

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**ATTO DI CITAZIONE**

La Congregazione dei Legionari di Cristo (di seguito per brevità "La Congregazione"), C.F. 97021940586, in persona del suo legale rappresentante Sig. Gabriel Ramon Sotres, con sede in Roma, Via Aurelia n. 677, ed ivi elettivamente domiciliata in Via Alberico II n. 4 presso l'Avv. Giancarlo Mattiello, C.F. MTTGCR73A13H501Y – Pec giancarlomattiello@ordineavvocatiroma.org, che la rappresenta e difende giusta procura a margine

INFORMATO DELLA  
POSSIBILITA' DI ADIRE LA  
PROCEDURA DI  
NEGOZIAZIONE ASSISTITA EX  
D.L. 132/2014 CONVERTITO IN  
LEGGE 164/2014 E DEI  
RELATIVI VANTAGGI DELEGO  
L'AVV. GIANCARLO  
MATTIELLO A RAP-  
PRESENTARE E DIFENDERE  
LA SOTTOSCRITTA  
CONGREGAZIONE IN OGNI  
FASE E GRADO DEL  
PRESENTE PROCEDIMENTO  
ANCHE D'APPELLO OD  
ESECUZIONE, CONFEREN-  
DOGLI OGNI FACOLTA' DI  
LEGGE COMPRESSE QUELLE  
DI TRANSIGERE, CON-  
CILIARE, INCASSARE O

**PREMESSO CHE**

La Congregazione dei Legionari di Cristo è proprietaria di due lotti (31 – 32) nel comprensorio sito in Agro di Roma, località Castel di Guido, Via Aurelia Km 16,800, oggi via Castel di Guido, originariamente facenti parte del c.d. "Consorzio Residenza Aurelia" (di seguito per brevità "Il Consorzio). Infatti, negli anni '50 del secolo scorso i primi lottizzatori (Avv. Tullio Caraffa, Caraffa Spartaco, bonaiuti Vittoria e Bonaiuti Augusto) diedero inizio all'alienazione dei vari appezzamenti di terreno di loro proprietà siti in Agro di Roma, località Castel di Guido, via Aurelia Km 16,800, nella cui area ricadono oggi le proprietà (lotti n. 31 e 32) della Congregazione, in virtù di atti di acquisti a rogito Notaio dott. Marcello Di Fabio dell'8/3/1990, rep. N. 53905 e del 22/3/1991, rep. N. 57457.

SVINCOLARE SOMME,  
RILASCIARE QUIETANZE,  
RINUNCIARE AGLI ATTI DEL  
GIUDIZIO ED ACCETTARNE  
LA RINUNCIA, CHIAMARE  
TERZI IN CAUSA, PROPORRE  
IMPUGNAZIONI, PROPORRE  
DOMANDE RICONVEN-  
ZIONALI, ELEGGERE  
DOMICILI, NONCHÈ DI  
NOMINARE, SOSTITUIRE A  
SE, REVOCARE ALTRI  
PROCURATORI, CON  
ESPRESSO CONSENSO AL  
TRATTAMENTO DEI DATI,  
AVENDO RICEVUTO  
INFORMATIVA AI SENSI  
DELL'ART. 13 DEL D. LGS.  
196/2003. ELEGGO  
DOMICILIO PRESSO DI LUI  
IN ROMA, VIA ALBERICO II  
n. 4.  
CONGREGAZIONE DEI  
LEGIONARI DI CRISTO  
Legale rappresentante  
Gabriel Ramon Sotres

I primi lottizzatori avevano altresì dotato la zona di un complesso stradale interpodereale, di impianti idrici ed elettrici e chiesto al Comune di Roma l'approvazione della lottizzazione.

Il Consorzio Residenza Aurelia venne dunque costituito il 20/5/1972 per atto

LA FIRMA È AUTENTICA:  
Avv. GIANCARLO MATTIELLO

Notaio Giuliani di Genzano di Roma a tempo indeterminato con il principale scopo statutario di **"a) stipulare con il Comune di Roma la convenzione prevista per l'edificabilità delle zone G4 del Piano Regolatore Generale nonché eseguire le relative opere"**, unitamente a quelli ulteriori di **"b) provvedere alla manutenzione, ordinaria e straordinaria ed eventuale ricostruzione ed al buono stato di viabilità, alla sicurezza ed alla pulizia e scoli delle strade tutte della lottizzazione, che sono di proprietà comune dei consorziati; c) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, all'esercizio ed al mantenimento in efficienza dell'impianto idrico di proprietà comune, curando sia l'esecuzione degli attacchi, sia l'apposizione delle bocche tarate e dei contatori; d) provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di illuminazione stradale; e) provvedere a tutti gli altri servizi comuni ed a quant'altro di interesse comune; f) provvedere all'adempimento di tutti gli obblighi che possano derivare da disposizioni di legge, regolamenti e norme di ogni sorta attualmente in vigore, emanate da qualsiasi autorità e comunque riguardanti il territorio del Comune di Roma, ivi comprese la disciplina dei cui all'art. 11 n. 4 delle norme tecniche per l'attuazione del detto piano"** (art. 1 Statuto del Consorzio – All. 1).

Il Consorzio Residenza Aurelia è ubicato ad ovest del centro urbano, all'altezza del km 16,800 della strada statale n. 1 (Vecchia Aurelia oggi Via Castel di Guido, il località Riserva della Merla e ricomprende la zona circoscritta per l'intero suo perimetro da zone di Agro Romano, delimitata a SUD e ad EST dalla strada statale n. 1 "Vecchia Aurelia, oggi Via Castel di Guido e dalla isoipsa dei 50 M.S.L.M., confinando a NORD e ad ovest con viabilità a carattere interpodereale, per una

superficie complessiva comprensoriale di HA 52,5172.

