

Prot. n. 258 del

26 NOV. 2024

UNIVERSITA' AGRARIA DI GALLICANO NEL LAZIO
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI GESTIONE

N° 24 del 15.11.2024	Oggetto: Vertenza Università Agraria di Gallicano nel Lazio c/Taloni Giulia. Relazione Avv. Del Quattro.
-------------------------	--

L'anno duemilaventiquattro, il giorno quindici del mese di novembre, alle ore 17.00 , nella sede dell'Ente in Via Roma n° 5 – Gallicano nel Lazio, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio di Gestione con l'intervento dei signori:

			Presente	Assente
01	BETTI	Fabrizio		X
02	FRASSON	Enzo	X	
03	BONAMORE	Pierpaolo		X
04	ROSSI	Duilio	X	
05	MILANI	Gabriele	X	
06	CIAMEI	Andrea	X	
07	GALLI	Andrea	X	

E' assente il Presidente del Collegio dei Probiviri Sig. Macchia Mario.

Presiede il Geom. Enzo Frasson, Vicepresidente dell'Ente.

Partecipa con funzioni di verbalizzazione il Direttore Amministrativo dell'Ente Dr. Maurizio Sabatini.

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale per deliberare, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO DI GESTIONE

Che, con atto notificato in data 16.12.2009, l'Università Agraria di Gallicano nel Lazio intimava a Taloni Giulia, subentrata nel contratto di affitto al proprio coniuge Taningher Giuseppe, lo sfratto per morosità dell'appartamento sito in Via Maestra n. 38 (Portone dei Vadi) –piano 2°, citandola contestualmente per la relativa convalida dinanzi al Tribunale di Tivoli –sezione distaccata di Palestrina;

Che, con sentenza n. 268/2011, il Giudice monocratico del Tribunale di Tivoli –sezione distaccata di Palestrina, rigettava la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice e, in accoglimento della domanda riconvenzionale, dichiarava trasferito in favore della Taloni l'immobile oggetto di causa, previo versamento della somma di € 35.918,36. Quale prezzo di vendita in favore di questo Ente;

Che l'Università Agraria di Gallicano nel Lazio, con ricorso depositato dinanzi alla Corte di Appello di Roma impugnava la predetta sentenza n. 268/2011, proponendo tre motivi di gravame;

Che la sig.ra Taloni Giulia si costituiva in giudizio, contestando la fondatezza del gravame e chiedendone il rigetto;

Che la Corte di Appello di Roma, con sentenza del 27.11.2014, rigettava l'appello e condannava l'Università Agraria alla rifusione delle spese di lite in favore della sig.ra Taloni Giulia;

Considerato che alla predetta sentenza non è stato dato alcun seguito e, quindi, l'Ente ha ritenuto necessario ed urgente dare esecuzione alle stesse;

Che al riguardo si è stabilito di conferire apposito incarico ad un legale al fine di definire, in tutti i suoi aspetti, il sopra riportato contenzioso;

Vista la deliberazione del Consiglio di Gestione n. 04 del 24.02.2023 con la quale è stato conferito all'Avv. Luca Del Quattro l'incarico legale per la definizione della controversia di cui alla sentenza sopra citata;

Vista la relazione trasmessa dal predetto professionista nella quale lo stesso, dopo aver esaurientemente illustrato la problematica propone, in caso di pagamento in unica soluzione, di accettare una riduzione del dieci per cento della somma dovuta -€ 18.350,00- e, in caso di rateizzazione, il pagamento dell'intero importo di € 20.484,97;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare la relazione presentata dall'Avv. Luca Del Quattro che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto anche se ad esso non materialmente allegato;
- 2) di autorizzare il predetto legale ad intraprendere ogni iniziativa utile alla risoluzione del presente contenzioso nei termini riportati nella relazione di cui al precedente punto 1), ivi compresa la redazione dell'eventuale scrittura privata;

- 3) di stabilire che, nel caso di pagamento rateizzato, il numero di rate non potrà essere superiore a cinque da pagare entro il termine massimo di dodici mesi dalla sottoscrizione della scrittura privata;
- 4) di dare atto che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto dell'Ente, è immediatamente eseguibile.

