del 1957, su rilevazione del 1952, di inserire la nuova strada allargata nelle proprietà comunali e di cedere altresì l'antica strada al Barone inglobandola nelle sue proprietà.

3.5 La successione al barone Luigi Aguet da parte dei tre figli

Gli Eredi Aguet, dopo la morte del padre (1955), preso atto che alcune delle proprietà loro assegnate nel testamento del 1949 erano state successivamente dallo stesso barone Luigi Aguet alienate o donate, per vennero per mezzo di due atti di integrazione e transazione (1956) ad una parziale redistribuzione dei beni, che concluse la successione.

Si riporta di seguito il contenuto degli atti citati:

a. Atto di integrazione intercorso tra gli Eredi Elena e James:

Con il citato atto, stipulato in data 3.11.1956 Notaio Scognamiglio, Rep. n. 7197, Racc. 880, vengono definite le seguenti proprietà:

- alla figlia Elena:

- parte terreni Villa
- terreno Morrone
- Quarto Caldo
 ha 51.82.75
 Foglio 5 Foglio 4
 n. 13/a parte n. 8/a parte
 " 17/p parte " 11/a "
 " 12/a "
 " 19/a "
- Grotta delle Capre
 Foglio 5
 n. 26/a parte
- Torre Fico
 n. 23

- ai figli Elena e James:
 - caseggiato Villa e attigui
 - Palazzo Baronale

- alla figlia Elena:

- Precipizio
ha 24.44.10
Foglio 4
n. 9
- Quarto Caldo
ha 64.94.96
Foglio 4
n. 8/a parte
- Quarto Caldo
ha 12.00.00
Foglio 4
n. 11/a parte
- Quarto Caldo
ha 13.20.00
Foglio 5
n. 13/a parte

ed inoltre terreno in località

- Le Vetiche
- Pera Diavolo
- Quarto Freddo
- Comune di Sabaudia
- Zona Torre Fico
ha 3.28.57
Foglio 5
n. 26/a parte

b. Atto di integrazione di quota di riserva ereditaria

Con il citato atto, stipulato in data 3.11. 1956, Notaio Scognamiglio, Rep. n. 7196, Racc. 879,

vengono definite le seguenti proprietà:

- alla figlia Maya:

- terreno sito in località Il Brecciaro, tra cui il denominato "Podere al Brecciaro"
- terreno sito in località Vigna S. Alfonso
- terreno sito in località La Batteria
ha 1.50.00
Foglio 4
n. 11/a parte
" 14 parte

3.5.1 Considerazioni

Relativamente alla zona della Batteria, gli atti di integrazione citati definiscono la proprietà mediante tre planimetrie allegate agli atti stessi.

Le planimetrie citate sono riportate nell'allegato n. 6 al presente documento.

Va rilevato al riguardo che il terreno sito in località "La Batteria", assegnato alla figlia Maya, di ha 1.50.00, risulta diviso dalla Strada Comunale delle Batterie che separa due diverse particelle.

3.6 Modificazioni catastali

Nel quadro allegato (cfr. allegato E) vengono schematizzate e riassunte le variazioni catastali che hanno interessato la zona oggetto del presente lavoro nel periodo compreso tra il 1926 ed il 1985.

I dati riportati sono il frutto di una serie di verifiche dirette all'U.T.E. di Latina e dell'analisi del certificato storico catastale delle particelle di interesse.

Partendo dalla nascita dell'U.T.E. di Latina (impianto originale del Foglio 4) vengono descritti dettagliatamente tutti i frazionamenti che hanno coinvolto le particelle 11 e 14.

Sono state volutamente ignorate le particelle di scarso interesse e quelle che sono diventate tali a seguito di frazionamenti o vendite.

Vengono inoltre ricordati gli eventi che hanno in qualche modo potuto influenzare tali variazioni.

Nel 1926 vengono iscritte al Nuovo Catasto di Latina le proprietà del barone James Aguet, padre di Luigi.

