

# CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

## RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Periodo 01/01/2015 - 31/12/2015

Signori Consorziati,  
durante l'esercizio chiuso al 31/12/2015 l'attività del Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2015 è stata la seguente:

### **1. Comunicazione del Presidente: Morosità consorziati aderenti - Situazione debitoria del Consorzio al 31/12/2015:**

Il Consiglio di Amministrazione informa i Consorziati aderenti al Consorzio che dall'inizio dell'anno 2015 al 31/12/2015 ci sono stati versamenti per quote consortili pari ad Euro 425.100,46. Inoltre abbiamo ricevuto rimborsi per € 882,68 per un totale di Tesoreria di € 425.982,68 così suddivisi:

#### **QUOTE CONSORTILI CONSORZIO:**

a) Quote consortili Consorziati aderenti € 425.100,46

#### **RIMBORSI VARI:**

b) Rimborso energia sede secondaria € 800,00  
c) Interessi BancoPosta € 82,68 € 882,68

**TOTALE ENTRATE DI TESORERIA € 425.982,68**

Al 31/12/2015 il saldo dei consorziati morosi comprensivo del conguaglio a credito del Consuntivo 2015 è il seguente:

- **CONSORZIATI ADERENTI AL CONSORZIO AL 31/12/2015 € 467.234,28**

I Consorziati aderenti al Consorzio al 31/12/2015 con decimillesimi 8833 devono al Consorzio € 467.234,28 (quattrocentosessantasettemiladuecentotrentaquattro/28) che rappresentano il 100% della morosità.

Nell'anno 2015 il Consorzio ha avuto un lieve miglioramento per quanto riguarda le entrate di tesoreria, in quanto le entrate per € 425.100,46 sono state imputate a:

- **€ 146.861,77:** relative al pagamento delle quote consortili del Preventivo anno 2015 pari al 55,81% dell'importo totale richiesto di € 263.134,00;
- **€ 278.238,69:** relative al pagamento delle quote pregresse dal 2004 al 2014 pari al 36,23% delle morosità relative al 31/12/2014 di € 767.955,81, comprensive di € 62.414,02 per il Fondo Straordinario Acea S.p.A., che il Consorzio nel Bilancio Consuntivo dell'anno 2015 ha restituito ai condomini-consorziati paganti, accreditando sul loro conto l'importo pagato. Allo stesso tempo il Consorzio ha fatto delle note di credito per l'importo di € 37.585,98 accreditando i conti dei condomini-consorziati che non avevano pagato il Fondo Acea S.p.A., ma che era stato loro addebitato.

Inoltre, nel mese di settembre 2015 il Consorzio ha saldato definitivamente la posizione debitoria con Acea S.p.A. per € 359.239,52 con un risparmio di € 138.325,27 come da transazione del 10/06/2014 e restituito ai consorziati che hanno pagato il Fondo Straordinario Acea S.p.A. pari ad € 62.414,02 ed accreditato con note di credito ai consorziati che non avevano pagato il Fondo Acea.

## **CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA**

Pertanto il mancato incasso del 63,77% delle morosità dei consorziati al 31/12/2014, oltre al 44,19% delle quote del Preventivo anno 2015 (pari ad € 467.234,28) ha determinato un rallentamento delle attività del Consorzio, che non è stato né in grado di adempiere in modo adeguato agli scopi per cui è stato costituito, né ha potuto consegnare al Comune di Roma l'ultima opera di urbanizzazione quale "Verde Pubblico e n° 4 aree a servizi pubblici", come risulta dal verbale di sopralluogo del giorno 27/10/2015, per mancanza delle necessarie e dovute manutenzioni ordinarie e straordinarie del Verde Pubblico in quanto il 50 % circa dei consorziati aderenti non rispetta i propri impegni presi con l'atto di acquisto del proprio immobile (pagamento delle manutenzioni e consumi al Consorzio fino alla consegna al Comune di Roma), oltre ad un ritardato pagamento ai fornitori dei servizi per il Consorzio.

Allo stesso tempo, il Consorzio con la collaborazione dei singoli condòmini-consorziati ha ricostruito le morosità dal 2004 al 2008 di alcuni condomini gestiti direttamente da un ex amministratore.

Tali morosità per n° 8 condomini sommano € 36.775,54 che i condomini dovrebbero pagare al Consorzio in quanto i singoli condòmini-consorziati hanno dimostrato al Consorzio di aver pagato direttamente all'Amministratore, ma quest'ultimo non ha mai inviato le somme incassate al Consorzio, pertanto pensiamo che il responsabile di questa mancanza sia l'Amministratore stesso.

Pertanto il Consorzio alla luce della grave morosità al 31/12/2015 pari ad € 467.234,30 in quanto circa il 50 % dei consorziati-aderenti-obbligati non pagano le quote consortili che annualmente il Consorzio richiede, non rispettando gli impegni presi nell'atto notarile di acquisto della propria unità immobiliare: di pagare le manutenzioni e consumi delle opere di urbanizzazione fino alla consegna al Comune di Roma.

