

UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA

PROVINCIA DI ROMA

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Atto n° 11

OGGETTO: Ratifica conciliazione Sigg.ri Feuli/Lauria.-

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



Del. N. 11 del 14.02.2020

Oggetto: Ratifica conciliazione Sigg.ri Feuli/Lauria.-

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 i coniugi Amedeo Feuli e Rosalia Lauria hanno presentato ricorso al Commissario Usi Civici contestando la qualitas soli del terreno afferente all'immobile di loro pertinenza;

Che alla prima udienza i ricorrenti hanno 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. 63 del 28/10/19 e tutti gli atti e l'operato degli organi dell'ente.



Ministero della Giustizia
COMMISSARIATO USI CIVICI
per Lazio, Umbria e Toscana

Prot. n° 755 Fasc. _____
Risposta al foglio n° _____
del _____
allegati _____

18 LUG. 2019
Roma, _____
via XX settembre, 20

Feuli Amedeo + Lauria Rosalia
c/o avv. Lorenzo Mereu
PEC: avvmereu@pec.it

Università Agraria di Civitavecchia
c/o avv. Pietro Carlo Pucci
PEC: pietrocarlopucci@ordineavvocatiroma.org

Regione Lazio
c/o avv. Rita Santo
PEC: ritasanto@ordineavvocatiroma.org

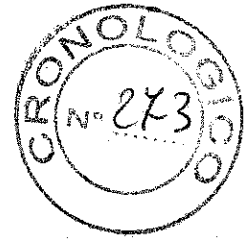
Oggetto: Causa R.G. 29/2018.
Feuli Amedeo + Lauria Rosalia c/ UA di Civitavecchia + Regione Lazio.

Con riferimento al procedimento in oggetto, si rimette in allegato l'ordinanza
n. 273 depositata dal Commissario dott. Pietro Catalani in data 18 luglio 2019.

Il cancelliere
(dott. Di Modica Aldo)



COMMISSARIATO AGLI USI CIVICI
PER LAZIO, TOSCANA ED UMBRIA
Roma



18 LUG. 2019

ORDINANZA

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

Ricorrenti: Feuli Amedeo e Lauria Rosalia;

Difensore: avv. Lorenzo Mereu;

Domicilio eletto: via Buonarroto n. 128 - Civitavecchia;

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;

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 1° luglio 2019, depositato agli atti in copia all'udienza del 3 luglio 2019.

OSSERVA

Il procedimento giurisdizionale commissariale è regolato dal Capo III della legge 16 giugno 1927 n. 1766. La recente novella, legge n. 168 del 20 novembre 2017, non ha offerto una nuova disciplina del processo commissariale.

L'articolo 29, comma terzo, della legge 1766/1927 prevede la possibilità di promuovere "un esperimento di conciliazione". Al comma quinto del sopracitato articolo 29 è disposto però che "Tutte le conciliazioni relative alle materie contemplate nella presente legge, dovranno riportare l'approvazione del Commissario e del Ministero dell'economia nazionale, la quale terrà luogo di quella della Giunta provinciale amministrativa".

L'approvazione, prima, del Ministero dell'economia nazionale, poi, istituita la Repubblica, del Ministero dell'agricoltura e foreste, costituisce oggi una prerogativa della Regione, ex articolo 66 del D.P.R. 616/1977.

Pertanto, ogni conciliazione presentata al Commissario, concernente fondi di natura collettiva, nelle tre principali forme conosciute di demani civici o universali, di fondi

privati gravati e di proprietà di enti agrari collettivistici, come nel caso che qui ci interessa, è soggetta a duplice approvazione, commissariale e dell'ente amministrativo di controllo.

La necessità della duplice approvazione segna una differenza profonda fra la conciliazione commissariale e quella prevista dall'articolo 185 c.p.c. nel processo ordinario di cognizione. Tale differenza induce a chiedersi quale sia la natura e l'efficacia della conciliazione commissariale.

Essa è indubbiamente connessa all'esame dell'organo amministrativo di controllo regionale. Connessione che, prima della riforma regionale del 1977, induceva a ritenere la natura amministrativa anche dell'approvazione commissariale. Infatti, nell'impianto originale della legge 1766/1927 entrambe le approvazioni avevano una natura amministrativa e finanche la stessa conciliazione aveva la stessa natura, pur producendo l'effetto giurisdizionale della chiusura del processo demaniale civico in quanto estinta ogni ragione di contendere.

Giova rammentare che per i primi cinquanta anni di vigore della legge 1766/1927, fino al sopracitato D.P.R. 616/1977, che ha trasferito i poteri amministrativi sulle terre collettive alle regioni, il Commissariato assommava competenze amministrative e giurisdizionali.

È pertanto fuori di dubbio che per il primo mezzo secolo di vigenza della legge 1766/1927 la procedura di approvazione delle conciliazioni, intervenute fra le parti, prevedesse un controllo di tipo amministrativo, con effetti anche processuali.

Il Commissario, che all'epoca disponeva e dirigeva tutte le verifiche amministrative circa la qualità dei suoli, era ben in grado, attraverso le stesse e le ricerche presso il proprio archivio, di valutare lo stato e la natura dei luoghi e quindi apprezzare appieno l'opportunità della conciliazione.

Con il trasferimento alle regioni delle funzioni amministrative dal 1977, è chiaro che il controllo del Commissario, sotto questo specifico profilo, ha perduto progressivamente spessore, non disponendo delle verifiche amministrative demaniali che la Regione ha avviato e continua a svolgere.

Nell'assetto normativo attuale al Commissariato resta la specifica prerogativa giurisdizionale di accertare in contenzioso la natura giuridica di un fondo. Mentre alla Regione spetta il potere di eseguire le verifiche amministrative, al fine di conoscere l'aspetto collettivistico territoriale. L'accertamento regionale ha, pertanto, natura amministrativa, non è mai definitivo e può essere opposto davanti al Commissario.

Occorre allora chiedersi quale portata abbia oggi l'approvazione del Commissario che non ha più poteri amministrativi e che, per di più, è connessa all'esame

regionale.

Con il passaggio delle verifiche amministrative alle Regioni, solo queste sono pienamente in grado, attraverso le consultazioni dei propri archivi, di valutare la congruità ed opportunità di una conciliazione sotto il profilo amministrativo. Nel senso che le Regioni, attraverso le proprie cognizioni amministrative sul territorio, sono in grado di valutare come s'inserisca ogni conciliazione nel quadro generale territoriale.

Cognizione diretta che, invece, manca al Commissario, investito, nei singoli e parcellari procedimenti giurisdizionali, solo di questioni particolari e mai generali sul territorio.

Resta fermo che l'art. 29, terzo e quinto comma, della legge 1766/1927, non ha subito modifiche, da quando nel 1977 le funzioni amministrative, in materia di assetti fondiari collettivi, sono state devolute alle regioni. Occorre, allora, coordinare l'originaria lettera della legge con la sopravvenuta separazione di competenze rispetto ai compiti oggi spettanti, dinanzi ad una conciliazione, al commissario ed alla regione.

