

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Atto di citazione

I sig.ri Leonardi Alessandro, Leonardi Stefano, Ciani Lombardi Francesco,
Masciocchi Maria, De Angelis Anna Rita, De Angelis Paolo, Gragnani Roberto,
Cesaretti Maria Teresa, Bilancioni Fabrizio, De Santis Valentina, Seminara
Giorgio, Priori Umberto, Giacomini Antonia, Ivaldi Aldo, San Juan Linares M.
Victoria, Cuccagna Leandro, Della Rosa David, Lisi Elde, Melchionna Andrea,
Graziani Roberto, Mordini Simona, Scoppio Biancamaria, Scoppio Onofrio,
Pedullà Giuseppe Carmelo, Iemma Clara, Pedullà Renata, Ferrari Giancarlo,
Feroci Gianfranco, Feroci Massimo, Feroci Roberto, Monniello M. Letizia, Maggi
Nervegna Leda, Ferrari Giancarlo, Roni Alberto, Pasqualucci Dina, Spaziani
Massimo, Durighello Elisabetta, Corazza Guido, Casalena Addolorata, Bigossi
Angelo, De Luca Elisa, Bigossi Ubaldo, Gallo Loredana, Roni Alberto,
Angelicola Maria Dolores, Mascaro Alberto, Parisi Roberto, Zanotti Marina,
Mezzetti Gabriella, Tanchis Laura Manconi, Mondella Massimo, Buscemi
Carmela, Franti Enza, Franti Maria Anna, Franti Maurizio, Cirina Ilda,
Archibusacci Gabriella, Lunato Alessandro, Cicchetti Franca, Nanni Antonio,
Paola Berrettini, Di Lauro Laura, Amirante Massimo, Nisio Stefania, Bellucci
Wanda, Francesca Pepe, Santarelli Edoardo, Fausti Lidia, Manlio Zanotti,
Tarquini Anna Maria, Intrieri Fausto, Brandizzi Elettra, Innocenzi Silvana,
Porfiri Stefano, Cavallaro Antonella, Rossetti Marcello, Rossetti Otello, Donadei
Pietro, Donadei Stefano, Cremisini Romolo, Troiani Nella, Foglia Maria,
Donadei Luca, Donadei Francesco, tutti residenti in Roma, via G. Pianese, 9,
21 e 29 e quivi elettivamente domiciliati in Roma, via delle Montagne
Rocciose, 69, presso lo studio dell'Avv. Antonio Donatone che li rappresenta e
difende giusta mandato in calce al presente atto, **FATTO**

Gli attori risultano proprietari degli appartamenti siti in via Pianese nn. 9,21, 29, facenti parte dei villini nn. 2, 3, 4, 5 tutti venduti dalla Società I.C.E.M. - Impresa Costruzioni Edili Marchigiane s.r.l., attraverso distinti atti di compravendita. I citati villini nn. 2, 3, 4, 5 fanno parte del comprensorio denominato Intercondominio I.C.E.M., sito in Roma nell'area compresa tra via Giuseppe Pianese, Nuova Piazza di Piano Regolatore ora piazza Enrico Fermi, Vicolo della Valtellina, via Livio Tempesta, e via Antonio Paolucci, composto da 14 palazzine e due locali. Con atto di compravendita in data 10/06/1961 (Notaio Emanuele Arra rep. n. 7696 fasc. 3905) la menzionata società ICEM acquistava un terreno edificatorio della superficie di mq. 13.870, meglio identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita con la lettera "B", circoscritto in rosso con le lettere A-B-C-D-E-F-G-G'-H-I-A, riportato nel catasto terreni del Comune di Roma alla sezione A del Comune di Roma foglio 466, particella 40/c di Ha 1.28.09, particella 39/b di Ha 0.08.71 (doc.1). Su detto terreno la società ICEM presentava un piano di lottizzazione che prevedeva appunto la suddivisione del predetto terreno in quattordici lotti sui quali edificare altrettanti edifici. In data 19 febbraio e 14 maggio 1965 il Comune di Roma approvava due varianti alle licenze di costruzione, rispettivamente per i villini 1-2-8 e 9 e per i villini 3-4-5-6 e 7, subordinando il rilascio delle licenze alla presentazione di un atto d'obbligo. In data 29/07/1965 la ICEM con atto d'obbligo a rogito del notaio Giuseppe Pietromarchi, si impegnava a sistemare e mantenere in buono stato la strada privata di accesso (via G. Pianese per i villini 2-3-4 e 5) ai costruendi edifici ai sensi degli artt. 87 ed 87/A del regolamento edilizio Comunale (doc. 2). In data 16/11/1965, l'Impresa Costruzioni Edili Marchigiane s.r.l., società

