

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. II

così composto:

Dott. Rocco Misiti Presidente

" Eugenio Amari Giudice

" Stefano Bielli re. giudice

riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile e di primo grado iscritta al n. 18996
del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 1984
posta in deliberazione all'udienza collegiale del 31 ottobre 1990
e vertente

T R A

1) [redacted]; 2) [redacted]; 3) [redacted]
[redacted]; 4) [redacted]; 5) [redacted]; 6) [redacted]
[redacted]; 7) [redacted]; 8) [redacted]; 9) [redacted]
[redacted] 10) [redacted] 11) [redacted]; 12) Associazio
ne COLLE DEL FAGIANO LOTTO N. 1 (in persona del legale rapp.te
[redacted] elett.te dom. in Roma, via Lima, n. 28,
presso la persona e presso lo studio del procuratore avv.to
Giuliano PELA' che li rappresenta e difende per procura in cal
ce all'atto di citazione (per i primi 4) ed a margine della
comparsa di intervento (per gli altri 7).

ATTORI: NUMERI 1,2, 4, 5. INTERVENUTI GLI ALTRI 8

E

13) CONSORZIO COLLE DEL FAGIANO, con sede a Roma, Via Gregorio
VII, 416, in persona del legale rappresentante.

elett. Le dom. to in Roma, via Gregorio VII, n. 416, ai sensi dell'art. 170 C.P.C. presso lo studio dei Procuratori Avv. ti Massimo Clementi, Francesco Troianiello che lo rappresentano e difendono (secondo quanto affermato nei verbali di udienza degli stessi difensori, essendo stato ritirato e non più depositato il fascicolo del convenuto), C O N V E N U T O

14) [redacted] elett. te dom. to in Roma, via L. Luzzatti n. 2/C, presso la persona e lo studio del proc. re avv. to Giovanni Ciaffi, che lo rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa d'intervento, INTERVENUTO

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 29/2/1989 i procuratori delle parti così concludevano:

per gli attori: "1) accertare l'esistenza, la legittimità e la vigenza del Consorzio obbligatorio Colle del Fagiano o di analoga Associazione; 2) accertare nel caso l'esistenza di beni comuni determinando se gli stessi concretino la fattispecie di una comunione divisibile o indivisibile; 3) accertare, di conseguenza, gli obblighi, le modalità e le altre caratteristiche in relazione alla situazione determinatasi per gli attori. Con vittoria di spesa, competenze ed onorari di causa. Clausole di provvisoria esecuzione"

per il convenuto: "come da proprio atto difensionale di conclusione [atti mancanti dal fascicolo]; per il [redacted] dichiarazione di improponibilità delle domande (...) e comunque rigetto di esse perchè infondate in fatti e in diritto. Con vittoria delle spese".

Per le altre parti convenute debbono ritenersi mantenu-
te le conclusioni delle rispettive comparse, analoghe a
quelle degli attori (solo l'Associazione Colle del Fagiano
pozzo n. 1 ha dichiarato di limitare la domanda all'accer-
tamento dell'esistenza di un consorzio obbligatorio tra i
proprietari (...) e la conseguente possibilità di costi-
tuzione di libere associazioni tra i proprietari).

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'11/5/1984, alcuni pro-
prietari di lotti di terreno siti in Capena, località Col-
le del Fagiano (██████████, ██████████,
██████████ ed ██████████), convenivano da-
vanti a questo tribunale il CONSORZIO COLLE DEL FAGIANO,
esponendo di essere stati diffidati da quest'ultimo in
data 24/3/1984 dal costituire altri enti di gestione di
impianti e servizi di proprietà consortile e dall'impos-
sersarsi di tali impianti e servizi, chiedendo l'accerta-
mento dell'esistenza, legittimità e vigenza del CONSORZIO
(costituito il 31/10/1973 senza durata determinata, in
violazione degli artt. 264 e 2611 c.civ.) e l'accertamen-
to dell'esistenza di beni comuni consortili (con precisa-
zione della natura divisibile o indivisibile di tale comu-
nione) nonché gli obblighi a carico degli altri.
Si costituiva in giudizio il CONSORZIO prospettando argo-
menti difensivi qui non rilevabili in difetto del fasci-
colo della parte e di copia degli atti in quello contenu-
ti.