STUDIO LEGALE DEL QUATTRO

Via Eliano n.1 – 00036 Palestrina (RM)

Cell. 349.1474167 – Tel/Fax 06.95271720

luca.delquattro@pecavvocatitivoli.it

lucadelquattro@gmail.com

Spett.le UNIVERSITA' AGRARIA DI GALLICANO NEL LAZIO

- in persona dal Presidente pro tempore -

Via Roma n.5

00010 – Gallicano nel Lazio (RM)

E-Mail (all'indirizzo: *uniagra@libero.it*)

Oggetto: Università Agraria di Gallicano nel Lazio c/ **TALONI Giulia**

Immobile sito in Gallicano nel Lazio (RM), Via Maestra n.38, portone dei Vadi, piano 2°, interno 4

Sentenza n.268/2011 Trib. Tivoli, Sez. dist. Palestrina e Sentenza Corte Appello di Roma n.7360/2014

Relazione attività svolta e richiesta di assunzione di Vs. determinazioni

Egr. Presidente dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio, riguardo alla posizione in oggetto si relaziona quanto segue.

Giusta Delibera del Consiglio di Gestione n.4/2023 è stato conferito incarico allo scrivente per procedere alla esecuzione del disposto della Sentenza n.268/2011 del Tribunale di Tivoli, Sezione distaccata di Palestrina (confermata dalla Sentenza n.7360/2014 della Corte di Appello di Roma) nei confronti della sig.ra Taloni Giulia ed avente ad oggetto l'immobile indicato in oggetto.

Nello specifico, la Sentenza n.268/2011 della Sezione distaccata di Palestrina, rigettate le domande giudiziali avanzate dalla attrice Università Agraria di Gallicano nel Lazio (sfratto per morosità) in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta Taloni Giulia, dichiarava nel dispositivo "trasferito in favore di Taloni Giulia il seguente immobile in Gallicano nel Lazio, via Maestra n.38, Portone dei Vada piano 2° interno 4 e precisamente (partita 401 f.23 p.la 52 sub 9 e 10 ... previo versamento della somma di euro 35.918,36 a titolo di prezzo in favore dell'Università Agraria di Gallicano nel Lazio.

In ragione della soccombenza veniva disposto in favore della convenuta il rimborso delle spese di lite, quantificate in euro 40,00 per esborsi ed in euro 2.000,00 per diritti oltre accessori di legge.

A seguito dell'appello promosso dall'Università Agraria di Gallicano nel Lazio, la Corte di Appello di Roma con la Sentenza n.7360/2014 confermava in toto la pronuncia di primo grado, condannando l'appellante al rimborso delle spese di lite per il grado di appello quantificate in euro 100,00 per spese ed in euro 9.515,00 per compensi professionali oltre accessori di legge.

Dall'analisi del contenuto delle predette Sentenze si sono svolte le seguenti valutazioni.

a) Stante che i crediti pecuniari reciprocamente vantati (da una parte l'Università Agraria per il prezzo dell'immobile e dall'altra la Taloni Giulia per le spese dei giudizi), per assenza di atti interruttivi intervenuti nel decennio a far data dal deposito della Sentenza di appello, si sarebbero prescritti in data 22/01/2025, stante che l'Università Agraria vanta un maggior credito (pur al netto delle spese legali liquidate alla controparte), si è ritenuto necessario procedere ad inviare in data 26/10/2023 raccomandata a/r nei

confronti della sig.ra Taloni Giulia (a questa recapitata il 04/11/2023) quale atto interruttivo ed altresì recante il contenuto meglio specificato nel successivo punto.

b) La missiva del 26/10/2023 reca il seguente contenuto:

“... invito nei confronti di cd. egr. sig.ra Taloni Giulia a voler corrispondere in favore dell'Ente mio assistito gli importi di cui alle predette pronunce giudiziali come pro parte compensati che di seguito si riportano.