Come risulta dallo schema riassuntivo del certificato storico catastale (cfr. allegato E) e copia del Foglio 4 nella sua versione originale (cfr. alle-

gato n. 7) non sono incluse nella proprietà del barone James le strade definite:

- Strada Comunale delle Batterie
- Strada Vicinale di Valle Caduta

Le particelle 11, 12, 14 e 8 sono divise tra loro proprio dalle strade Comunale delle Batterie e Vicinale di Valle Caduta. Se ne esclude perciò la proprietà da parte di qualsiasi privato, in quanto, se facessero parte della proprietà di James Aguet, non vi sarebbe divisione in particelle di una partita unica con stessa qualità (bosco ceduo).

Dal 1926 al 1932 non vengono effettuate variazioni catastali nella zona in questione.

Il 1932 segna la data in cui il barone Luigi Aguet in successione al padre James entra in possesso della Tenuta ex Feudo di San Felice (successione n. 40/43/48, Vol. 45, registrata a Terracina il 15 novembre 1932).

Come risulta dall'allegato E, il barone Luigi eredita dal padre, alla partita 994 tutte le particelle del Foglio 4 tra cui la 11 e la 14.

Il barone Luigi, nel suo testamento redatto nel 1949, fa riferimento ad una planimetria del geom. Rossi del 1942 (cfr. allegato n. 5: Testamento).

In questa planimetria è visibile come il barone

Luigi nel frazionare per assegnare agli eredi, non include le due strade citate che costituiscono sempre un confine tra diverse particelle.

A partire dal 1942 vengono effettuati diversi frazionamenti e revisioni catastali.

In particolare, il barone Luigi vende a Paolo Magrini una proprietà, frazionando le particelle 11, 12 e 14 (compravendita del 2 agosto 1941) che, con voltura n. 26 del 10 aprile 1942, si suddividono in 11/a/b/c/, 12 a/b, 14 a/b/c.

Successivamente a questa vendita la strada comunale, che avrebbe attraversato la proprietà Magrini, viene deviata a monte realizzando il primo tratto della nuova strada (cfr. allegato 8: Foglio 4, versione 1955) instaurando una procedura che verrà seguita anche nel tratto iniziale della strada dal Faro in poi (proprietà Società Torre Cervia).

Nel 1951 viene effettuata la donazione da parte del Barone al Comune di San Felice Circeo (cfr. paragrafo 3).

Nell'atto di donazione il barone Aguet cede al Comune tutta la superficie necessaria per l'allargamento della Strada delle Batterie senza indicare particelle, demandando alla revisione catastale la regolarizzazione di tutta la zona in cui stanno avvenendo

notevoli cambiamenti.

Infatti, nel periodo tra il 1951 ed il 1955, viene costruita la nuova Strada Comunale delle Batterie nel tratto tra il Faro e la Batteria.

Tale nuova strada nasce più a monte di quella esistente ed il suo avanzamento è visibile nella planimetria del Foglio 4 riferita agli anni in questione (cfr. allegato n. 8).

L'antica Strada Comunale delle Batterie fu così assorbita dalle varie proprietà: Società Torre Cervia o Galeazzi, Magrini poi Battaglia e Aguet, ed in sua sostituzione nacque la nuova Strada Comunale delle Batterie.

Il confronto tra le due strade è visibile nelle planimetrie (allegati nn. 12 e 13) redatte dal geometra Andrea D'Andrassi.

Nel 1955, con il decesso del barone Luigi Aguet, si apre la successione a seguito della quale le prime vulture avvengono nel 1958 (Vol. 89 e 91) in concomitanza con la revisione catastale che, su rilevazione del 1952, porta alla sostituzione del Foglio 4 con il Foglio 35 nell'anno 1957 (cfr. allegato 9 Foglio 35, impianto originale).

Sul Foglio 35 si prende atto della nascita della "nuova" Strada Comunale delle Batterie, in quanto

la particella 11 viene frazionata nelle particelle 2 e 14 parte.