Si è già detto come al Commissario sia devoluta la cognizione particolare, su singoli terreni ben individuati, relativamente alla qualità del suolo. Alla Regione, invece, mediante le verifiche amministrative generali territoriali, spetta l'indagine su ben più vaste aree, definite in base a criteri geografici, ambientali, politico-amministrativi.

Così, solo la Regione attualmente possiede gli strumenti idonei a valutare se una conciliazione sia compatibile con l'assetto generale territoriale.

Il compito del Commissario, invece, deve ricondursi a quelle che sono rimaste le sue prerogative istituzionali, relative all'accertamento, in contenzioso, della qualità del suolo ed ad una valutazione di legittimità della conciliazione.

La giurisprudenza commissariale è specificamente orientata all'accertamento della natura giuridica del territorio nazionale, relativamente alla permanenza di assetti fondiari collettivi. Questa è una funzione di spiccato carattere pubblicistico, anche in riferimento a diverse possibili destinazioni di terreni originariamente a vocazione collettivistica.

Comincia così a stagliarsi il quadro delle reciproche competenze commissariali e regionali, rispetto all'istituto della conciliazione. In primo luogo, le due approvazioni sono strutturalmente connesse ed entrambe, in linea di principio, dovrebbero concordare. Il commissario non deve valutare dal punto di vista amministrativo la conciliazione, questo è compito che spetta alla regione. Al giudice speciale compete una valutazione di legittimità propria della giurisdizione, orientata dalla sua specifica funzione di accertamento della natura giuridica del terreno. Anche nel caso, che qui ci

interessa, di un terreno dedotto in conciliazione.

Ora, nel valutare la conciliazione, il Commissario non può prescindere dall'idea che le parti hanno in merito alla natura del terreno oggetto di contesa prima e di transazione poi. Questa idea può non essere stata esplicitata nell'atto di conciliazione, ma deve essere individuata proprio al fine di valutare la legittimità della conciliazione stessa.

Nel caso di specie, l'Università Agraria, in origine, sosteneva che il terreno in oggetto apparteneva al suo patrimonio collettivo, parte privata, per contro, ne rivendicava la spettanza allodiale.

Con la conciliazione, il privato versa denaro all'università agraria, che accetta, ed entrambi rinunciano all'accertamento in sede commissariale, in merito alla qualità del suolo.

È evidente che, all'esito dell'accordo, viene sottoposto, all'approvazione del commissario, prima, e della regione, poi, un nuovo assetto territoriale. L'asserita proprietà collettiva dell'università agraria scompare e rimane la proprietà allodiale del fondo.

È questo un aspetto pubblicistico che non può essere rimesso esclusivamente all'autonomia delle parti e per questa ragione è disposta dalla legge la duplice approvazione.

Al fine di apprezzare se la condotta delle parti che conciliano sia conforme alla legge, occorre conoscere il fondamento delle loro pretese, relativamente alla qualità del suolo.

Il privato possessore di fondi di natura asseritamente collettiva dovrà dunque produrre i titoli a sostegno della sua pretesa di allodialità del terreno.

Il gestore di terreni collettivi, nel caso di specie, l'Università Agraria che ne rivendica la proprietà comune, le verifiche demaniali ed i titoli da cui si desume la asserita indole collettiva dei fondi.

Nella competenza amministrativa della Regione rientra invece direttamente la valutazione del prezzo stabilito nella conciliazione, la sua congruità, la sua riconducibilità a parametri obiettivi uguali per tutte le parti private.

Quanto all'istanza depositata il 10.7.2019 da Feuli Amedeo e Lauria Rosalia, diretta ad ottenere una celere approvazione della conciliazione raggiunta con l'Università Agraria di Civitavecchia, come più dettagliatamente illustrato sopra la conciliazione è sottoposta a duplice approvazione da parte di chi scrive e dalla Regione Lazio.

L'approvazione commissariale necessita di alcune produzioni documentali che escludono un'immediata definizione.

D'altro conto le ragioni d'urgenza accampate dagli istanti sono solo affermate, poiché non è dato dedurre, dalla copia del preliminare di vendita prodotto, la data della stipulazione del contratto definitivo.

L'asserita urgenza non è pertanto verificabile né è dato sapere se gli istanti abbiano già preso accordi con un notaio né tanto più le ragioni che il pubblico ufficiale avrebbe ritenuto di impedimento alla formazione del contratto definitivo.

P.Q.M.

acquisito l'atto di conciliazione, ne sospende l'approvazione, in attesa della produzione di tutti gli atti posti a fondamento delle originarie opposte pretese delle parti, segnatamente i titoli di proprietà e le verifiche demaniali.

Dispone l'immediato invio della conciliazione e di questa ordinanza all'Ufficio Usi Civici della Regione Lazio.

Roma,

18 LUG. 2019.

IL COMMISSARIO
(dott. Pietro CATALANI)

4



1840 1/7/13

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

L'anno duemiladiciannove, il giorno uno del mese di luglio nella sede dell'Università Agraria di Civitavecchia (Rm)

SONO PRESENTI

- Il Sig. Daniele De Paolis n.q. di Presidente p.t. della UNIVERSITA' AGRARIA DI CIVITAVECCHIA, codice fiscale 83002800585, con sede legale in Civitavecchia, viale Guido Baccelli n. 35,

e

- i Sig.ri:

-FEULI AMEDEO, nato a Civitavecchia (Rm) il 15.04.1949, residente in Civitavecchia (Rm) via della Quercia n.9/a, codice fiscale FLEMDA 49D15 C773U

-LAURIA ROSALIA, residente in Civitavecchia (Rm) via della Quercia n.9/a, codice fiscale MRE LNZ 73H19 C773K;

PREMESSO

- che i Signori Feuli Amedeo e Lauria Rosalia, rappresentati e difesi dall'Avv. Lorenzo Mereu, 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 **29 del 2018**, contestavano le risultanze di una perizia demaniale amministrativa di

- 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.29/2018, citato, al quale si fa espresso riferimento.

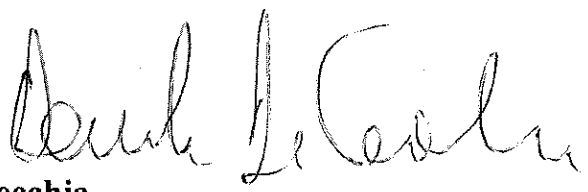
Tutto ciò premesso e considerato

le parti, come sopra identificate, dichiarano e convengono quanto segue.

- 1- La premessa che precede forma parte integrante del presente accordo e deve considerarsi integralmente approvata e fatta propria dalle parti.
- 2- Le parti convengono espressamente di conciliare ai sensi e per gli effetti di quanto previsto all'art 29 della L.1766/1927 e del R.D. 1928 n. 332 il giudizio instaurato dinanzi al Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana ed iscritto al R.G. 29/18 avente ad oggetto l'accertamento della qualitas soli dell'area di sedime afferente gli immobili urbani distinti nel N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al Foglio n. 24 con la particella 22, Sub 14 e 16 e così di rinunciare definitivamente ed irrevocabilmente a qualsiasi azione di rivendica e di accertamento della qualitas soli e di risarcimento a qualsiasi titolo con riconoscimento della natura allodiale del bene e i Sigg.ri Feuli Amedeo e Lauria Rosalia , inoltre, si obbligano, sempre a titolo conciliativo, a versare, a favore della Università Agraria di Civitavecchia entro e non oltre il cinque luglio 2019 la somma di €. 1.653,89 determinata nella perizia allegata a titolo di indennizzo per la collettività nonché a corrispondere, su richiesta della parte attrice, entro il 05/09/2019, le spese di giudizio e peritali determinate negli atti di comitato esecutivo n. 18 del 19.03.2019 e n.28 del 23/05/19 ben noti alle parti.

