

STUDIO LEGALE COSTI

00186 ROMA – VICOLO DEI GRANARI N. 10/A (Piazza Navona)

TEL. 06/36306020- 36306666 - FAX 06/3293985

P.E.C.: danielecosti@ordineavvocatiroma.org

EMAIL : info@studiolegalecosti.com

WEB: www.studiolegalecosti.com

Patrocinio avanti le Supreme Corti

Avv. Daniele Costi

Avv. Alessandro D'Urbano
Avv. Stefano Diamanti
Avv. Giuseppe Luigi Bandinu
Avv. Filippo Adriano Costi
Avv. Antonella Paris
Dott. Alberto De Marco
Dott.ssa Fabiana Mulas
Dott. Francesco Lorenzo Costi

Of counsel

Avv. Maurizio Fiorilli
(Avvocato Generale dello Stato Onorario)

Porto Sant'Elpidio (AP)

Via Monte Amiata n. 30/B
Tel. (+39) 0734. 87.73.47
Fax (+39) 0734. 87.73.47
Legalcosti.parteners@tiscali.it

Roma, 18 gennaio 2024

Spett.le
Consorzio Olgiata
Largo Olgiata, n. 15
00123 – Roma
c.a : Avv. Giuseppe Bernardi
Presidente Cda Consorzio Olgiata
pec.consorzio.olgiata@pec.it

Spett.le
Comune di Roma
P.zza del Campidoglio, n. 1
Dip.to Programmazione e
Attuazione Urbanistica
Arch. Gianni Gianfrancesco

segreteria@comune.roma.it

OGGETTO : Avvenuta scadenza dell'obbligo contrattuale di partecipazione agli oneri manutentivi consortili, e spese correlate, per inosservanza della consegna al Comune di Roma delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 12 lett. C nei termini stabiliti dalla Convenzione di Urbanizzazione della tenuta Olgiata. (rif. Nota Dip Valorizz Patrimonio prot. 2008 dell'11/01/2024)

Con riferimento alla nota del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e politiche Abitative dell'11 gennaio 2024 (che si allega per vostra comodità), si rimette a codesto Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, "responsabile per l'attuazione delle convenzioni urbanistiche", quanto già comunicato a Dipartimento Valorizzazione con pec del 27.11.2023 di cui di seguito si riporta il testo:

"1. Quanto disposto dalla Convenzione urbanistica

Il Sig. Saturni Fiorenzo, in quanto proprietario di immobile ricadente nel "Comprensorio Privato", è tenuto a partecipare obbligatoriamente al Consorzio Olgiata nel rispetto delle norme stabilite dalla convenzione urbanistica stipulata in data 9 dicembre 1968, rep. n. 46743 Notaio Papi, regolarmente registrata e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari,

-L'art.14 della Convenzione Urbanistica, testualmente recita: " ... L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Roma in data 9 dicembre 1968 "... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali " ..Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Cod, Civ... "

Tutte le clausole previste nella Convenzione Urbanistica, ed accettate dal Sig. Saturni acquistando l'immobile, costituiscono pertanto condizioni generali di contratto

La Convenzione di Urbanizzazione, come contrattualmente previsto, giungeva a naturale scadenza alla data dell'8 dicembre 2008 e, secondo quanto previsto dall'art. 13 della Convenzione stessa, tutte le infrastrutture interne al Comprensorio Privato, così come elencate all'art. 12 lett. C, dovevano essere consegnate al Comune di Roma entro e non oltre tale data, " in quanto passate di diritto nella sua piena proprietà e disponibilità ex art. 12 ultimo cpv, con conseguenza inequivocabile che le stesse infrastrutture sono da ritenersi, da quel momento, di proprietà di Roma Capitale e che il Comprensorio Privato non può ritenersi più "chiuso" a far data dalla scadenza della Convenzione stessa

2. In relazione a quanto previsto dallo Statuto Consortile

-Lo scopo e le funzioni per cui è stato costituito il Consorzio, per quanto attiene ai rapporti dello stesso con il Comune di Roma, secondo quanto indicato all'art. 3 dello Statuto che all'art. 3 della Convenzione Urbanistica, è solo ed esclusivamente circoscritto a "... quello di curare la manutenzione e l'esercizio degli impianti..." (strade, fognature illuminazione ecc) fino al momento della loro riconsegna al Comune entro i termini previsti nella detta Convenzione

3. In relazione alla corrispondenza intercorsa tra il Consorzio Olgiata e Comune di Roma

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, con la Determinazione Dirigenziale n. 96211 del 15.11.2011, ribadita la scadenza della convenzione alla data del 8.12.2008, differiva fino al 15.12.2020, in accordo con il Consorzio, il termine per la materiale consegna delle infrastrutture al Comune di Roma, dichiarando tale nuovo termine improrogabile. In particolare,

nella stessa Determinazione Dirigenziale 19211/2011 veniva previsto, in relazione ai lavori di manutenzione straordinaria delle opere, l'obbligo della preventiva autorizzazione rilasciata dal Comune di Roma, rimarcando con ciò l'esistenza del suo diritto di proprietà e disponibilità acquisito ex art. 12 ultimo cpv della Convenzione.