In pratica la particella 14, nata sul Foglio 35, assorbe una parte della 11.

L'antica Strada Comunale delle Batterie, che non faceva parte di alcuna particella, viene assorbita dalla 14, e la nuova Strada Comunale delle Batterie che faceva parte della 11, diventa il confine tra le due particelle (2 e 14), ma non risulta far parte di nessuna delle due.

Dopo la variazione del 1957 la somma delle superfici delle particelle 11 e 14 (diventate 2 e 14) risulta essere mancante di are 22.85, area che non viene iscritta alla proprietà Aguet. Tale superficie corrisponde alla quantità di area necessaria per l'allargamento della Strada Comunale coincidente alla superficie attuale dell'ultimo tratto della Strada Comunale delle Batterie (Particella 85 $\frac{1}{2}$) di are 50.00 meno la superficie dell'antica Strada Comunale.

Nel 1958, a seguito di voltura relativa alla successione Aguet, il figlio James denuncia le particelle nate da frazionamento della 2 (vol. n. 91):

- 2/a, 2/b e 14.

Le successive transazioni tra gli Eredi modificano relativamente la situazione catastale, ma non lo

stato di fatto della nuova Strada Comunale fino al 1985.

In particolare le particelle 2/c e 2/a vengono assegnate alla figlia Elena, e la 25 e la 26 alla figlia Maya.

Le particelle citate non includono mai la nuova Strada Comunale delle Batterie (cfr. allegato n. 6).

3.7 Considerazioni generali

Quindi la revisione catastale - tenendo presente la donazione del barone Luigi al Comune, le denuncie di successione allo stesso barone Luigi e lo stato di fatto dei luoghi - ha comportato l'inserimento della nuova Strada Comunale delle Batterie tra le strade pubbliche, in sostituzione dell'altra.

Tale variazione, notificata al Comune secondo la prassi, è stata legittimata o da una risposta affermativa o da una mancata risposta nei 60 giorni previsti.

Ed è così che l'antica Strada Comunale delle Batterie dal Faro in poi viene assorbita nelle varie proprietà, mentre la nuova è inclusa d'ufficio tra le proprietà pubbliche sotto la voce "Strade pubbliche" appartenente alla partita speciale n. 5.

Nella già citata planimetria (cfr. allegato n. 6) sono confrontabili l'antica e la nuova Strada Comunale delle Batterie.

CAPITOLO 4

LA DESTINAZIONE

Scopo e struttura

Scopo del presente capitolo è quello di elencare i vincoli urbanistici che interessano le aree in oggetto.

Tali vincoli sono stabiliti dal Piano Regolatore Generale del Comune di San Felice Circeo, che colloca tale area nel Comprensorio Naturalistico del Parco Nazionale del Circeo e da una serie di Leggi che la definiscono area di elevato interesse pubblico.

Viene quindi ricordato l'utilizzo che fino ad oggi ne è stato fatto da parte della collettività e del Comune di San Felice Circeo.

4.1 Urbanistica e legislazione

4.1.1 Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Secondo le disposizioni generali del P.R.G. in vigore dal 14.3.1980, le aree in oggetto fanno parte del Comprensorio Naturalistico del Monte Circeo, il quale "rappresenta il sito emblematico "di tutto il territorio comunale. In esso si racchiudono molteplici valori di ordine ambientale, "naturalistico, storico, archeologico, mitologico, "geologico.

"Tale patrimonio, così ricco e vario, com'è "noto, è stato parzialmente compromesso e deturpato. Tuttavia ciò che di esso rimane, una parte peraltro non trascurabile, è degno della integrale "salvaguardia."

Con queste parole la Delibera Regionale numero 5736 relativa all'approvazione del P.R.G. del Comune di San Felice Circeo, inizia la descrizione, il 26.11.1979, della zonizzazione relativa al territorio comunale.

