

UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA
PROVINCIA DI ROMA

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Atto n° 09

OGGETTO: Ratifica conciliazione Coop. Alga 1964.-

Del. 14/02/2020

L'anno duemilaventi, questo giorno 14 del mese di febbraio, alle ore 10:00 nell'Aula Consiliare dell'Università Agraria di Civitavecchia, si è riunito

IL CONS. DI AMMINISTRAZIONE

convocato nelle forme di legge

		presenti	assenti
DE PAOLIS DANIELE	Presidente	x	
PEPE ERMINIO	consigliere	x	
DELMIRANI DAMIRIA	Consigliere	x	
PASSERINI ROBERTO	Consigliere		x
CRISOSTOMI RENZO	Consigliere	x	
GODANI STEFANO	Consigliere	x	
CAMILLETTI AGOSTINO	Consigliere	x	
MAZZA GIUSEPPE	Consigliere	x	
LUCIANI FRANCO	Consigliere	x	
TIRANTI DAVIDE	Consigliere		x
BORGI MARIA ASSUNTA	Consigliere	x	

Presiede il Sig. De Paolis Daniele



UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA
Viale Guido Baccelli, 35 - Tel. e Fax 0766/20340 00053 CIVITAVECCHIA

Del. N. 09 del 14.02.2020

Oggetto: Ratifica conciliazione Coop. Alga 1964.-

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Vista la L 1766/1927, il RD 332/1928 e la L 168/2017 e la LR 1/1986;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Premesso

Che la Soc coop Alga 64 ha presentato ricorso al Commissario Usi Civici contestando la qualitas soli del terreno afferente all'immobile di loro pertinenza;

Che alla prima udienza la ricorrente ha rappresentato la volontà di giungere ad una conciliazione con la massima urgenza esplicitando le problematiche che imponevano tale soluzione;

Che il Commissario aderendo a tale ipotesi disponeva procedersi con la massima urgenza volendo provvedere e stabiliva i tempi per la definizione del procedimento;

Che questo ente in ossequio ai tempi imposti provvedeva in via d'urgenza con atto del comitato esecutivo all'approvazione della conciliazione sulla scorta della perizia demaniale del dott. Monaci e conformemente alle precedenti conciliazioni già adottate;

Che la conciliazione veniva approvata dal Commissario;

Con voti

Favorevoli 6 contrari 3 astenuti _____

DELIBERA

Di ratificare l'atto di Comitato Esecutivo n. 57 del 09/10/2019 e tutti gli atti e l'operato degli organi dell'ente.

2817
[Signature]



UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA

Viale Guido Baccelli, 35 - Tel. e Fax 0766/20340 - 00053 Civitavecchia
Cod. Fisc. n. 83002800585 - I.V.A. n. 06898991002

ATTO DI CONCILIAZIONE

[Stamp: UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA]
L'anno duemiladiciannove, il giorno ventotto del mese di ottobre nella sede dell'Università Agraria di Civitavecchia (Rm)

SONO PRESENTI

- Il Sig. Daniele De Paolis n.q. di Presidente p.t. della UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA, codice fiscale 83002800585, con sede legale in Civitavecchia, viale Guido Baccelli n. 35,

e

- ALGA SOC COOP a r.l. con sede in Civitavecchia via Unione n 1n sede in Civitavecchia via Unione n 14 cod fisc P/IVA 06190530581 in persona del l.r. p.t. Sig. Alfredo Gargiullo

PREMESSO

- che la ALGA SOC COOP a r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Patrizio Leopardò del foro di Civitavecchia, con ricorso diretto al Commissario per la liquidazione degli usi civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana e iscritto al R.G. con il numero 46 del 2019, contestava le risultanze di una perizia demaniale amministrativa di accertamento della natura civica degli immobili urbani distinti in catasto di Civitavecchia al foglio 24, particella 2047 sub da 1 a 43, pervenuti in forza di atto di compravendita datato 10.10.2005 a rogito del Notaio Pugliese, rep. n. 48185 chiedeva comunque di poter conciliare la vertenza ai sensi della L.1766/1927;

[Signature]

- che in data 14.10.2019 le parti formalizzavano la detta volontà conciliativa per procedere ai successivi adempimenti da sottoporre all'approvazione degli organi universitari e alla approvazione del Commissario agli Usi Civici;
- che è stata redatta, per la detta finalità conciliativa, una perizia demaniale (all.1) le cui risultanze data l'urgenza verranno sottoposte all'approvazione degli organi Universitari;

ciò premesso e considerato

- che è volontà delle parti addivenire ad una conciliazione della vertenza evitando le spese e l'alea di un giudizio complesso e gravoso, di esito incerto e il cui risultato non apporterebbe vantaggi apprezzabili né per la collettività rappresentata dalla Università Agraria, avendo ad oggetto l'area di sedime di fabbricati ricadenti nel centro urbano di Civitavecchia né per i ricorrenti in considerazione della indisponibilità e incommerciabilità dei beni per tutta la durata del giudizio;
- che alla udienza del 23 ottobre 2019 la parte ha documentato ampiamente l'urgenza di una soluzione conciliativa al fine di non veder compromessi definitivamente i termini per definire i rapporti con un istituto di credito che ha finanziato i lavori
- che la definizione conciliativa del giudizio rappresenta un giusto temperamento degli interessi delle parti, potendo l'Università Agraria disporre di risorse finanziarie da impiegarsi a favore della collettività ai sensi di legge e i ricorrenti di poter disporre liberamente ed immediatamente dei beni sopradescritti;
- che i valori stabiliti nella perizia allegata redatta dal perito demaniale dott. Giuseppe Monaci che al presente atto, sottoscritta per accettazione, si allega sotto la lettera "A" (All. A), sono ritenuti dalle parti congrui ;
- che i beni oggetto del presente atto conciliativo sono individuati con gli estremi catastali riportati nel ricorso promosso innanzi al Commissario agli Usi Civici iscritto al R.G. 46/2019, citato, al quale si fa espresso riferimento.

Tutto ciò premesso e considerato



UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA

Viale Guido Baccelli, 35 - Tel. e Fax 0766/20340 - 00053 Civitavecchia
Cod. Fisc. n. 83002800585 - I.V.A. n. 06898991002

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL COMITATO ESECUTIVO

Delibera n° 63

OGGETTO: Presa d'atto perizia Feuli/Lauria e Alga '64 e approvazione atti conciliativi.