Dalla lettura dello Statuto appare evidente che il Consorzio sia sorto con la finalità di edificare le aree interessate, come previsto dalla normativa comunale di riferimento esistente all'epoca della costituzione del Consorzio.

Tuttavia, l'originaria disciplina urbanistica delle zone G4, a cui erano asseverati i lotti facenti parte del Consorzio, veniva successivamente modificata con la Delibera della Giunta regionale del Lazio n. 4409 del 15/7/1997 e trasformata nella nuova disciplina adottata per le aree G3, secondo l'art. 10 della NTA del PRG allora vigente, con la conseguenza che i proprietari di aree ancora libere all'interno del comprensorio ebbero la possibilità di ottenere la concessione edilizia (e ove necessario stipulare apposito atto d'obbligo con il Comune) disgiuntamente da qualsiasi concorso dei proprietari delle aree edificate.

La modifica introdotta dalla norma in esame permetteva quindi a ciascun proprietario di perseguire la finalità di edificare autonomamente e senza più la necessità della struttura consortile.

**Quindi, venuto meno il presupposto principale del consenso espresso dai consorziati al momento della costituzione del Consorzio, determinato dalla necessità di stipulare la convenzione edilizia con il Comune di Roma, veniva meno anche il vincolo consortile e la Congregazione dei Legionari di Cristo legittimamente con lettera del 14/4/2003 esercitava valido recesso *ad nutum* e provvedeva ad ottenere autonomamente la concessione edilizia per i propri lotti (All. 2-4).**

La cessazione del vincolo consortile veniva, peraltro, avvalorata dal fatto che altri consorziati poterono realizzare numerose costruzioni ed edifici, il tutto

senza intervento del consorzio e senza la necessità di attendere l'approvazione di qualsivoglia convenzione consortile.

Parimenti il 31/01/2003 alcuni consorziati, presso il Notaio G. Parmeggiani, firmavano in proprio ed autonomamente l'atto d'obbligo rep. 68051 per la sottoscrizione e stipula di una Convenzione Urbanistica con il Comune di Roma (All. 5).

**A tale atto d'obbligo non partecipavano, del resto, gli altri proprietari di lotti e neppure la Congregazione attrice.**

Tuttavia, nell'atto d'obbligo pur risultando soltanto 22 comparenti, in proprio e non come rappresentanti del Consorzio Residenza Aurelia, venivano indicati ai fini della lottizzazione i ben 58 proprietari di complessivi ettari 51,6202, costituenti l'area dell'intero comprensorio.

Inoltre, nel testo della convenzione, che i sottoscrittori si impegnavano a stipulare con atto d'obbligo, appariva come comparente il Consorzio Residenza Aurelia: all'art. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE – a pag. 3

*“... l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree di proprietà del Consorzio Residenza Aurelia ....”* e ancora *“...A fronte degli obblighi assunti dal Consorzio Residenza Aurelia...”*.

Eppure l'atto d'obbligo del 31/1/2003, all'art. 3, prevedeva che solo i sottoscrittori ***“come sopra costituiti e rappresentati, proprietari dei terreni (costituenti il comprensorio) indicati in premessa, che hanno già ceduto al Comune o ad altro Ente o Azienda interessati, tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione del comprensorio medesimo, si impegnano, in attuazione del progetto come sopra approvato, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, alla***

**realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria, nonché alla manutenzione ed alla cessione delle medesime...".**

Con delibera n. 99 del 2/5/2005 il Comune di Roma approvava il progetto di lottizzazione della sottozona G3 del P.R.G. ubicata in località Castel di Guido Via Aurelia Km 16,800.

**Successivamente Roma Capitale, già comune di Roma, rilevava come l'atto d'obbligo del 2003 non poteva vincolare i consorziati non aderenti e che molti consorziati avevano già edificato in proprio, non avendo più cubature da conferire nella convenzione urbanistica da stipulare, e invitava gli edificatori ad impegnarsi esclusivamente in proprio sottoscrivendo apposito atto d'obbligo e costituendo un nuovo consorzio diverso ed autonomo rispetto a quello del Consorzio Residenza Aurelia, oramai non più riconoscibile e identificabile in rappresentanza degli edificatori in convenzione.**

Gli edificatori dunque provvedevano agli adempimenti richiesti da Roma Capitale, imgenandosi esclusivamente a loro cura e spese all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Atteso che lo scopo di urbanizzazione del Consorzio Residenza Aurelia, come previsto dall'art. 1 lett. a) era pacificamente cessato ed estinto e non poteva più riconoscersi nella Convenzione che il Consorzio si era proposto di compiere, stante la necessità di creare un nuovo e diverso consorzio, i soli edificatori delle aree ancora disponibili si impegnavano in favore di Roma Capitale sottoscrivendo un altro atto d'obbligo a firma Notaio Parmeggiani Rep. 90590 Racc. 26589 del 2013 (All. 6).

Tra i sottoscrittori dell'atto d'obbligo in esame non figura la Congregazione attrice, la quale pertanto non può essere in alcun modo ritenuta vincolata alla Convenzione con Roma Capitale e di conseguenza neppure agli scopi consortili.