Questa Delibera non era una semplice delibera di approvazione, ma una ben più precisa limitazione delle scelte degli Amministratori del Comune, incuranti del dibattito sulla gestione del territo-

rio che si era venuto sviluppando, a seguito di alcune Leggi nazionali che in parte avevano rad-drizzato le malsane tendenze di saccheggio a tap-peto dell'ambiente.

Già questo ci consente di individuare un per-corso "logico" nell'Amministrazione Comunale, per-corso che parte da lontano per giungere ai giorni nostri, percorso in cui l'interesse privato è la sola ed unica chiave di interpretazione delle scel-te urbanistiche.

La Delibera Regionale infatti impose all'Ammi-nistrazione diverse modifiche quali: abbassamento di indici di fabbricabilità, stralcio di intere zo-ne edificabili, eliminazione di strade tecnicamente e ambientalmente irrealizzabili, obbligo di piani particolareggiati attuativi per intere zone urbani-stiche, ed a tale proposito è significativo il giu-dizio della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio:

"... il Piano ha effettuato una serie preoccupante di scelte negative; ha puntato anzichè all'individuazione di nuovi modi di fruizione generale e di uso specifico dell'edilizia esistente nella parte costiera rocciosa, al mantenimento di un immobilistico e per vari aspetti equivoco, e decisamente inattuabile, status quo realizzato in tutto o, peggio ancora, in parte; ha puntato, anzichè ad

"un recupero socio-economico significativo delle
"parti edificate del monte, ed alla rigorosa sal-
"vanguardia delle vastissime zone intatte, al so-
"lito disimpegnato immobilismo nei riguardi di
"quanto più o meno edificato al Quarto Caldo".

Quindi la Sezione Urbanistica della Regione
Lazio prevede per il Comprensorio del Monte Circeo
"la destinazione a 'Parco Pubblico di interesse
"naturalistico, geologico, archeologico' nel quale
"devono essere garantite la conservazione e la
"inalterabilità dei luoghi".

"Ai fini di una fruizione pubblica del parco
"medesimo potranno reperirsi nel suo ambito sentie-
"ri pedonali escursionistici, attraverso uno studio
"di piano particolareggiato paesistico esteso al-
"l'intero Comprensorio, da redigere di concerto con
"l'Ente Parco del Circeo, con il competente Ispet-
"torato Ripartimentale delle Foreste, con la Sovrin-
"tendenza alle Antichità ed ai Monumenti, nonché con
"l'ausilio di esperti naturalistici e di geologi.

"Nella sede del predetto piano particolareggia-
"to, le costruzioni legittimamente realizzate ed
"agibili, in forza della preesistente normativa, al-
"la data di adozione del P.R.G., che si trovino inclu-
"se entro il perimetro del Comprensorio, siano da

"questo enucleate conservando le destinazioni d'uso originarie con la precisazione tuttavia che lo stato di fatto globalmente esistente vada, nella sede esecutiva, valutato obiettivamente in rapporto al preminente interesse pubblico delle zone".

Nelle disposizioni generali tali prescrizioni vengono dettagliate nell'art. 11, che definisce il Comprensorio Naturalistico del Monte Circeo e nell'art. 37, che definisce gli Organi competenti a cui è demandata l'approvazione di qualsiasi opera, anche irrilevante, entro il perimetro del Comprensorio e del Parco. Inoltre l'art. 5 prevede per il Comprensorio un Piano Particolareggiato Attuativo (P.P.A.).

In allegato sono riportati gli articoli 5, 37 e 11 del P.R.G. (cfr. allegato G).

4.1.2 Legislazione Nazionale e Regionale

Con il Decreto 20 luglio 1967 e successivo 22 maggio 1985, tutto il Comprensorio veniva dichiarato di notevole interesse pubblico dalla Regione Lazio, ai sensi della Legge 1497 del 29 giugno 1939.

Il Comprensorio è poi sottoposto a vincolo paesaggistico in base alla Legge 431 dell'8 agosto 1985 (Legge Galasso), che prevedeva la redazione di un piano paesaggistico.