Del 28/10/2019

L'anno duemiladiciannove, questo giorno ventotto del mese di ottobre, alle ore 11:00, nell'Aula Consiliare dell'Università Agraria di Civitavecchia, si è riunito

IL COMITATO ESECUTIVO

convocato nelle forme di legge e sono rispettivamente presenti, oltre il Presidente, i seguenti componenti il Comitato

	Presenti	Assenti
DE PAOLIS DANIELE	X	
RENZO CRISOSTOMI	X	
DELMIRANI DAMIRIA	X	

Presiede il Sig. De Paolis Daniele



UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA
Viale Guido Baccelli, 35 - Tel. e Fax 0766/20340 - 00053 Civitavecchia
Cod. Fisc. n. 83002800585 - I.V.A. n. 06898991002

Delibera N. 63 del 28/10/2019

Oggetto: Presa d'atto perizia Feuli/Lauria e Alga '64 e approvazione atti conciliativi.-

IL COMITATO ESECUTIVO

- Vista la delibera n. 62 in data odierna avente per oggetto "Approvazione relazione del Perito Demaniale – Perizia con individuazione criteri generali di conciliazione";
- Considerato che Commissario agli usi civici ha fissato una successiva udienza straordinaria per il giorno 29/10/2019 in ragione di definire alcune conciliazioni per giudizi pendenti, quali linee guida da utilizzarsi in futuro e poter così fornire elementi alle competenti autorità regionali,
- Considerato che vi è urgenza di approvare per gli istanti la conciliazione in oggetto la perizia demaniale predisposta e gli atti conciliativi predisposti in data odierna al fine di essere presenti in udienza secondo quanto richiesto dal C.U.C.;
- Considerata l'urgenza di provvedere e non essendo possibile procedere alla convocazione del Consiglio di Amministrazione nei termini di legge;
- Visto lo Statuto dell'Ente;
- Vista la Legge n. 168/2017;

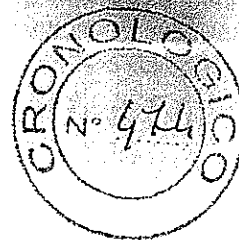
DELIBERA

- 1) La premessa è parte integrante del presente atto;
- 2) Approvare le relazioni peritali predisposte per i signori Feuli/Lauria e Alga '64;
- 3) Di approvare gli atti conciliativi sottoscritti in data odierna;
- 4) Di sottoporre a ratifica il presente atto al primo Consiglio di Amministrazione utile;
- 5) Dichiarare l'immediata esecutività del presente dispositivo, ai sensi delle vigenti disposizioni.

R.G. 46/2019



COMMISSARIATO AGLI USI CIVICI
PER LAZIO, TOSCANA ED UMBRIA
Roma



31 OTT. 2019

ORDINANZA

Il Commissario dott. Pietro Catalani, letti gli atti del procedimento demaniale in epigrafe pendente tra:

Ricorrente: Cooperativa Edilizia Alga 1964, in persona del Legale Rappresentante *pro tempore*;

Difensore: avv. Patrizio Leopardi;

Domicilio eletto: viale Giacomo Matteotti n. 19 - Civitavecchia, presso lo studio del difensore;

contro

Convenuto: Università Agraria di Civitavecchia - in persona del Presidente *pro tempore*;

Difensore: avv. Pietro Carlo Pucci;

Domicilio eletto: via Riccardo Grazioli Lante n. 9 - Roma, presso lo studio del difensore;

e

Convenuto: Regione Lazio - in persona del Presidente *pro tempore*;

Difensore: avv. Rita Santo;

Domicilio eletto: via Marcantonio Colonna n. 27 - Roma, presso l'Avvocatura Regionale;

Letto in particolare l'atto di conciliazione sottoscritto da parte ricorrente e dall'Università Agraria in data 28 ottobre 2019, depositato agli atti in originale all'udienza del 29 ottobre 2019, del quale le suddette parti hanno richiesto l'omologazione;

osserva

In sede di omologazione di conciliazione, deve essere esaminato il seguente profilo:

la titolarità dei reciproci diritti al fine di valutare la legittimazione al giudizio e conseguentemente a transigere.

Sotto questo aspetto il possessore del fondo deve produrre il titolo che fonda tale possesso e, in caso di terreno edificato, la certificazione circa la conformità urbanistica dell'edificio.

L'Università Agraria deve anch'essa ostentare le ragioni poste alla base della sua pretesa di corresponsione di una somma di danaro. Quindi, nel caso in esame, la sentenza commissariale n. 19 del 1990, la prova che il terreno ricade nel comprensorio denominato delle "Mortelle" - cioè le

verifiche demaniali effettuate su commissione dell'U.A. dall'arch. Rossi e dall'agronomo Monaci.

Si rileva, però, che nella sentenza n. 19/1990 lo stesso Commissario estensore scriveva:

Dichiara la qualità demaniale delle tenute "Ferrara" e "delle Mortelle", site in territorio del Comune di Civitavecchia, ed ordina la reintegra delle stesse nel demanio collettivo civico dell'Associazione agraria ricorrente, a cura dell'assessore agli usi civici per la Regione Lazio, il quale accerterà preventivamente per quali parti siano intervenuti gli atti di sdemanializzazione indicati in motivazione ed accerterà, altresì, i dati catastali di tali terre provvedendo, altresì, ad identificare gli attuali possessori.

Rimette alla Regione Lazio, in sede amministrativa, la liquidazione degli usi civici sulla tenuta XIII Quartucci.

Dispone che la presente sentenza sia comunicata, oltre alle parti a cui deve essere effettuata per legge, anche all'Assessore agli usi civici per la Regione Lazio ed all'ufficio usi civici della stessa Regione.

Come si vede veniva indicato come demanio collettivo tutta la tenuta delle "Mortelle" senza però indicare i dati catastali, rimettendo alla Regione Lazio in sede amministrativa la verifica di eventuali "atti di sdemanializzazione" nonché "i dati catastali di tali terre" e gli "attuali possessori".

E ancora, a pagina 31 della citata sentenza lo stesso Commissario Di Salvo scrive:

"E' ovvio che eventuali contestazioni potranno essere risolte in sede giurisdizionale su iniziativa degli interessati".

Allo stato, pertanto, la natura giuridica del Terreno di cui si tratta è ancora da accertare; infatti non può considerarsi definitiva, per difetto di specificazione circa il terreno di cui si tratta, la sentenza n. 19/1990.

In sostanza la Cooperativa Edilizia Alga 1964, aderendo alla proposta conciliativa dell'Università Agraria, riconosce che la pretesa dell'Ente Agrario è fondata sulle verifiche eseguite dall'arch. Rossi e dell'agronomo Monaci e rinuncia ad ogni ulteriore accertamento sulla natura giuridica del suolo.

L'Università Agraria, per suo conto, dietro pagamento di corrispettivo nulla più pretende circa l'asserita appartenenza del terreno al suo patrimonio.

Questo è pertanto da considerarsi interamente privato e sottoposto alla disciplina dell'ordinamento civile dello Stato Italiano.



È comprensibile, infatti che il privato occupatore preferisca estinguere la controversia anziché affrontare un lungo giudizio.

Si prende pertanto atto della sopravvenuta volontà delle parti di abbandonare il presente giudizio e della Università Agraria di rinunciare ad ogni pretesa dominicale circa il terreno di cui si tratta che, conseguentemente, è di natura privata e sottoposto alla disciplina dell'ordinamento civile dello Stato.

Sotto il profilo amministrativo deve specificamente approvare la conciliazione anche la Regione Lazio.

P.Q.M.