La vicenda, peraltro pacifica, emerge sia dagli atti alla procedura di convenzione di Roma Capitale, che dagli atti ed assemblee dello stesso Consorzio e in particolare:

- **Già il verbale d'assemblea consortile del 25/1/2001 sul punto 2 all'ordine del giorno "... il Comune di Roma, dopo aver concesso la sanatoria agli abusivi non intende portare avanti il progetto presentato nella sua interezza dall'Arch. Iazzetti"** quindi revocava l'incarico al progettista proponendo lo stralcio dei suoi compensi (All. 7);

- **L'Allegato L al progetto urbanistico definitivo inizialmente presentato dal Consorzio al Comune di Roma, parte integrante dell'atto d'obbligo del 2003, nella relazione illustrativa al punto "3.2.4) EDILIZIA LEGITTIMATA O LEGITTIMATA CON SANATORIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE"** precisava al punto "c) LOTTI EDIFICABILI A COMPLETAMENTO DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE..... In siffatto contesto sono stati interpellati dal Consorzio attore dell'iniziativa tutti i soci proprietari dei lotti e soprastanti edifici realizzati senza titolo al fine di accettare la volontà di questi ultimi ad aderire alla futura convenzione. **Considerando che, dalle risposte ottenute, si evinceva la volontà da parte della maggioranza di questa categoria di soci a non aderire alla futura convenzione anche in quanto, per la maggior parte, già in possesso della relativa concessione in sanatoria (con conseguente già adempito pagamento degli oneri dovuti all'Amministrazione**

*comunale) su suggerimento della stessa Amministrazione Comunale (in persona dell'ufficio competente dell'istruttoria) si è scelto di stralciare dal regime di convenzionamento (e relativi oneri economici) i lotti relativi agli edifici, come detto, realizzati senza titolo inibendo pretanto l'eventuale possibile edificazione a completamento quanto meno per il periodo di vigenza dello strumento urbanistico attuativo di cui alla presente istanza..." (All. 8);*

- il nuovo progetto di lottizzazione depositato il 24/9/2012 a firma dell Cav. Mainetti, quale procuratore dei richiedenti la lottizzazione e non più quale Presidente del Consorzio Residenza Aurelia, a Roma Capitale modificato rispetto al precedente a richiesta di Roma Capitale, tra cui la previsione nell'Allegato L punto "3.1 ... **le aree pertinenziali degli edifici legittimati o legittimandi** – indipendentemente dalle destinazioni d'uso urbanistico – **edilizie preesistenti sono da considerare escluse dal regime di convenzionamento cui dovrà essere assogettato il comprensorio in questione a conclusione dell'iter istruttorio di approvazione urbanistica, pur essendone state calcolate le cubature rispettivamente realizzate e realizzabili ai fini del dimensionamento delle aree obbligatoriamente previste per il soddisfacimento degli STANDARDS contemplati dalla normativa vigente in materia"** (All. 9).

- la nota del 29/1/2013 dell'ufficio tecnico di Roma Capitale che ribadiva la necessaria esclusione delle aree pertinenziali degli edifici già edificati senza alcun onere di convenzione a carico dei loro proprietari, anzi precisando che **"... i soggetti aderenti al Consorzio Residenza Aurelia, in virtù della lottizzazione proposta, non dovranno partecipare agli oneri da**

**sostenere che saranno a carico dei soli sottoscrittori della convenzione**

**urbanistica. .... Le cessioni delle aree configurate quali standards, così**

**come tutti gli oneri previsti dalla Convenzione saranno esclusivamente**

**a carico dei sottoscrittori della convenzione (che si riuniranno in un**

**istituendo Consorzio di Urbanizzazione) nonostante la preesistenza di**

**edifici legittimati con sanatoria che hanno travalicato di molto gli indici previsti**

**dal Piano di lottizzazione" (All. 10);**

- il verbale d'assemblea del consorzio del 16/4/2015 al punto 3 all'ordine del

giorno dove si legge "l'assemblea, pertanto, prende atto della volontà dei

sottoscrittori dell'atto d'obbligo, di costituire un consorzio, che ha lo scopo di

edificare nuove volumetrie, all'interno del Consorzio Residenza Aurelia" e

deliberava di riformare le tabelle millesimali per distinguere la ripartizione

degli oneri secondo la diversa natura del consorziato (All. 11);

- l'atto costitutivo e statuto del nuovo Consorzio "Consorzio di

Urbanizzazione degli Edificatori del Consorzio Residenza Aurelia" del

16/9/2015, in cui si legge (All. 12):

• "che Roma Capitale intende interagire, per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione con i soli futuri sottoscrittori della convenzione, ovvero con i

proprietari dei diritti edificatori";

• "Art. 4 – Scopo ed Oggetto 4.1. Il Consorzio non ha scopo di lucro ed ha

quale scopo consortile ... la realizzazione coordinata ed unitaria delle opere

di urbanizzazione, anche eventualmente per porzioni o stralci funzionali di

esse, afferenti e comunque a servizio del Piano di Lotizzazione in conformità

al Progetto Urbanistico ed ai Progetti Definitivi delle Opere di Urbanizzazione

del Piano di Lottizzazione approvati con Determinazione Dirigenziale di

Roma Capitale-Dipartimento P.A.U., repertorio n. QI 1587 del 9 agosto 2013...”;

• *“Il Consorzio, per la sua intera durata, ha altresì per oggetto: - la gestione, l'esercizio, la sorveglianza e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui sopra, nonché quant'altro sia ritenuto atto e necessario alla migliore realizzazione e gestione dell'urbanizzazione del comprensorio, fino alla definitiva presa in carico da parte di Roma Capitale; - la realizzazione e la gestione, anche mediante l'affidamento ad operatori specializzati, di ogni altra opera e iniziativa comunque complementare ed idonea a favorire l'insediamento urbanistico e la sua migliore fruibilità...”.*

Dunque, la Congregazione attrice non ha mai preso parte alle attività di lottizzazione ed edificazione ed ha sempre espresso la sua estraneità addirittura operando il recesso dal Consorzio in ragione dell'autonoma attività di edificazione del proprio lotto.

