

18/10/2021
h. 11.15

OLGIATA	
PROT. N.	1697
DATA	18/10/2021



ATTO DI SIGNIFICAZIONE E DIFFIDA

La **Castello Olgiata società semplice**, (C.F. 07719490588; P. I.v.a. 01850121003) in persona del suo legale rappresentante pro tempore, sig.ra Rosalba Neri, corrente in Roma, largo Olgiata n. 15, isola Castello,

PREMESSO

- 1) Che la **Castello Olgiata s.s.** fa parte del **Consorzio Olgiata** (in seguito per brevità **CO**), nuova denominazione del **Consorzio Manutenzione e Servizi Olgiata** (di seguito **CMSO**) in quanto proprietaria di immobili edificati siti nell'area di lottizzazione convenzionata denominata "**Lottizzazione dell'Olgiata**", stipulata per atto notaio Papi in data 9 dicembre 1968, rep. 46743, ed è tra i maggiori consorziati per carature possedute:
- 2) che il predetto **Consorzio**, costituito nell'ottobre del 1968 e regolato da uno Statuto aveva come scopo esclusivo quello di "**curare la manutenzione e l'esercizio degli impianti esistenti nell'ambito del comprensorio privato e dei suoi accessi ...**" compiti che il **Consorzio** si impegnò originariamente a svolgere nei confronti del **Comune di Roma**, fino al momento della cessione degli impianti e delle opere al **Comune stesso** ;
- 3) che tali compiti sono svolti dal **Consorzio** in forza della **Convenzione di lottizzazione** - stipulata nel dicembre 1968 tra il **Comune di Roma** e l'**Olgiata Romana spa** , proprietaria di tutti i terreni siti nel comprensorio dell'**Olgiata** - che prevedeva all'art. 12 , ultimo comma che , ad avvenuta scadenza della convenzione avente durata **quarantennale ex art. 19 (quindi l'8 dicembre 2008)** , tutte le strade e le opere di urbanizzazione realizzate nel **Comprensorio privato della Olgiata Romana** , sarebbero passate di diritto in proprietà del Comune di Roma, se già non effettuato ;
- 4) che a norma del precitato art. 19 della convenzione di lottizzazione l'eventuale proroga o rinnovo della stessa poteva avvenire " in qualunque momento prima della scadenza " , pertanto non essendo intervenuto alcun rinnovo prima della scadenza, la **Convenzione è cessata definitivamente alla data del 8.12.2008**;
- 5) che peraltro l'art. 11 della **Convenzione di lottizzazione** dava atto di come la **Olgiata Romana** avesse già ceduto al **Comune di Roma** tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria , indicando come termine massimo della cessione delle aree di urbanizzazione primaria (strade , illuminazione, fognature ecc.) la scadenza stessa della convenzione prevista per l'8 dicembre 2008; il tutto in semplice applicazione della legge Urbanistica che prevede detto obbligo ;

- 6) che la Sales Sud srl subentrata dal 2.7.1992 alla originaria Olgiata Romana spa diveniva il solo soggetto avente causa nei rapporti con il Comune di Roma , ex Convenzione di Lottizzazione, come peraltro precisato anche nella modifica della predetta convenzione deliberata dal Comune di Roma in data 5.1.2001 ;
- 7) che con atto a rogito notar Giuseppe Dominici di Roma in data 29.1.2016 rep 85015, il Consorzio Olgiata acquistava dalla Sales Sud srl , oltre ad alcune aree a verde ed immobili compresi nel comprensorio , anche tutte le aree di sedime delle infrastrutture e relative infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria (rete stradale principale, rete fognaria, impianto innaffiamento, impianto illuminazione pubblica) che alla scadenza della convenzione (8.12.2008) erano passate di diritto in proprietà di Roma Capitale ai sensi della Convenzione;
- 8) che tale atto di trasferimento è avvenuto , a parere della intimante, in violazione dell'art. 12 della Convenzione , non potendo il Consorzio diventare proprietario dei terreni e opere di urbanizzazione oggetto della Convenzione , essendo già stato precedentemente convenuto il loro trasferimento “ di diritto “ al Comune di Roma alla scadenza della Convenzione di Lottizzazione;
- 9) che scaduta la Convenzione in data 8.12.2008, il Comune di Roma su richiesta della Sales Sud srl , con Determinazione Dirigenziale del 15.12.2011 prot. 96211: a) differiva alla Sales Sud fino al 15.12.2020 i termini di consegna delle aree di sedime e relative infrastrutture precisando che nelle more della consegna la Sales “ *dovrà provvedere al completamento delle attività tecnico amministrative, alla costituzione delle servitù necessarie*” ai fini della consegna delle opere al Comune ; b) confermava al CMSO la prosecuzione fino al 15.12.2020 dei compiti di gestione e manutenzione delle aree, manufatti ed infrastrutture da consegnare a Roma Capitale alla scadenza della detta proroga ; c) confermava al Consorzio che “ *gli interventi di manutenzione straordinaria di ogni infrastruttura dovranno ottenere il benestare dei competenti uffici prima della loro realizzazione*”;
- 10) che con nota del 16.6.2010 il Comune di Roma aveva già formalizzato alla Sales Sud srl la richiesta di trasferimento e consegna delle aree oggetto di urbanizzazione;
- 11) che a seguito della cessione delle infrastrutture da parte della Sales Sud al Consorzio Olgiata , Roma Capitale con Note del 9.2.2018 prot. 23895 e del 14.3.2019 prot. 45427 preso atto della cessione, ribadiva che il Consorzio è subentrato in tutti gli obblighi già a carico alla Sales Sud in forza della Convenzione compresi quelli riferiti alla consegna delle opere di urbanizzazione site nel comprensorio convenzionato, e sollecitava il Consorzio a

