



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Liberati
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Redatta ai sensi dell'art.132 c.p.c. così come modificato dalla L. 18\06\2009 n.69;

nella causa civile di I Grado iscritta al n.r.g.1999/2013 promossa da:

ROBERTO GIUSTO (C.F. GSTRRT57C16H501W), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

MAURO GIUSTO (C.F. GSTMRA55P06B354V), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

GIUSEPPE GEMMA (C.F. GMMGPP38B07I800Z), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

ROSANNA BRANCACCIO (C.F. BRNRNN46R58H501Y), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

MARIA GRAZIA IZZO (C.F. ZZIMGR41S62Z315I), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

BRUNO SPERDUTO (C.F. SPRBRN38M05F839V), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

FAUSTA FATATO (C.F. FTTFST48D57E723C), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

DOMENICO LAURENZI (C.F. LRNDNC46E08H501Z), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

CLAUDIA FERRINI (C.F. FRRCLD64D69H501Q), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI



SERGIO CAROLETTI (C.F. CRLSRG56L20H501A), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

LUCIA ANDREOLI (C.F. NDRLCU59R71H501U), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

PIETRO CRETI (C.F. CRTPTR53L03E506L), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

VITA PAOLA CERVELLERA (C.F. CRVVPL57T70L049Q), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

CARLO CALISE (C.F. CLSCRL40P12D969O), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

MARIO ANGELONI (C.F. NGLMRA32D15B352U), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

FRANCO ANGELONI (C.F. NGLFNC37P13H501Y), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

NICOLETTA ZATELLI (C.F. ZTLNLT39P69L378Q), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

PIER PAOLO PEDERZOLLI (C.F. PDRPPL37E09C393I), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

ANNA MARIA MICELI (C.F. MCLNMR51C62G273X), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

GIORGIO IMBIMBO (C.F. MBMGRG45A26F537X), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

MASSIMILIANO TRANFO (C.F. TRNMSM64S01H501D), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

FRANCESCO PROCOPIO (C.F. PRCFNC66M30D257V), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

IVANA BROEGG (C.F. BRGVNI49L43L049V), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

MICHELA SMANASSI (C.F. SMNMHL72R54H501P), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

ANNA MARIA VANZETTA (C.F. VNZNMR49T51H501V), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI



CLAUDIO MORGANTE (C.F. MRGCLD52P02H501Y), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

MARIA ANTONIETTA MORGANTE (C.F. MRGMNT57M50H501J), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

ROCCO CANNIZZARO (C.F. CNNRCC26D02H224E), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

ELENA BARISIELLO (C.F. BRSLNE63T45H501D), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

PATRIZIA LIVERANI (C.F. LVRPRZ53D49Z326W), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

NINNY LOMBARDO (C.F.), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

GIOVANNA PISANO (C.F. PSNGNN43A67H501G), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

STEFANIA DE MARCO (C.F. DMRSFN76H45H501S), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

ALBERTO IADANZA (C.F. DNZLRT55A24G631F), con il patrocinio dell'avv. BORRELLI GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE LIBIA N. 167 00199 ROMA presso il difensore avv. BORRELLI GIOVANNI

ATTORI

contro

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PARCO AZZURRO IN L.C.A (C.F. 02757080581), con il patrocinio dell'avv. RIZZICA CECILIA, elettivamente domiciliato in C/O AVV. ANDREA DE MARCO - VIALE TRIESTE 57 00019 TIVOLI presso il difensore avv. RIZZICA CECILIA

COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO AZZURRO con il patrocinio dell'avv. MONACO CARMELO e dell'avv. MIOLLA ROSA (DETTA ROSSELLA) (MLLRSO65D67L049H) VIA CONCA D'ORO 378 00100 ROMA; , elettivamente domiciliato in VIA CONCA D'ORO 378 00141 ROMA presso il difensore avv. MONACO CARMELO

PINNA MAURO, con il patrocinio dell'avv. MONACO CARMELO e dell'avv. MIOLLA ROSA (DETTA ROSSELLA) (MLLRSO65D67L049H) VIA CONCA D'ORO 378 00100 ROMA; , elettivamente domiciliato in VIA C. D'ORO 378 00141 ROMA presso il difensore avv. MONACO CARMELO

ANTONELLO FARAONE, con il patrocinio dell'avv. AGNINO MARIA, elettivamente domiciliato in VIA FILIPPO CORRIDONI N. 15 00195 ROMA presso il difensore avv. AGNINO MARIA

CONVENUTI

COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO
ACEA ATO 2 S.P.A.