- Approva l'atto di conciliazione intervenuto tra la Alga Società Cooperativa a.r.l. ed Università Agraria di Civitavecchia in data 28 ottobre 2019;
- dichiara la natura interamente privata dell'area di sedime afferente all'immobile urbano ubicato in Civitavecchia, via Bartolomeo Pinelli n. 19, catastalmente censito al foglio 24, particella 2047 - subalterni da 1 a 43;
- dispone la trasmissione in copia conforme dell'atto di conciliazione suddetto e del presente provvedimento alla Regione Lazio;
- dichiara estinta ogni ragione di contesa e dispone l'archiviazione del presente fascicolo.

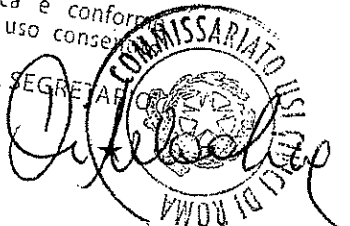
Roma,

31 OTT. 2019

IL COMMISSARIO
(dott. Pietro CATALANI)

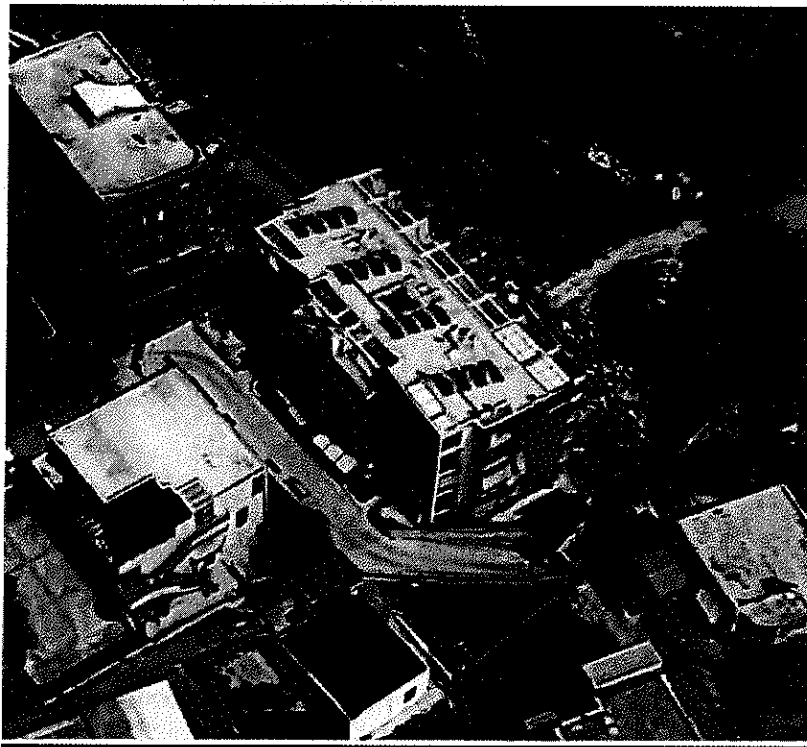
La presente copia fotostatica è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito dalla legge - Notifica
Roma, li

31 OTT. 2019





UNIVERSITA' AGRARIA DI CIVITAVECCHIA



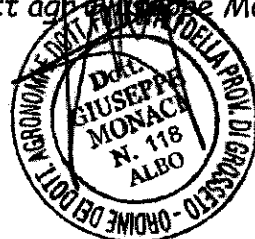
ottobre 2019

PERIZIA PER LA CONCILIAZIONE della causa RG 46/2019

tra la coop. ALGA e l'UNIVERSITA' AGRARIA

Il perito demaniale incaricato

dott. agr. Giuseppe Monaci



INDICE

I.	INCARICO	03
II.	CONSIDERAZIONI PRELIMINARI	04
III.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	09
IV.	STIMA DELL'INDENNITA'	15
	CONCLUSIONI	20

ALLEGATO Rappresentazione grafica ed elenco subalterni

I. INCARICO

Il sottoscritto perito ed istruttore demaniale dott agr Giuseppe Monaci, iscritto all'Albo dei periti demaniali della Regione Lazio, è stato incaricato dalla Università Agraria di Civitavecchia di redigere la presente perizia di stima per la definizione del valore che i richiedenti dovrebbero corrispondere al fine di conciliare la causa RG 46/2019 pendente presso il Commissariato Usi Civici di Roma ed attivata dalla soc coop. "Alga 64".

La causa è stata attivata per contestare la *qualitas soli* del terreno su cui è sorto il palazzo ove si trova l'appartamento di proprietà dei richiedenti, che secondo gli accertamenti condotti in sede amministrativa risulterebbe di demanialità civica.

La conciliazione comporta il riconoscimento della natura allodiale del bene oggetto di causa previa corresponsione di un indennizzo alla collettività, rappresentata dalla U.A.

II. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

La complessa vicenda degli usi civici di Civitavecchia si origina dalle rivendicazioni del XIX secolo, che dettero luogo alla costituzione di una associazione Agraria sin dal 1914. Nel 1926 furono inoltrate molte rivendicazioni di terre civiche e dopo molti decenni di confronti giudiziari fu emanata la Sentenza Commissariale n 19 del 23 febbraio 1990, emessa dal Commissario dott Eduardo Di Salvo.

Fu riconosciuta la natura demaniale civica del territorio costituente le ex tenute di Ferrara e Mortelle e fu riconosciuta l'esistenza di diritti civici nelle terre della ex tenuta Tredici Quartucci, di proprietà privata.

Il Giudice dispose quindi la reintegra delle terre di demanio civico, rimettendo alla Regione Lazio e per essa all'assessore ex art 28 L 1766/1927 l'accertamento delle stesse ed ordinò la liquidazione di diritti civici sulla Tenuta XIII Quartucci, rinviando alla Regione affinché provvedesse in via amministrativa.

I successivi accertamenti condotti dalla perito demaniale arch Paola Rossi in più anni (2003 - 2011) portarono alla individuazione delle superfici interessate e la Regione approvò tale lavoro con Determina Dirigenziale n A07844 del 30 settembre 2013.

Una parte dei terreni di demanio civico e dei terreni gravati da uso civico individuati erano urbanizzati e sia prima che dopo la sentenza del 1990 sono stati interessati da atti di conciliazione che hanno liberato ampie porzioni di terreno dalle pretese di usi civici, previo distacco di porzioni che sono andati ad aumentare la consistenza del demanio civico.

Nell'estate 2018 la U.A. ha affidato al sottoscritto in qualità di nuovo perito demaniale un lavoro di ricognizione al fine di approfondire le analisi condotte a suo tempo dalla perito Rossi: il risultato di tale ricerca ha apportato diverse novità nella individuazione delle terre gravate e delle terre di demanio civico. Il lavoro è stato adottato dalla UA nell'ottobre 2018 e nel gennaio 2019 è stato inoltrato alla Regione con il supporto di tutte le informazioni che la Regione stessa ha chiesto. E' stato poi

sottoposto ad osservazioni da parte degli interessati ed ora sta seguendo il suo iter di approvazione.

Allo stesso tempo alcuni privati proprietari di terreni che hanno preso atto di essere classificati come occupatori abusivi di demanio civico, hanno prodotto ricorso in sede Commissariale per chiedere l'accertamento giudiziario della *qualitas soli*, contestando la pretesa di demanialità civica dei terreni.