costruttrice del citato complesso immobiliare, dinanzi al Notaio Giuseppe Pietromarchi di Roma, depositava regolamento intercondominiale relativo al comprensorio sopra descritto (doc. 3). Con detto regolamento la società costruttrice (premessa ult. comma): *"ha inteso per quanto di ragione costituire a favore ed a carico di ciascun lotto di terreno e di ciascun edificio costruito o in via di ultimazione nonché a favore e a carico per quanto di ragione delle singole porzioni di essi le servitù riportate nel presente regolamento"*. Detto regolamento all'art. 1 comma 2, prevede che la via privata Giuseppe Pianese è di proprietà dell'intero complesso immobiliare, limitatamente alla larghezza di mt.6 come da atto d'obbligo del 29/07/1965 n. 19631. Lo stesso regolamento all'art.2 prevede che *" la delimitazione di fatto di ciascun lotto è indipendente dai progetti approvati, e resterà quindi ferma ad ogni effetto così come realizzata dalla società costruttrice..."*. La via G. Pianese fin dal 1982 veniva posseduta e gestita in via esclusiva dai proprietari dei villini frontisti nn. 2, 3, 4 e 5, i quali, fin da quella data, provvedevano al pagamento di tutte le spese di manutenzione relative alla stessa, come risulta dai riparti di spesa e bilanci dell'Intercondominio I C E M (cfr. doc.ti 7 e 8). In data 06/06/1992 la XV Ripartizione del Comune di Roma diffidava le amministrazioni dei villini 2, 3, 4 e 5 comproprietari frontisti della via Giuseppe Pianese, a provvedere entro il termine di 60 giorni all'esecuzione dei lavori di sistemazione, illuminazione, e sbarramento della strada ai sensi degli artt. 87 e 87/A del Regolamento Edilizio (doc.ti 4 e 5). Detto onere, che in base al regolamento ed all'atto d'obbligo già citati avrebbe dovuto essere adempiuto dall'Intercondominio, viene di fatto realizzato dai comproprietari delle palazzine 2, 3, 4 e 5, che a loro esclusive spese provvedevano a

sistemare la strada via Pianese, installando l'impianto di illuminazione ed alle successive manutenzioni ordinarie da allora fino a tutt'oggi. Inoltre, la via G. Pianese, risulta chiusa all'accesso di estranei, essendo delimitata da due cancelli posti ai due estremi della stessa, ai quali soltanto gli attori, in quanto proprietari dei villini prospicienti possono accedere (doc. 6). La stessa via risulta quasi integralmente destinata a parcheggi utilizzati in via esclusiva dagli odierni attori, che risultano altresì assegnatari dei singoli posti auto ivi esistenti. Le spese relative all'installazione dei suddetti cancelli, alla creazione dei posti auto, nonché le spese di gestione e manutenzione, comprese quelle relative all'illuminazione, al manto stradale ed alle aiuole esistenti sulla predetta via Pianese risultano ad esclusivo carico dei proprietari dei villini frontisti odierni attori, come risulta dai verbali d'assemblea dell'Intercondominio ICEM e dai relativi riparti di spesa effettuati dall'amministrazione dello stesso (doc. ti 7 e 8). **DIRITTO**