CONVENUTI CONTUMACI



OGGETTO: contratti; impugnazione delibere;

CONCLUSIONI: all'udienza del 20.6.2017 le parti concludevano come da verbale in pari data, da intendersi qui richiamato e trascritto.

FATTO E DIRITTO

Gli attori (in persona dei soggetti puntualmente indicati in epigrafe), in qualità di proprietari di immobili situati in Guidonia Montecelio, località denominata "Parco Azzurro" hanno evocato in giudizio gli odierni convenuti (come indicati in epigrafe) proponendo nei loro confronti molteplici domande, nello specifico: *"Piacchia al Tribunale Ill.mo, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, dato atto che in data 22/09/2011, dinanzi al Notaio dott. Antonello Faraone, iscritto nel Collegio dei distretti notarili di Roma di Velletri e Civitavecchia, comparivano: la Società Cooperativa Edilizia Parco Azzurro A.R.L. in L.C.A., nella persona del Commissario Liquidatore e legale rapp.te Prof.ssa Daniela Saitta, il signor Umberto Ferrucci quale Dirigente del Comune di Guidonia Montecelio, legittimato in virtù dei poteri concessi con delibera del 10/09/2009, e volontariamente il Rag. Mauro Pinna intervenuto non in proprio ma per essersi dichiarato amministratore e legale rappresentante della Comunione tra i proprietari dei lotti ubicati nel Comprensorio denominato Parco Azzurro, facendo riferimento ad una delibera dall'assemblea dei presunti comunionisti del 27/03/2011, e dato atto che la Società Cooperativa Edilizia Parco Azzurro in L.C.A., ottemperando alla Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Guidonia Montecelio, in data 11/03/1981, per Notaio Lucia Indelicato ed all'atto integrativo alla Convenzione per Notaio Ernestina Annunziata del 13/03/1996 e considerato che le opere di urbanizzazione primaria erano state collaudate su mandato del Comune di Guidonia Montecelio dall'Ing. Salvati, ha ceduto definitivamente ed irrevocabilmente, senza alcun corrispettivo, al Comune di Guidonia Montecelio, in persona del costituito rapp.te legale, che ha accettato, l'intera rete idrica dell'acqua potabile e l'intera rete fognaria delle acque bianche e nere, realizzate sull'intera lottizzazione in Comune di Guidonia Montecelio km 15,700 della Via Nomentana, così come peraltro richiesto ripetutamente dagli attori, 1) dichiarare e confermare valido ed efficace l'atto pubblico rep. n. 8000 racc. 4791 reg. il 30.09.2011 al n. 1894 serie 15, a tutti gli effetti nella parte riguardante la cessione gratuita*



della rete idrica, nello stato di fatto e nelle condizioni giuridiche in cui la rete idrica e la rete fognaria si

trovano e si possiedono dalla parte cedente;

2) atteso che il Notaio rogante, all'atto della stipula del rogito del 22/09/2011 sopra richiamato, avrebbe dovuto accertare la costituzione della Comunione relativa al Complesso Residenziale Parco Azzurro, acquisendo un regolare atto costitutivo dell'ente, in quanto la concessione della fideiussione e la garanzia di manleva delle spese andavano ad obbligare solidalmente tutti, ivi compresi gli attori, pur non essendo comunionisti, dichiarare la annullabilità e/o nullità e comunque l'inefficacia dell'atto notarile rep. pubblico rep. n. 8000 racc. 4791 reg. il 30.09.2011 al n. 1894 serie 15, nella parte in cui non viene precisata la non partecipazione degli attori alla così detta Comunione Complesso Residenziale Parco Azzurro, non avendo il presunto amministratore fatto espresso riferimento a tutti gli attori che non partecipavano al richiamato Complesso, ordinando conseguentemente al Notaio rogante di rettificare che gli attori non sono obbligati né tenuti ad alcuna obbligazione solidale né fideiussoria né di garanzia nei confronti del Comune di Guidonia Montecelio e della Società Cooperativa Edilizia Parco Azzurro in L.C.A.