Nel caso specifico la Congregazione attrice possiede già due concessioni edilizie e non gode di ulteriore cubatura da utilizzare in convenzione e fruibile nel vigente PRG di Roma Capitale.

Pertanto, la stessa non può trarre alcun vantaggio dalla Convenzione di lottizzazione che il nuovo Consorzio degli edificatori si propone e, a suo tempo, il Consorzio convenuto si proponeva di stipulare e non può avere alcun corrispettivo per gli oneri da versare e per le aree da cedere a Roma Capitale al fine di consentire le opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione, dunque, andranno soltanto a vantaggio di quei soli consorziati, che non hanno ancora edificato e, avendo costituito il nuovo Consorzio, avranno la concessione edilizia in Convenzione con Roma

Capitale, e tra cui non rientra la Congregazione attrice.

In ordine all'altro scopo consortile secondario, ossia la manutenzione dei beni comuni (strade, impianti di illuminazione e distribuzione idrica, ecc.) occorre evidenziare che per "beni comuni" all'atto della costituzione del Consorzio si intendevano quelli da realizzare con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria tramite la convenzione edilizia da stipulare con il Comune di Roma ai fini dell'edificazione (cfr. art. V n. 1 lett. a) "*Ciascun consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese ordinarie e straordinarie per l'esercizio, manutenzione e ricostruzione delle strade della lottizzazione...*" e n. 2 "*Il Consorzio assume la gestione amministrativa, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la distribuzione dell'acqua dell'attuale acquedotto consortile*" dello Statuto consortile – All. 1 ).

Lo stesso Statuto del Consorzio, a ben vedere, non stabilisce la costituzione di beni comuni tra quelli esistenti al momento della sua costituzione, ma prevede soltanto che il Consorzio assume la gestione delle strade, impianti di irrigazione e luce elettrica, già esistenti e realizzati dai primi lottizzatori.

I Consorziati infatti, si sono limitati a concedere in uso le aree esterne pertinenziali della loro proprietà esclusiva per consentire il passaggio di strade e la creazione di aree verdi, dunque senza versarli in proprietà comune.

**Nel caso in esame dunque nessuna norma statutaria né di legge ha stabilito la costituzione in comunione di beni del Consorzio** e ad oggi tali beni non sono ancora neppure venuti ad essere in quanto avrebbero dovuto essere realizzati assieme all'edificazione in convenzione con il Comune di Roma.

Peralto, per anni il Consorzio ha disatteso di occuparsi delle strade e degli

impianti tanto che molti dei residenti, costituita l'associazione residenti aurelia, curarono a loro spese tali attività.

Pertanto, il Consorzio nell'arco di oltre 40 anni non ha neppure perseguito lo scopo consortile secondario.

Negli anni trascorsi la Congregazione attrice ha sempre ribadito in ogni occasione, incluse le assemblee consortili, la sua posizione di consorzio receduto e comunque estraneo alla convenzione con Comune di Roma, oggi Roma Capitale.

Con lettera del 3/12/2015 la Congregazione ribadiva al Consorzio la sua istanza di recesso e rinnovava l'invito a portare all'ordine del giorno della prima assemblea utile la sua esterneità al Consorzio e sottoporre a delibera consortile la sua domanda di recesso, **domandando altresì la copia aggiornata dell'elenco soci senza ricevere alcun riscontro (All. 13).**

#### **RITENUTO CHE**

**Nessuna obbligazione *propter rem* esiste in capo ai proprietari di lotti ex-consorzati - tra cui l'attrice - che non hanno aderito al progetto di lottizzazione e non hanno stipulato la convenzione con il Comune di Roma, oggi Roma Capitale, ed hanno anzi esercitato il recesso.**

**Infatti, le obbligazioni *propter rem* per essere efficaci devono trovare origine nella legge od essere alla stessa ricondotte e nessuna norma dell'ordinamento prevede l'obbligo di un consorzio di stipulare la convenzione di lottizzazione al fine di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che non interessi o la sua proprietà.**

**Nella vicenda in esame l'obbligazione *propter rem* non è sorta a carico della Congregazione attrice laddove:**

**- l'obbligazione non è riconducibile agli obblighi di legge imposti dalla edificazione in convenzione con Roma Capitale, poiché la Congregazione non ha stipulato alcuna convenzione di lottizzazione con Roma Capitale e l'obbligo di stipularla appartiene esclusivamente a coloro che l'hanno stipulata ed hanno costituito il nuovo Consorzio che di fatto e di diritto si è sostituito nello scopo al Consorzio convenuto;**

**- l'obbligazione non è riconducibile neppure a beni comuni esistenti o futuri della lottizzazione, poiché nessun bene in comune è mai venuto ad essere e mai lo verrà tra i soci del Consorzio convenuto laddove lo stesso non ha più possibilità di convenire la lottizzazione con Roma Capitale per la loro realizzazione.**

**Tali condizioni non sono neppure più realizzabili e residuano soltanto gli obblighi dei soci, che hanno già edificato, di concedere servitù di passaggio per tubazioni o condotte elettriche sotterranee agli edificatori.**

Sul tema consolidata giurisprudenza afferma che soltanto il proprietario del terreno che stipula la convenzione di lottizzazione o suoi aventi causa, che ne usino, per ottenere la concessione edilizia o altri permessi di costruzione assumono una obbligazione *propter rem* verso il Comune in quanto *"la natura reale dell'obbligazione non riguarda le persone che utilizzano opere di urbanizzazione da altri realizzate per una loro diversa edificazione, ....., e che per ottenere la loro diversa concessione edilizia, sono tenuti a pagare al Comune concedente, per loro conto, i relativi oneri di urbanizzazione"* (cfr. Cassazione Sez. III sent. 11196 del 15/5/2007 in Giust. Civ. Mass. 2007, 5, Riv. Giur. Edilizia 2008, 1, 252; Cassazione civile Sez. II sent. 12571 del

27/8/2002 in *Giust. Civ. Mass.* 2002, 1589, in *Vita notarile* 2002, 1485).

