DOMINIO COLLETTIVO DI SPEDINO
ASBUC DI SPEDINO

8 – 2026 ALBO PRETORIO

VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEGLI UTENTI

Il giorno 18 ottobre 2026, alle ore 15:00, presso il Bar Ristorante "La Duchessa", in Piazza dei Caduti a Spedino, si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea degli utenti del Dominio Collettivo – ASBUC di Spedino, convocata come da avviso del 10 ottobre 2026, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

Aggiornamenti riguardo la causa di appello R.G. 186/2024 avverso la sentenza del Commissario agli Usi Civici R.G.N. 51/2020 – eventuali decisioni in merito;

Esposizione, se disponibile, dei termini dell'accordo relativo alla proposta transattiva Acea e Di Stefano – eventuali decisioni in merito;

Nomina di un perito a seguito della manifestazione di interesse per consentire all'ASBUC di Spedino di definire e curare la procedura di permuta dei terreni – eventuali decisioni in merito;

Aggiornamenti riguardo il fotovoltaico e la società MDEP Solar One S.r.l. – eventuali decisioni in merito;

Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente dell'ASBUC di Spedino, Giuseppe Innocenzi, il quale invita a svolgere le funzioni di segretario il/la Sig./Sig.ra RICCARDO DESIDERI, che accetta.

Il Presidente, verificata la regolarità della convocazione e dato atto delle presenze di

Desideri Giovanni Battista - Costantini Gianfranco - Cremonini Franco - Nicolei Adriana - Lisci Marina - Chirurgi Loreta - Cremonini Ezio - Dobici Catia - Amicuzi Loretta - Desideri Riccardo - Costantini Gioacchino - Cremonini Alessandro - Giliberti Giacomo - Bellopede Davide - Amicuzi Livia - Innocenzi Giuseppe - Cremonini Michele - Cremonini Maria Carla - Luce Valeriano - Costantini Lino - Piccolini Renato - Costantini Fabrizio - Desideri Orlando -

Scansionato con CamScanner

dichiara aperta la seduta e passa alla trattazione dei punti all'ordine del giorno.

1. Aggiornamenti sulla causa di appello R.G. 186/2024

RICCARDO DESIDERI informa l'Assemblea che è pendente dinanzi alla Corte d'Appello di Roma, Sezione Usi Civici, il giudizio di appello iscritto al R.G. n. 186/2024, promosso avverso la sentenza n. 122 del 7 dicembre 2023 del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici, resa nel procedimento R.G. n. 51/2020.

Nel giudizio di appello è stato stato disposto un tentativo di conciliazione tra le parti. L'udienza risulta da ultimo rinviata al 2 marzo 2027. Viene inoltre riferito che è stata predisposta una proposta di accordo transattivo finalizzata a definire consensualmente il contenzioso tra ASBUC Spedino e le parti ACEA e Di Stefano per addivenire ad una permuta di terreni, fermo restando il rispetto delle condizioni previste dalla legge e dall'accordo.

2. Esposizione dei termini essenziali della proposta transattiva Acea e Di Stefano

RICCARDO DESIDERI illustra i principali contenuti della proposta di accordo transattivo, precisando che alcuni passaggi marginali sono ancora suscettibili di revisione e per questo non vine ancora sottosposto a ratifica da parte dell'assemblea. L'accordo mira a definire il contenzioso relativo ai terreni ricompresi nel complesso industriale di Acea e nell'area di proprietà Di Stefano, attraverso una procedura di permuta e la reintegrazione del patrimonio collettivo dell'ASBUC di Spedino.

In particolare, la proposta prevede, in sintesi:

la permuta del complesso industriale di proprietà Acea con terreni della sig.ra Alessandra Colabianchi situati nel Comune di Borgorose, censiti al Catasto Terreni al foglio 68, particella 638, e al foglio 69, particelle 189, 212 e 214;

la permuta dell'area di proprietà Di Stefano con terreni di proprietà della sig.ra Gabriella Desideri, censiti al Catasto Terreni al foglio 67, particelle 163, 164, 169 e 223, per una superficie complessiva indicata nell'accordo pari a 30.520 m², terreno contigui al posseduto dell'Ente;

i contratti preliminari andranno sottoscritti entro 60 giorni dalla sottoscrizione dell'accordo e la loro stipula sarà subordinata all'autorizzazione alla permuta da parte di ARSIAL;

la necessità di una relazione peritale che verifichi i requisiti previsti dalla legge, compresa l'equivalenza di superficie e valore ambientale dei terreni oggetto di permuta; in caso di mancata equivalenza, l'accordo prevede la rinegoziazione dei termini economici prima della presentazione della proposta ad ARSIAL;