Tra questi ricorrenti figura anche la richiedente che ora con la richiesta di transazione intende porre fine al contenzioso che rischia di trascinarsi ancora per molti anni nelle varie sedi di giudizio.

Dopo la sentenza del 1990, ma soprattutto negli anni 2000, sono state prodotte dal perito demaniale della UA molte perizie per sistemazione degli usi civici, soprattutto riguardanti legittimazioni d alienazioni del demanio civico, ma anche qualche conciliazione di ricorrenti che contestavano il contenuto della sentenza del 1990.

Occorre ricordare che la Regione Lazio aveva affrontato la materia degli usi civici disciplinandola con la LR n 1 del 3 gennaio 1986, soggetta poi a numerose modifiche ed integrazioni: è intervenuta la LR n 59 del 19 dicembre 1995, la LR n 57 del 17 dicembre 1996, la LR n 6 del 27 gennaio 2005, la LR n 11 del 18 febbraio 2005, la LR n 7 del 14 luglio 2014, la LR n 12 dell'11 agosto 2016 e la LR n 9 del 14 agosto 2017.

Si sono affrontate soprattutto le molteplici problematiche connesse alla avvenuta edificazione su terre di demanio civico e si è normato l'affidamento di incarichi ai periti ed agli istruttori demaniali, nonché il funzionamento di Associazioni agrarie ed Università.

Già negli articoli 5, 6 e 7 della Legge Regionale 1/1986 si prevedeva l'alienazione dei terreni che avevano acquisito carattere o destinazione edificatoria stabilendo un prezzo od un canone agevolato. In particolare, all'articolo 8 si prevedeva che sui terreni ove era stato edificato senza l'assenso dell'Associazione agraria, se le costruzioni erano conformi o comunque suscettibili di condono potevano essere alienate all'occupatore.

Con la LR 6/2005 si abrogarono gli articoli 5, 6 e 7 e si modificò l'art 8 della LR 1/86 e tale articolo fu nuovamente modificato con l'art 1 c 140 della LR 12/2011 e con l'art 2 c 96 della LR 2/2014: l'alienazione poteva essere effettuata in favore degli occupatori di terreni edificati e mediante asta pubblica se i terreni erano divenuti edificabili. Nel primo caso si effettuava la vendita per costruzioni legittime e condonate interessando il suolo edificato e le relative pertinenze sino al massimo della estensione minima del lotto disposta dallo strumento urbanistico della zona.

Una importante condizione venne introdotta al c 6 dell'art 8: se l'accertamento dell'appartenenza del terreno al demanio civico sopravveniva dopo un contratto di compravendita registrato e trascritto riguardante prime case (costruzioni eseguite o da eseguire) l'interessato poteva "consolidare" l'acquisto a titolo oneroso. In tal caso l'ente a titolo conciliativo stabiliva il valore del terreno che l'interessato doveva pagare, ma l'importo sarebbe stato ridotto di una percentuale sino all'80%. La Regione approvava la deliberazione dell'ente.

Tale facilitazione venne estesa anche a: costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali con superficie complessiva sino a 1.500 mq; costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; costruzioni o impianti destinati ad attività turistico ricettive ed agrituristiche di superficie complessiva inferiore a 2.000 mq e di superficie complessiva inferiore a 2 ettari nel caso di strutture ricettive all'aria aperta ed impianti sportivi.

Con il c 7bis introdotto con le LR 21/2011 e 7/2014 si consentì di ridurre il valore di alienazione per le abitazioni edificate sino al 45% con deliberazione motivata dell'Ente, approvata dalla Regione nel caso di particolari situazioni di esigenze abitative per coloro che avevano acquistato una casa o un terreno per edificarvi una casa da destinare a prima casa purché non superasse i 450 metri cubi.

Con la LR 12/2016 all'art 17 c 17 per l'alienazione il quadro mutò, in quanto le disposizioni sopra esposte per il consolidamento a titolo oneroso si estesero a tutti i

terreni, edifici o porzioni di edifici (singoli appartamenti di un palazzo) e non solo per quelli destinati a prima casa. Inoltre, la somma che a titolo conciliativo si doveva chiedere all'interessato, oltre alla riduzione sino all'80% fruiva della ulteriore riduzione di 1/3.

Parimente la riduzione per acquisto di case o terreni su cui edificare prime case per abitazioni che non sviluppino più di 450 mc giungeva all'80% e non più al 45%. In tali casi, così come gli altri previsti al c 6 dell'art 8, il c 19 dell'art 17 prevedeva che il prezzo potesse essere corrisposto in dieci annualità con corrisposta di interessi pari all'interesse legale vigente.

Con la LR dell'agosto 2017 al punto 6 dell'art 8 si è aumentato lo "sconto" aggiungendo all'80% l'abbattimento ad 1/5 ed estendendo questo beneficio a tutti i terreni edificabili, edifici e a tutte le attività e quindi non solo ai terreni o agli edifici destinati a prima casa. Al successivo punto 6 bis si è previsto che gli enti titolari dei diritti civici, che si avvalgono dei propri tecnici per elaborare le stime, debbono dotarsi di un criterio in base con il quale affrontare le stime.

Nella evoluzione sopra tratteggiata della normativa regionale si palesa la volontà del legislatore di sanare le pregresse situazioni agevolando la sistemazione. Ciò nella consapevolezza che nel Lazio la grande estensione delle terre civiche e la complessità e lunghezza delle cause di accertamento ha comportato che, del tutto in buona fede, molte espansioni residenziali hanno interessato terre poi risultate di demanio civico.

La sentenza della Corte Costituzionale n 113 del 31 maggio 2018 ha cassato l'art 8 della Legge Regione 1/1986 ritenendo non rispondente alla Costituzione svalire il valore di un demanio civico per premiare un abusivo occupatore.

Non si può disconoscere un tale assunto, ma d'altra parte esiste una problematica innegabile che la Regione aveva voluto affrontare anche se con un provvedimento non idoneo: le occupazioni in buona fede di terreni acquisiti con atti di acquisto da tutti ritenuti validi e poi edificati, o di edifici parimenti acquistati o ereditati. Il legislatore quindi aveva come obiettivo quello di facilitare il consolidamento, cioè la

regolarizzazione di atti di provenienza di un immobile ritenuti legittimi, e questa problematica tutt'ora è sospesa ed attende una equa considerazione nella normativa che lo Stato dovrà elaborare.

La sentenza della Corte Costituzionale infatti ha posto una fondamentale problematica di ordine generale, in quanto ha riconosciuto competere allo Stato e non alle Regioni la decisione se poter alienare o legittimare (e quindi eliminare) le terre civiche. Non dubitiamo che il legislatore statale nell'affrontare questi problemi armonizzando la legislazione esistente (L 1766/1927 e Legge 168/2017) riconoscerà una differenza tra coloro che occupano terre riconosciute gravate da usi civici con sentenza intervenuta dopo che vi siano state realizzate edificazioni e coloro che hanno occupato consapevolmente terre di demanio civico. Ciò a partire da una norma tutt'ora vigente ove si prevede l'alienazione, ovvero l'art 12 della L 1766/1927.