La via G. Pianese, come risulta anche dalla perizia redatta dall'Ing. Fausto Intrieri, allegata al presente atto, risulta compresa nei lotti prospicienti ai villini di proprietà degli odierni attori (doc. 9). La sede stradale della stessa via Pianese risulta infatti essere stata realizzata su una striscia di terreno ricavata sulle pertinenze delle palazzine nn. 2, 3, 4 e 5 per servire le stesse palazzine. Detti lotti sono stati acquistati in proprietà indivisa dagli odierni attori in virtù dei distinti atti di compravendita dei singoli appartamenti. Il vincolo dei 6 mt. posto dalla società ICEM all'interno del regolamento condominiale (art. 1) è stato creato al solo fine di trasferire l'obbligo assunto dalla società costruttrice verso il Comune di Roma per la sistemazione e manutenzione della strada ai sensi dei già citati articoli del regolamento

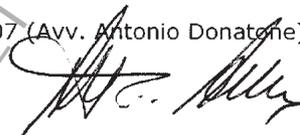
Edilizio. Lo stesso inoltre risulta invalido ed inefficace nei confronti degli odierni attori, atteso che all'epoca della redazione e del deposito del predetto regolamento il complesso immobiliare "Intercondominio ICEM" non risultava ancora esistente. Mancando il soggetto di diritto cui il regolamento intendeva attribuire la proprietà di sei metri in larghezza della via Pianese, detto conferimento deve ritenersi invalido ed inefficace. Anche la trascrizione della predetta clausola del regolamento presso la Conservatoria dei Registri immobiliari risulta del pari invalida ed inefficace attesa l'inesistenza del soggetto a cui favore doveva essere effettuata la stessa trascrizione. Pertanto deve ritenersi che tutta la sede stradale di via Giuseppe Pianese, compresa la fascia di sei metri, ricadendo nei lotti di proprietà delle quattro palazzine frontiste, villini nn. 2, 3, 4 e 5, risulta di proprietà esclusiva delle stesse. Inoltre se fin dalla sua stessa esistenza (o comunque almeno fin dal 1982), la via Pianese risulta essere stata utilizzata e gestita in via esclusiva dai proprietari frontisti odierni attori, la stessa risulterebbe comunque essere stata acquisita per usucapione nei confronti di tutti gli altri comproprietari del complesso Intercondominiale ICEM. Si consideri infatti che la predetta via, chiusa agli estranei dai menzionati cancelli, viene utilizzata e gestita da oltre venti anni dagli odierni attori senza interferenze da parte di altri soggetti. Inoltre, ovvero anche in difetto dell'accertamento della proprietà, ovvero dell'intervenuta usucapione in capo agli attori della strada via Pianese, gli odierni esponenti hanno diritto, ai sensi dell'art.61 c.c. disp.att. 2°comma, allo scioglimento dei villini nn. 2, 3, 4 e 5 dal complesso Intercondominio ICEM. La disposizione citata prevede infatti che *"qualora un edificio od un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi*

si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto ed i comproprietari possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento...è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio di cui si chiede la separazione". Detto scioglimento, risulta conforme alla norma citata in quanto non sussistono interessi comuni tra i villini 2, 3, 4 e 5 ed il resto dell'Intercondominio. Come risulta infatti dai prospetti elaborati dall'amministratore la contabilità relativa ai predetti villini risulta separata da quella riguardante il restante complesso immobiliare. Tutto ciò premesso gli esponenti, come in epigrafe rappresentati difesi ed elettivamente domiciliati**CITANO1)** L'Intercondominio ICEM, in persona dell'amministratore pro-tempore, Sebastiano Di Mauro, con studio in Roma, via R. Battistini, 35;
2) Tutti i singoli condomini dell'Intercondominio ICEM, proprietari degli immobili facenti parte del predetto complesso, tra i quali si indicano Navarra Nicolò, residente in Roma, vicolo di Valtellina, 16, Paoloni Stefano, via Livio Tempesta, 37, Palesi Maria Luisa, via Livio Tempesta, 41 e Marino Elisabetta, via Livio Tempesta 41, chiedendo a tal fine, atteso il rilevante numero degli stessi (circa 250) e la difficoltà di identificarli tutti con precisione, di essere autorizzato ad effettuare la notifica per pubblici proclami ai sensi dell'art. 150 c.p.c., indicando i modi più opportuni per portare l'atto a conoscenza degli interessati a comparire innanzi al Tribunale civile di Roma nella nota sede di viale Giulio Cesare 54/B o di via Lepanto n. 4, sezione e Giudice Istruttore designandi, ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c., all'udienza del 05/12/07 con invito a costituirsi ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata nel presente atto e con l'avvertimento