Intervenivano in causa altri proprietari di lotti ([REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] e l'associazione
(ASSOCIAZIONE COLLE DEL FAGIANO POZZO N. 1) prospettando le
stesse tesi degli altri. Il presidente del consiglio di ammi-
nistrazione del consorzio convenuto rendeva l'interrogatorio
formale deferitogli, negando l'estinzione del CONSORZIO.
Si costituiva in giudizio (al 28/2/1989) [REDACTED]
il quale interveniva volontariamente eccependo l'improponi-
bilità delle domande per la clausola arbitrale ("irrituale")
statutaria e nel merito osservando che l'obbligo di far par-
te del CONSORZIO si desumeva dai singoli atti d'acquisto (ven-
ditrice la S.r.l. AGRICOLA Romana).
Acquisiti alcuni documenti, la causa veniva rimessa al colle-
gio per la decisione. Il convenuto ritirava, senza poi ride-
positarlo, il proprio fascicolo, ma depositava la comparsa
conclusionale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda proposta dagli attori e dagli intervenuti persone
fisiche (escluso il [REDACTED] va interpretata secondo il
canone ermeneutico della conservazione degli atti in applica-
zione analogica dell'art. 1367 c.civ.

Al riguardo va preso atto che nessuno in causa ha affermato
che le parti sopra indicate facciano parte del consorzio con-
venuto (si noti al riguardo che neppure la diffida del 24/3/1984
menzionata nella parte narrativa di questa sentenza presuppone,
dato il suo contenuto, la qualità di consorziati dei de-
stinatari).

Ne deriva che la richiesta di un accertamento dell' "esistenza,
legittimità e vigenza" di un ente pacificamente costituito con
atto notarile e con finalità lecita senza che si faccia questio-

ne di una precisa situazione giuridica soggettiva concretamente ed obiettivamente controversa, è viziata da carenza di interesse.

Occorre perciò ritenere che la domanda si concreti nella richiesta di accertamento negativo dell'obbligo di partecipare al CONSORZIO convenuto (così va inteso il riferimento al "Consortio obbligatorio"): il concreto interesse si desume proprio dalla diffida del consorzio a non costituire (o partecipare a) diversi enti consortili.

Manca invece analogo concreto ed attuale interesse ad un simile accertamento negativo nei confronti di "altre associazioni" (ivi compresa l'ASSOCIAZIONE intervenuta), dal momento che nessuno ha dedotto la sussistenza di una situazione di interesse nei confronti di tale associazioni.

L'ASSOCIAZIONE COLLE DEL FAGIANO POZZO N. 1 non ha proprie situazioni giuridiche da far valere nei confronti del convenuto: deve perciò interpretarsi la sua richiesta come un intervento adesivo rispetto alle parti assistite dal medesimo difensore .

Generiche, svincolate da situazioni giuridiche soggettive vantate o negate e quindi non sostenute da un effettivo interesse ad agire sono poi le altre domande proposte dagli attori e richiamate da parte degli intervenuti: ne consegue il loro rigetto.

Il , infine, non ha proposto propria domanda, ma si è limitato a intervenire in adesione alla difesa del convenuto (che si suppone resista alle altrui pretese: manca, però, per la mancata restituzione del fascicolo di parte, la possibilità di individuare con precisione la linea difensiva del CONSORZIO).

Nel merito, la pretesa dei proprietari dei lotti di terreno di non essere tenuti a partecipare ad un CONSORZIO per la gestione di servizi ed opere utili o necessarie ai vari proprietari della zona è infondata.

Non è controverso in causa che le parti attrici e gli intervenuti con domande analoghe siano tutti aventi causa della S.r.l. AGRICOLA ROMANA e che gli atti d'acquisto siano sostanzialmente conformi a quelli prodotti in giudizio (relativi a [REDACTED] e [REDACTED], nonché al [REDACTED]).

In tali contratti ciascuno degli acquirenti si "obbliga (...) di aderire, contribuendo per la rispettiva quota parte di acqua potabile ed energia elettrica sui fondi, nell'uso di fornitura di tali servizi e di costituzione di un consorzio fra i proprietari per tali servizi, e per altre opere a cui si obbliga di partecipare".