Abbiamo riferito di questa problematica perché è molto attuale e senz'altro la sentenza di Corte Costituzionale ha comportato in Civitavecchia una stasi delle operazioni di sistemazione che sinora si erano svolte e che offrivano risposta a chi intendeva regolarizzare la sua posizione in sede amministrativa.

Ma ci serve anche per precisare che l'operazione che stiamo conducendo è tutt'altro: qui si tratta di una transazione di una causa e non di una operazione di sistemazione. Non è una alienazione di demanio civico ma un accordo tra le parti, che rinunciano alla definizione della qualitas con sentenza passata in giudicato.

L'accordo economico sull'indennizzo che la UA dovrà percepire per rinunciare a perseguire la qualitas di demanio civico è quindi l'oggetto della presente stima.

III. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La richiesta di conciliazione si riferisce ad una intera palazzina di quattro piani fuori terra ove nei piani T, 1°, 2° e 3° sono situati sedici appartamenti e al piano 4° locali tecnici collegati agli appartamenti del piano 3°, ed un piano interrato con sei cantine e diciassette autorimesse. La palazzina è situata nel centro abitato di Civitavecchia via Bartolomeo Pinelli 19, distinta al catasto fabbricati di Civitavecchia fg 24 p.lla 2047 sub da 1 a 43. Le parti comuni (corte di pertinenza, vano ascensore e scale) sono censite alla p.lla 24 sub 1, 2, 3, e 4 mentre i box e cantine sono censiti al fg 24 p.lle 2047 dal sub 5 al sub 23 (allegato 1: elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco subalterni).

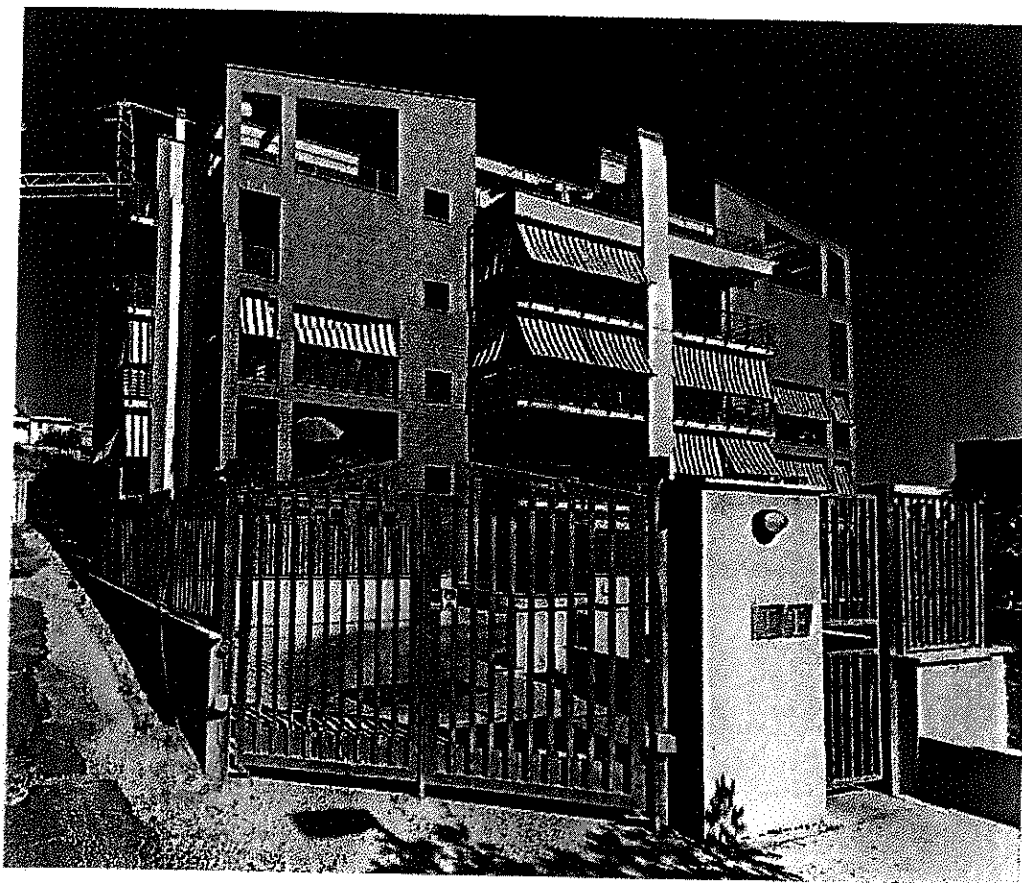
Nel palazzo si trovano due scale, A e B, che consentono l'accesso alle due porzioni della palazzina, in cui si trovano 4 appartamenti per piano (due per ogni rampa), sino al piano 4, ove i quattro sottotetti sono collegati agli appartamenti sottostanti.

La palazzina è stata realizzata dalla coop.va "Alga 64" in virtù dei due permessi di costruire n 110 e 111 rilasciati dal Comune di Civitavecchia il 21 giugno 2006 e la stessa società coop.va inoltra la presente domanda facendosi carico interamente degli oneri.

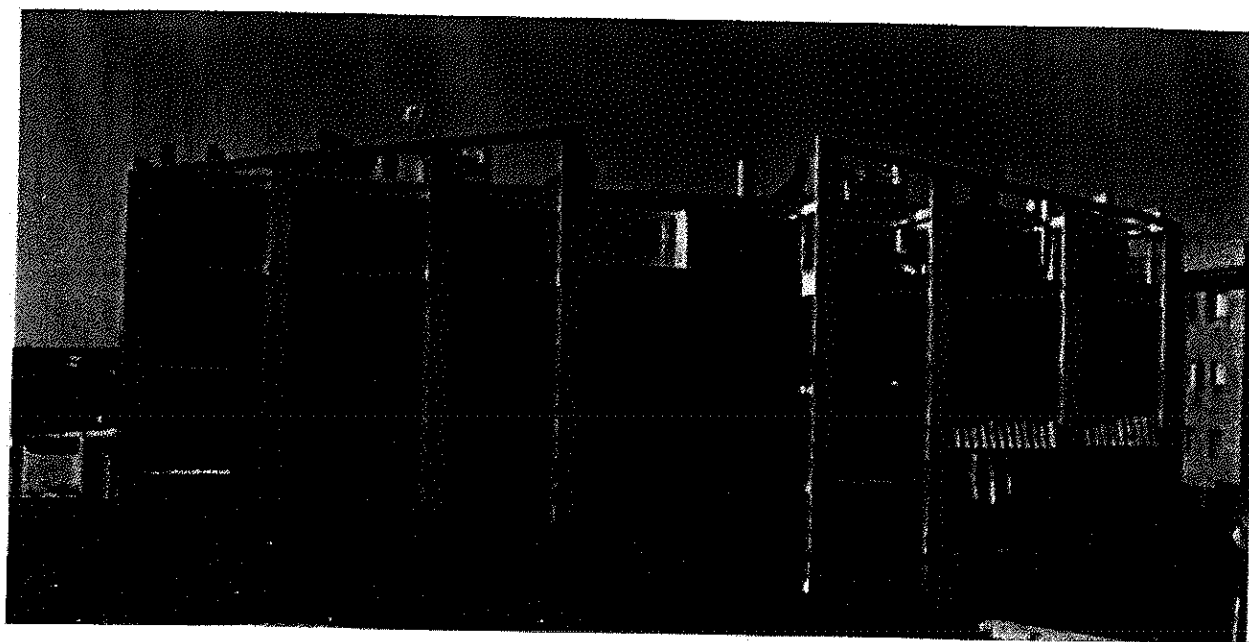
Di lato la palazzina in 3D ripresa da google maps:



Di seguito il prospetto della palazzina da via Pinelli (lato ovest):



Nella foto seguente il prospetto da via Lamberti (lato est), in cui non è visibile il piano T:



Al catasto i sub da 1 a 4 individuano le parti comuni (rampe, scale, ascensori, locale tecnico) mentre 5 a 23 sono censiti i box e le cantine accessorie. Ai sub 25, 27, 35 e 37 sono censite le corti esclusive degli appartamento situati a PT e da 24 a 43 (esclusi i quattro sub precedenti) sono censiti i 16 appartamenti. Da notare che il sub 33 è stato soppresso generando il sub 501, presente in visura ma non nella dimostrazione grafica dei subalterni (vedi allegato 2).

Possiamo così riassumere la consistenza dei sedici appartamenti con i propri accessori, tutti afferenti alla particella 2047 distinti nei propri sub (PT: piano terra; PI: piano interrato). I dati riferiscono le superfici nette fornite dalla richiedente:

SCALA A

Appartamento 1

PT appartamento sub. 24 con corte esclusiva sub 25, PI box e cantina sub 8 e sub 20

Superficie netta abitazione 72,57 mq, corte esclusiva 112,09 mq

Superficie netta box e cantina: 34,39 mq

Appartamento 2

PT appartamento sub. 26 con corte esclusiva sub 27, PI box sub 10

Superficie netta abitazione 70,30 mq, corte esclusiva 36,82 mq

Superficie netta box 15,02 mq

Appartamento 3

P1 appartamento con terrazzo sub 28, PI box sub 11

Superficie netta abitazione 71,01 mq, terrazzo 43,27 mq

Superficie netta box 15,10 mq

Appartamento 4

P1 appartamento con terrazzo sub 29, PI box sub 18

Superficie netta abitazione 68,88 mq, terrazzo 20,92 mq

Superficie netta box: 23,18 mq

Appartamento 5

P2 appartamento con terrazzo sub 30, PI box sub 14

Superficie netta abitazione 71,12 mq, terrazzo 42,92 mq

Superficie netta box: 15,05 mq

Appartamento 6

P2 appartamento con terrazzo sub 31, PI box sub 23

Superficie netta abitazione 69,45 mq, terrazzo 20,89 mq

Superficie netta box: 24,06 mq

Appartamento 7

P3/4 (attico) appartamento sub 32 con terrazzo e sottotetto, PI box e cantina sub 5, sub 9 e sub 17

Superficie netta abitazione 80,45 mq, sottotetto 55,38, terrazzo 92,39 mq

Superficie netta box e cantina: 72,51 mq

Appartamento 8

P3/4 (attico) appartamento sub 501 con terrazzo, PI cantina sub 21

Superficie netta abitazione 108,24 mq, terrazzo 76,68 mq

Superficie netta cantina: 13 mq

SCALA B

Appartamento 1

PT appartamento sub. 34 con corte esclusiva sub 35, PI box e cantina sub 7

Superficie netta abitazione 75,14 mq, corte esclusiva 88,57 mq

Superficie netta box e cantina 22,52 mq

Appartamento 2

PT appartamento sub. 36 con corte esclusiva sub 37, PI box sub 12

Superficie netta abitazione 69,07 mq, corte esclusiva 35,71 mq

Superficie netta box: 17,96 mq

Appartamento 3

P1 appartamento con terrazzo sub 38, PI box sub 16

Superficie netta abitazione 73,62 mq, terrazzo 43,84 mq

Superficie netta box 18,60 mq

Appartamento 4

P1 appartamento con terrazzo sub 39, PI box sub 19

Superficie netta abitazione 69,58 mq, terrazzo 20,96 mq

Superficie netta box 20,46 mq

Appartamento 5

P2 appartamento con terrazzo sub 40, PI box sub 13

Superficie netta abitazione 71,12 mq, terrazzo 46,02 mq

Superficie netta box 17,96 mq

Appartamento 6

P2 appartamento con terrazzo sub 41, PI box sub 15

Superficie netta abitazione 69,08 mq, terrazzo 20,80 mq

Superficie netta box 15,06 mq

Appartamento 7

P3/4 (attico) appartamento sub 42 con terrazzo e sottotetto, PI box e cantina sub 6

Superficie netta abitazione 106,49 mq, sottotetto 58,01, terrazzo 96,11 mq

Superficie netta box e cantina: 21,22 mq

Appartamento 8

P3/4 (attico) appartamento sub 43 con terrazzo, PI box sub 22

Superficie netta abitazione 52,62 mq, sottotetto 40,65 terrazzo 70,03 mq

Superficie netta cantina: 19,14 mq

Nella sottostante ripresa dall'alto si apprezza il tetto con le corti esclusive rappresentate al P Terra in allegato 2.



Da parte della UA si è sostenuta l'appartenenza dell'area al demanio civico, in coerenza con la sentenza Commissariale n 19 del 1990 in quanto ricadente nella ex Bandita delle Mortelle. Ciò risulta sia dalle indagini condotte dalla arch Rossi nel 2010-13 e fatte proprie dalla Regione Lazio con DD A07844 del 30 settembre 2013 e sia nei successivi accertamenti compiuti dal sottoscritto perito demaniale nel 2018, adottate dalla UA, pubblicate, opposte con risposte notificate dalla Regione, ed ora in iter presso la Regione Lazio. In quest'ultima ricerca si rileva che nessuno degli atti liberatori degli usi civici perfezionati nel passato, ha liberato tali terreni.

138/1998 in tabella C, perfettamente applicabile al nostro caso (non ci troviamo in realtà ove il balcone possa essere considerato un pregio superiore alla percentuale ivi indicata): le terrazze accessibili dagli appartamenti sono valutate per il 30%, ma con l'attenzione di considerare questa incidenza solo per la superficie terrazzata sino a 10 mq, mentre la superficie eccedente viene valutata per il 10% della superficie abitabile. Le cantine vengono computate al 25% in quanto non comunicanti con gli appartamenti.

Le aree esclusive di pertinenza al PT vengono valutate per il 10% della superficie abitabile. Precisiamo che consideriamo i piani 3° e 4° come un unico appartamento in cui i sottotetti, collegati all'appartamento al piano inferiore, sono apprezzabili come superficie abitativa. Lo dimostra la fusione di appartamento e sottotetto dell'ex sub 33 nell'unico appartamento dell'attuale sub 501.