+ € 35.918,36 a corrispondersi all'Università Agraria a titolo di prezzo (capo 2, parte 3, Sent. n.268/2011)

- € 40,00 a dedursi dall'importo che precede per rimborso per spese vive (capo 4, Sent. n.268/2011)

- € 2.854,80 a dedursi ristoro onorari liquidati [sp. Gen. 12,5%, cpa 4%, iva 22%] (capo 4, Sent. n.268/2011)

- € 100,00 a dedursi in compensazione per rimborso spese vive (capo 2, Sent. n.7360/2014)

- € 13.833,53 a dedursi ristoro onorari liquidati [sp. Gen. 15%, cpa 4%, iva 22%] (capo 2, Sent. n.7360/2014)

Così, in ragione di quanto sopra, la S.V. risulta essere debitrice dell'importo netto di € 19.090,03 (*euro diciannovemilanovanta/03*) cui va aggiunta la somma di € 1.194,94 (*euro millecentonovantaquattro/94*) per gli interessi legali maturati nel quinquennio fino alla data odierna (salvo ulteriori pregressi maturati ed i successivi maturandi fino al saldo) *nonché* € 200,00 (*euro duecento/00*) per il rimborso delle spese legali di cui al presente intervento.

Per tutto quanto precede ed a sommarsi, così per **complessivi € 20.484,97** (*euro ventimilaquattrocento_ottantaquattro/97*), si attende sollecito ed integrale pagamento che, nell'ipotesi in cui non pervenga entro e non oltre dieci giorni dal ricevimento presente, salvo, riservato ed impregiudicato ogni ulteriore diritto, costringerà l'Ente mio assistita a procedere giudizialmente per l'integrale recupero coattivo di quanto dovuto e con ulteriore aggravio di spese”

c) Va precisato che la Sentenza di primo grado ha pronunciato il trasferimento del bene in favore della sig.ra Taloni Giulia, così avendo realizzato gli effetti reali del trasferimento (traslativi) della proprietà a far data dalla pronuncia (o meglio, dalla data di proposizione della domanda riconvenzionale).

d) Pertanto, di nessun rilievo è che la sig. Taloni Giulia non abbia curato la trascrizione in Conservatoria della Sentenza (risultano invece versate le imposte per la registrazione), essendo comunque la Sentenza titolo opponibile all'Università Agraria (non ad altri terzi) e comunque trascrivibile anche oltre il decennio.

e) A tal ultimo riguardo non è di alcun pregio la condizione formulata dal Giudice nel dispositivo della

Sentenza di primo grado circa il “*previo*” versamento del prezzo, stante che, seppur si volesse qualificare come sospensiva, non avrebbe impedito alla Taloni Giulia (ex ante o post il decennio) di trascrivere in Conservatoria la Sentenza pur a fronte del mancato pagamento del prezzo, altresì automaticamente estinguendosi la condizione stessa a fronte della prescrizione del prezzo (credito pecuniario) che si sarebbe realizzato con il decorso della predetta prescrizione decennale, così in tale eventualità correndo il rischio l’Università Agraria (ormai non più proprietaria del bene) di non ricevere il prezzo e, di converso di far lucrare alla sig.ra Taloni Giulia il sensibile differenziale sopra calcolato tra le (minori) spese legali ed il (maggior) prezzo.

f) Peraltro va specificato che titolare dei crediti per il ristoro delle spese legali liquidate nei due gradi di giudizio è solo e soltanto la sig.ra Taloni Giulia, la quale è esclusiva ed unica parte titolare dei relativi crediti, non potendo vantare niente e nulla per nessun titolo o ragione il legale che la aveva assistita nei predetti giudizi, stante che le Sentenze non recano assolutamente alcuna liquidazione in favore del procuratore antistatario, così potendosi realizzare in toto la reciproca compensazione di cui al contenuto della succitata missiva.

g) Peraltro, nessun onere o ulteriore adempimento sarà a carico dell’Università Agraria di Galliciano nel Lazio, poiché l’unico incumbente che oggi residua (peraltro nel solo interesse della Taloni Giulia) è la trascrizione della Sentenza che la predetta procederà autonomamente a trascrivere in Conservatoria a proprie cure e spese, non essendo così assolutamente necessario andare da un Notaio e/o prestare collaborazione in altro modo o maniera.