Letto, confermato e sottoscritto in Civitavecchia (Rm), in duplice copia

Daniele De Paolis n.q.di Presidente
p.t. della Università Agraria di Civitavecchia



Feuli Amedeo



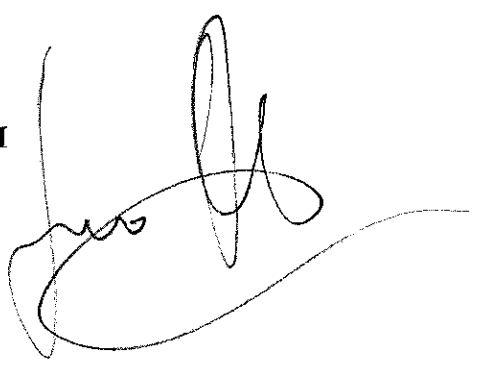
Lauria Rosalia



IL LEGALE DELL'U.A. DI CIVITAVECCHIA



IL LEGALE DEI RICORRENTI



REGIONE LAZIO



UNIVERSITA' AGRARIA DI CIVITAVECCHIA



Maggio 2019

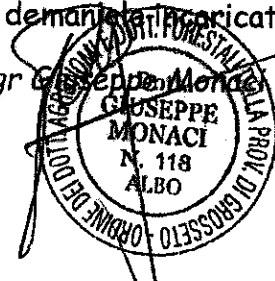
PERIZIA PER LA CONCILIAZIONE della causa RG 29/2018

tra i sig.ri AMEDEO FEULI - ROSALIA LAURIA e

'UNIVERSITA' AGRARIA

Il perito demando incaricato

dott agr Giuseppe Monaci



INDICE

I. INCARICO 03

II. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI 04

III. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E INQUADRAMENTO
URBANISTICO 09

IV. STIMA DELL'INDENNITA' 12

V. CONCLUSIONI 15

ALLEGATI

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 con del C.E. n° 28 del 23 maggio 2019 (allegato 1) di redigere la presente perizia di stima per la definizione del valore che i richiedenti dovrebbero corrispondere al fine di conciliare la causa RG 29/2018 pendente presso il Commissariato Usi Civici di Roma.

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 Tredici 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 figurano anche i richiedenti ed ora con la richiesta di transazione si 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 ed 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 ed edifici ed a tutte le attività e non solo ai terreni od edifici destinati a prima casa. Ed 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 generato in territori come quello di Civitavecchia una stasi delle operazioni di sistemazione che sinora si erano svolte, offrendo risposta a molti che intendevano regolarizzare la loro 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.

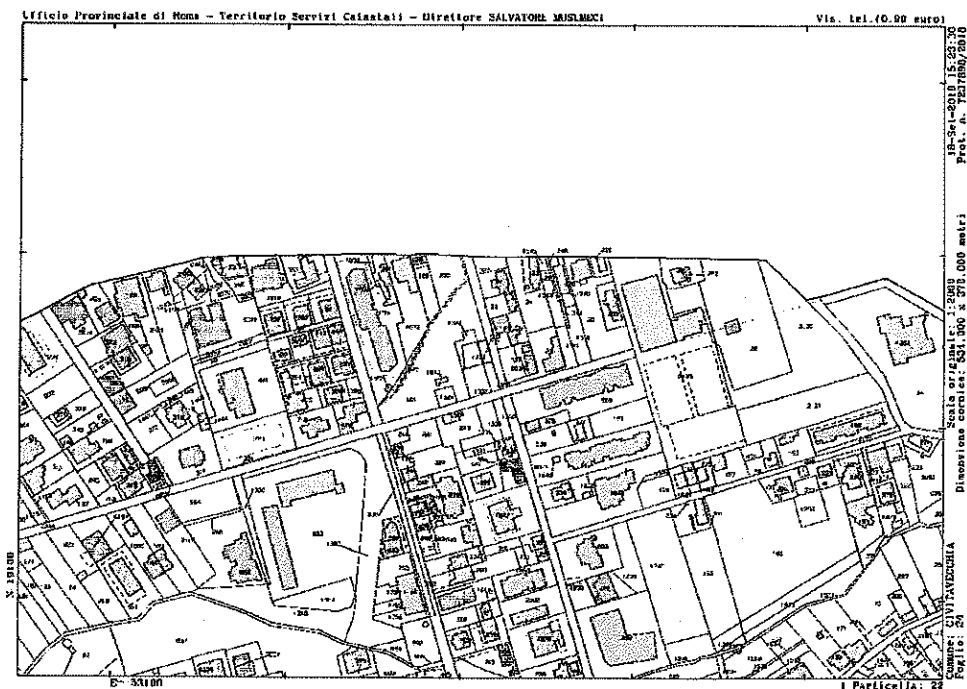
L'accordo economico sull'indennizzo che la UA dovrà percepire per rinunciare a perseguire la qualitas di demanio civico è quindi l'oggetto della presente stima.

III. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'appartamento è ubicato in via della Quercia n 9 int 14 scala A, distinto in catasto fabbricati di Civitavecchia fg 24 p.lla 22 sub 14 cat A2 med è dotato di magazzino al piano sotto strada al fg 24 p.lla 22 sub 16 e si trova in una palazzo di otto piani fuori terra (allegato 2: visure e planimetrie catastali).

La rappresentazione catastale dell'area non corrisponde alla realtà.