Con successive note ed in particolare con la nota del 14.03.2019 prot. 45427, l'Amministrazione Capitolina rinnovava e ribadiva la richiesta al Consorzio Olgiata di provvedere agli adempimenti e formalità necessari per la consegna delle infrastrutture al Comune di Roma.

Il Consorzio Olgiata, pur essendo decorso il tempo di proroga concesso dal Comune di Roma per la consegna delle opere di urbanizzazione, per quanto risulta all'arch. Saturni, non solo non rispettava i nuovi termini fissati dalla Determina n. 96211 del 15 Dic 201, ma addirittura continuava ad eseguire ingenti lavori di manutenzione straordinaria degli impianti (strade, cavalcavia, depuratore, ecc) in violazione della Determina stessa senza avere chiesto ed ottenuto l'obbligatorio preventivo "benestare" dei competenti Uffici Comunali,

Il Dipartimento programmazione e attuazione urbanistica, con nota prot. 11093 del 24 gennaio 2022, inoltrava richiesta al Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative con il fine di attivare le procedure finalizzate alla "immissione in possesso" delle opere di urbanizzazione primaria realizzate nel Comprensorio Privato di cui all'art. 12 lett. C di Convenzione.

Il Consorzio Olgiata, venuto a conoscenza di tale nota del 24 gennaio 2022, con lettera del 28 genn 2022 prot. 45 a firma del Presidente, contestava il contenuto della nota stessa sostenendo che la richiesta di immissione in possesso del Comune "... Costituisce un invito a compiere un atto illecito ..."

4. In relazione al rapporto giuridico tra Comune, Consorzio e proprietari di immobili posti all'interno del Comprensorio Privato

E' di tutta evidenza che ogni eventuale modifica sia delle norme che regolano la Convenzione, sia delle norme che regolano rapporti tra Comune di Roma ed il Consorzio, anche essi regolati sulla base della Convenzione, deve intendersi subordinata all'obbligatorio consenso di tutti gli attuali proprietari di beni immobili compresi all'interno del Comprensorio Privato, in quanto soggetti aventi causa degli originari firmatari della Convenzione già proprietari dei terreni stessi

*In particolare, in relazione a quanto disposto dall'art. 3 dello Statuto Originario, e dall'art. 3 della Convenzione, risulta di tutta evidenza che nel rapporto giuridico tra il Comune di Roma ed il Consorzio, **in relazione al contenuto e all'oggetto della convenzione urbanistica, è prevista unicamente la manutenzione delle opere delle quali è prevista la consegna e che pertanto non è previsto, né tantomeno ipotizzabile, nessun altro tipo di relazione giuridicamente rilevante***

Considerato che:

Il Consorzio Olgiata non ha ottemperato al rispetto degli obblighi di convenzione, in relazione alla consegna delle opere ed impianti interni al Comprensorio Privato dell'Olgiata, nè con autonoma iniziativa né tantomeno alle specifiche richieste effettuate da parte del Comune di Roma

A tutt'oggi il Consorzio Olgiata continua a non manifestare alcuna intenzione di adempiere agli obblighi contrattuali relativi alla consegna al Comune di Roma delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 12 lettera C della Convenzione

Nello svolgimento delle assemblee, in sede di approvazione dei bilanci, non risulta che sia stato mai comunicato ufficialmente ai consorziati che a far data dell'8 dicembre 2008, essendo scaduta la convenzione, i consorziati stessi non erano più tenuti a contribuire al pagamento delle spese relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie delle infrastrutture delle quali ne era contrattualmente stabilita la consegna al Comune di Roma.

Ugualmente non risulta che sia stato portato a conoscenza di tutti i consorziati che il Comune di Roma ha chiesto la riconsegna delle aree a norma di convenzione.

All'opposto, è stata ripetutamente comunicata la sussistenza di trattative – mai autorizzate dall'unanimità dei consorziati – tra il Consorzio Olgiata e il Comune di Roma finalizzata all'acquisto dei terreni o alla sottoscrizione di una nuova Convenzione Urbanistica in conseguenza delle quali, probabilmente ma illegittimamente, si ritiene di poter tergiversare nella consegna delle aree al Comune come contrattualmente previsto.

Che il Consorzio Olgiata, in ogni caso, non ha titolo alcuno per trattare per conto dei singoli consorziati l'acquisto di beni immobili e/o il rinnovo o la sottoscrizione di una nuova Convenzione.

L'inadempimento da parte del Consorzio Olgiata di riconsegnare le aree al Comune non è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa ad esso non imputabile ma è frutto di una scelta voluta da parte di chi ha amministrato il Consorzio medesimo.

Che l'attuale inerzia di entrambe le Parti (Consorzio Olgiata e Roma Capitale) nel dare piena attuazione agli obblighi di Convenzione si ripercuote direttamente nei confronti dei singoli consorziati, tenuti a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di beni immobili di proprietà dell'amministrazione comunale nonostante la Convenzione sia ormai scaduta da tempo per la precisa inerzia dei soggetti in indirizzo.