Sulla natura e sulla operatività del vincolo consortile l'evoluzione giurisprudenziale di legittimità e di merito ha prodotto alcune soluzioni non sepre univoche sulla realtà del vincolo.

L'interpretazione tradizionale afferma che i consorzi di urbanizzazione sono figure atipiche, per cui **"Il rapporto stesso ... assume i connotati essenziali dell'associazione non riconosciuta. Alle regole dettate dal codice civile (art. 36 ss) per tali enti non personificati occorre perciò fare capo, specie per quanto attiene ai profili organizzativi e associativi, al fine di individuare la disciplina concretamente applicabile nelle varie ipotesi. E per quanto non espressamente previsto dalle disposizioni sulle associazioni non riconosciute dovrà farsi riferimento altresì, in via analogica e integrativa anche alla disciplina sulle associazioni non riconosciute e società"** (cfr. cass. Civ. sez. I sent. 11218 del 14/10/1992).

La stessa sentenza costituiva del Consorzio convenuto del Tribunale di Roma n. 3519/1977, confermata dalla sent. 1880 del 1989 della Corte d'Appello di Roma, riconduceva tecnicamente la natura del Consorzio Residenza Aurelia nell'alveo delle associazioni non riconosciute (all. 14 e 15).

Nel tempo altro orientamento giurisprudenziale è venuto ad affermare che il Consorzio di urbanizzazione è una struttura complessa in cui coesistono sia l'aspetto volontaristico, che quello reale (inteso come obbligazioni *propter rem*), quindi gli obblighi dei consorziati sono in parte di natura negoziale e in parte di natura reale in ragione della comproprietà di beni comuni. In tale contesto i rapporti tra consorziati e i loro obblighi sono regolati prevalentemente dalle norme dello Statuto, a cui i consorziati stessi hanno

aderito volontariamente, e in loro assenza da quelle del codice civile in tema di Condominio purchè non siano in contrasto con lo statuto (cfr. *ex plurimis* Cass. sent. 21/03/2003 n. 4125).

**Recentemente, la Suprema Corte di Cassazione, nel ribadire l'orientamento di legittimità tradizionale per cui i Consorzi anche d'urbanizzazione sono equiparabili alle associazioni non riconosciute, ha rinnovato e ribadito l'orientamento giurisprudenziale che esclude l'estensione delle disposizioni in materia di Condominio alla figura del Consorzio, asserendo la prevalenza della natura negoziale del vincolo consortile e la rilevanza dell'aspetto volontaristico del singolo di partecipare o meno all'ente sociale, tanto da ammettere il recesso del consorzio dall'ente costituito anche per la gestione di parti e servizi comuni e la revoca della sua volontà a farne parte (cfr. Cass. Sez. I n. 11035 del 28/5/2015 che richiama Cass. Sez. II n. 5888 del 2010).**

Per quanto sopra esposto discende che nessuna obbligazione *propter rem* vincola ad oggi la Congregazione a mantenere il vincolo consortile, residuando sotto il mero aspetto volontaristico dell'adesione il suo diritto di recedere dalla originaria volontà di adesione a mente dell'art. 24 c.c. o, in subordine dell'art. 2285 c.c., tanto più che la durata del Consorzio è stata fissata a tempo indeterminato e non ricorrono più lo scopo e il suo oggetto sociale.

**Sotto altro profilo il rapporto negoziale consortile deve comunque essere ritenuto risolto per impossibilità sopravvenuta dell'oggetto laddove lo scopo del Consorzio (la Convenzione con il Comune di Roma e la gestione dei beni comuni) non è più realizzabile con**

**conseguente inefficacia del negozio.**

Tale aspetto legittima ulteriormente il recesso della Congregazione attrice sotto il profilo della giusta causa del recesso azionato.

**Alternativamente a quanto sopra nella fattispecie in esame viene in considerazione una situazione di diritto, tenuta presente, dai contraenti proprietari nella formazione del loro consenso alla stregua di un evento certo e che, a seguito di sopravvenuta modifica della disciplina urbanistica e delle altre circostanze di fatto e di diritto qualificanti il soggetto aderente alla convenzione e la sua obbligatorietà alla relativa stipula, sia venuto meno o comunque non si sia verificato.**

A tale riguardo consolidata giurisprudenza ritiene che *"La presupposizione ricorre quando una determinata situazione, di fatto o di diritto, passata o futura, di carattere obiettivo – la cui esistenza, cessazione e verifica sia del tutto indipendente dall'attività o volontà dei contraenti e non costituisca oggetto di una loro specifica obbligazione – possa, pur in mancanza di un espresso riferimento ad essa nelle clausole contrattuali, ritenersi tenuta presente dai contraenti medesimi nella formazione del loro consenso, come presupposto avente valore determinante ai fini dell'esistenza o del permanere del vincolo contrattuale. La presupposizione, così intesa, assume rilevanza, determinando l'invalidità o la risoluzione del contratto, quando la situazione presupposta, passata o presente, in effetti non sia mai esistita e, comunque, non esista al momento della conclusione del contratto, ovvero quella contemplata come futura non si verifichi..."* (cfr. ex plurimis Cass. Civ. sent.98/3083).