Il Consorzio alla luce che annualmente incassa soltanto circa il 50 % delle quote consortili richieste e non potendo raddoppiare le quote per rispetto dei consorziati paganti, ha incaricato n° 3 studi legali per il recupero crediti delle morosità fino 31/12/2015 **per ogni singolo consorziato-condòmino con le opportune azioni giudiziarie a tutti i consorziati-condòmini che comporteranno un aggravio di interessi di mora e spese giudiziarie interamente a loro carico.**

Pertanto solo recuperando quota-parte delle morosità arretrate il Consorzio sarà in grado di eseguire e realizzare tutte le criticità e le discordanze elencate dal Municipio X per poter consegnare il Verde Pubblico al Comune di Roma.

Per quanto sopra esposto e considerando che il Consorzio ha sostanzialmente raggiunto gli scopi sociali in quanto deve consegnare al Comune di Roma soltanto l'ultima opera di urbanizzazione: "Verde Pubblico", si può mettere in liquidazione, nominando un liquidatore per la residua incombenza costituita dalla consegna del verde pubblico, dare mandato ai n° 3 studi legali per il recupero delle morosità creditorie dei singoli consorziati-condòmini, oltre al contenzioso di richiesta danni alla Società Saluber '04 e la liquidazione dei debiti fino alla cessazione del Consorzio di Gestione Giardino di Roma che saranno eseguite dal liquidatore nell'ambito dello svolgimento del relativo mandato.

# CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

## CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA SITUAZIONE DEBITORIA AL 31/12/2015

	IMPORTO
Fondo consortile - Soc. costituenti	€ 60.000,00
Ambiente 2000 s.r.l.	€ 89.150,00
Illumia S.p.A./ ACEA Energia/ Idrico	€ 2.072,23
ACEA S.p.A.	€ 1.241,51
SALUBER 04 s.r.l. - Manutenzione e lavori depuratore	€ 82.856,96
Arpa Lazio - Depuratore	€ 3.000,00
Ing. Celano - D.L. lavori depuratore	€ 3.050,00
Consiglio di Amministrazione	€ 33.962,71
Vuesse Costruzioni	€ 3.850,00
Studio Petrini s.r.l. - Commercialista	€ 9.455,00
Consorzio Lavori Giardino di Roma	€ 176.420,83
Spese condominiali anno 2015 sede secondaria consorzio	€ 208,00
Notaio Casalino	€ 61,00
A.M.A. - Bonifiche discariche abusive	€ 4.276,00
Arch. Coviello - Segnaletica stradale	€ 68,19
Autospurgo Di Pietro	€ 256,20
Avv. Carlevaris	€ 9.774,14
<b>TOTALE</b>	<b>€ 479.702,77</b>

Il Consiglio di Amministrazione ricorda, ancora una volta, a tutti gli Amministratori condominiali che il Consorzio, a suo tempo costituito secondo quote decimillesimali proporzionali per ciascun fabbricato, ha per scopo la gestione della manutenzione delle opere di urbanizzazioni realizzate, dei consumi di energia elettrica ed idrici fino alla consegna delle menzionate opere di urbanizzazione al Comune di Roma. I relativi oneri sono a carico degli acquirenti, e/o dei suoi aventi causa, delle unità immobiliari per espressa adesione al Consorzio contenuta nel rispettivo rogito di acquisto con mandato irrevocabile all'esercizio delle attività consortili relative alla gestione stessa.

Peraltro l'esercizio di tale mandato, come previsto dallo Statuto del Consorzio e comunque trattandosi di oneri a carattere reale afferenti il suolo edificato, compete all'Amministratore Condominiale in caso di edificio/appartamenti riuniti in Condominio, e come previsto dall'Art. 18 del **Regolamento di Condominio contrattuale** che recita:

"Gli immobili oggetto del presente regolamento sono inclusi nel comprensorio urbanistico residenziale "Giardino di Roma" previsto dal Piano Regolatore Generale e per la cui realizzazione i proprietari hanno stipulato con il Comune di Roma il 20 agosto 1992 la convenzione urbanistica a rogito del Notaio dottor Maurizio Misurale di Roma (repertorio n° 92924) che apposta a carico dei proprietari e dei loro aventi causa tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché degli impianti, del comprensorio urbanistico fino alla assunzione da parte del Comune di tali funzioni. Per l'assolvimento in forma organica dei suddetti oneri a partire dalla ultimazione di ciascuna opera o impianto, è stato costituito un apposito consorzio di cui il presente Condominio fa parte ed i cui contributi faranno carico a ciascun corpo di fabbrica per una quota pari al rapporto tra la volumetria edificabile fuori terra per esso prevista dal progetto planivolumetrico e quella analoga complessiva a destinazione privata dell'intero comprensorio. Tali oneri saranno ripartiti secondo la tabella millesimale "A".