4.1.3 Considerazioni

Dal punto di vista urbanistico la zona è destinata ad esproprio salvaguardando le singole proprietà in cui la realizzazione di immobili ha instaurato un dato di fatto.

Lo strumento per l'attuazione di ciò è il Piano Particolareggiato Attuativo imposto dalla Regione Lazio al Comune ed a cui ancora non è stato ottemperato. In caso di inadempienza, su pressione di forze sociali e politiche, la Regione ha potere sostitutivo al Comune redigendo essa stessa detto piano.

La dichiarazione di pubblica utilità del Comprensorio consente eventuali espropri di tutto o parte del territorio ed in particolare delle zone in oggetto.

4.2 L'utilizzo

La "Strada Comunale delle Batterie", così come viene definita sui Fogli catastali e comunali (P.R.G. nata oltre 30 anni fa in sostituzione di quella "antica", è stata da sempre considerata pubblica e così utilizzata.

Infatti, attraverso di essa i cittadini di San Felice Circeo e tutti i turisti hanno sempre raggiunto quella fascia di promontorio del Circeo denominata Quarto Caldo, parte integrante e fondamentale del Parco Nazionale del Circeo.

La vocazione turistica dell'economia del Comune di San Felice Circeo non consente in nessun modo, a scapito di un impoverimento delle attrattive turistiche, l'eliminazione di questo passaggio verso le numerose e importantissime zone ricche di bellezze naturali e documenti storici e archeologici.

La strada, inoltre, rappresenta, nella Zona di Quarto Caldo, il più grosso sbocco verso la fascia demaniale, considerando anche la esigua quantità di accessi pubblici al mare nel tratto tra Torre Fico e Torre Paola:

- Parco della Grotta delle Capre (part. n. 67/g Foglio n. 37)

- Parco del Faro (particelle nm. 44, 46 e 62 Foglio n. 36
- Due discese comprese tra i due parchi (particelle 124/b e d Foglio n. 37)

Da evidenziare che queste aree sono pubbliche esclusivamente per la volontà del barone Luigi Aguet che le donò all'Amministrazione Comunale in cambio di varie convenzioni (cfr. paragrafo 3.4 e allegato F). Amministrazione che è completamente inadempiente nei confronti dell'acquisizione di nuove aree atte all'incremento della vocazione turistica del proprio territorio.

Attraverso la strada vengono gestiti una serie di servizi e pubbliche utenze a beneficio dei privati cittadini che posseggono immobili nel sito: rete di distribuzione energia elettrica (E.N.E.L.), rete di distribuzione idrica, servizio di nettezza urbana, rete fognaria, servizio di toponomastica, segnaletica e numerazione stradale (Amministrazione Comunale), rete di distribuzione telefonica (S.I.P.), vigilanza e intervento da parte di vari enti pubblici (Vigili urbani, Provincia di Latina, Vigili del fuoco, Corpo Forestale dello Stato, Guardia di Finanza).

Inoltre, tutti i cittadini di San Felice Circeo possono testimoniare di avere sempre percorso l'"antica" Strada delle Batterie per raggiungere il Parco

della Batteria, la Valle Caduta, la Calozza, Vasca Moresca, così come hanno fatto, fin dalla sua nascita, con la "nuova" strada, instaurando, in ogni caso, attraverso lo strumento dell'usucapione pubblico ventennale, un diritto di passaggio, utilizzo e possesso del sito, dichiarandolo anche per iscritto con un pubblico Atto di Notorietà.

CAPITOLO 5

CONCLUSIONI E PROPOSTE

Scopo e struttura

Nel presente capitolo - sulla base delle risultanze emerse nel corso del lavoro finora svolto - viene presentata una sintesi dei principali eventi che hanno consentito e determinato il verificarsi dell'attuale stato di fatto.

Vengono inoltre sollevati dubbi di legittimità in merito ad alcune delle operazioni amministrative per mezzo delle quali sono state effettuate le note compravendite.