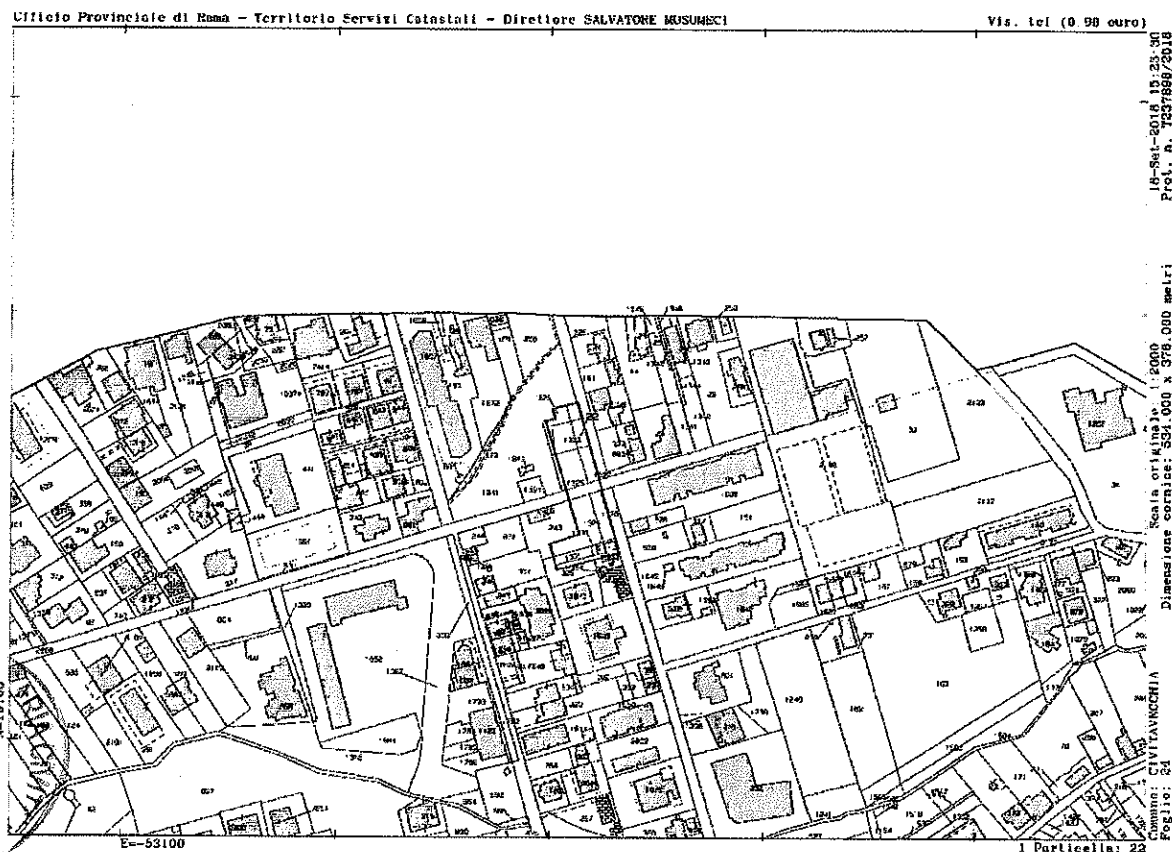
Valendosi di informazioni desunte da precedenti accertamenti depositati presso la UA si ricava che alla particella 22 sono censiti in effetti ben 117 sub, che individuano appartamenti e cantine del palazzo. Però, come si evince dalla perimetrazione in rosso sotto riportata, la particella 22 del fg 24 è ampia 113 mq ed afferente a via dei Colli. Riguarda quindi solo una piccola porzione dell'immobile, situato tra la suddetta via dei Colli e via della Quercia:



In effetti il palazzo e la sua corte di pertinenza ricadono oltre che sulla particella 22, anche sulle particelle 44 parte, 242 parte, 1326, 1333, 1325, 1327, 1329, 1331,

1332, mentre la corte ricade nelle particelle 242 parte, 243 parte, 329, 364 e 1841 parte.

L'ingombro reale del palazzo viene collocato a scopo descrittivo sulle particelle catastali nella sottostante rappresentazione planimetrica, in colore verde:



L'area interessata ricade in zona di espansione regolata dai Piani di edilizia economica e popolare ex L 167/1962: nel nostro caso si tratta del Piano 3 faro/INA casa. Fu realizzata negli anni '70 dalla soc cooperativa a r.l. "edilizia Aurora II 76".

Di seguito la individuazione del palazzo:

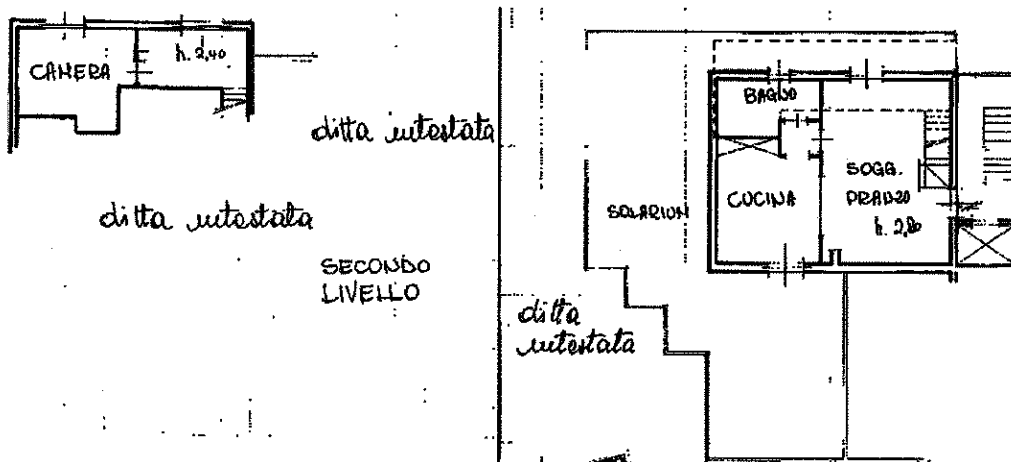


Il terreno secondo l'inquadramento già adottato dalla Regione con DD A07844 del 30 settembre 2013 ricade nella bandita delle Mortelle, giudicata di demanio civico con sentenza 19/1990 ed il sottoscritto nella sua ulteriore ricerca dell'ottobre 2018 ha confermato l'appartenenza di quest'area alla Tenuta delle Mortelle.

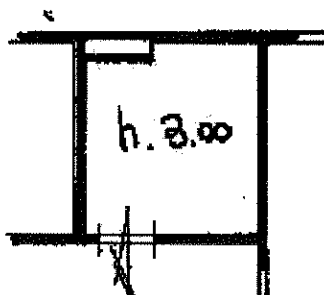
Non si sono rilevati atti quali affrancazioni di enfiteusi o conciliazioni ante o post 1990 che comportassero la avvenuta privatizzazione dell'area.

Pertanto, da parte della UA si è sostenuta l'appartenenza dell'area al demanio civico, in coerenza con la sentenza del 1990.

Di seguito forniamo la planimetria dell'appartamento (per la scala si veda all 2)



cantina al piano interrato:



IV. STIMA DELL'INDENNITA'

Al fine di individuare la equa indennità che spetta alla U.A. per perfezionare la conciliazione della causa, si osserva che il range entro il quale si dovrà collocare tale valore oscilla tra due ipotetici valori: valore zero che spetterebbe alla UA nel caso in cui il terreno di cui è causa fosse dichiarato allodiale e valore x che competerebbe alla UA nel caso in cui il terreno oggetto di causa fosse dichiarato di demanio civico e si procedesse alla reintegra.

In una perizia come questa occorre stare ben attenti a individuare un criterio di stima che abbia il pregio della chiarezza e della semplicità di interpretazione, così che sia ben leggibile e non si presti a sperequazioni tra situazioni simili.

Occorre allora precisare che il valore x non sarebbe costituito dal terreno con il relativo soprassuolo (come qualcuno strumentalmente ha fatto veicolare in questi mesi

di aspra polemica): ci mancherebbe che la UA potesse reintegrare a sé stessa anche le abitazioni edificate dai privati nei decenni... si tratterebbe di un indebito arricchimento!

