

UNIVERSITÀ AGRARIA DI CIVITAVECCHIA

PROVINCIA DI ROMA

.....

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Del. n° 24

OGGETTO: Presa d'atto perizia e schema di conciliazione Unicoop.-

Del. 24/02/2020

L'anno duemilaventi, questo giorno 24 del mese di febbraio, alle ore 14:00 nell'Aula Consiliare dell'Università Agraria di Civitavecchia, si è riunito

IL CONS. DI AMMINISTRAZIONE

convocato nelle forme di legge

assenti		presenti	
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. 24 del 24/02/2020

Oggetto: Presa d'atto perizia e schema di conciliazione Unicoop.-

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PREMESSO

- che tra questa Università Agraria e la UNICOOP TIRRENO Società cooperativa a responsabilità limitata pende un articolato contenzioso, sviluppatosi sia dinanzi al Giudice Amministrativo, avendo la predetta Società proposto ricorso avverso il provvedimento regionale di rigetto della sua istanza di legittimazione nel possesso di terreni di ritenuto demanio collettivo siti in agro di Civitavecchia e censiti in catasto al foglio 16, particelle 92, 1620, 1295 e 1622, e al foglio 17, particelle 49, 124, 641, per un'estensione di complessivi ha 6.18.74, e quindi impugnato con appello tuttora pendente al Consiglio di Stato la sentenza del T.A.R.Lazio n. 11247/2015 Reg. Provv. Coll. sfavorevole a detta Società, sia presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Lazio, l'Umbria e la Toscana, dove tuttora pende il giudizio instaurato in seguito al ricorso depositato dalla predetta Società il 27.03.2018 e iscritto a R.G. con il numero 6 del 2018 per la declaratoria della natura allodiale dei fondi distinti in catasto di Civitavecchia al foglio 16, particelle 92, 1295 (ex 94), 1620 (ex 91 ed ex 1292), e al foglio 17, particelle 29, 124, 641;

- che l'aleatorietà inerente ai giudizi, la gravosità delle relative spese e la loro prevedibilmente non breve durata hanno indotto la predetta Società e questa Università Agraria ad intraprendere trattative finalizzate al raggiungimento di un accordo transattivo con chiusura dei surrichiamati giudizi, alla luce

anche del fatto che il compendio fondiario sul quale vertono le controversie è collocato in un contesto urbanistico che, pur nell'ipotesi di una definizione del contenzioso favorevole all'Ente esponenziale, ne rende comunque non realistico il recupero ad una destinazione agrosilvopastorale quale prevista dalla legislazione vigente per i beni civici, rendendosi così auspicabile una soluzione che, più facilmente concretizzabile in sede conciliativa, consenta all'Ente l'acquisizione di risorse che gli consentano, nei modi più opportuni, la ricostituzione del patrimonio civico;

- che le considerazioni svolte nel paragrafo precedente sono rafforzate dalla considerazione per la quale il compendio fondiario di cui si tratta era, secondo le previsioni contenute nel P.R.G. di Civitavecchia, inserito nel Piano di Zona 5 Bandita delle Mortelle, approvato nel luglio 1976 e poi, con delibera del C.C. n. 39 del 2001, inserito nel piano di recupero ai sensi della legge n. 457/1978, le cui previsioni urbanistiche, pur decadute, si ritiene possano essere riattivate per quanto già previsto con riguardo alla destinazione urbanistica e anche alle volumetrie originarie;

- che la soluzione conciliativa perseguita dalle parti appare altresì conforme alle esigenze che, sottolineate ripetutamente sia dalla stessa giurisprudenza già con la sentenza della Corte Costituzionale n. 511 del 1991, sia a livello politico-amministrativo da ultimo con le previsioni di cui agli artt. 11, 14 e 15 del progetto di legge presentato con deliberazione n. 768/2018 dalla Giunta Regionale del Lazio, ineriscono alla sanatoria di situazioni che in forza delle trasformazioni socioeconomiche e urbanistiche non sembrano razionalmente, e talora neppure fattualmente, recuperabili ad una destinazione agricola;

- che all'esito di prolungate e articolate trattative la UNICOOP TIRRENO Società cooperativa a responsabilità limitata, ponderato quanto sopra premesso, sono, il 7 gennaio u.s., pervenute a raggiungere un accordo su un testo di accordo transattivo, nel quale le parti si impegnano a 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. 6/18 avente ad oggetto l'accertamento della *qualitas soli* dell'area distinta nel N.C.E.U. di Civitavecchia al Foglio 16, particelle 92, 1295 (ex 94), 1620 (ex 1292 ed ex 91) e 1622, e al foglio 17, particelle 49, 124, 641, per un'estensione di complessivi ha 06.18.74, con rinuncia definitiva e irrevocabile 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 la predetta Società s'impegna altresì alla rinuncia ed abbandono del ricorso proposto al Giudice Amministrativo e attualmente pendente dinanzi al Consiglio di Stato in seguito all'impugnazione del provvedimento regionale di rigetto dell'istanza di legittimazione presentata dalla UNICOOP TIRRENO Società a r.l., alle seguenti condizioni:

a) la UNICOOP TIRRENO Società a r.l. si impegna a pagare entro dieci giorni dalla sottoscrizione dell'atto conciliativo la somma concordata di € 75.000,00 (settantacinquemila/00), a titolo di indennizzo per la collettività, nonché, sempre entro tale termine, al pagamento di tutte le spese peritali e legali, comprese tutte quelle pregresse fino ad oggi sostenute a qualsiasi titolo dall'Ente fino alla sottoscrizione del presente atto;

b) la UNICOOP TIRRENO Società a r.l. si impegna a realizzare a propria cura e spese un parco pubblico sull'area di cui si tratta, per il quale, su richiesta della Università Agraria, è stata fornita, a mero titolo esemplificativo, una bozza di massima, con un preventivo, sempre di massima, per una spesa non inferiore ad € 400.000,00 (quattrocentomila/00), affinché possa usufruirne tutta la popolazione, da cedersi gratuitamente, una volta realizzato, in proprietà o gestione alla Università Agraria stessa, secondo le prescrizioni del P.d.Z definitivo;

- c) la UNICOOP TIRRENO Società a r.l. si impegna a cedere a questa Università Agraria i diritti edificatori per servizi socio-sanitari che risulteranno autorizzati con la ripresa e l'approvazione del Piano di Zona n. 5 "Bandita delle Mortelle" già individuato sull'area in oggetto del presente atto, così come indicato nelle premesse, anche mediante la cessione gratuita del diritto di superficie su un'area di circa un ettaro antistante l'Ospedale "San Paolo" - per consentire la realizzazione, a carico, cura e spese di questa Università Agraria, oppure ceduta a terzi a titolo oneroso dei diritti edificatori socio sanitari di cui sopra - o comunque sull'area che risulterà destinata a tale scopo con l'approvazione del detto P.d.Z. n.5, e con la specificazione che, nella ipotesi di una previsione urbanistica relativa ad un corpo unico per il commerciale e le opere a destinazione socio sanitaria, queste ultime saranno posizionate al di sopra di quelle di pertinenza della predetta Società, con la cessione a titolo gratuito, a favore della Università, del diritto alla sopraelevazione senza alcun onere aggiuntivo;
- d) la UNICOOP TIRRENO Società a r.l. si impegna ad assumere e assume a proprio esclusivo carico, senza possibilità di rivalsa, tutti gli oneri di realizzazione del P.d.Z., con particolare riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti ai diritti edificatori di pertinenza della Università Agraria stessa;
- e) la UNICOOP TIRRENO Società a r.l. assume a proprio carico gli oneri relativi alla progettazione del Parco pubblico e a tutte le procedure per l'ottenimento della riattivazione e approvazione del P.d.Z. n.5, che rappresenta un elemento indispensabile per la corretta attuazione delle previsioni e dei servizi di zona e dunque di primario interesse collettivo;
- f) la UNICOOP TIRRENO Società a r.l. garantisce che un tecnico o esperto di nomina di questa Università Agraria collabori con i soggetti e tecnici incaricati dalla predetta Società, sia nella fase progettuale autorizzatoria del Piano di Zona "5", sia nella fase della realizzazione del Parco Pubblico, con

la finalità di concorrere alla miglior progettazione globale e alla migliore realizzazione del Parco Pubblico stesso, e si impegna altresì ad assumere l'onere, da concordarsi, relativo al tecnico che sarà nominato da questa Università Agraria;

- che è altresì previsto nell'accordo conciliativo che eventuali spese di registrazione, trascrizione, annotazione e catastali del presente atto sono e saranno ad esclusivo carico della predetta Società e che l'atto conciliativo sarà depositato agli atti del surrichiamato giudizio commissariale R.G. 6/18, con istanza per ottenerne l'omologazione con conseguente cancellazione della causa dal ruolo ovvero definizione con sentenza che approvi la conciliazione, comunque con disposizione commissariale perché l'Agenzia del Territorio provveda alle volture, trascrizioni o annotazioni ipocatastali ritenute necessarie;

- che, ancora, è stabilito nell'accordo transattivo che le parti dello stesso riconoscono e si danno atto che l'efficacia e validità della conciliazione è subordinata alla approvazione da parte degli organi universitari e del Commissario per la liquidazione degli usi civici per il Lazio e che, pertanto, in caso di diniego di approvazione, la conciliazione di cui si tratta non produrrà alcun effetto, né potrà dar luogo ad azioni di alcuna natura, e le eventuali somme versate per i titolo di cui sopra saranno oggetto di restituzione senza interessi, ad eccezione di quelle peritali e legali, che resteranno definitivamente a carico della predetta Società;