Ne discende che l'atto costitutivo e statuto del Consorzio Residenza Aurelia

sono oggi evidentemente invalidi ovvero risolti poiché non è venuta ad  
esistenza la situazione presupposta per la realizzazione del suo scopo e non  
può più venire ad essere.

**I fatti e i motivi sopra esposti rappresentano e determinano altresì un  
impedimento oggettivo sopravvenuto alla realizzazione dello scopo  
consortile e quindi un situazione di impossibilità sopravvenuta  
dell'oggetto del Consorzio convenuto ossia una causa inequivocabile  
di scioglimento del Consorzio medesimo, che avendo una durata  
indeterminata è dunque senz'altro estinto o comunque non ha più  
ragione d'essere, a mente di quanto analogamente previsto nel codice  
civile per le associazioni non riconosciute, per le società e per gli stessi  
consorzi di produzione.**

\*\*\*\* \*\*

Alla luce di quanto sopra, la Congregazione dei Legionari di Cristo, come  
sopra rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata,

#### **CITA**

- il Consorzio Residenza Aurelia, in persona del suo legale rappresentante  
pro tempore, con sede in Roma (00166) Via della Maglianella n. 236, e in  
persona dell'amministratore Rag. Giuseppe Ceccarossi in Roma (00152) Via  
Pasquale Revoltella n. 97,
- Il Sig. Manetti Cesare Carlo, residente in Roma Lungotevere  
Raffaello Sanzio n. 5;
- Il Sig. Serafino Di Sano, residente in Roma Via Corrado Barbagallo n. 40;
- La Sig.ra Di Sano Simona residente in Roma Via Giuseppe Lazzati n. 185;
- Il Sig. Egiddi Claudio, residente in Roma Via Alessandro Seganti n. 6;

- Il Sig. Paratore Emanuele residente in Roma Via Giacinto Carini n. 32;

- Il Sig. Marongiu Boniauti Eugenio residente in Roma Via Giacinto Carini n. 32;

- Il Sig. Marongiu Bonaiuti Fabrizio residente in Roma Via Cavalier D'Arpino n. 1;

- Il Sig. Moscatelli Marco residente in Roma Via Eusebio Chini n. 10;

- La Immobili Due Emme S.r.l., in eoprsona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma Via Pietro Maffagni n. 182;

- Tutti gli altri soci o consorziati del Consorzio Residenza Aurelia o soggetti aventi obbligo di aderirvi in quanto titolari di diritto di proprietà o altri diritti reali su beni siti nel comprensorio sito in Agro di Roma, località Castel di Guido, Via Aurelia Km 16,800, oggi via Castel di Guido, ubicato ad ovest del centro urbano, all'altezza del km 16,800 della strada statale n. 1 (Vecchia Aurelia oggi Via Castel di Guido, il località Riserva della Merla e ricomprende la zona circoscritta per l'intero suo perimetro da zone di Agro Romano, delimitata a SUD e ad EST dalla strada statale n. 1 "Vecchia Aurelia, oggi Via Castel di Guido e dalla isoipsa dei 50 M.S.L.M., confinando a NORD e ad ovest con viabilità a carattere interpodereale, per una superficie compelsiva comprensoriale di HA 52,5172;

a comparire avanti il Tribunale ordinario di Roma, sua nota sede, Giudice e Sezione designandi, all'udienza del 18/1/2014, ore di rito, con invito ai convenuti a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ovvero di quella fissata ai sensi dell'art. 168-bis, quinto comma, c.p.c., ai sensi e nelle forme di cui all'art. 166 c.p.c. ed a comparire all'udienza indicata, dinanzi al giudice designato ai sensi dell'art. 168-bis c.p.c., con espresso avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini importa le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e che in difetto si procederà in

loroa contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti

### **CONCLUSIONI**

Voglia l'Ill.mo Tribunale civile adito, rigettata ogni contraria istanza, per tutti i fatti e motivi di cui in narrativa:

- **in via principale**, dichiarare valido ed efficace il recesso esercitato dalla Congregazione dei Legionari di Cristo con la lettera raccomandata A.R. del 14/4/20013, quale recesso ad nutum o, gradatamente, per giusta causa;

- **in subordine**, nella denegata ipotesi di mancata accettazione di quanto sopra, accertare la manifestà volontà della Congregaziuone attrice di recedere dal Consorzio Residenza Aurelia e per l'effetto dichiarare con sentenza costitutiva la cessazione e/o risoluzione del vincolo consortile per intervenuto recesso dell'attrice;

- **in ulteriore subordine**, accertata la sopravvenuta impossibilità dell'oggetto sociale del Consorzio Residenza Aurelia, di diritto o per mancanza del presupposto negoziale, dichiarare con sentenza costitutiva risolto e/o cessato il vincolo consortile della Congregazione attrice o comunque invalido e inefficace l'atto costitutivo e lo statuto del Consorzio convenuto;

- **gradatamente**, accertatre e dichiarare l'impossibilità sopravvenuta dell'oggetto del Consorzio Residenza Aurelia, dichiararne per l'effetto il suo scioglimento.

Con condanna del convenuto alla refusione di tutte le spese, compensi di lite, oltre ad IVA 22 %, CAP 4%, e spese generali 15 %.