Scansionato con CamScanner

la subordinazione dell'efficacia dell'accordo sia all'esito positivo del procedimento autorizzativo ARSIAL, sia al verificarsi di una delle condizioni previste per il riconoscimento della titolarità dell'ASBUC di Spedino sui beni, secondo le modalità specificate nel testo;

un importo complessivo di € 80.000,00 a favore dell'ASBUC di Spedino, da corrispondersi da parte degli acquirenti dopo la pubblicazione del provvedimento di estinzione parziale del giudizio: € 70.000,00 da Acea e € 10.000,00 da Di Stefano;

sui terreni permutati con Acea e Di Stefano resterà il vincolo paesaggistico previsto dall'art. 142, comma 1, lettera h), del D.Lgs. 42/2004, come espressamente stabilito dall'art. 5-bis dell'accordo transattivo, in collegamento con l'art. 3, comma 8-quater, della Legge 168/2017.

Il vincolo permane anche dopo la permuta e la sdemanializzazione dei terreni.

L'Assemblea prende visione dei contenuti essenziali, con riserva di esaminare il testo integrale e gli eventuali aggiornamenti.

3. Individuazione e nomina del perito

Il Presidente riferisce che, a seguito della manifestazione di interesse pubblicata dall'ASBUC di Spedino, è stato individuato un perito demaniale che dovrà occuparsi della perizia e delle procedure relative alla permuta. Il perito individuato è il dr. Roberto Nataloni. La formalizzazione dell'incarico è attualmente in attesa che Acea e il professionista raggiungano un accordo sul compenso. L'incarico dovrà riguardare la redazione della relazione peritale prevista dall'accordo, inclusa la verifica dei requisiti di legge e dell'equivalenza di superficie e valore ambientale dei terreni oggetto di permuta. L'accordo prevede che i relativi costi siano a carico di Acea e Di Stefano.

4. Aggiornamenti riguardo il fotovoltaico – MDEP Solar One S.r.l.

Il Presidente riferisce quanto segue in merito agli aggiornamenti relativi al progetto fotovoltaico e alla società MDEP Solar One S.r.l.:

NON CI SONO STATI ULTERIORI SVILUPPI. CHIEDE LA PAROLA GIOACCHINO COSTANTINI CHE ESPONE NEL DETTAGLIO I MOTIVI CHE HANNO PORTATO A QUESTO BLOCCO; IN SPECIAL MODO L'IMPASSE È DOVUTO ALLE DIFFICOLTÀ STATUTARIE IN TERMINI DI MAGGIORANZE UTILI A DEFINIRE LA QUESTIONE CHE L'ASBUC DI SANT'ANATOLIA NON È TUTTORA RIUSCITA A RISOLVERE. GIOACCHINO COSTANTINI RIFERISCE CHE NELLA GIORNATA DI DOMANI DOVREBBE TENERSI UN INCONTRO TRA LE PARTI (LE DUE ASBUC E LA SOLAR) PER PROVARE A RISOLVERE LA SITUAZIONE

Scansionato con CamScanner

5. Varie ed eventuali

RICCARDO DESIDERI ILLUSTRA ALL' ASSEMBLEA L' EVENTUALE POSSIBILITÁ DI PARTECIPARE AD UN BANDO PER LA VIABILITÁ RURALE CHE ARSIAL BANDIRÁ NEL 2024. TERMINI, CONDIZIONI E MODALITÁ SONO ANCORA TUTTE DA DEFINIRE. SUL PUNTO SI TORNERÁ A RELAZIONARE QUANDO CI SARANNO ULTERIORI SVILUPPI.

Null'altro essendovi da discutere, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 15:46

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
Giuseppe Innocenzi

Il Segretario verbalizzante

Scansionato con CamScanner