3) dato atto che il signor Pinna Mauro è intervenuto volontariamente nell'atto notarile al solo fine di assumere, nei confronti del Comune di Guidonia Montecelio, l'obbligo di manutenzione dell'impianto idrico e della relativa rete fognaria, fino al momento in cui la loro gestione sarà ceduta dal Comune di Guidonia Montecelio alla ACEA, nonché l'obbligo di affrontare a propria cura e spese, tutti i lavori che la ACEA vorrà effettuati per consentire l'allaccio al proprio impianto e nel contempo ha provveduto a rilasciare, al Comune di Guidonia Montecelio, una fideiussione a prima richiesta di €50.000,00, emessa dalle Assicurazioni Generali con l'impegno a rinnovarla ove alla scadenza non si fosse ancora verificata la cessione della gestione all'ACEA, accollandosi anche le spese e le tasse relative all'atto notarile presenti e future a titolo di manleva della Società Cooperativa Parco Azzurro in L.C.A.; ed atteso che la fideiussione, ai sensi dell'art. 1936 c.c., ha carattere unilaterale ed è valida ed efficace nonostante la sottoscrizione da parte del solo fideiussore e che il destinatario Comune di Guidonia Montecelio non ha inteso rifiutarla e quindi implicitamente ha ritenuto di accettarla, accertare e dichiarare che gli attori non



hanno mai fatto parte della Comunione del Complesso Residenziale Parco Azzurro già Comunione dei beni immobili Parco Azzurro, non avendo sottoscritto alcun atto, convenzione o contratto, né avendo beni in comune con gli altri proprietari dei villini nel comprensorio di Parco Azzurro, non sussistendo alcuna Comunione forzosa e, pertanto, dichiarare che gli attori non sono tenuti, nei confronti del Comune di Guidonia Montecelio, ad alcun obbligo per detta fideiussione rilasciata dal signor Mauro Pinna, dichiaratosi amministratore della inesistente Comunione Complesso Residenziale Parco Azzurro, non essendo comunionisti, e dichiarare altresì che il contratto autonomo di garanzia riguardante la manleva nei loro confronti della Società Cooperativa Edilizia Parco Azzurro a.r.l. in L.C.A. non è, né può essere operante nei confronti degli attori, i quali non fanno parte né hanno mai fatto parte della Comunione denominata Complesso Residenziale Parco Azzurro già Comunione di beni immobili Parco Azzurro, non avendo sottoscritto alcun atto di impegno a far parte di detta Comunione richiamata nell'atto notarile impugnato. 4) Dichiarare, altresì, che non avendo partecipato l'ACEA ATO 2 S.p.A. alla stipula dell'atto notarile del 22/09/2011, impugnato, né avendo autorizzato il Comune a far gestire da parte di un ente privato l'utenza idrica pubblica, peraltro già contestato con lettera del 20/01/2011, la nullità dell'atto pubblico nella parte in cui viene consentito ad un ente privato non costituito, come il Complesso Residenziale Parco Azzurro, la gestione di un impianto idrico pubblico così come disposto dalla legge 36/94 D.P. C.M. 04.03.96 e per ultimo art. 146 lettera F D.Lgs 3/4/2006 n. 152. 5) Dichiarare, altresì, che il Complesso Residenziale Parco Azzurro non è legittimato alla gestione dei pozzi che alimentano l'impianto dell'acqua irrigua non avendo titolo concessorio da parte della Provincia di Roma, essendo tutti i terreni, compresi quelli gravati da servitù, di proprietà esclusiva della Zida 2009 S.r.l. assuntore del concordato sottoscritto ed omologato con la Società Cooperativa Edilizia Parco Azzurro A.R.L.. 6) Dichiarate che gli attori non sono tenuti ad alcuna spesa relativa alla rete idrica, ormai da lungo tempo collaudata dal Comune, se non quelle dovute direttamente alla ACEA ATO 2 S.P.A., nel momento dell'allaccio delle utenze individuali. 7) Dichiarare, sempre in via principale ed in connessione con le domande sopra avanzate, la inefficacia delle delibere assembleari prese dal Complesso Residenziale Parco Azzurro in data 17/06/2012, nei confronti degli attori, non facendo parte di alcuna Comunione,