Procediamo quindi con i nostri computi:

Al P Interrato troviamo complessivamente $(34,39 + 15,02 + 22,52 + 17,96 + 15,10 + 23,18 + 18,60 + 20,46 + 15,05 + 24,06 + 17,96 + 15,06 + 72,51 + 13 + 21,22 + 19,14) = 365,23$ mq di box e cantine

Al PT troviamo 287,08 mq di appartamenti e $(112,09 + 36,82 + 88,57 + 35,71) = 273,19$ mq di corti esclusive

Al P1 vi sono 283,09 mq di appartamenti e 128,99 mq di terrazze

Al P2 gli appartamenti sommano 280,77 mq e le terrazze 130,63

Al P3/4 abbiamo appartamenti per 505,84 mq e terrazza per 335,21 mq

Riguardo alla somma della superficie delle terrazze sopra elencate, presenti ai piani 1°, 2°, 3° e 4° giunge a mq 594,83 ma occorre una ulteriore disaggregazione del dato, ai fini della attribuzione del valore di mercato dell'immobile. Dobbiamo difatti apprezzare la differenza tra la superficie di terrazzo sino a 10 mq, che abbiamo detto dobbiamo valutare il 30% del valore dell'appartamento, e la porzione superiore a 10 mq, che valutiamo solo per il 10%.

Vediamo quindi la superficie di terrazzo per ogni appartamento, distinguendo per ognuna la porzione inferiore e superiore ai 10 mq.

138/1998 in tabella C, perfettamente applicabile al nostro caso (non ci troviamo in realtà ove il balcone possa essere considerato un pregio superiore alla percentuale ivi indicata): le terrazze accessibili dagli appartamenti sono valutate per il 30%, ma con l'attenzione di considerare questa incidenza solo per la superficie terrazzata sino a 10 mq, mentre la superficie eccedente viene valutata per il 10% della superficie abitabile. Le cantine vengono computate al 25% in quanto non comunicanti con gli appartamenti. Le aree esclusive di pertinenza al PT vengono valutate per il 10% della superficie abitabile. Precisiamo che consideriamo i piani 3° e 4° come un unico appartamento in cui sottotetti, collegati all'appartamento al piano inferiore, sono apprezzabili come superficie abitativa. Lo dimostra la fusione di appartamento e sottotetto dell'ex sub 33 nell'unico appartamento dell'attuale sub 501.

Procediamo quindi con i nostri computi:

Al P Interrato troviamo complessivamente $(34,39 + 15,02 + 22,52 + 17,96 + 15,10 + 23,18 + 18,60 + 20,46 + 15,05 + 24,06 + 17,96 + 15,06 + 72,51 + 13 + 21,22 + 19,14) = 365,23$ mq di box e cantine

Al PT troviamo 287,08 mq di appartamenti e $(112,09 + 36,82 + 88,57 + 35,71) = 273,19$ mq di corti esclusive

Al P1 vi sono 283,09 mq di appartamenti e 128,99 mq di terrazze

Al P2 gli appartamenti sommano 280,77 mq e le terrazze 130,63

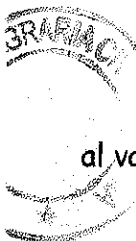
Al P3/4 abbiamo appartamenti per 505,84 mq e terrazza per 335,21 mq

Riguardo alla somma della superficie delle terrazze sopra elencate, presenti ai piani 1°, 2°, 3° e 4° giunge a mq 594,83 ma occorre una ulteriore disaggregazione del dato, ai fini della attribuzione del valore di mercato dell'immobile. Dobbiamo difatti apprezzare la differenza tra la superficie di terrazzo sino a 10 mq, che abbiamo detto dobbiamo valutare il 30% del valore dell'appartamento, e la porzione superiore a 10 mq, che valutiamo solo per il 10%.

Vediamo quindi la superficie di terrazzo per ogni appartamento, distinguendo per ognuna la porzione inferiore e superiore ai 10 mq.

L'operazione viene di seguito rappresentata:

Piano	Sup. totale	Sup. per appart.	< 10 mq	>10 mq
1	128,99	43,27	10	33,27
		20,92	10	10,92
		43,84	10	33,84
		20,96	10	10,96
2	130,63	42,92	10	32,92
		20,89	10	10,89
		46,02	10	36,02
		20,80	10	10,80
3/4	335,21	92,39	10	82,39
		76,68	10	66,68
		96,11	10	86,11
		70,03	10	60,03
TOTALE	594,83	594,83	120	474,83



Possiamo finalmente calcolare i mq totali raggugliati. Il ragguglio fa riferimento al valore dell'appartamento, considerato pari all'unità:

Superficie appartamenti $287,08 + 283,09 + 280,77 + 505,84 = 1356,69$

Superficie raggugliata terrazze $120 \times 30\% + 474,83 \times 10\% = 84,48$

Superficie raggugliata corti esclusive $273,19 \times 10\% = 27,32$

Superficie raggugliata box e cantine $365,23 \times 25\% = 91,31$

Quindi la superficie raggugliata che viene compravendita somma $\text{€ } 1356,69 + 84,48 + 27,32 + 91,31 = 1559,80$

Avremo quindi un valore di mercato dell'immobile di $\text{€ } 1559,8 \times 1500 = \text{€ } 2.339.700$

A questo punto dobbiamo individuare il volume dell'edificio, che è dato dalla superficie lorda degli appartamenti e dei box con aggiunta delle superfici comuni.

Le parti comuni, che abbiamo detto sono accatastate ai sub 1, 2, 3 e 4 comprendono al piano interrato aree scoperte (area di manovra, rampa carrabile) e volumi del locale autoclave (11,6 mq) e di ingressi e vani ascensore per scala A e la scala B per 15,1 mq. Abbiamo poi al piano terra oltre alla superficie dell'ingresso, i volumi edificati dei pianerottoli e vani scala A e B per 38,5 mq. Ai piani 1, 2, e 3 abbiamo un vano scala /ascensore ampio 39 mq mentre al piano 4 il vano comune si restringe a soli 12,44 mq.

Le abitazioni del piano T sono disposte diversamente da quelle del piano 1 e 2 per un differente gioco di superficie abitata - balconi. A sua volta il piano terzo ha una disposizione ancora diversa e minore, mentre al piano 4 abbiamo una superficie nettamente inferiore stante la grande superficie dedicata ai balconi (si veda la dimostrazione grafica dei subalterni in allegato 2).

In sintesi, avendo proceduto a verificare le misure per ogni piano avremo che il volume del fabbricato al piano interrato è molto più ampio dell'edificio soprastante e misura circa 730 mq (somma comprensiva di box - magazzini e corsie per l'accesso ai locali) mentre per il PT abbiamo 364 mq, per i piani 1° e 2° 321 mq, per il piano 3° 305 mq e per il piano 4° 236 mq.