Tuttavia la società venditrice non garantisce nè la costituzione del consorzio nè la esecuzione di dette opere.

L' "obbligo di partecipare" si riferisce al futuro consorzio: pertanto l'obbligo "apporto" non è alternativo a quello di partecipare al CONSORZIO. Anzi, una volta costituito il CONSORZIO, i proprietari saranno tenuti a partecipare fornendo gli "apporti" quali consorziati.

Nei suddetti contratti si è dunque stipulato un *factum de contrahendo cum tertio* (cioè con gli altri proprietari della zona) per partecipare ad un CONSORZIO avente lo scopo della costruzione, gestione e manutenzione (ordinaria e straordinaria) di opere e servizi d'urbanizzazione del comprensorio.

Non si tratta, perciò, di un consorzio tra imprenditori (sono inapplicabili di conseguenza gli artt. 2602 e 2620 c.civ.), nè di uno dei consorzi fondiari con le specifiche finalità di cui agli artt. 850, 862, 863, 814, 918, 921 c.civ., ma, appunto, di un "CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE TRA PROPRIETARI DI AREA AD INSEDIAMENTO RESIDENZIALE", da qualificarsi come associazione non riconosciuta (atipica) regolata in base al principio delle quote di interesse ("per le rispettive quote parti"), dotata di fondo comune proprio, capace di essere titolare di rapporti giuridico patrimoniali di natura reale e costituente un autonomo centro di imputazione di situazioni giuridiche soggettive.

L'obbligo di partecipare a tale consorzio per i proprietari della zona discende dai contratti con la S.r.l. AGRICOLA ROMANA e non già da un provvedimento amministrativo (come invece in vari casi di consorzi fra imprenditori ed i consorzi fornitori). Solo ove particolari pattuizioni tra associati espressamente la impongono (ad es. ove l'atto costitutivo stabilisca che le opere appartengono in comunione ai consorziati) il CONSORZIO di cui si tratta in discorso potrebbe qualificarsi (anzichè come associazione non riconosciuta come ente di gestione disciplinato dalle norme sulla comunione).

Deve ritenersi che il CONSORZIO convenuto rientri nella figura consortile delineata in contratti con la S.r.l. AGRICOLA ROMANA: coincidendo infatti le finalità, l'ambito territoriale dei proprietari, la struttura organizzativa (tipicamente rientranti fra le associazioni non riconosciute con

diritto per ciascun associato ad un solo voto, ma con ripartizione dei contributi in proporzione dell'estensione delle singole proprietà degli associati).

Non è notizia di questo giudizio valutare se altre associazioni consortili possiedono le stesse caratteristiche: del resto non sono stati forniti in giudizio elementi di valutazione al riguardo (neppure in relazione all'associazione interessata).

In base agli atti di causa ed in difetto di contrarie asserzioni deve ritenersi che, allo stato, il CONSORZIO convenuto sia l'unica associazione che risponde ai requisiti di cui ai contratti della S.r.l. AGRICOLA ROMANA: ciò comporta l'obbligo per i proprietari del comprensorio di partecipare a tale consorzio. Naturalmente la qualità di associati potrà ottenersi solo dopo una manifestazione di volontà al riguardo, trattandosi pur sempre di associazione volontaria (l'art. 2 dello Statuto ha solo il significato di richiamare gli obblighi nascenti dai citati contratti d'acquisto dalla S.r.l. AGRICOLA ROMANA e di escludere qualsiasi discrezionalità dell'associazione nell'accettare domande di partecipazione provenienti dai proprietari del comprensorio).

E' appena il caso, infine, di rilevare che l'autonoma soggettività dell'associazione rende evidenti il difetto di legittimazione del [REDACTED] a sollevare l'eccezione di arbitrato (da ritenersi arbitrato irrituale, in quanto nei casi dubbi è corretto criterio interpretativo escludere la volontà ^{di} derogare alla giurisdizione ordinaria): solo il CONSORZIO avrebbe potuto invocare la clausola arbitrale contenuta nello statuto.