denominata beni immobili Parco Azzurro attuale Complesso Residenziale Parco Azzurro, né avendo goduto di servizi ed avendo comunque provveduto al pagamento alla ACEA dei consumi relativi alle singole utenze idriche, con conseguenziale carenza di legittimazione da parte del Complesso Residenziale Parco Azzurro non munito peraltro di alcuna capacità processuale. **8) Dichiarare il Rag. Mauro Pinna tenuto in proprio a manlevare gli attori da tutte le eventuali richieste che dovessero essere loro avanzate per le obbligazioni da lui assunte quale amministratore del Complesso Residenziale Parco Azzurro non avendo ottemperato ad espungere dagli elenchi dei presunti comunionisti tutti gli attori, obbligandoli in solido in quanto presunti comunionisti alla fideiussione da lui rilasciata senza autorizzazione nonché alle spese di allaccio e di manleva e quant'altro in favore del Comune di Guidonia e della Società Cooperativa Parco Azzurro L.C.A. con riserva di qualsiasi ulteriore richiesta di danni anche per i precedenti atti giudiziaria del tutto illegittimi e non dovuti. 9) Ordinare e condannare, in ogni caso, il Complesso Residenziale Parco Azzurro nella persona del Rag. Mauro Pinna, anche in proprio, a provvedere con urgenza alla cancellazione degli attori dagli elenchi dei comunionisti diffidandolo ad attivare azioni giudiziarie nei loro confronti non sussistendo alcuna legittima richiesta di pagamento per quanto deliberato nell'assemblea del 17/06/2012. Con riserva di promuovere e richiedere provvedimenti di urgenza e quant'altro dovesse essere necessario a tutela degli attori, non sussistendo nessun obbligo nei loro confronti di partecipare coattivamente ad una inesistente Comunione denominata Complesso Residenziale Parco Azzurro.**

10) Condannare altresì il Complesso Residenziale Parco Azzurro alle spese competenze ed onorari fatti salvi tutti i diritti di restituzione degli importi corrisposti indebitamente dagli attori."

A sostegno della domanda hanno dedotto, in sostanza ed in sintesi: la non appartenenza e comunque l'inesistenza della Comunione dei beni denominata Parco Azzurro, e dunque, l'inefficacia nei propri confronti dell'atto pubblico sottoscritto in data 22.9.2011 tra la Soc. Coop. Edilizia Parco Azzurro a r.l. in LCA, il Comune di Guidonia ed il sig. Mauro Pinna, non in proprio ma quale amministratore della Comunione dei beni denominata Complesso Residenziale Parco Azzurro, e di tutte le obbligazioni in esso contenute; ha dedotto altresì la nullità del detto atto pubblico **"nella parte in cui viene consentito ad un ente privato non costituito, come il Complesso Residenziale Parco Azzurro, la gestione di un**



impianto idrico pubblico così come disposto dalla legge 36/94 D.P. C.M. 04.03.96 e per ultimo art. 140

lettera F D.Lgs 3/4/2006 n. 152", concludendo nel senso summenzionato.