porre in essere le attività e documenti prodromici alla consegna alla amministrazione delle dette opere;

12) che il Presidente del Consorzio Olgiata, con nota del 23.12.2020 inoltrata al Sindaco di Roma Capitale e , per conoscenza, all'Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale, al Dirigente del IX Dipartimento, al Presidente del XV Municipio, al Dirigente del Patrimonio , al Presidente della Commissione Urbanistica e al Presidente della Commissione del Patrimonio, in ragione della avvenuta scadenza della Convenzione (8.12.2008) e della scadenza anche dei termini di consegna delle opere come prorogati al 15.12.2020, ha comunicato al Comune “ *di non avere più alcun obbligo nel proseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture , avendola assunta solo per la durata della proroga*” dei termini di consegna , in virtù dell'evidente presupposto che le aree in parola , a norma di Convenzione , già proprietà del Comune di Roma dal 8.12.2008, dovevano materialmente essere consegnate al Comune alla data del 15.12.2020 ;

13) che peraltro con la medesima comunicazione , il C.O. invitava Roma Capitale ad eseguire anche alcuni lavori urgenti di manutenzione straordinaria della strada di accesso al consorzio , dell'acquedotto irriguo (ed altri) divenuti di esclusiva competenza di Roma Capitale a seguito della intervenuta cessazione della Convenzione di Lottizzazione ;

14) che in mancanza di riscontro da parte di Roma Capitale a detta Nota, il C.O. con assemblea solo ordinaria del 11.9.2021 a cui hanno partecipato solo il 17.3% dei consorziati , deliberava l'esecuzione dei detti lavori straordinari di manutenzione di competenza di Roma Capitale , con conseguente ingente aggravio di spese per i consorziati ; la medesima assemblea ordinaria (di cui ad oggi la intimante ignora il relativo verbale non ancora pubblicato ne comunicato ai consorziati assenti), avrebbe anche affrontato il tema dei rapporti con Roma Capitale con decisioni allo stato non conosciute dalla intimante.

RITENUTO CHE

A) La Convenzione di lottizzazione è scaduta in data 8.12.2008 e che in data 15.12.2020 è altresì scaduto il termine di proroga concesso dal Comune per la formale consegna delle opere di urbanizzazione e relativo sedime ad esso Comune.

B) La convenzione non può più essere prorogata ai sensi dell'art. 19 della stessa. Conseguentemente, qualora il Comune intendesse sottoscrivere una nuova convenzione essa dovrebbe essere su base volontaria, con ciò intendendo che ciascun proprietario di beni immobili siti all'interno del consorzio, in quanto successore a titolo particolare della posizione giuridica dell'allora Olgiata Romana SPA, dovrebbe poter liberamente scegliere se aderire o meno. E' pacifico, infatti, che non può essere il Consorzio a

negoziare e, meno che mai, sottoscrivere con il Comune alcuna nuova Convenzione, poiché carente dei poteri e della posizione giuridica per farlo, salvo che tali poteri non fossero conferiti dalla unanimità dei consorziati con apposita delibera di assemblea straordinaria.

- C) Scaduta la convenzione e la proroga dei termini per la consegna delle opere , è divenuta indifferibile la presa in consegna degli stessi da parte di Roma Capitale, ai sensi della Convenzione stessa, al fine di definire lo stato di incertezza attualmente esistente riguardo ai compiti di manutenzione straordinaria degli impianti , alle spese conseguenti da sostenere , specie con riferimento ai lavori urgenti già segnalati al Comune dal Consorzio con la Nota del 23.12.2020 , al fine di non gravare di dette ingenti spese i consorziati.
- D) Avendo il Consorzio acquistato dalla Sales Sud srl nel lontano 2016 le dette infrastrutture da consegnare a Roma Capitale, si auspica che il medesimo Consorzio abbia per tempo posto in essere le attività prodromiche alla loro cessione , come peraltro già richiesto dal Comune nelle citate Note del 9.2.2018 e 14.3.2019, poiché se così non fosse ogni ulteriore ritardo oltre quello già maturato, sarebbe foriero di ulteriori ingenti danni per la scrivente e tutti i consorziati che , si trovano oggi nella ingiusta posizione di dover corrispondere quote consortili per spese straordinarie di manutenzione che non competono al Consorzio medesimo, ma al Comune e che peraltro allo stato, in mancanza di espresso benestare alla esecuzione da parte di Roma Capitale (ai sensi della citata DD 15.12.2011), sarebbero di difficile ripetizione .
- E) Per i motivi di cui sopra è interesse della intimante che si adottino con urgenza gli atti necessari per la consegna delle opere di urbanizzazione a Roma Capitale nel rispetto della Convenzione 8.12.1968, anche al fine di scongiurare ulteriori ricadute economiche sul consorzio intimante che possono derivare da tale mancata immediata consegna e dal quadro giuridico non ancora perfezionato circa i rapporti tra Consorzio Olgiata e Roma Capitale.