- In considerazione di tutto quanto precede, si è ritenuto ragionevole e proficuo per l’Università Agraria procedere nei termini sopra esposti e di cui alla raccomandata a/r del 26/10/2023, così, al netto della compensazione del maggior prezzo con i minori importi delle spese legali, richiedendosi in pagamento alla sig.ra Taloni Giulia dell’importo, comprensivo di accessori ed interessi, di euro 20.484,87.

- Lo scrivente è stato contattato dall’Avv. Federica Petrinca, la quale, in nome e per conto del figlio della predetta, ha avanzato contestazioni in ordine al *quantum*, ritenendo (a proprio esclusivo parere) che l’Università Agraria dovrebbe rimborsare alla Taloni anche i corrispettivi dei lavori straordinari che la stessa ha eseguito sull’immobile, oltremodo pretendendo che il bene venga trasferito al figlio.

- Circa queste richieste si ritiene a sommosso parere dello scrivente che non siano meritevoli di accoglimento, stante che, in forza dell’effetto traslativo della proprietà con decorrenza dalla domanda giudiziale di primo grado, tutte le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria erano e sono a carico della Taloni, altrimenti, di converso e per sola mera ipotesi, la stessa essendo debitrice di indennità di occupazione per oltre nove anni. – Inoltre nessun titolo o legittimazione può vantare il figlio della Taloni, il quale se vuole entrare nella titolarità del bene se lo farà trasferire dalla madre una volta che questa avrà curato la trascrizione della sentenza.

- Quanto al corrispettivo, solo per motivi di equità e pari trattamento (peraltro la Taloni è dirimpettaia della Vicovaro Maria), si potrebbe proporre a controparte uno sconto del dieci per cento sull'importo predetto ove questo venga eseguito in unica soluzione e nei termini che seguono

- Il sottoscritto pertanto si rimette sul punto alle determinazioni che vorrà assumere cd. spett.le Ente, rappresentandosi che, trattandosi di diritti disponibili, nulla osterebbe (discrezionalità) all'accoglimento della proposta di pagamento in unica soluzione (vantaggiosa per le casse dell'Università in termini di immediata disponibilità) che peraltro si suggerisce di limitare nella misura del dieci per cento così, arrotondando per difetto, pervenendosi alla richiesta di pagamento di euro 18.350,00 circa a saldo e stralcio.

- Le intervenienti determinazioni dell'Ente potranno eventualmente e congiuntamente prevedere (prima opzione) il riconoscimento del predetto abbattimento del prezzo residuo ove venga corrisposto il relativo importo in unica soluzione entro 15 gg. dalla sottoscrizione tra le parti di conforme scrittura privata, oppure (seconda opzione) l'integrale pagamento del prezzo residuo di cui alla predetta raccomandata ove venga corrisposto ratealmente (all'uopo l'Ente vorrà stabilire anche il numero delle rate e la loro decorrenza, comunque a far data sottoscrizione tra le parti di conforme scrittura privata).

- Auspicandosi di aver fornito tutti i ragguagli richiesti, si resta in attesa di Vostre determinazioni per poter ulteriormente procedere.

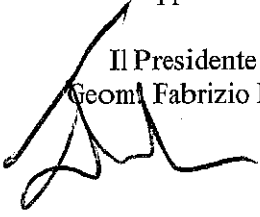
Palestrina 10/09/2024

Con osservanza, Avv. Luca Del Quattro

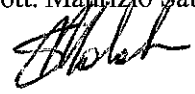


Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Geom. Fabrizio Betti



Il Direttore Amministrativo
Dott. Maurizio Sabatini



PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione del Comitato di Amministrazione dell'Università Agraria di Galliciano nel Lazio è stata pubblicata all'Albo on line il giorno 26 NOV. 2024 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Li 26 NOV. 2024

Il Direttore Amministrativo
Dott. Maurizio Sabatini