Quindi in questa ipotetica reintegra occorrerebbe valutare il valore dell'insieme terreno/soprassuolo edificato, riconoscendo al privato espropriato dell'edificio da lui costruito o acquistato con atti all'epoca validi, il valore dell'edificio stesso... o nella migliore ipotesi la minor somma tra lo speso ed il migliorato. Emergerebbe insomma da queste valutazioni il valore del terreno edificabile, rapportato alla cubatura effettivamente realizzata e consentita dagli strumenti urbanistici.

Per individuare x possiamo allora procedere, con la semplificazione raccomandabile in questo tipo di stime con una sintetica valutazione dell'immobile nel suo complesso, individuando poi quale percentuale di esso sia riconducibile al solo suolo edificato.

Così procedendo andiamo, se pure molto sinteticamente, a tenere conto di quale sia oggi l'andamento del mercato e non produciamo conteggi teorici che lasciano il tempo che trovano. Nel nostro caso è molto utile, se non altro per motivi di perequazione, verificare quanto stabilito di concerto tra i periti demaniali incaricati del consolidamento nell'aprile del 2017.

Difatti per pervenire all'indennizzo è opportuno considerare per confronto il valore attuale di mercato dell'area di cui stiamo trattando. A suo tempo fu stabilito che in assenza di valori comparabili per le stime ci si potesse riferire al calcolo del valore di trasformazione, per cui: *Valore suolo = valore dell'edificato - (costo di costruzione + spese varie + utile di impresa)*

Volendo adottare valori di riferimento pienamente coerenti a quanto sinora osservato in casi analoghi, ci riferiamo ad una perizia già effettuata proprio su questo palazzo (vedi stima del 18 gennaio 2018).

In quella perizia per la superficie totale equivalente del palazzo e delle due pertinenza pari a 6.251/mq si addivenne ad un valore complessivo di € 8.777.737,80 considerando anche la vetustà.

Si sono poi detratti con un metodo sintetico il costo di costruzione (tabelle fornite dall'Ordine degli architetti di Grosseto per l'anno 2017 considerando i mc realizzati) e l'utile di impresa oltre alle spese varie necessarie per compiere l'edificazione, giungendo ad un valore "netto" di € 672.476,90.

Risulta che i ricorrenti posseggono i 16,393 millesimi della intera proprietà (allegato 3) per cui l'1,6396% di 672.476,90 somma € 11.025,93.

Questo è quindi un valore di riferimento per il nostro valore x.

A questo dobbiamo proporre un equo valore per l'indennità che il richiedente deve corrispondere per la conciliazione.

Per collocarci nel range tra 0 e 11.025,93 dobbiamo tenere conto di diversi elementi: giudichiamo fondamentale considerare la totale inconsapevolezza di chi ha edificato e di chi ha acquisito per ultimo questo immobile, della sussistenza di demanio civico. 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%. 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.

Avremo quindi una indennità di € 11.025,93 - 85% = € 1.653,89

Rammentiamo che nella Legge del 1927 all'art 5 ha dovuto 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.

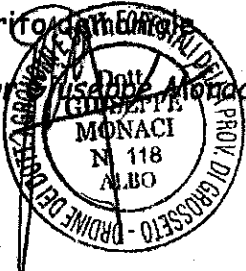
Anche noi abbiamo proceduto così, condensando in una percentuale diverse considerazioni rispetto ad un ipotetico valore di mercato dell'area.

Per ulteriore e finale confronto teniamo presente che qualora si fosse proceduto con il "consolidamento" secondo i criteri dettati dall'art 8 giudicato incostituzionale dalla Sentenza del maggio 2018 il valore di consolidamento sarebbe ammontato ad € 441,04.

V. CONCLUSIONI

I signori Amedeo Feuli nato a Civitavecchia (Roma) il 15 aprile 1949 c.f. FLE MDA 49015 C773U e Rosalia Lauria nata a Roma il 2 luglio 1951 c.f. LRA RSL 51L42 H501F per la chiusura del contenzioso in atto presso il Commissariato di Roma causa RG 29/2018 contro l'Università agraria di Civitavecchia in merito alla *qualitas soli* del terreno afferente al loro appartamento, distinto al catasto fabbricati del Comune di Civitavecchia cat A2, p.la 22 sub 14 del fg 24 e cantina censita alla medesima particella 22 fg 24 sub 16, di categoria catastale C2, nello spirito di amichevole composizione dovranno corrispondere alla Università agraria una indennità di € 1.653,89.

Civitavecchia, 29/05/2019

Il perito agrario
dott. agr. Giuseppe Monaci


ALLEGATO 1

Affidamento incarico perizia di
conciliazione



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° 28

OGGETTO: Affidamento incarico perito Dott. Agr. Giuseppe Monaci - Rinuncia cause pendenti dinanzi al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana - Ipotesi di conciliazione tra Università Agraria di Civitavecchia e vari soggetti richiedenti.-.

Del 23/05/2019

L'anno duemiladiciannove, questo giorno ventitre del mese di maggio, 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

Del. N. 28 del 23/05/2019

Oggetto: Affidamento incarico perito Dott. Agr. Giuseppe Monaci – Rinuncia cause pendenti dinanzi al Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana - Ipotesi di conciliazione tra Università Agraria di Civitavecchia e vari soggetti richiedenti.-

IL COMITATO ESECUTIVO

VISTE le precedenti delibere nn.ri 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 al 19/03/2019 con cui questo Comitato Esecutivo ha affidato incarico all'Avv. Pietro Carlo Pucci per la costituzione in giudizio dei seguenti ricorrenti:

1. Sigg.ri Romeo Salvati e Maria Grazia;
2. Sig.ra Teresa Stefania Iacobelli;
3. Sigg.ri Mauro Colantoni e Ugo Colantoni;
4. Sig. Paolo Cento;
5. Sig.ra Cristina Muneroni;
6. Sig.ra Anita Icaro;
7. Sig.ra Marina Formichella;
8. Sig.ra Teresa Cozzolino;
9. Sig.ra Viviana Astuti;
10. Saya Immobiliare S.r.l.;
11. Sigg.ri Amedeo Feuli e Rosalia Lauria;

PRESO ATTO della volontà manifestata dai ricorrenti di rinunciare alle cause pendenti dinanzi al Commissario per la liquidazione degli Usi Civici degli Usi Civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana al fine di esperire tentativi di conciliazione;

PRESO ATTO dei verbali degli incontri avvenuti tra l'Università Agraria, rappresentata dall'Avv. Pietro Carlo Pucci e e gli avvocati rappresentanti i soggetti sopra elencati;

VISTE le precedenti delibere del C.d.A. con cui veniva stabilito l'onere del pagamento delle spese peritali a carico del richiedente il consolidamento che, per analogia, attualmente riguarda la richiesta di conciliazione;

VISTA la delibera n. 7 del 19/03/2019 con cui questo Comitato Esecutivo dispone di addebitare le spese di costituzione in giudizio all'utente ricorrente presso il CUC che, successivamente, ha manifestato l'interesse a procedere per la conciliazione;

