



... **S.r.l.** in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. ... per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, elettivamente domiciliato in Roma, Via ... n. ...

CONVENUTA

**Avv.** ... in proprio, con studio in Roma, ... n. ..., elettivamente domiciliato in Civitavecchia, Via ... n. ... presso lo studio dell'Avv. ...

CONVENUTO

... e ..., rappresentati e difesi dall'Avv. ... per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, elettivamente domiciliati presso il suo studio in Civitavecchia, Via ... n. ...

CONVENUTI

..., ..., ..., ..., rappresentati e difesi dall'Avv. ... per procura in calce al presente atto, elettivamente domiciliati presso il suo studio in Tivoli via ... ..

CONVENUTI

NONCHE'

..., ..., ... e ..., ..., ..., ..., ..., ... e ..., ..., ..., ..., ..., ... e ..., ..., ..., ..., ..., ... e  
..., ..., ..., ..., ..., ... e ..., ... e ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... e ..., ..., ... e  
..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... e ..., ..., ..., ..., ..., ... e ..., ..., ..., ..., ..., ...





Nell'atto introduttivo venivano riportate altre vicende amministrative e giudiziarie del comprensorio ed in particolare l'ordinanza del ... n. ... con cui il Sindaco di ... comandava la rimozione dei cancelli di accesso all'area comune al comparto ... apposti all'inizio di via ... .

Avverso tale ordinanza veniva proposto ricorso al TAR da parte dei lottisti del comparto che con sentenza n. ... /91 in data ... precisava "tutte le strade di accesso alla lottizzazione sono private e poste a servizio della lottizzazione stessa".

Nell'anno ... il Comune di ... ribadiva che le strade erano di pertinenza privata.

Alla luce di tali vicende le parti attrici ritenevano necessaria una pronuncia del Tribunale atta a dare una definitiva regolamentazione della comunione di fatto e così concludevano:

*“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, accertare e dichiarare l’esistenza della comunione sulle aree private (strade, piazze, condotte fognarie ed ogni altro spazio comune individuato) tra i titolari di diritti reali sugli immobili siti all’interno del comprensorio c.d. “...” in ... Loc. ..., indicando esattamente - anche all’esito di apposita CTU - le aree interessate dalla comunione medesima con le relative particelle, nonché gli immobili cui la comunione si riferisce; per l’effetto, voglia costituire formalmente l’organismo di amministrazione della comunione, nominando all’uopo l’amministratore e provvedendo (ove non intenda affidare al medesimo in momento successivo la relativa incombenza) a far redigere un regolamento della comunione e delle tabelle millesimali da applicarsi alla stessa. Con condanna alla refusione delle spese, competenze ed onorari di giudizio solo nei confronti di chi si opponesse alla presente causa ...”* Intervenivano in giudizio ..., ..., ..., ... e ..., ..., ..., ..., ..., ... ed ... facendo proprie le richieste attoree.

Si costituivano in giudizio i signori ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... aderendo alla domanda di accertamento della comunione ma non per la formazione del regolamento e così concludevano:

*“Voglia l’on. Tribunale di Civitavecchia, ogni contraria istanza, ragione ed eccezione disattesa: accertare e dichiarare la esistenza della comunione sulle strade, i relativi cancelli di accesso e gli impianti di illuminazione e, comunque, sulle cose che saranno a tal titolo individuate, con esclusione dell’impianto fognario, da ritenere non comune e non utilizzato dal Condominio di ... n. ...; accertare e dichiarare, ai sensi dell’art. 1101 c.c., le rispettive quote di comproprietà dei partecipanti alla comunione nella misura che risulterà più congrua ed esatta”*



Si costituiva in giudizio la ... S.r.l. osservando che il comparto "... " difettava di un titolo legale o negoziale per poter affermare l'esistenza di una comunione.

Dichiarava di aderire alle richieste di parte attrice per la costituzione dell'ente necessario alla gestione del comparto; evidenziava che nella redazione delle tabelle, generali e riferite a singoli servizi di uso comune, si dovrà considerare il minor valore di un terreno a destinazione agricola e la minore incidenza di questo sull'uso delle aree di uso comune.