Ai sensi del D.P.R. 115/2002 si dichiara che la presente causa verte in materia di impugnazione di delibera consortile di valore indeterminabile e

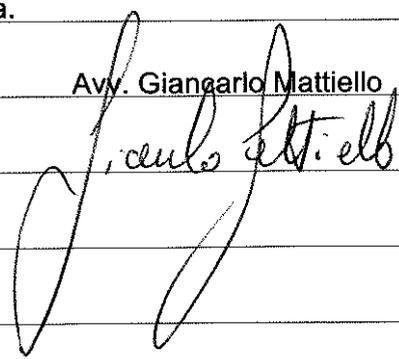
sconta il contributo unificato nella misura di € 518,00.

Si producono in copia i seguenti documenti:

- 1) Statuto Consorzio Residenza Aurelia;
- 2) Licenza edilizia Congregazione
- 3) Licenza edilizia Congregazione
- 4) Lettera recesso del 14/4/2003;
- 5) Atto d'obbligo Notaio Parmeggiani del 2003;
- 6) Atto d'obbligo Notaio Parmeggiani del 2003;
- 7) Verbale assemblea consortile del 25/1/2001;
- 8) Allegato L progetto urbanistico del 2003;
- 9) Allegato L nuovo progetto di lottizzazione del 24/9/2012;
- 10) Note Roma Capitale del 29/1/2013;
- 11) Verbale assemblea consortile del 16/4/2015;
- 12) Atto costituito e statuto Consorzio Edificatori del 16/9/2015;
- 13) Lettera Avv. Mattiello – Consorzio del 3/12/2015;
- 14) Sent. 3519/1977 Tribunale di Roma;
- 15) Sent. 1880/1989 Corte d'Appello di Roma.

Roma 3 giugno 2016

Avv. Giancarlo Mattiello



**STUDIO LEGALE**  
Avv. GIANCARLO MATTIELLO  
Patrocinante in Cassazione  
00193 Roma Via Alberico II n. 4 Tel. 063231121 – Fax. 063207909  
PEC giancarlomattiello@ordineavvocatiroma.org

All'ill.mo

Presidente del Tribunale di Roma

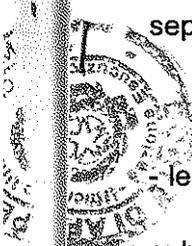
Viale Giulio cesare 54 b

00195 Roma

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA NOTIFICAZIONE PER PUBBLICI PROCLAMI**

Il Sottoscritto Avv. Giancarlo Mattiello, quale difensore della Congregazione dei Legionari di Cristo per la citazione all'udienza del 15 dicembre 2016 avanti al Tribunale di Roma del Consorzio Residenza Aurelia e di tutti i suoi soci o aventi causa ai fini della sua domanda di accertamento dell'avvenuto recesso e sue subordinate, come da atto di citazione che si produce in originale separatamente e da intendere integralmente richiamato e ritrascritto nella presente istanza

Premesso

- 
- le difficoltà e impossibilità nel rintracciare informazioni certe e attuali, anche presso banche date pubbliche, sulla identità e diritto di proprietà di tutti i soci facenti parte del Consorzio Residenza Aurelia, a fronte del loro elevato numero, della natura adesiva del rapporto consortile maturato e maturando per ciascun socio in tempi e con atti diversi, del lunghissimo tempo di durata del Consorzio (costituito nel 1972) con tutte le successioni e trasferimenti della titolarità dei diritti costituenti la qualità di socio *medio tempore* intervenuti e tutt'oggi in corso di trasferimento tra soggetti peraltro aventi sede fuori dal circondario del Tribunale di Roma ed anche all'estero;
  - l'incertezza sulla reperibilità dei nominativi dei soci e loro recapiti determinante l'interruzione ed estinzione di ben due giudizi precedenti tra le stesse parti avanti l'intestato Tribunale di Roma ( RG. 5418/2003 ed R.G. 3454/2007 – All. 2-5);
  - tali informazioni non sono state neppure fornite dal Consorzio Residenza Aurelia, nonostante

l'istanza dell'attrice di accedere e riprodurre in copia aggiornata il libro soci (All. 6);

- la citazione può essere notificata per via diretta, oltre che al Consorzio Residenza Aurelia, soltanto ad un numero limitato di soci, di cui è a conoscenza l'istante in quanto Presidente ed ex Presidente del Consorzio Residenza Aurelia ed attuali lottizzatori ed esattamente a: Il Sig. Manetti Cesare Carlo, residente in Roma Lungotevere Raffaello Sanzio n. 5; Il Sig. Serafino Di Sano, residente in Roma Via Corrado Barbagallo n. 40; La Sig.ra Di Sano Simona residente in Roma Via Giuseppe Lazzati n. 185; Il Sig. Egiddi Claudio, residente in Roma Via Alessandro Seganti n. 6; Il Sig. Paratore Emanuele residente in Roma Via Giacinto Carini n. 32; Il Sig. Marongiu Boniauti Eugenio residente in Roma Via Giacinto Carini n. 32; Il Sig. Marongiu Boniauti Fabrizio residente in Roma Via Cavalier D'Arpino n. 1; Il Sig. Moscatelli Marco residente in Roma Via Eusebio Chini n. 10; La Immobiliare Due Emme S.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma Via Pietro Macagni n. 182;