Vista la richiesta di preventivo prot. n. 1379 del 10/05/2019 avanzata al Perito Demaniale dell'Ente e l'offerta presentata dallo stesso in data 10/05/2019, acquisita al prot.U, stessa data, con prot. n. 1388;

RITENUTO congruo il prezzo offerto e della stessa misura fissata dal Consiglio di Amministrazione per tutte le perizie affidate ai periti che hanno partecipato al Bando di questa Università;

VISTA la proposta del Presidente;
VISTO lo Statuto dell'U.A.;
VISTA la Legge n. 168/2017;

tutto ciò premesso

DELIBERA

1) di recepire e di far proprio tutto quanto premesso in narrativa;

di nominare, con costi a carico della parte privata, il Dr. Agronomo Giuseppe Monaci, perito demaniale dell'Università Agraria di Civitavecchia, per la determinazione del valore degli immobili oggetto dell'ipotesi di conciliazione tra Università Agraria di Civitavecchia e i seguenti soggetti: Sigg.ri Romeo Salvati e Maria Grazia; Sig.ra Teresa Stefania Iacobelli; Sigg.ri Mauro Colantoni e Ugo Colantoni; Sig. Paolo Cento; Sig.ra Cristina Muneroni; Sig.ra Anita Icaro; Sig.ra Marina Formichella; Sig.ra Teresa Cozzolino; Sig.ra Viviana Astuti; Saya Immobiliare S.r.l.; Sigg.ri Amedeo Feuli e Rosalia Lauria;

3) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi delle vigenti disposizioni.



UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA

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

DELIBERAZIONE numero... 28... del 23-05-2019

IL PRESIDENTE

[Handwritten signature]

per presa d'atto
IL DIRETTORE F.F.

SIG. MARONCELLI FABRIZIO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio di questa Associazione per 15 giorni consecutivi a partire dal 23-05-2019 prot. 42

CIVITAVECCHIA il 23-05-2019

IL DIRETTORE F.F.

SIG. MARONCELLI FABRIZIO

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva

CIVITAVECCHIA il 23-05-2019

IL DIRETTORE F.F.

SIG. MARONCELLI FABRIZIO

ALLEGATO 2

Visure catastali e planimetrie

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 10.26.20
Visura n.: T73824 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	FEULI AMEDEO
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ROMA	
Soggetto individuato	FEULI AMEDEO nato a CIVITAVECCHIA il 15/04/1949 C.F.: FLEMDA49D15C773U

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CIVITAVECCHIA(Codice C773) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		24	22	14	3		A/2	3	4,5 vani	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte** : 81 m ²	Euro 522,91 L. 1.012.500	VIA DELLA QUERCIA n. 9 piano: 6 interno: 14 scala: A; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		24	22	16	3		C/2	5	5 m ²	Totale: 7 m ²	Euro 32,54 L. 63.000	VIA DELLA QUERCIA n. 9 piano: S1 interno: 2 scala: A; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 66112/1997

Immobile 2: Notifica: 66112/1997

Totale: vani 4,5 m² 5 Rendita: Euro 555,45

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FEULI Amedeo nato a CIVITAVECCHIA il 15/04/1949	FLEMDA49D15C773U	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con LAURIA ROSALIA
2	LAURIA Rosalia nata a ROMA il 02/07/1951	LRARSL51L42H501F*	(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con FEULI AMEDEO
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 30/03/1981 protocollo n. 1109435 Volura in atti dal 15/11/2001 Repertorio n.: 4865 Rogante: BECCHETTI PAOLO Sede: CIVITAVECCHIA Registrazione: UR Sede: CIVITAVECCHIA n. 232 del 10/04/1981 ASSEGNAZIONE (n. 4741.1/1981)			