Si costituiva in giudizio l'Avv. ..., nella sua qualità di proprietario del lotto non edificato, in N.C.T. del Comune di ... al foglio ..., particella .... Sottolineava che il criterio da applicare nella redazione del regolamento della comunione e delle relative tabelle non doveva essere fonte di ingiustificate disparità fra i proprietari, con danno per i lotti dotati di un numero limitato o di nessuna unità abitativa. Anche per la ripartizione dei voti in assemblea si doveva tener conto, a prescindere che si parli di lotto o unità abitative, della normativa in materia di condominio attribuendo un voto ed una presenza in assemblea.

L'avv. ... così concludeva *"Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, ogni diversa istanza disattesa, così provvedere: In accoglimento della domanda così come avanzata, accertare l'esistenza della Comunione sulle aree interessate e, per l'effetto procedere alla redazione delle tabelle millesimali da applicarsi alla stessa, previa indicazione al CTU dei criteri da seguire per la redazione, tenendo presente il diverso utilizzo che viene fatto dei beni e delle aree comuni da parte dei proprietari di lotti edificati rispetto ai proprietari di lotti non edificati ...."*.

Si costituivano in giudizio ... e ... sollevando eccezioni preliminari di inammissibilità della domanda. Precisavano che i loro tre lotti avevano accesso diretto dalla S.S. Aurelia e non usufruivano delle strade del consorzio, così concludendo: *"in via principale e pregiudiziale per la nullità, improcedibilità ed inammissibilità della domanda, in via subordinata e nel merito per il rigetto della domanda attrice siccome infondata in fatto ed in diritto e, comunque, non provata. In via ulteriormente subordinata qualora venisse accertata la possibilità e necessità di costituire un Condominio, escludere i tre lotti di proprietà dei Sigg.ri ... e ..., in quanto non utilizzano le strade ed altri beni in comune. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa"*.

Si costituiva ... non contestando la richiesta di accertamento della comunione, derivante dalla necessità di fornire chiarezza sul riparto degli obblighi contributivi e di manutenzione delle parti comuni. Così concludeva: *"Piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, previo espletamento della CTU, accertare l'esatta individuazione ed identificazione catastale e fisica (laddove esistano difformità, in tal caso da individuare singolarmente) delle aree da ritenersi comuni ex lege del*



*comparto "... nonché redigere le relative tabelle millesimali applicabili disponendo la ripartizione delle relative spese tra tutti i comproprietari-condomini anche laddove contumaci con espressa richiesta di condanna nei confronti degli stessi alla ripetizione delle spese stesse. In tal caso con vittoria di spese, competenze ed onorari di lite."*

Nel corso del giudizio veniva integrato il contraddittorio nei confronti dei titolari del diritto di proprietà su immobili facenti parte dell'intero comparto e disposta CTU diretta ad una duplice accertamento:

- 1) L'accertamento dell'esistenza di una comunione tra i proprietari siti nel comparto "... in ..., frazione ..., località ..., identificando i beni e gli impianti comuni esistenti e funzionanti.
- 2) La redazione del Regolamento della Comunione con quote da attribuire ai singoli comunisti tenendo presente il diverso utilizzo attuale ed eventualmente futuro sui beni e le aree comuni da parte dei proprietari dei lotti edificati rispetto ai proprietari dei lotti non edificati, considerando la ripartizione di voti in Assemblea per quote.

Le parti depositavano memorie conclusionali e repliche ribadendo le loro posizioni sebbene concordi nella necessità di una configurazione giuridica del Comparto e di una regolamentazione.

La causa deve essere decisa sulla base delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio sulla cui necessità come detto, sia pure con vari rilievi mossi negli atti conclusivi, le parti in causa hanno concordato al fine di pervenire ad una migliore gestione del comprensorio.

