

R.G. 41730/2014

15137/18
 cron. 4938/18
 REP. 1660/18



REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
 TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
 QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario Giuseppe Colaluce
 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **41730/2014** promossa da:

BIAGINI FRANCO (c.f. BGN FNC 41C11 Z315L), nato il 11.3.1941 in Etiopia, **CASAGNI AUGUSTO** (c.f. CSG GST 39D15 A345G), nato il 15.4.1939 a L'Aquila, **FANO DANIELE** (c.f. FNA DNL 48L08 Z133G), nato il 8.7.1948 in Svizzera, **ZONCHELLO GAIA** (c.f. ZNC GAI 75M42 H501V), nata il 2.8.1975 a Roma, **DE MITRI STEFANO MARIA** (c.f. DMT SFN 50S25 H501H), nato il 25.11.1950 a Roma, **MAGINI LEONARDO** (c.f. MGN LRD 48D30 H501K), nato il 30.4.1948 a Roma, **CARNEVALE CLAUDIO** (c.f. CRN CLD 50H10 F880M), nato il 10.6.1950 a Nettuno, **SANTIAPICHI XAVIER** (c.f. SNT XVR 68L10 H501I), nato il 10.7.1968 a Roma, tutti rappresentati e difesi dall'Avv Alessandro Pallottino (c.f. PLL LSN 48M25 H501U) e dall'Avv. Valentina Canale (c.f. CNL VNT 75D49 H501A), presso il cui studio sono elettivamente domiciliati in Roma, via Oslavia n. 12, in virtù di procura speciale versata in atti

ATTORI

contro

CONSORZIO OLGIATA (c. f. 80403390588), con sede in Roma, via Anton Giulio Bragaglia, rappresentato e difeso dall'Avv. Palmerini Anna (c.f. PLM NNA 69A56 B354C), presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Roma, via Oslavia n. 12, in virtù di procura speciale versata in atti

CONVENUTO

nonchè

OLGIATA SPORT S.R.L. (c. f. 04796660589), con sede in Roma al Largo Olgiata n. 15, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma alla via Cassia 1606, presso e nello studio degli Avv.ti Alberto Lapenna (cod. fisc. LPN LRT 72A29 B180A) e Simona De Paola (cod. fisc. DPL SMN 70S60 H501B), che la rappresentano e difendono in virtù di procura speciale versata in atti

CONVENUTO ED ATTORE IN RICONVENZIONE

e tutti gli altri consorziati elencati nell'atto di citazione attoreo (a cui si fa rinvio *per relationem*) nei confronti dei quali la notifica è avvenuta *ex art.150 c.p.c.*

CONVENUTI CONTUMACI

CONCLUSIONI

Per le parti attrici: *“Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, in accoglimento della presente domanda, nel merito: 1) accertare e dichiarare che, a seguito delle nuove edificazioni operate in conseguenza della delibera di Consiglio Comunale n. 60/2003, nonché delle opere di frazionamento e nuova edificazione, si è alterato il rapporto originario tra i valori reali dei singoli immobili e la ripartizione delle carature consortili previste dallo Statuto; 2) dichiarare il diritto degli attori di ottenere la revisione e/o la modifica delle suddette carature consortili; 3) disporre la revisione delle carature consortili sulla base della presente domanda e delle risultanze istruttorie.”*

Per parte convenuta Consorzio Olgiata *“1) Disponga la revoca della contumacia del Consorzio Olgiata già dichiarata dal Giudice nell'udienza del 21.01.2015; 2) Accolga le domande presentate dagli attori cui il Consorzio Olgiata aderisce completamente e, pertanto: - “accertare e dichiarare che, a seguito delle nuove edificazioni operate in conseguenza della delibera di Consiglio Comunale n. 60/2003, nonché delle opere di frazionamento e nuova edificazione, si è alterato il rapporto originario tra i valori reali dei singoli immobili e la ripartizione delle carature consortili previste dallo Statuto; - dichiarare il diritto degli attori di ottenere la revisione e/o la modifica delle suddette carature consortili; - disporre la revisione delle carature consortili sulla base della presente domanda e delle risultanze istruttorie. 3) Rigetti la domanda riconvenzionale proposta dall'Olgiata Sport S.r.l. in quanto totalmente infondata e non pertinente all'oggetto del giudizio ed il cui esame è correlato all'esito del giudizio già pendente presso Codesto Ecc.mo Tribunale, sez. VIII, RG n. 67740/11, C.I. dr. De Petra, che vede per l'appunto contrapposti l'Olgiata Sport S.r.l. ed il Consorzio Olgiata in merito alla corretta attribuzione delle carature conseguente al trasferimento del terreno di proprietà dell'Olgiata Sport S.r.l.”*