Si è costituito, tardivamente, il Complesso Residenziale Parco Azzurro, unitamente al rag. Mauro Pinna in proprio, deducendo la sussistenza della comunione e la legittimità dell'atto pubblico impugnato così come delle delibere impugate, concludendo per il rigetto delle domande proposte e l'accertamento dell'appartenenza degli attori alla suddetta comunione.

Si è costituito il notaio dott. Faraone, che ha ribadito la legittimità dell'atto pubblico redatto, e ha concluso per il rigetto delle domande proposte.

Si è costituita la LCA della Cooperativa Edilizia Parco Azzurro s.c. a. r.l. deducendo la sostanziale assenza di domande proposte nei suoi confronti e concludendo dunque per l'estromissione dal processo.

Non si sono costituiti il Comune di Guidonia ed Acea Ato2 nonostante rituale notifica e dunque deve esserne dichiarata la contumacia.

Le domande degli attori sono infondate e vanno respinte.

Ed invero, va rammentato che secondo orientamento pacifico, anche nelle azioni di accertamento negativo grava sull'attore l'onere di provare il fatto costitutivo del diritto azionato.

Inoltre, pacificamente, va distinto il profilo relativo alla validità dell'atto o contratto impugnato da quello dell'efficacia dello stesso rispetto ai soggetti tra cui è stato stipulato.

Nella fattispecie, gli attori hanno posto a fondamento delle loro domande l'accertamento negativo della sussistenza e della loro appartenenza alla comunione di beni denominata Complesso residenziale Parco Azzurro, deducendo in sostanza, di non aver mai aderito a tale comunione e di non esservi alcuna menzione di tale comunione nei titoli di acquisto dei beni di proprietà, omettendo tuttavia di produrre in giudizio i suddetti titoli (atti di assegnazione o altro) impedendo così ogni verifica del Tribunale rispetto alle deduzioni svolte al riguardo e non assolvendo al proprio onere probatorio.

Pertanto sotto questo profilo, le domande sub n. 2, 3, 6,8, 9 vanno respinte, con le precisazioni di



seguito riportate. Va infatti rilevato che parte convenuta Complesso residenziale Parco Azzurro ha prodotto gli atti di assegnazione relativi a Morgante Claudio e Morgante Maria Antonietta, Giusto Mauro, Gemma Giuseppe, Angeloni Franco, Lombardo Ninni, Pederzoli Pier Paolo, oltre ad alcuni altri che non risultano relativi alle parti in causa, e dunque con riferimento a questi, la domanda va esaminata anche nel merito. Su tale aspetto, anche se in discontinuità con l'orientamento di questo Tribunale, non può ignorarsi quanto affermato dalla Cassazione sul punto, con la sentenza n. 327/2017 (che, nella motivazione, seppure in un *obiter dicta*, ha sostanzialmente affermato la sussistenza della comunione nel caso de quo e l'irrilevanza al riguardo dell'omissione della menzione delle aree pertinentziali negli atti di assegnazione, richiamando recenti pronunce di legittimità, quali Cass. n. 6882/2014), prodotta dal convenuto con gli scritti conclusivi e sulla quale gli attori nulla hanno osservato (nonostante la rimessione sul ruolo), limitandosi ad affermare in udienza che “*esistono numerose sentenze passate in giudicato contro i convenuti*”, senza tuttavia produrre alcunchè di specifico e concreto e senza tenere nel debito conto la nota affermazione giurisprudenziale secondo cui il giudicato va provato da chi lo eccepisce, attraverso l'apposita produzione documentale (ex multis Cass. n. 24749/2014 secondo cui: “*L'esistenza del giudicato esterno non può presumersi, dovendo essa trovare effettivo riscontro nei documenti versati in atti; ne consegue che, qualora all'esito dell'esame della sentenza e degli atti di parte, eventualmente utilizzati in funzione interpretativa, residuino incertezze in ordine all'effettiva portata del giudicato, la relativa eccezione deve essere respinta.*”). Pertanto, nella fattispecie, non essendo state prodotte le sentenze ed i certificati relativi al dedotto giudicato, di tale profilo non può tenersi conto (nemmeno rispetto all'attore Calise) dovendo sempre il Giudice del merito verificare ed accertare in concreto la sussistenza, la portata ed i limiti del dedotto giudicato, sulla base delle sentenze prodotte, come già sopra illustrato.