Unità immobiliari n. 2
Unità immobiliari erariali: Euro 0,90





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/05/2019

Data: 30/05/2019 - Ora: 10.26.20

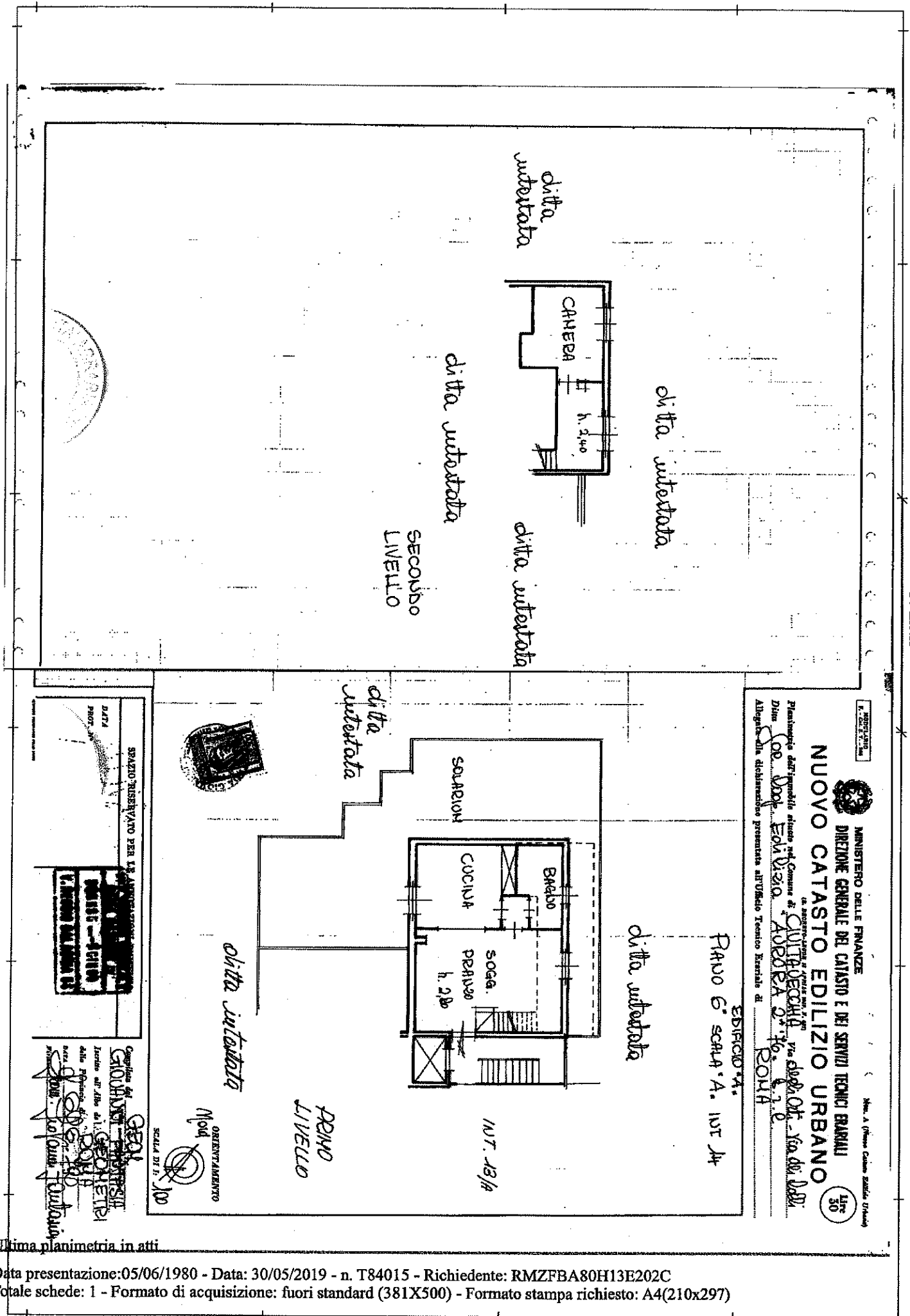
Fine

Visura n.: T73824 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 in attuazione dell'art. 23 della Legge n. 46 del 28.2.1983
 Piano di attuazione del Piano di attuazione del Comune di **CIVITAVECCHIA** in attuazione dell'art. 23 della Legge n. 46 del 28.2.1983
 Data: **30.05.2019** Ed. **1/1**
 Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di **EDIFICIO "A."**
FRANCO G. SCALA A. INT. 44
 Ed. **1/1**
 Proprietario: **FRANCO G. SCALA A. INT. 44**
 Ed. **1/1**
 Ed. **1/1**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI
 DATA: **30/05/2019**
 PRODOTTO DA: **GEOM. GIOVANNI GEONETTI**
 GEOMETRI
 Insieme all'Atto di **GEONETTI**
 alla Professione di **GEONETTI**
 Data: **30/05/2019**
 Firmato da: **GEONETTI**
 Firmato da: **GEONETTI**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2019 - Comune di CIVITAVECCHIA (C773) - Foglio: 24 - Particella: 22 - Subalterno: 14 >
 Ed. **1/1**

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Co. S. T. - 911



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

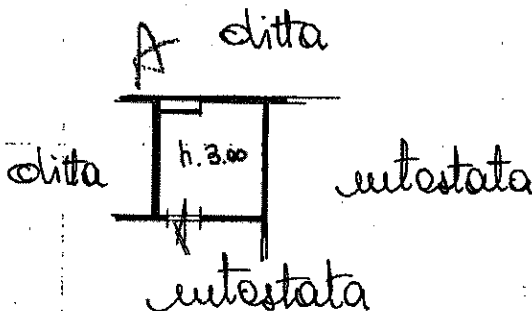
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

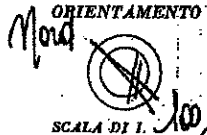
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1950, N. 650)

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di CIVITAVECCHIA Via degli Orti - via dei Delli
Ditta Joe Vaf. Edilizia "AURORA 2^a s. b. c. 2.0
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

EDIFICIO "A."
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA INT. 2/A

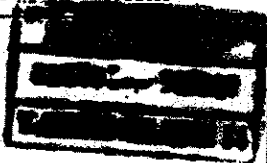


ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilato dal GEOM. GIORDANO FANTASIA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ROMA
DATA 19/05/1980
Firma Geo. Fantasia

ALL'OFFICINA C.A. - ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/05/2014 - Comune di CIVITAVECCHIA (C773) - < Foglio: 24 - Particella: 22 - Subalterno: 16
VIA DELLA QUERCIA n. 9 piano: S1 interno: 2 scala: A;

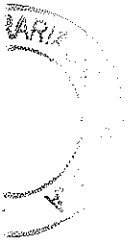


Ultima planimetria in atti

10 metri

ALLEGATO 3

Comunicazione millesimi di pertinenza



afeull@libero.it

14/5/2019 12:10

Trasmissione Millesimi Condominio Via della Quercia 3-5-7-9 Civitavecchia (RM)

A studiomonaci@libero.it Copia afeull@libero.it

Egr. perito Monaci,

nel ringraziarLa per la premura che ha voluto riservarci nel mantenere la promessa di redigere la perizia che riguarda l'appartamento sito in Civitavecchia Via della Quercia n 9 int 14 scala A, entro la metà del mese corrente, mi accingo ad inviarLe i millesimi riguardanti il medesimo (come consigliatami dagli impiegati c/o l'agraria questa mattina). Resto in attesa del proseguo del Suo operato.



Fenu Amedeo

-
- Tabella A Scale A B C di Proprieta' Generale.pdf (2 MB)
 - Tabella A Scala D di Proprieta' generale.pdf (2 MB)



TABELLA A - DI PROPRIETA' GENERALE

Piano	Unità immobiliari	Superfici			Superfici virtuali	Millesimi
		coperta	balconi e terrazze	Totali		
SCALA A						
T	Appartamento int. 1	93,55	25,20	118,75	51,252	12,760
	Appartamento int. 2	122,69	50,40	173,09	77,614	19,323
1	Appartamento int. 3	93,58	10,40	103,98	53,729	13,377
	Appartamento int. 4	122,54	10,40	132,94	75,557	18,811
2	Appartamento int. 5	93,59	10,40	103,99	59,740	14,873
	Appartamento int. 6	121,85	10,40	132,25	86,834	21,618
3	Appartamento int. 7	93,85	10,40	104,25	60,816	15,141
	Appartamento int. 8	121,53	10,40	131,93	84,258	20,977
4	Appartamento int. 9	92,83	10,40	103,23	60,675	15,106
	Appartamento int. 10	120,85	10,40	131,25	84,982	21,157
5	Appartamento int. 11	92,79	10,40	103,19	62,434	15,544
	Appartamento int. 12	121,60	10,40	132,00	92,522	23,035
6 7	Appartamento int. 13	79,10	28,60	107,70	64,359	16,023
	Appartamento int. 14	72,90	77,80	150,70	65,846	16,393
SCALA B						
T	Appartamento int. 1	95,56	43,40	138,96	57,304	14,267
	Appartamento int. 2	92,58	24,00	116,58	54,361	13,534
1	Appartamento int. 3	78,20	10,40	88,60	41,045	10,219
	Appartamento int. 4	93,30	10,40	103,70	54,360	13,534
2	Appartamento int. 5	92,45	10,40	102,85	58,309	14,517
	Appartamento int. 6	94,45	10,40	104,85	58,654	14,603
3	Appartamento int. 7	93,93	10,40	104,33	63,011	15,687
	Appartamento int. 8	91,48	10,40	101,88	65,522	16,313
4	Appartamento int. 9	94,00	10,40	104,40	61,895	15,410
	Appartamento int. 10	96,48	10,40	106,88	62,220	15,490
5	Appartamento int. 11	92,78	10,40	103,18	63,269	15,752
	Appartamento int. 12	93,49	10,40	103,89	67,700	16,855
6 7	Appartamento int. 13	70,73	38,00	108,73	60,065	14,954
	Appartamento int. 14	71,95	38,48	110,43	61,929	15,418
SCALA C						
T	Appartamento int. 1	91,40	26,40	117,80	51,413	12,800
	Appartamento int. 2	104,40	14,40	118,80	59,487	14,810
1	Appartamento int. 3	92,10	10,40	102,50	54,162	13,484
	Appartamento int. 4	104,26	10,40	114,66	66,464	16,547
2	Appartamento int. 5	91,20	10,40	101,60	60,404	15,038
	Appartamento int. 6	91,20	10,40	101,60	57,474	14,309
3	Appartamento int. 7	93,84	10,40	104,24	59,725	14,869
	Appartamento int. 8	92,40	10,40	102,80	60,780	15,132
4	Appartamento int. 9	92,20	10,40	102,60	62,421	15,540
	Appartamento int. 10	91,70	10,40	102,10	62,296	15,509
5	Appartamento int. 11	95,00	10,40	105,40	64,130	15,966
	Appartamento int. 12	92,10	10,40	102,50	64,232	15,991
6 7	Appartamento int. 13	68,30	37,20	105,50	63,080	15,705
	Appartamento int. 14	72,40	38,20	110,60	61,778	15,380