Per parte convenuta Olgiata Sport S.r.l.: *“Voglia l'On.le Tribunale adito, in accoglimento della domanda riconvenzionale, così giudicare: I. disporre la revisione delle carature consortili sulla base della presente domanda e delle risultanze istruttorie; II. dichiarare il diritto della società Olgiata Sport S.r.l. di ottenere la revisione e/o la modifica delle proprie carature consortili in forza dell'atto pubblico di rettifica riducendoli da 3000 a 1000; III. Condannare parte attrice al pagamento delle spese e competenze di lite da distrarre in favore dei deducenti procuratori antistatari.”*

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato ex art. 150 cpc al Consorzio Olgiata ed a tutti i consorziati, gli attori, nella loro qualità di proprietari di unità immobiliari site all'interno del detto Consorzio, avevano adito il Tribunale per ottenere la revisione delle carature consortili applicabili per la ripartizione delle spese del Consorzio. Gli attori evidenziavano che, nel tempo la diversa attività edificatoria svolta da consorziati aveva comportato una modificazione dell'iniziale rapporto milionesimale dei carati per cui era necessario riallineare tale rapporto con l'effettivo stato di fatto edificatorio e che a causa del gran numero dei consorziati e dell'impossibilità materiale di risolvere la modifica dei carati con semplice assemblea, erano stati costretti ad agire in giudizio per l'accoglimento delle surriportate conclusioni.

Con comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale si costituiva la Società Olgiata Sport S.r.l. la quale a sua volta evidenziava come in sede di acquisto dell'immobile all'interno del comprensorio dell'Olgiata le era stata attribuita una caratura superiore rispetto a quella effettiva (3000 anziché 1000 carati); rilevava come, una volta verificata l'esistenza dell'errore, a far data dal 2003, a

più riprese la Società Olgiata Sport S.r.l. lo aveva comunicato al Consorzio dell'Olgiata chiedendo la riduzione delle spese di partecipazione in proporzione agli effettivi carati e la restituzione di quanto indebitamente versato; faceva presente che in data 4 marzo 2009, la Olgiata Sport S.r.l. ed il suo dante causa originario, avevano provveduto alla rettifica dell'originario atto pubblico di vendita modificando da 3000 a 1000 l'ammontare dei carati indicati nell'atto di trasferimento, dando comunicazione dell'avvenuta rettifica al Consorzio con lettera raccomandata del 27 aprile 2009.

Esponiva inoltre la detta società che il Consorzio, in attesa delle risultanze della c.t.u., aveva provveduto in via provvisoria a modificare i contributi consortili dovuti dall'Olgiata Sport S.r.l. in funzione dei carati così come rettificati in atto pubblico, provvedendo ad attribuire la differenza dei carati rettificati ad altro e diverso consorzio titolare del diritto di servitù di passaggio sulle piste dei cavalli dislocate all'interno del Consorzio; per tali motivi l'Olgiata Sport S.r.l. spiegava domanda riconvenzionale al fine del riordino dei carati consortili anche in funzione del proprio atto pubblico di rettifica e chiedeva l'accoglimento delle conclusioni sopra trascritte.

La causa veniva trattata alla prima udienza del 21.1.2015 nella quale il precedente G.I., verificata la regolarità dell'autorizzata notifica per pubblici proclami, dichiarava la contumacia degli altri convenuti non costituiti.

All'udienza dell'1.7.2015, lo stesso precedente G.I. ammetteva la consulenza tecnica d'Ufficio, chiesta congiuntamente da tutte le parti costituite, ed all'udienza del 2.12.15 affidava al nominato C.T.U. Arch. Roberto Giannini l'incarico di *1) descrivere la situazione dei luoghi con specifico riferimento alle ulteriori edificazioni e frazionamenti individuati in atto di citazione; 2) in caso di riscontrata esistenza degli stessi provvedere ad attribuire le nuove carature utilizzando gli stessi parametri originariamente impiegati alla costituzione del consorzio e desumibili dalla documentazione dello stesso Consorzio o presso pubblici depositari; 3) provvedere ad individuare il coefficiente proporzionale di riduzione delle carature preesistenti per la ricostruzione dell'unità.*

In corso di causa si costituiva, prima dell'inizio della c.t.u., il Consorzio Olgiata il quale rassegnava le conclusioni sopra trascritte.