Il comparto "..." è sito in località ..., nel Comune di ... ed è delimitato a Nord - Est dalla ..., a Sud - Ovest dal mare ..., a Nord - Ovest dal torrente "..." e ad Est dal confine con la proprietà dell'Istituto ..., distinta con la particella ... .

Il comparto nasce a seguito della costituzione in data ... della Cooperativa Edilizia "..." s.r.l. proprietaria esclusiva dei terreni, che ha curato la lottizzazione unitaria e venduto i lotti.

Al momento dello scioglimento in data ... la Cooperativa era ancora proprietaria delle strade interne della lottizzazione, ad oggi di proprietà indivisa di tutti i lottisti, sia del sub-comparto "A", detto anche "...", sia del sub-comparto "B", che trae accesso autonomo da ... n. ...- ... .

Il consulente ha ritenuto il comparto unitario, come costituito dalla originaria lottizzazione, né essendoci stata rinuncia reciproca ai diritti sulle parti comuni. Pertanto, rispetto a quanto indicato in citazione, il sub comparto A e il sub comparto B sono stati considerati unitariamente, con integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i proprietari.

Il consulente ha elaborato la planimetria catastale in maniera molto dettagliata, con indicazione delle particelle, degli immobili (avvalendosi della banca dati dell'Agenzia delle entrate), dei lotti, delle



strade di lottizzazione, reti fognarie e, nell'allegato 6d, ha redatto la tabella riepilogativa dei lotti di tutto il comprensorio, gli identificativi catastali attuali, gli intestatari catastali, i nomi dei proprietari del terreno e/o degli immobili rinvenuti sul lotto stesso, i titoli di provenienza. Nelle ultime due colonne è indicato lo stato del lotto come rinvenuto al momento del sopralluogo.

All'esito di tale ricostruzione ha determinato le quote di partecipazione che ciascun lotto è tenuto a corrispondere per la suddetta comunione quanto alle spese su parti comuni, impianti e servizi determinando le quote di partecipazione per ciascun lotto in considerazione del suo attuale utilizzo, con ciò rispondendo a quei criteri di equità su cui le parti in causa hanno interloquuto.

Non é censurabile che siano state incluse spese di manutenzione e pulizia di argini, spiaggia, dissesto idraulico e videosorveglianza, nell'ottica di una completa individuazione di tutte le voci relative a parti comuni.

La consulenza deve ritenersi corretta, nulla essendo stato tralasciato nella determinazione dei lotti e delle quote di ciascun lotto alle spese della comunione, per cui lo svolgimento e le conclusioni sono condivisibili e vengono fatte proprie dal giudice.

Il Regolamento della Comunione "... (allegato 15) completa l'indagine peritale e su di esso, lette le conclusionali depositate, si ritiene di apportare una modifica limitatamente alla norma riguardante i quorum per la validità delle assemblee e per la validità delle deliberazioni, su cui si ravvisa anche un accordo di massima tra le parti.

Nell'art. 10 non sono stati indicati i *quorum* costitutivi per l'assemblea in seconda convocazione e deve essere aggiunta la precisazione " intervenuti" relativamente al quorum per teste.

L'articolo si ritrascrive integralmente come segue.

#### *Art. 10) – Convocazione dell'Assemblea della Comunione*

*L'Assemblea della Comunione si riunisce in via ordinaria non oltre i 90 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario e in via straordinaria quando l'Amministratore lo ritiene necessario o ne ha avuto richiesta scritta e motivata da due o più comunisti che rappresentano almeno un sesto delle quote di proprietà (Tabella "A").*

*L'Assemblea dev'essere convocata dall'Amministratore mediante avviso individuale al rappresentante di ogni lotto costituente l'originaria lottizzazione della Cooperativa Edilizia "... s.r.l.*

*L'avviso, inviato almeno dieci giorni prima della data fissata, deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, l'elenco delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e la data di adunanza in prima convocazione e in seconda convocazione, per il caso in cui la prima convocazione andasse deserta o non fosse raggiunto il numero degli intervenuti e la maggioranza voluta dalla legge per deliberare validamente.*