In riferimento a quanto sopra, vengono evidenziate quelle che a nostro avviso rappresentano inadempienze da parte dell'Amministrazione Comunale e vengono ricordati gli strumenti urbanistici che consentirebbero legalmente la riacquisizione del bene pubblico.

Infine, si ribadisce la proposta de "Il Fortino" circa la destinazione ed il migliore utilizzo delle aree e si ricordano gli eventi verificatisi dalla nascita dell'Associazione (ottobre 1987) ad oggi.

5.1 Sintesi degli eventi

Sintetizziamo gli elementi emersi nel corso del presente lavoro come segue:

- Sono sempre esistite, fin dal 1800, le strade "Comunale delle Batterie" e di Valle Caduta e sono state sempre utilizzate da tutti.
- Queste strade non sono mai state incluse in alcuna proprietà privata, come si evince incontestabilmente dalle risultanze catastali, di cui tenne conto il barone Luigi nella successione al padre James del 1932, nel testamento olografo redatto nel 1949 e nella donazione al Comune del 1951.
- Con le trasformazioni avvenute nella zona tra il 1951 ed il 1957, l'antica strada venne sostituita di fatto e di diritto (donazione del 1951) dalla nuova strada realizzata più a monte. Di ciò hanno tenuto conto gli eredi del barone Luigi nella successione e relative volture e il Catasto che ha inserito la strada per tutta la sua lunghezza tra le strade pubbliche del Foglio Catastale n. 35.

- Fin dalla sua nascita la "nuova" strada è stata utilizzata in sostituzione dell'antica che nel frattempo venne assorbita dalle proprietà limitrofe.

- Nel 1985, in seguito a frazionamento catastale, la strada venne volturata dalla partita "Strade Pubbliche" alla partita intestata a James Aguet (cfr. paragrafo 2.3.1) e da questi venduta ad un Consorzio di privati che ne cominciò a limitare l'utilizzo.

5.2 Dubbi di legittimità

I nostri dubbi di legittimità riguardano:

- Il frazionamento catastale del 1985 (paragrafo 2.3.1).
- La vendita del 1985 relativa alla strada che, pur riferendosi al frazionamento, è corredata da certificato di destinazione urbanistica non facente riferimento alla particella 85½ derivata dal suddetto frazionamento (paragrafo 2.3).
- In caso di legittimità di tale frazionamento e della conseguente vendita, ci si chiede perché l'Amministrazione ha permesso la scomparsa dal suo patrimonio immobiliare della "antica" Strada Comunale delle Batterie.
Inoltre, se è legittima la vendita della "nuova" strada (Atto 23.11.1985), sorge il dubbio di legittimità circa la vendita del 4.11.1985, relativa al parco in cui è compresa parte dell'antica Strada Comunale delle Batterie.

5.3 Inadempienze amministrative

Indichiamo di seguito quelle che a nostro giudizio appaiono come inadempienze da parte dell'Amministrazione Comunale:

- Alla notifica catastale relativa alla revisione del 1957, che ha comportato la sostituzione dell'antica strada con la nuova, e l'inserimento di questa tra le strade pubbliche, o non è seguita risposta da parte del Comune o, se è seguita, una delle due strade doveva essere confermata pubblica, facendo sparire qualsiasi dubbio in merito.
- Alla notifica catastale del frazionamento n. 39 dell'8.11.1985 l'Amministrazione, invece, si è affrettata a dichiarare la strada "privata", permettendo così la prosecuzione degli atti di vendita.
- Nonostante la dichiarazione di pubblica utilità (Decreto Ministeriale 22.5.1985 - cfr. Capitolo 4), il Comune non ha esercitato il diritto di prelazione, pur avendo stanziato in bilancio nel 1986 la somma necessaria all'acquisto del Parco della Batteria e della strada, nè tanto meno

l'esproprio per pubblica utilità.