Tanto premesso e ritenuto, la Castello Olgiata ss

intima e diffida

- 1) **Roma Capitale in persona del Sindaco pro tempore (c.f. 02438750586)** a prendere in consegna senza altro indugio e comunque non oltre trenta giorni dalla presente , tutte le opere ed infrastrutture di urbanizzazione di sua proprietà site nel comprensorio Olgiata , come indicate nella DD 15.12.2011 , adottando i necessari conseguenti provvedimenti e/

A)

o ogni altra determinazione che definisca i rapporti derivanti dalla citata e scaduta
Convenzione di lottizzazione;

- 2) In caso di silenzio della Amministrazione Comunale rispetto a quanto sopra, **intima e diffida** il **Consorzio Olgiata** , in persona del suo legale rappresentante (c.f. 80403390588) a costituire in mora Roma Capitale nei successivi dieci giorni , per la presa in consegna delle dette opere di urbanizzazione; nelle more , a non dar corso a lavori di manutenzione straordinaria sui beni da consegnare a Roma Capitale , senza aver preventivamente ricevuto da quest'ultima il relativo benestare, come previsto nella citata D.D. del 15.12.2011 e a non addebitare ai consorziati il costo di tali lavori.

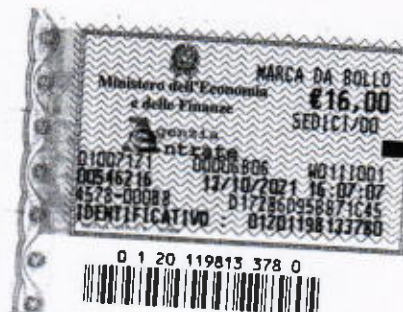
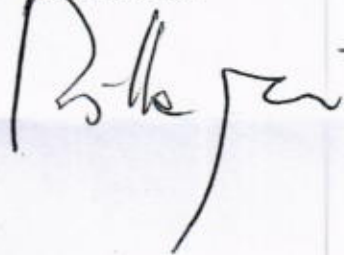
Con riserva di ogni diritto , ragione ed azione anche di natura risarcitoria a tutela degli interessi della intimante

Roma 12.10.2021

Castello Olgiata ss

L'amministratore

Rosalba Neri



21 12
Si notifica a :

1) **Roma Capitale in persona del Sindaco p.t. (C.F. 02438750586), presso la Casa Comunale in Piazza del Campidoglio n. 1 – cap 00186 Roma**

2) **Consorzio Oligata (C.F. 80403390588) in persona del suo legale rappresentante p.t., con Sede In Via Anton Giulio Bragaglia n. 78/g , cap 00123 Roma**



COPIA

UNEP - CORTE DI APPELLO DI ROMA

Settore 10

Zona 185

CASSA 8 /2021 Cron. 7.782 Dest. 2/2 Data Ric. 14/10/2021

Richiedente: NERI ROSALBA

Relazione di Notificazione

Trasf. 10,84 Sp.postale 0,00

Richiesto come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico c/o la Corte di Appello di Roma, ho notificato il presente atto a CONSORZIO OLGIATA, IN PERSONA DEL LEG.RAPPR. PRO TEMPORE, CON SEDE

ROMA - VIA BRAGAGLIA ANTON GIULIO, 78/G

mediante consegna di copia conforme all'originale a mani di persona qualificata per

Sepe bene Autorelle *Laura Pignatta*

capace e convivente, che si incarica della consegna in assenza del destinatario e di persone idonee a ricevere l'atto, in busta chiusa e sigillata, ai sensi di legge.

Roma, *18/10/21*

L'Ufficiale Giudiziario

LAURA PIGNATTA
Ufficiale Giudiziario

Ai sensi dell'art. 140 c.p.c. , curando il deposito della copia dell'atto in busta chiusa e sigillata completa di numero cronologico, nella Casa Comunale di Roma, per non aver rinvenuto alcuno all'indicato domicilio e/o per l'assenza o il rifiuto di persone idonee a cui poter consegnare l'atto ai sensi di legge.

Roma, _____ L'Ufficiale Giudiziario _____