*La convocazione deve essere inviata, mediante lettera A.R. o per posta elettronica certificata, al rappresentante di ogni lotto costituente l'originaria lottizzazione della Cooperativa Edilizia "... s.r.l., all'indirizzo da quest'ultimo comunicato come è suo obbligo o, in mancanza di tale indicazione, la convocazione è affissa, almeno dieci giorni prima della data fissata, all'albo della*



*Comunione da collocare nei pressi dei due cancelli di ingresso lungo la ... e comunque in posizione visibile a tutti i partecipanti alla Comunione.*

*Gli intervenuti all'Assemblea, prima dell'inizio della seduta, nominano un Presidente e un Segretario scegliendoli fra i comunisti, escluso in ogni caso l'Amministratore della Comunione.*

*Il rappresentante di ogni lotto costituente l'originaria lottizzazione della Cooperativa Edilizia "... s.r.l. ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da una persona anche estranea alla Comunione, munita di delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione; resta esclusa la possibilità di farsi rappresentare dall'Amministratore della Comunione.*

*In prima convocazione l'Assemblea della Comunione è validamente costituita con l'intervento di tanti partecipanti che rappresentino almeno i due terzi del numero dei singoli lotti (Tabella "A") ed i due terzi delle quote di gestione delle parti comuni (Tabella "B").*

*In seconda convocazione l'Assemblea della Comunione è validamente costituita con l'intervento di tanti partecipanti che rappresentino almeno un terzo del numero dei singoli lotti (Tabella "A") ed un terzo delle quote di gestione delle parti comuni (Tabella "B").*

*In prima convocazione le deliberazioni dell'Assemblea della Comunione sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza del numero dei singoli lotti (Tabella "A") intervenuti e la maggioranza delle quote di gestione delle parti comuni della Comunione (Tabella "B"). In seconda convocazione le deliberazioni dell'Assemblea sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza del numero dei singoli lotti (Tabella "A") intervenuti e un terzo delle quote di gestione sulle parti comuni della Comunione (Tabella "B").*

*Sia in prima che in seconda convocazione le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitino dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, ovvero le deliberazioni che concernono riparazioni straordinarie di notevole entità, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza del numero dei singoli lotti (Tabella "A") intervenuti e la maggioranza delle quote di gestione sulle parti comuni della Comunione (Tabella "B").*

*Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti i due terzi del numero dei singoli lotti (Tabella "A") intervenuti ed i due terzi delle quote di gestione delle parti comuni (Tabella "B"). Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale da trasciversi in un registro tenuto dall'Amministratore della Comunione.*

*Quanto ai restanti articoli non si ravvisano errori metodologici del consulente tali da determinare un intervento correttivo del giudice per cui sarà l'organismo assembleare ad apportare le modifiche nell'ambito dei suoi poteri.*

*Le spese processuali vengono integralmente compensate tra le parti.*

*Le spese di consulenza vengono poste definitivamente a carico dei partecipanti alla Comunione, in solido tra loro.*

### **P.Q.M.**

*Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:*

*Accerta e dichiara l'esistenza della Comunione "... tra tutti i titolari dei diritti reali sugli immobili del Comprensorio "... sito in località ..., nel Comune di ... (RM) come da risultanze della relazione peritale del CTU Ing. ..., depositata il ..., completa di allegati quali parti integranti della relazione.*



Dispone l'applicazione alla Comunione "...” del Regolamento redatto dal CTU nella relazione peritale integrativa depositata il ... ed integrato in sentenza con l'art. 10, completa di documenti e della Tabella "A" - Quote di proprietà delle parti comuni della Comunione e Tabella" B" – Quote di gestione delle parti comuni della Comunione quali parti integranti della relazione.

Compensa integralmente le spese tra le parti.

Pone definitivamente le spese di CTU già liquidate a carico di tutti i proprietari degli immobili, in solido tra loro.

Civitavecchia, 11/01/2021

Il Gop  
dott. ssa ...