Espletata la c.t.u. nessuna delle parti in giudizio muoveva obiezioni alle sue risultanze (che di seguito vengono sinteticamente riassunte). In risposta al primo quesito, il C.T.U. individuava le seguenti diverse situazioni di *"ulteriori edificazioni e frazionamenti"*: - a) nuove edificazioni realizzate in base alla Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 3.4.2003, dettagliatamente elencate nella tabella riportata alle pagine 5 e 6 della C.T.U. (cui si rinvia); - b) interventi edilizi di frazionamento/ristrutturazione del compendio denominato *"Semibrado"*, dettagliatamente elencati nella tabella riportata alle pagine 8, 9 e 10 della C.T.U. (cui si rinvia); - c) interventi edilizi di frazionamento/ristrutturazione del compendio denominato *"Vaccheria"*, dettagliatamente elencati nella tabella riportata alle pagine 10, 11 e 12 della C.T.U. (cui si rinvia); - d) interventi edilizi/nuove costruzioni realizzati in base alle leggi sui Condoni Edilizi o sul Piano Casa, dettagliatamente elencati nella tabella riportata alle pagine 14, 15 e 16 della C.T.U. (cui si rinvia).

Avendo accertato l'esistenza di situazioni legittimanti la revisione della carature consortili, il C.T.U. rispondeva al secondo quesito individuando le nuove carature in conformità ai criteri adottati al momento della loro originaria attribuzione. Spiegava nel suo elaborato che erano stati utilizzati i seguenti criteri di formazione delle originarie carature: 1) criteri dettati nell'art. 6 punto A) dello Statuto consortile datato 1968; 2) criteri desumibili dall'analisi delle relazioni di stipula a partire dal 1968 grazie alla quale si è potuto mettere in relazione la superficie fondiaria alienata, l'indice di

edificabilità e il valore attribuito alla caratura, in relazione al singolo lotto/isola o porzione di essa; 3) criteri desumibili dai valori degli immobili oggetto di successivi frazionamenti degli originari cespiti.

Sulla base di tali criteri, il C.T.U. perveniva all'individuazione, per ciascuna delle tipologie di nuove edificazioni e/o frazionamenti rinvenuti in risposta al quesito n. 1, i parametri unitari per poter attribuire le nuove carature, i quali venivano così individuati e trascritti: - a) nuove edificazioni realizzate in base alla Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 3.4.2003: il valore medio unitario, indicato come $K_x = K/mc$ ossia caratura unitaria per metrocubo di volumetria edificabile, è stato calcolato in $K_x = 0,9069$ (alle pagine 27 e 28 della C.T.U. viene riportata la tabella con le nuove carature attribuibili a questa tipologia di nuove edificazioni); - b) interventi edilizi di frazionamento/ristrutturazione del compendio denominato "Semibrado": il valore medio unitario è stato individuato in $K_x = 0,5496$ (alle pagine 31, 32, 33 e 34 della C.T.U. viene riportata la tabella con le nuove carature attribuibili a questa tipologia di interventi edilizi); - c) interventi edilizi di frazionamento/ristrutturazione del compendio denominato "Vaccheria": il valore medio unitario è stato individuato in $K_x = 0,5496$ (alle pagine 35, 36 e 37 della C.T.U. viene riportata la tabella con le nuove carature attribuibili a questa tipologia di interventi edilizi); - d) interventi edilizi/nuove costruzioni realizzati in base alle legge sui Condoni Edilizi o sul Piano Casa: il valore medio unitario è stato individuato in $K_x = 0,9069$ (alle pagine 39, 40, 41 e 42 della C.T.U. viene riportata la tabella con le nuove carature attribuibili a questa tipologia di interventi edilizi).

Inoltre il C.T.U., dopo aver constatato che l'originario assetto dei comparti come risultava nel 1968 era stato, negli anni, modificato provvedeva a riconfigurare il nuovo assetto compositivo dei comparti di caratura attualmente presenti nel Consorzio (a pagina 44 della C.T.U.) nel modo seguente: punto A) art 6 comparto residenziale "ab origine" $K = 960.000,00$; carati migrati nel comparto residenziale $K = 4.304,29$; Totale nuovo comparto residenziale $K = 964.304,29$; punti B, C, D, E, F, G art. 6 non residenziale $K = 35.695,71$; Totale complessivo caratura Consorzio Olgiata $K = 1.000.000,00$.

In risposta al terzo quesito, il C.T.U. provvedeva a calcolare il coefficiente di riduzione da applicare ad ogni singolo contribuente del comparto residenziale in revisione delle carature già attribuite, in maniera tale che la sommatoria complessiva di tutti i singoli conti fosse ricondotta al valore della nuova soglia di $K = 964.304,29$ milionesimi. Detto coefficiente di riduzione veniva indicato in $\alpha = K_{964.304,29} / K_{1.013.507,12} = \alpha = 0,95145$ (a pag. 45 della C.T.U.). Nelle pagine 46 e 47 dell'elaborato peritale veniva poi riportata la tabella di riepilogo delle nuove carature di tutto il comparto residenziale e la tabella di riepilogo per il comparto non residenziale.