- per tutti gli altri consorziati, di numero consistente e sui quali ricorre incertezza per identità e recapiti, si rende necessaria la notifica per pubblici proclami, quale unico strumento utile messo a disposizione

dalla normativa processuale

### CHIEDE

Di essere autorizzato alla notificazione dell'atto di citazione di tutti i soci o consorziati del Consorzio Residenza Aurelia o soggetti aventi obbligo di aderirvi in quanto titolari di diritto di proprietà o altri diritti reali su beni siti nel comprensorio sito in Agro di Roma, località Castel di Guido, Via Aurelia Km 16,800, oggi via Castel di Guido, ubicato ad ovest del centro urbano, all'altezza del km 16,800 della strada statale n. 1 (Vecchia Aurelia oggi Via Castel di Guido, il località Riserva della Merla e ricomprende la zona circoscritta per l'intero suo perimetro da zone di Agro Romano, delimitata a SUD e ad EST dalla strada statale n. 1 "Vecchia Aurelia, oggi Via Castel di Guido e dalla isoipsa dei 50 M.S.L.M., confinando a NORD e ad ovest con viabilità a carattere interpodereale, per una superficie complessiva comprensoriale di HA 52,5172, mediante

pubblici proclami ex art. 150 c.p.c. sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica, sul sito istituzionale del Tribunale di Roma e su quello del Ministero della Giustizia.

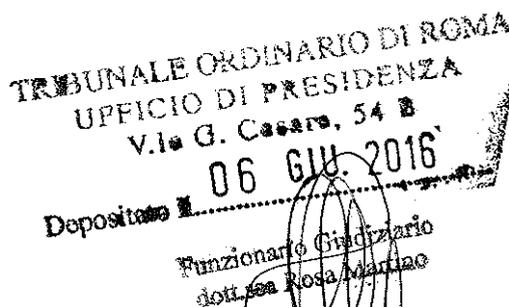
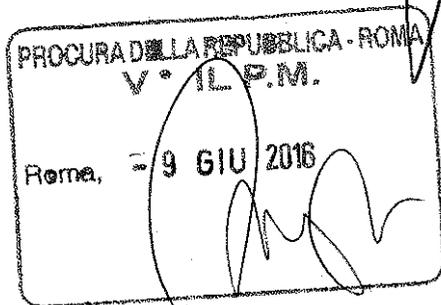
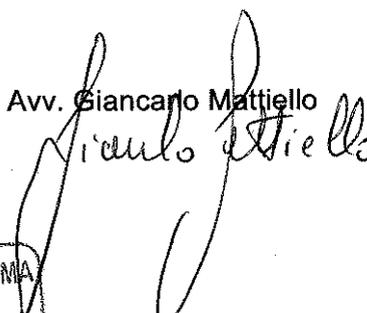
Si allegano in originale la citazione avanti al Tribunale di Roma con procura a margine, e in copia alla presente istanza:

- 1) Atto costitutivo del Consorzio
- 2) Estratto informativo Tribunale Roma r.g. 5418/2003;
- 3) Estratto informativo Tribunale Roma r.g. 3454/2007;
- 4) Atto riassunzione giudizio r.g. 3454/2007
- 5) Informativa Avv. Visconti sul giudizio r.g. 3454/2007;
- 6) Lettera Avv. Mattiello – Consorzio Residenza Aurelia del 3/12/2015.

Con osservanza

Roma, 1 giugno 2016

Avv. Giancarlo Mattiello





## TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

### IL PRESIDENTE

- Letta l'istanza per l'autorizzazione alla notificazione per pubblici proclami ex art. 150 cpc presentata dall'avv. Giancarlo Mattiello relativamente alla domanda giudiziale da proporre dinanzi al Tribunale avente ad oggetto l'accertamento dell'avvenuto recesso della Congregazione Legionari di Cristo dal Consorzio Residenza Aurelia.
- Ritenuto che dalla documentazione allegata emergono obiettive difficoltà nell'individuare nominalmente tutti i consorziati, tenuto conto dell'anno della sua costituzione (1972) e del numero dei partecipanti, sicchè si ravvisano i presupposti per la notifica nelle forme dell'art. 150 cpc nei confronti di tutti i soci e/o consorziati del Consorzio Residenza Aurelia;
- Visto il parere favorevole reso dal PM in sede in data 9/6/2016

**P.Q.M.**

**AUTORIZZA** l'avv. Giancarlo Mattiello a procedere alla notifica per pubblici proclami dell'atto di citazione da inserzionare sui siti del Ministero della Giustizia e del Tribunale di Roma.

Roma, 14 luglio 2016

**Il Presidente**  
IL PRESIDENTE VICARIO DEL TRIBUNALE  
(Fabrizio Gentili)

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
UFFICIO DI PRESIDENZA

V.le G. Cesare, 54/B

15 LUG. 2016

Depositato il.....

Funzionario Giudiziario  
don. ssa Rosa Campano

Si chiede rilascio di n. 11 copie conformi per  
 notifica presso UNEP di ROMA  
 Av. Paolo St. 11

RILASCIATE n. 11 (UNDICI)  
 COPIE CONFORMI ALL'ORIGINALE PER GLI USI CONSENTITI  
 secondo il disposto delle Circolari del Ministero della Giustizia,  
 Ufficio VI, del 26-02-2005 e del 27-07-2007.

Diritto di copia autentica liberato a mezzo marche da bollo apposte qui di seguito.

Roma, 21 LUG. 2016



Simonetta GIUSTI  
 FUNZIONARIA UNEP  
 813 CORTE D'APPELLO DI ROMA



0 1 16 011519 358 5



0 1 16 011519 368 7



0 1 16 011519 367 6



0 1 16 011519 366 5



0 1 16 011519 365 3



0 1 16 011519 360 8



0 1 16 011519 364 2



0 1 16 011519 359 6



0 1 16 011519 361 9



0 1 16 011519 362 0