- L'Amministrazione Comunale, avendo da sempre fornito utenze e servizi sulla strada, con una semplice delibera avrebbe potuto e può tuttora dichiarare comunale la strada stessa, in base alle Leggi nazionali n. 126 del 12.2.1958 e regionale n. 72 del 18.6.1980 e n. 1 del 31.3.1981.
- Sotto gli occhi dell'Amministrazione Comunale, con la stessa tecnica della "vendita" della strada, è stata venduta un'area destinata alla manovra ed al transito nei due sensi di marcia dei mezzi pesanti dell'Ente Parco Nazionale del Circeo e dei Vigili del Fuoco. Detta area sui fogli catastali faceva parte della strada (Atto Notaio Pisapia, Rep. n. 49106 del 14.5.1977) ed oggi è un parcheggio privato chiuso da un cancello.
- Sotto gli occhi dell'Amministrazione Comunale è stata assorbita dalle proprietà private la strada vicinale di Valle Caduta, anch'essa non facente parte di alcuna proprietà privata fino alla morte del barone Luigi Aguet (cfr. allegati nn. 5, 6, 7, 8 e 9).
L'unica spiegazione plausibile è che sia stata sostituita di diritto e di fatto dalla attuale Strada di Vasca Moresca.

5.4 Riacquisizione dei beni

A nostro avviso esistono altri strumenti che consentirebbero di acquisire tutta l'area per destinarla a parco pubblico all'interno del Comprensorio Naturalistico del Monte Circeo.

Infatti:

- Il Piano Regolatore Generale prevede l'esproprio e la destinazione a parco pubblico di tutta l'area da realizzare tramite Piano Particolareggiato Attuativo (P.P.A.), da inserire nei programmi pluriennali di attuazione.
- La Regione Lazio ha dichiarato tutta l'area del Comprensorio Monte Circeo di pubblica utilità permettendo, attraverso questa dichiarazione, il suo esproprio.
- Il P.P.A. prevede l'esproprio con destinazione a parco pubblico dell'area, ivi compresa la strada come infrastruttura (cfr. allegato n. 11).
- Inoltre, come detto nel paragrafo precedente, l'Amministrazione Comunale, con una semplice delibera, potrebbe dichiarare la strada comunale.

5.5 La proposta de "Il Fortino"

L'Associazione "Il Fortino" appena costituita, nell'ottobre 1987, ha provveduto a richiamare l'attenzione della cittadinanza denunciando pubblicamente l'accaduto (allegati H, I, L).

E' inoltre intervenuta ufficialmente presso il Sindaco chiedendo a mezzo di lettera raccomandata in data 18.11.1987 di chiarire la posizione del Comune sulla vicenda della vendita a privati del Parco e della Strada Comunale delle Batterie, non ricevendo finora alcuna risposta, se non la vaga promessa di un incontro mai fissato.

Ci rammarichiamo di avere dovuto affrontare questa mole di lavoro solo per poter dimostrare una realtà che a nostro avviso dovrebbe risultare ovvia a chiunque abbia conoscenza dell'assetto urbanistico del Quarto Caldo.

Del resto, nella più diffusa guida turistica tascabile del Circeo, "Il Circeo, Sabaudia, il Parco Nazionale" di Tommaso Lanzuisi, a proposito della strada si legge: "La carrozzabile, qui non ancora asfaltata, continua fin presso la Cava di Alabastro. E' stata costruita una trentina di anni fa e sostituisce lo Stradello Comunale delle Batterie, che collegava le due Batterie di Cervia e di Moresca

"e, in un tempo anteriore, le varie Torri costiere".

Ancor più ci rammarichiamo che, da quando abbiamo sollevato il problema della Strada Comunale delle Batterie l'Amministrazione Comunale non abbia ufficialmente mostrato alcuna curiosità di verificare l'effettiva proprietà della strada, ma anzi ne abbia ribadito il carattere "privato" (vedasi Ordinanza n. 211 del 7.12.1987) nonché le dichiarazioni rilasciate alla stampa dal Sindaco (cfr. articolo de "Il Messaggero" del 21.11.1987, allegato L).