Veniva infine affrontato il problema sollevato dalla Olgiata Sport S.r.l. relativo alla rettifica della sua attuale caratura pari a $K = 3.000$, nella minore caratura di $K = 1000$. Il C.T.U. con riferimento alle osservazioni svolte dalla Olgiata Sport S.r.l. ha avallato la tesi della detta convenuta ed attrice in riconvenzione evidenziando a pagina 50 e 51 della sua relazione che: " - Visto l'atto pubblico di rettifica Dott. Pietro Mazza Notaio in Roma del 04 marzo 2009 rep. 109870 racc. 39555 in cui si indicano quale quota coerente conseguente all'acquisto della porzione immobiliare in atto, la caratura di $k = 1.000$ carati; - Vista l'esistenza nell'originario riparto delle quote indicato dallo Statuto all'art. 6 punto E) Olgiata Romana S.p.A. per Riding Club, per carati $K = 2.000$: - Vista la pendenza dei citati giudizi in corso in merito al contenzioso sulla attribuzione dei residui 2.000 carati ad oggi incorporati nel conto n. CCOO2 - Olgiata Sport S.r.L. pari a 3.000 carati; Ritengo, in forza del citato atto di rettifica stipulato fra le parti, nell'assolvimento dell'incarico tecnico a me conferito, che sia atto dovuto il riallineamento della caratura a carico del conto n. CCOO2 - Olgiata Sport S.r.L. nella misura indicata nell'atto di rettifica pari a 1.000 carati." Quanto ai rimanenti 2.000 carati il C.T.U., visto che la loro attribuzione era al vaglio di giudizi ancora pendenti, ha ritenuto di "formare un conto di 2.000 carati in carico alla Carlero Immobiliare, sulla scorta dei citati atti di costituzione della servitù (1981)

e scioglimento della stessa (2010). Attesi gli esiti delle future sentenze tutt'oggi "Sub iudice" in Tribunale, si potrà confermare "il comparto" costituito dai 3.000 carati in questione (carati 1.000 attribuiti in questa sede di C.T.U. a carico di Olgiata Sport e 2.000 carati a carico di Carlero Immobiliare), ovvero poter eseguire le attribuzioni "ex lege" di cui alle future sentenze."

Su tali conclusioni hanno concordato tutte le parti costituite le quali anche in sede di precisazione delle conclusioni hanno insistito perché fossero accolte integralmente anche in sentenza.

Come è noto il Giudice può far proprie *per relationem* le conclusioni a cui è giunto il C.T.U. il quale, nell'allegato 15 (composto di 39 pagine) alla propria relazione tecnica, ha provveduto a redigere le tabelle con i nuovi carati per tutti i consorziati. A tali tabelle dunque deve, per lo scrivente Giudice, farsi ormai riferimento a tutti gli effetti di legge e tali tabelle devono intendersi integralmente trascritte nella presente sentenza.

Giusti motivi consigliano la compensazione integrale delle spese di lite. Le spese di c.t.u. ricadono in via definitiva su tutte le parti in causa, in proporzione dei valori millesimali delle loro singole unità immobiliari.

P.Q.M.

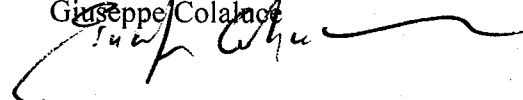
definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie la domanda degli attori e per l'effetto determina in via definitiva le tabelle delle carature consortili come da risultanze della c.t.u. (da intendersi anche nel presente dispositivo integralmente ritrascritte), da applicarsi per la ripartizione dei rispettivi oneri consortili.
- accoglie la domanda riconvenzionale della Olgiata Sport S.r.l. e per l'effetto determina, come da risultanze della c.t.u. (da intendersi anche nel presente dispositivo integralmente ritrascritte), in carati 1000 la caratura consortile da attribuire a detta società;
- compensa integralmente le spese di lite;
- pone in via definitiva le spese di c.t.u. a carico di tutte le parti in causa, in proporzione delle accertate carature consortili come da risultanze della c.t.u. (da intendersi anche nel presente dispositivo integralmente ritrascritte).

Roma, 19 luglio 2018

Il G.O.T.

Giuseppe Colanoci



Depositate in Cancelleria



2017/102
19/07/2018