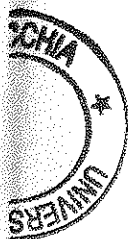


TABELLA A - DI PROPRIETA' GENERALE

Piano	Unità immobiliari	Superfici			Superfici virtuali	Millesimi
		coperta	balconi e terrazze	Totali		
SCALA A						
T	Appartamento int. 1	93,55	25,20	118,75	51,252	12,760
	Appartamento int. 2	122,69	50,40	173,09	77,614	19,323
1	Appartamento int. 3	93,58	10,40	103,98	53,729	13,377
	Appartamento int. 4	122,54	10,40	132,94	75,557	18,811
2	Appartamento int. 5	93,59	10,40	103,99	59,740	14,873
	Appartamento int. 6	121,85	10,40	132,25	86,834	21,618
3	Appartamento int. 7	93,85	10,40	104,25	60,816	15,141
	Appartamento int. 8	121,53	10,40	131,93	84,258	20,977
4	Appartamento int. 9	92,83	10,40	103,23	60,675	15,106
	Appartamento int. 10	120,85	10,40	131,25	84,982	21,157
5	Appartamento int. 11	92,79	10,40	103,19	62,434	15,544
	Appartamento int. 12	121,60	10,40	132,00	92,522	23,035
6 7	Appartamento int. 13	79,10	28,60	107,70	64,359	16,023
	Appartamento int. 14	72,90	77,80	150,70	65,846	16,393
SCALA B						
T	Appartamento int. 1	95,56	43,40	138,96	57,304	14,267
	Appartamento int. 2	92,58	24,00	116,58	54,361	13,534
1	Appartamento int. 3	78,20	10,40	88,60	41,045	10,219
	Appartamento int. 4	93,30	10,40	103,70	54,360	13,534
2	Appartamento int. 5	92,45	10,40	102,85	58,309	14,517
	Appartamento int. 6	94,45	10,40	104,85	58,654	14,603
3	Appartamento int. 7	93,93	10,40	104,33	63,011	15,687
	Appartamento int. 8	91,48	10,40	101,88	65,522	16,313
4	Appartamento int. 9	94,00	10,40	104,40	61,895	15,410
	Appartamento int. 10	96,48	10,40	106,88	62,220	15,490
5	Appartamento int. 11	92,78	10,40	103,18	63,269	15,752
	Appartamento int. 12	93,49	10,40	103,89	67,700	16,855
6 7	Appartamento int. 13	70,73	38,00	108,73	60,065	14,954
	Appartamento int. 14	71,95	38,48	110,43	61,929	15,418
SCALA C						
T	Appartamento int. 1	91,40	26,40	117,80	51,413	12,800
	Appartamento int. 2	104,40	14,40	118,80	59,487	14,810
1	Appartamento int. 3	92,10	10,40	102,50	54,162	13,484
	Appartamento int. 4	104,26	10,40	114,66	66,464	16,547
2	Appartamento int. 5	91,20	10,40	101,60	60,404	15,038
	Appartamento int. 6	91,20	10,40	101,60	57,474	14,309
3	Appartamento int. 7	93,84	10,40	104,24	59,725	14,869
	Appartamento int. 8	92,40	10,40	102,80	60,780	15,132
4	Appartamento int. 9	92,20	10,40	102,60	62,421	15,540
	Appartamento int. 10	91,70	10,40	102,10	62,296	15,509
5	Appartamento int. 11	95,00	10,40	105,40	64,130	15,966
	Appartamento int. 12	92,10	10,40	102,50	64,232	15,991
6 7	Appartamento int. 13	68,30	37,20	105,50	63,080	15,705
	Appartamento int. 14	72,40	38,20	110,60	61,778	15,380

Piano	Unità immobiliari	Superfici			Superfici virtuali	Millesimi
		coperta	balconi e terrazze	Totali		
SCALA D						
T	Appartamento int. 1	117,30	189,30	306,60	97,525	24,280
T R	Appartamento int. 2	110,10	164,90	275,00	96,396	23,999
T R	Appartamento int. 3	100,90	24,30	125,20	71,898	17,900
1	Appartamento int. 4	110,40	15,90	126,30	81,842	20,376
	Appartamento int. 5	106,80	17,30	124,10	77,080	19,190
2	Appartamento int. 6	110,60	15,90	126,50	87,347	21,746
	Appartamento int. 7	105,20	17,30	122,50	85,264	21,228
3	Appartamento int. 8	106,40	16,00	122,40	92,984	23,150
	Appartamento int. 9	100,20	23,80	124,00	88,418	22,013
4	Appartamento int. 10	101,85	25,30	127,15	91,890	22,877
	Appartamento int. 11	107,10	17,30	124,40	93,330	23,236
5	Appartamento int. 12	110,82	16,00	126,82	94,780	23,597
	Appartamento int. 13	103,90	23,80	127,70	89,462	22,273
6 7	Appartamento int. 14	119,73	26,25	145,98	120,987	30,121
	Appartamento int. 15	96,14	50,82	146,96	89,358	22,247
					4,016,67	1.000,00



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

DELIBERAZIONE numero....64... del 22-11-2019

IL PRESIDENTE



per presa d'atto
IL DIRETTORE F.F.
SIG. MARONCELLI FABRIZIO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio di questa Associazione per 15 giorni consecutivi a partire dal 22-11-2019 prot. 102

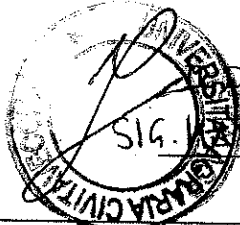


IL DIRETTORE F.F.
SIG. MARONCELLI FABRIZIO

CIVITAVECCHIA il 22-11-2019

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva



IL DIRETTORE F.F.
SIG. MARONCELLI FABRIZIO

CIVITAVECCHIA il 22-11-2019



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.....11.....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. 15



L'Istruttore Amministrativo
Sig. Maroncelli Fabrizio

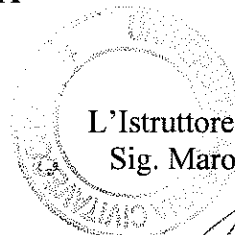


CIVITAVECCHIA li 17-02-2020

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva

L'Istruttore Amministrativo
Sig. Maroncelli Fabrizio



CIVITAVECCHIA li 17-02-2020