Detto ciò, riteniamo necessario ribadire ancora una volta

- che la Strada Comunale delle Batterie (o l'"antica" o la "nuova") è stata, è, e dovrà continuare ad essere "comunale";
- che tutte le altre aree descritte nel Capitolo 1, essendo parte integrante del nostro patrimonio, debbono - con gli strumenti di cui i competenti Organi sono in possesso - venire dichiarati una volta per tutte proprietà comunale;
- che la fruizione di tali aree deve essere gestita coerentemente con quanto disposto dalle leggi vigenti in materia, salvaguardando l'inalterabilità

dei luoghi e garantendone la conservazione e l'uso ottimale;

- che su queste aree non deve avvenire ciò che purtroppo continua a verificarsi per altri luoghi abbandonati ad un destino ben diverso da quello che la loro bellezza merita (Parchi del Faro e della Grotta delle Capre).

Vale la pena, a questo punto, citare gli ultimi avvenimenti riguardanti lavori abusivi effettuati sulla Strada delle Batterie: dossi trasversali e messa in opera di segnaletica non regolamentare.

L'Ordinanza di demolizione che venne successivamente emessa dal Comune non fa alcun riferimento al fatto che detti lavori siano stati eseguiti in zona soggetta all'obbligo della inalterabilità dello stato dei luoghi (cfr. allegato A: certificato di destinazione urbanistica della zona rilasciato dal Comune, allegato ai due atti di compravendita), dimostrando ancora una volta una superficiale valutazione della legislazione di tutela del proprio territorio.

Nonostante siano scaduti i termini dell'ordinanza di demolizione, i dossi sono ancora in sito e con

essi - vogliamo sottolinearlo - per la prima volta
è stato posto l'asfalto su quel tratto di strada fa-
cente parte del Comprensorio Naturalistico del Monte
Circeo.

BIBLIOGRAFIA

- Promontorio Circeo
di Giuseppe Capponi, Velletri 1856
- Forma Italiae, vol. I, pars secunda: Circeii
di Giuseppe Lugli, Ed. Danesi, Roma 1928
- Il Circeo
di Luigi Aguet, Roma 1951
- Il Circeo nella leggenda e nella storia
di Tommaso Lanzuisi, Ed. Eea, Roma 1973

Sono state inoltre effettuate ricerche presso:

Archivio Notarile di Latina

Ufficio Tecnico Erariale di Latina

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri

Archivio Notarile di Roma

Archivio di Stato di Roma

dove sono stati richiesti i seguenti documenti, disponibili presso la Sede de "Il Fortino":

- Compravendita strada - Atto Notaio Pierantoni, Rep. n. 36329, Racc. 17316 del 4.11.1985
- Compravendita parco - Atto Notaio Pierantoni, Rep. n. 36384, Racc. 17333 del 23.11.1985
- Testamento olografo barone Luigi Aguet datato 13 febbraio 1949 e pubblicato nell'Atto del Notaio Corbò Rep. n. 7192, Racc. 1731 del 12.7.1955
- Atto di donazione del barone Luigi Aguet al Comune (Atto Notaio Corbò Rep. n. 8921, Racc. 2737 del 30.12.1951)

- Atto di transazione tra gli Eredi - Atto Notaio Scognamiglio Rep. n. 7196, Racc. 879 del 3.11.1956
- Atto di integrazione di riserva ereditaria Notaio Scognamiglio, Rep. n. 7197, Racc. 880
- Certificato storico catastale dall'impianto (1926) delle particelle nn. 14 e 85 del Foglio n. 35 dell'Ufficio Tecnico Erariale di Latina n. 77303
- Atto di transazione tra il Comune di San Felice Circeo e il Demanio del 18.7.1876.

Presso la nostra Sede sono inoltre disponibili i testi delle Leggi citate nel documento.

Ringraziamo tutti coloro che hanno offerto,
insieme a noi, il proprio contributo di
lavoro volontario