Peraltro, la prospettazione degli attori relativa all'inesistenza della comunione risulta contraddittoria rispetto alla richiesta di nomina fatta da alcuni degli stessi attori (ad es. Lombardo Ninni, Morgante Maria Antonietta) di amministratore giudiziario del beni comuni, formulata avanti al Tribunale di



Tivoli nel 2007 ed accolta con provvedimento del 19.10.2007 (in atti).

Anche la domanda di cui al punto 4 delle conclusioni va respinta, in quanto è presente tra i documenti l'atto di costituzione dell'ente "Complesso Residenziale Parco Azzurro" e l'art. 146 lett. F d.lgs. n.152/2006 riguarda tutt'altro profilo rispetto a quello lamentato dalla parte.

Infine, la delibera del 17.6.2012 non risulta prodotta in atti dagli attori né dalle parti, e dunque alcun esame sulla stessa può essere effettuato, con conseguente rigetto della domanda di cui al punto 7 delle conclusioni.

Né, infine, risulta essere stato prodotto il fascicolo di parte degli attori avanti al Tribunale di Roma nonostante l'espressa riserva sul punto (cfr. copertina interna fascicolo) e la relativa mancanza si risolve unicamente in un profilo di carenza di prova dei fatti allegati dagli stessi.

Va rilevata infine la mancanza in atti del fascicolo d'ufficio avanti al Tribunale di Roma. Tuttavia al riguardo, si ritiene che la causa possa comunque essere decisa allo stato degli atti, trattandosi della valutazione di aspetti giuridici. Al riguardo, infatti, se è vero che il Giudice che si avveda, ex art. 126 disp.att. c.p.c. , della mancanza in atti del fascicolo d'ufficio relativo al giudizio poi riassunto avanti a sé, è tenuto a disporre il deposito di tale fascicolo, rimettendo la causa sul ruolo, è anche vero che il rispetto di tale necessità si atteggia come imprescindibile solo qualora le parti o una di essa abbia fatto espressamente riferimento a quanto contenuto nel detto fascicolo, o a quanto trascritto nel relativo verbale (ad es. testimonianze) o il Giudice si avveda della necessità di acquisire il detto fascicolo per la presenza di atti istruttori da valutare (es. Ctu non riprodotta negli atti dalle parti), diversamente dovendosi ritenere irrilevante l'acquisizione e, in ossequio al principio della ragionevole durata del processo, non necessaria la rimessione sul ruolo per l'acquisizione del detto fascicolo (cfr. Cass., n. 21105/2014).

La domanda di cui al punto 1 delle conclusioni può essere accolta, non essendovi contestazioni sul punto.

Infine la domanda, sostanzialmente riconvenzionale, svolta dal convenuto Complesso Residenziale



Parco Azzurro è tardiva e dunque inammissibile, essendosi il convenuto costituito tardivamente (data fissata in citazione 10/10/2013 e costituzione in data 25/9/2013).

Pertanto, le domande degli attori vanno respinte ad eccezione della domanda di cui al punto 1 delle conclusioni.

Ogni altra domanda, istanza ed eccezione resta assorbita dai rilievi suesposti.

La complessità del quadro fattuale e giuridico di riferimento ed il non univoco orientamento giurisprudenziale costituiscono giusti motivi per compensare le spese di lite tra le parti.

p.q.m.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza domanda ed eccezione respinta, così decide:

- Accoglie la domanda degli attori limitatamente al punto 1 delle conclusioni;
- Respinge per il resto le domande degli attori;
- Dichiaro inammissibile la domanda riconvenzionale del convenuto Complesso Residenziale Parco Azzurro;
- Spese di lite compensate tra tutte le parti del giudizio.

Tivoli, 13.10.2017

Il Giudice (*d.ssa Caterina Liberati*)