Che la Convenzione urbanistica in parola, proprio al fine di evitare situazioni quali quella in esame, ha anche previsto l'attivazione di una procedura d'ufficio da parte del Comune in caso di inadempimento da parte del Consorzio Olgiata a uno qualunque degli obblighi stabiliti dalla Convenzione.

Che, infatti, l'art. 16 della convenzione prevede, in caso di inadempienza da parte del Consorzio Olgiata ad una qualsiasi delle clausole della convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà procedere d'ufficio in danno del Consorzio Olgiata stesso con preavviso di giorni 15.

*-Come conseguenza di quanto sopra riportato, è palese che alla data dell'8 dicembre 2008, ancorché prorogato alla data del 14 dicembre 2020, peraltro non osservando le disposizioni urbanistiche che prevedono, in relazione a modifiche delle convenzioni, come detto, l'obbligatorio consenso di tutti i proprietari dei beni immobili compresi all'interno del Comprensorio Privato e non certo dal Consorzio che ha il solo obbligo di osservare quanto disposto tra Comune e gli originari lottizzanti proprietari dei terreni ai quali si sono sostituiti gli attuali proprietari aventi causa, è **giuridicamente e contrattualmente cessato l'obbligo, nei confronti del Comune di Roma e del Consorzio Olgiata, accettato dal Sig Fiorenzo Saturni al momento dell'acquisto del proprio immobile, di partecipare alle spese, nei limiti della propria quota, per la manutenzione delle opere ex art. 12 lett. C della Convenzione che di seguito si indicano:***

1-Tutte le spese correlate alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria del Comprensorio privato dell'Olgiata, di cui all'art. 12 lett. C di Convenzione, per le quali non è stata effettuata la consegna al Comune di Roma nei termini e nelle forme contrattualmente previste,

2-Tutte le spese correlate alla mancata consegna delle opere stesse.

Per quanto sopra esposto si invita :

- 1) *Il Presidente del CdA del Consorzio Olgiata, Avv. Giuseppe Bernardi, ad adempiere entro e non oltre il termine di 30 giorni dal ricevimento della presente, alla formalizzazione della consegna al Comune di Roma delle Opere di urbanizzazione primaria così come elencate all'art.12 lett. C della Convenzione e così come richiesto dall'amministrazione comunale.*
- 2) *Il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative - Dott. Tommaso Antonucci, nel caso in cui il Consorzio Olgiata non ottemperi a formalizzare la consegna entro i 30 giorni dalla data della presente, ad attivare le procedure d'Ufficio, in danno del Consorzio ai sensi dell'Art 16 della Convenzione di Urbanizzazione, al fine di perfezionare la presa in possesso, da parte del Comune di Roma, delle opere di urbanizzazione primaria elencate all'art.12 lett. C della Convenzione di Urbanizzazione stessa.*

Si rappresenta che la eventuale inottemperanza agli obblighi contrattuali di convenzione previsti non potrà che addebitarsi unicamente ai soggetti preposti ad adempiere a tali obblighi, essendo peraltro già trascorso un notevole termine di tempo per l'adempimento stabilito per la data dell'8 dicembre 2008, prorogato irregolarmente senza l'unanime consenso degli aventi causa degli originari lottizzatori, alla data del 14 dicembre 2020 con D.D. 19211 del 15 dicembre 2011

*Con riserva del Sig. Fiorenzo Saturni di agire nelle sedi competenti per il risarcimento di tutti i danni subiti e subendi a carico dei soggetti che risulteranno inadempienti, **danni che dovranno essere valutati nella loro interezza e non parcellizzati** in relazione alla "quota danno" incidente sul singolo consorziato*

Distinti saluti

Avv. Daniele Costi"

Premesso quanto sopra, con riferimento a quanto sostenuto dal Direttore Alessandro Moro con la nota dell'11 gennaio 2024 di cui sopra relativamente al fatto che *"... sarà condizione necessaria e inderogabile al fine della regolare immissione e consegna da parte di questo dipartimento rendere le stesse liberamente fruibili dalla collettività ..."* si ritiene prima di tutto opportuno far presente che, nella fattispecie, **parliamo di opere regolarmente autorizzate e collaudate dallo stesso Comune di Roma Capitale che, certamente, non avrà dato il proprio benessere per opere realizzate in modo difforme a legge.**

Inoltre, come affermato più volte anche dall'avvocatura capitolina, parliamo di opere e infrastrutture che *"...sono da ritenersi di proprietà di Roma Capitale e che il comprensorio privato non può ritenersi più chiuso a far data dalla scadenza della convenzione ..."*, ovvero dall'8.12.2008, sì che è sufficiente semplicemente formalizzare la loro consegna per renderle accessibili al pubblico accesso.

Si resta, dunque in attesa di un Vostro riscontro.

Distinti saluti

Avv. Daniele Costi