che la costituzione oltre i suddetti termina implica le decadenze e le preclusioni di cui all'art. 167 c.p.c. e che in difetto di costituzione si procederà in loro contumacia per sentire accogliere le seguenti **CONCLUSIONI**

1) accertare e dichiarare che gli attori risultano proprietari esclusivi dell'intera strada via Giuseppe Pianese come individuata nelle planimetrie allegata all'atto d'acquisto in data 10/06/1961 ed alla perizia dell'Ing. Fausto Intriери; ovvero 2) accertare e dichiarare in capo agli attori l'intervenuta usucapione dell'intera strada via Giuseppe Pianese così come sopra individuata; 3) pronunciare in ogni caso lo scioglimento dei villini nn. 2, 3, 4 e 5 dal complesso Intercondominio ICEM ai sensi dell'art. 61 disp. att. c.c..In via istruttoria si chiede l'ammissione di prova testimoniale ed interrogatorio formale sui seguenti capitoli:1) vero che fin dal 1982 la via G. Pianese risulta essere stata posseduta ed utilizzata in via esclusiva dai proprietari dei villini nn. 2, 3, 4 e 5; 2) vero che i proprietari dei villini nn.2, 3, 4 e 5 hanno provveduto in via esclusiva alla creazione dei posti auto, delle aiuole e dell'illuminazione sulla via G. Pianese sostenendone tutti i costi relativi; 3) vero che fin dal 1982 le spese di manutenzione e gestione della via G. Pianese risultano integralmente poste a carico dei condomini di via G. Pianese; 4) vero che la via G. Pianese risulta delimitata all'inizio ed alla fine della stessa da due cancelli automatici le cui chiavi risultano esclusivamente in possesso dei proprietari dei villini nn. 2, 3, 4 e 5. Si indicano i seguenti testimoni i sig.ri: Morandi Ennio ed Annesi Francesco entrambi residenti in Roma. Con riserva di indicarne altri ove necessario. Si chiede inoltre, ove il Giudice lo ritenga necessario, CTU sull'identificazione catastale della via Giuseppe Pianese e sulla corrispondenza della stessa via con i lotti compravenduti agli attori

dall'ICEM s.r.l., così come già risulta dalla perizia dell'ing. Fausto Intrieri depositata in atti. Si producono i seguenti documenti: 1) atto di compravendita in data 10/06/1961; 2) atto d'obbligo in data 29/07/1965; 3) regolamento Intercondominio ICEM in data 16/11/1965; 4) diffida Comune di Roma n.372 in data 06/06/1992; 5) diffida Comune di Roma n. 374 in data 06/06/1992; 6) n.4 fotografie in fotocopia; 7) bilanci Intercondominio ICEM e riparti di spese dal 26/11/1990 al 31/12/2006 (n.47 doc.ti); 8) n.2 verbali d'assemblea in data 25/02/1982-05/06/1991; 9) perizia Dott. Ing. Fausto Intrieri. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 L. 488/99 si dichiara che il valore della presente causa è indeterminato. Roma 22/03/07 (Avv. Antonio Donatone)



COPIA TRATTA DA GURITEL — GAZZETTA UFFICIALE ON-LINE