Avremo quindi:

$$\text{Mc piano interrato } 730 \times 2,7 = 1971$$

$$\text{Mc piani fuori terra } (364 + 321 + 321 + 305 + 236) \times 3 = 4.641$$

A questo punto individuiamo il costo di costruzione desumendolo dalle tabelle per l'anno 2019 pubblicate dall'Ordine degli architetti di Grosseto, pari a € 346€/mc, con l'attenzione che per edifici con volume superiore a 3000 mc tale costo si riduce del 10% giungendo quindi a € 311,4. Per i volumi interrati il costo è pari al 50% di quello per i piani fuori terra, quindi (155,7 €). Perciò:

$$\text{Costo di costruzione: } 1971 \times 155,7 + 4641 \times 311,4 = \text{€ } 306.884,7 + 1.445.207 = \text{€ } 1.752.092,00 \text{ (arrotondato)}$$

Individuiamo poi l'utile di impresa come 10% del valore dell'immobile pari a € 233.970,00 ed altri costi che intervengono quali le spese tecniche, notarili, mediazione

immobiliare... facendole pari ad un altro 10% del costo di costruzione: € 175.209,00 (arrotondato).

Avremo quindi un valore di riferimento di € 2.339.700,00 - (1.752.092,00 + 233.970,00 + 175.209,00) = € 178.429,00

Si deve considerare che la nostra indennità avrà un valore enormemente inferiore al tale valore. Come determinarla?

Abbiamo valutato che per semplicità di applicazione e per equità di trattamento nello spazio ma anche nel tempo, data la sua neutralità rispetto al mutamento dei prezzi degli immobili, sia applicabile una detrazione percentuale dal valore.

Rammentiamo che nella Legge del 1927 all'art 5 si volle sintetizzare il valore dei diritti civici in una percentuale e tale percentuale esprime in maniera forfetaria il diverso "peso" dei diritti riconosciuti, distinguendo la classe del diritto stesso (essenziale od utile ai sensi dell'art 4), nonché valutando l'incidenza del diritto sui processi produttivi relativi all'appezzamento su cui gravava.

Anche noi abbiamo proceduto così, condensando in una percentuale diverse considerazioni rispetto ad un ipotetico valore di mercato dell'area.

Giudichiamo fondamentale considerare la totale inconsapevolezza di chi ha edificato nelle aree che oggi si considerano demanio civico e per questo elemento occorre adottare un particolare ed importante sconto rispetto all'ipotetico valore che abbiamo sopra evidenziato, che ripetiamo non ha nulla a che vedere con la indennità che dobbiamo individuare ma segna solo un elemento teorico di paragone. Quindi consideriamo un abbattimento del 60%.

Inoltre consideriamo inoltre che il cessare della causa consente un apprezzabile risparmio alla UA, che non deve affrontare le inevitabili spese processuali quali soprattutto quelle per assistenza legale ed assistenza peritale specialistica oltre che capitalizzare il vantaggio di una riscossione immediata rispetto ad una ipotetica riscossione in tempi indefinibili ma certamente ancora lunghi a venire, considerati i vari

gradi di giudizio, considerata la complessità di questo tipo di cause: perciò aggiungiamo un ulteriore abbattimento del 15%.

Infine oltre esiste poi l'incognita dell'esito del contenzioso, cui dobbiamo attribuire una percentuale nonostante la UA sia fiduciosa delle proprie argomentazioni: per questo introduciamo un altro 10% di abbattimento rispetto a quel valore di riferimento. La detrazione sarà quindi dell'85%

Avremo quindi una indennità di € 178.429,00 - 85% = € 26.764,00 (arrotondato.)

V. CONCLUSIONI

La società coop.va "Alga '64" con sede in Civitavecchia cod fisc 01508201009 a chiusura del contenzioso in atto presso il Commissariato di Roma causa RG 46/2019 contro l'Università agraria di Civitavecchia in merito alla *qualitas soli* del terreno afferente alla palazzina distinta al catasto fabbricati fg 24 p.la 2047 sub da 1 a, nello spirito di amichevole composizione corrisponda alla Università agraria la somma di € 26.764,00.

Civitavecchia, 28/10/2019

Il perito demaniale

dot. agr. Giuseppe Monaci



ALLEGATO 1

Dimostrazione grafica subalterni ed
elenco subalterni





Comune di: CIVITAVECCHIA

Elenco Subaltemi

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CIVITAVECCHIA		24	2047	1625988	
	URICAZIONE via/piazza				
Sub	a civ	Piacci	Scala		DESCRIZIONE
1	SNC	T-S1	AB		CORTE COMUNE E CORSELLO DI MANOVRA
2	SNC	S1	AB		LOCALE TECNICO
3	SNC	S1-T1-2 3-4	A		CORPO SCALA A
4	SNC	S1-T1-2 3-4	B		CORPO SCALA B
5	SNC	S1	AB		BOX
6	SNC	S1	AB		BOX
7	SNC	S1	AB		BOX
8	SNC	S1	AB		BOX
9	SNC	S1	AB		BOX
10	SNC	S1	AB		BOX
11	SNC	S1	AB		BOX
12	SNC	S1	AB		BOX
13	SNC	S1	AB		BOX
14	SNC	S1	AB		BOX
15	SNC	S1	AB		BOX
16	SNC	S1	AB		BOX
17	SNC	S1	AB		BOX
18	SNC	S1	AB		BOX
19	SNC	S1	AB		BOX
20	SNC	S1	AB		BOX
21	SNC	S1	AB		MAGAZZINO
22	SNC	S1	AB		MAGAZZINO
23	SNC	S1	AB		BOX
24	SNC	S1	AB		BOX
26	SNC	T	A	001	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
28	SNC	T	A	002	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
29	SNC	1	A	003	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
30	SNC	1	A	004	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
31	SNC	2	A	005	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
32	SNC	2	A	006	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
33	SNC	3-4	A	007	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
34	SNC	3-4	A	008	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
36	SNC	T	B	001	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
38	SNC	T	B	002	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
39	SNC	1	B	003	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
40	SNC	1	B	004	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
41	SNC	2	B	005	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
42	SNC	2	B	006	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
43	SNC	3-4	B	007	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
		3-4	B	008	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

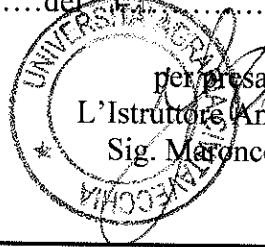


UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA

Viale Guido Baccelli, 35 - Tel. e Fax 0766/20340 - 00053 Civitavecchia
Cod. Fisc. n. 83002800585 - I.V.A. n. 06898991002

DELIBERAZIONE numero 09 del 14-02-2020

IL PRESIDENTE
Sig. De Paolis Daniele



per presa d'atto
L'Istruttore Amministrativo
Sig. Maroncelli Fabrizio

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio di questa Università per 15 giorni consecutivi a partire dal 17-02-2020 prot. 13

CIVITAVECCHIA li 17-02-2020

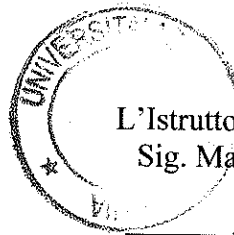


L'Istruttore Amministrativo
Sig. Maroncelli Fabrizio

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva

CIVITAVECCHIA li 17-02-2020



L'Istruttore Amministrativo
Sig. Maroncelli Fabrizio