- che, infine, è espressamente pattuito nell'accordo transattivo *de quo* che il mancato integrale pagamento delle somme sopra indicate al punto a) e il mancato adempimento degli obblighi assunti determinerà *ipso iure* la risoluzione del presente atto senza necessità di messa in mora;

- che la soluzione così prefigurata, considerati tutti gli aspetti sopra evidenziati, appare pienamente rispondente alle esigenze della collettività civica rappresentata da questa Università;

tutto ciò premesso ed esposto, il Consiglio di Amministrazione

Visto lo Statuto dell'Ente

Vista la Legge n. 168/2017

con voti 9 favorevoli, 6 contrari 3 astenuti

DELIBERA

- 1) di accettare e fare proprio tutto quanto sopra premesso ed esposto;
- 2) di autorizzare il Presidente Sig. Daniele De Paolis a sottoscrivere, come l.r.p.t. di questa Università Agraria, l'atto transattivo sul quale questa Università Agraria e la UNICOOP TIRRENO Società a r.l. hanno trovato l'accordo il 7 gennaio u.s. e che si allega alla presente deliberazione, di cui forma parte essenziale e integrante.

UNIVERSITÀ AGRARIA CIVITAVECCHIA

Pot. N. 032 del 08/01/2020



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

Il giorno 07/01/2020 alle ore 19.00, presso la sede della Università Agraria di Civitavecchia sono presenti il Presidente dell'U.A. sig. De Paolis Daniele, l'Ass.re dott.ssa Delmirani, il perito demaniale dott. Agr. Giuseppe Monaci e l'Avv. Pietro Carlo Pucci per la Università Agraria nonché il dott. Alessandro Battistoni, la dott.ssa Giovanna Lazzerini e l'avv. Pietro Federico per la UNICOOP.

L'avv. Pietro Federico conferma la volontà del suo assistito di addivenire ad un accordo conciliativo per la definizione del giudizio commissariale instaurato **R.G. 06/2018**, accordo che preveda il riconoscimento della natura allodiale del bene oggetto di causa e la corresponsione di un indennizzo alla collettività rappresentata dalla U.A. di Civitavecchia.

Il Presidente considerato che vi è incertezza sulla qualitas soli, che pendono numerosi giudizi su terre dello stesso comprensorio e tenuto conto dei tempi processuali e della ormai irreversibile mutazione della destinazione di fatto del terreno ricadente nel centro urbano e oggetto di edificazione conferma la disponibilità ad una soluzione conciliativa così come previsto dall'art 29 della L.1766/1927.

L'avv. Pietro Federico dichiara che parte ricorrente si impegna a farsi carico, come in effetti si fa carico, delle spese peritali e di giudizio anche della U.A., nonché quelle eventuali tutte di registrazione e trascrizione dell'atto conciliativo mantenendo indenne la U.A.. Inoltre, conferma la volontà di cedere i diritti edificatori alla Università Agraria per servizi socio-sanitari e di realizzare un parco pubblico per tutta la cittadinanza.

Il Presidente e l'ass.re Delmirani propongono che la progettazione e la realizzazione del parco pubblico vengano seguite da un tecnico di fiducia dell'U.A., al fine di concorrere alla miglior progettazione ed esecuzione del parco stesso nell'interesse della collettività. Per tale ultima proposta UNICOOP dà la propria disponibilità a far seguire tutta la progettazione e realizzazione anche da un tecnico di fiducia dell'Università Agraria.

Le parti danno atto e prendono cognizione della perizia demaniale depositata, contestualmente alla presente riunione, e dell'indennità a favore della collettività determinata in euro 65.000,00. Dopo ampia e attenta discussione l'indennità viene convenuta in euro 75.000,00.

AVV. PIETRO FEDERICO

AVV. PIETRO CARLO PUCCI

IL PRESIDENTE, D. DE PAOLIS

Ass.re DAMIRIA DELMIRANI

Dott. Agr. GIUSEPPE MONACI

Dott. ALESSANDRO BATTISTONI

Dott.ssa GIOVANNA LAZZERINI



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.....24.....del 24-02-2020

IL PRESIDENTE

per presa d'atto

L'I.A. DELL'U.A.

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 26-02-2020 prot. 36

L'I.A. DELL'U.A.

Sig. Maroncelli Fabrizio



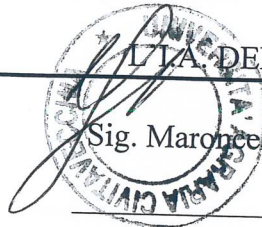
CIVITAVECCHIA li 26-02-2020

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva

L'I.A. DELL'U.A.

Sig. Maroncelli Fabrizio



CIVITAVECCHIA li 26-02-2020