Il Consiglio di Amministrazione una volta approvato il Bilancio Consuntivo 2015, conferirà l'incarico professionale per il recupero delle morosità a n° 3 studi legali, che nel loro memo, tra le altre cose, affermano quanto segue:

"Fermo restando che, come visto, i "consorzati debitori" sono i singoli proprietari delle unità immobiliari e dunque, i singoli condomini, sulla base dell'art. 18 del Regolamento di Condominio si ricava che "l'assolvimento in forma organica" degli oneri consortili debba far carico, in caso di

# **CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA**

Condominio, "a ciascun corpo di fabbrica", costituendo un apposito Consorzio di cui il condominio fa parte e di cui i proprietari di ogni unità immobiliare nell'atto notarile di acquisto hanno aderito pro quota, e che gli oneri in questione si ripartiscono tra i singoli condomini secondo tabella decimillesimale "A".

Come da sentenza n° 11035 anno 2015 del 28/05/2015 che alleghiamo alla presente: **"Il Consorzio non è mai un condominio"**.

## **2. Approvazione Bilancio Consuntivo Anno 2015 e piano di riparto al 31/12/2015:**

Il Consiglio di Amministrazione sottopone ai consorziati il Bilancio Consuntivo dell'anno 2015 relativo alla gestione del 2015. In esso sono indicati tutti i costi delle forniture sia dei materiali che dell'energia elettrica ed acqua nonché le prestazioni di servizio per la manutenzione e gestione degli impianti così come di seguito specificati. Il Bilancio Consuntivo anno 2015 si differenzia dal Bilancio Preventivo anno 2015 per una diminuzione di € - 229,69 a credito dei consorziati ovvero € 236.134,00 Bilancio Preventivo 2015 contro € 262.904,38 Bilancio Consuntivo 2015 oltre le spese individuali per € 3.245,36. Pertanto con la sola differenza di € - 229,69 a credito dei Consorziati, il Preventivo 2015 è sostanzialmente a pareggio con il Consuntivo 2015.

Allo stesso tempo nell'esercizio 2015 abbiamo consegnato al Comune di Roma le seguenti opere di urbanizzazione :

Lotto 2° Funzionale: **Rete stradale, marciapiedi e parcheggi pubblici di tutto il Comprensorio Convenzionato Giardino di Roma.**

Inoltre il Consorzio ha avviato un contenzioso legale con l'ex manutentore del depuratore Saluber '04 s.r.l.

### **- Impianto di depurazione delle acque reflue - Contenzioso Saluber '04 (ex manutentore depuratore):**

Come già comunicatoVi nella relazione del C.d.A. al 31/12/2014, il Consorzio, in data 21/07/2014, non ritenendo più affidabile il comportamento ritardatario del manutentore Saluber 04 s.r.l. e su consiglio dell'Acea Ato 2 S.p.A., che è stata sempre disponibile a ricevere la consegna del depuratore condizionato alla sua piena funzionalità ed in ordine come comunicatoci nei vari sopralluoghi effettuati, ci ha comunicato il nominativo indicato come consulente tecnico qualificato, affidabile e di Sua fiducia per poter completare l'iter di consegna del depuratore al Comune di Roma e per esso all'Acea Ato 2 S.p.A.

Il giorno 08/08/2014 il Comune di Roma, Acea Ato 2 S.p.A. ed il Consorzio di Gestione Giardino di Roma hanno sottoscritto il verbale di immissione in possesso e consegna dell'Impianto di depurazione del Comprensorio Giardino di Roma con le seguenti prescrizioni che l'Acea Ato 2 S.p.A. ha rilevato a seguito delle verifiche che si sono svolte in data 05/08/2014 rilevando quanto segue:

- a) la necessità di provvedere alla bonifica degli "ispessitori" e alle lavorazioni propedeutiche (svuotamento vasche) per la sostituzione dei piattelli porosi nelle vasche di ossidazione;
- b) la sostituzione dei piattelli porosi nelle vasche di ossidazione;
- c) il ripristino del funzionamento dell'impianto di illuminazione;
- d) il ripristino del funzionamento dei tre compressori di riserva a servizio del comparto di ossidazione;
- e) la pulizia e bonifica di tutto il materiale di risulta compreso quello all'interno dei locali tecnici;
- f) sistemazione porta di accesso locali "soffianti";
- g) sistemazione sportello "contatore elettrico";
- h) verifica ed intervento per eventuale insonorizzazione locale soffiante;
- i) risoluzione problematica alimentazione ricircolo fanghi da sedimentazione secondario n°2.

## **CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA**

Il Consorzio in relazione alle lavorazioni individuate si è impegnato all'esecuzione delle stesse con la consulenza del Dott. Paravati e con ditte di fiducia dell'Aceca stessa nel tempo massimo di 60-90 giorni naturali e consecutivi. Nel caso che detto termine non fosse rispettato, l'Aceca procederà all'esecuzione delle prescrizioni fatte in danno del Consorzio a valere sulla fidejussione in atti dell'ufficio U. O. Strumenti Attuativi.

La consegna delle opere di cui trattasi è eseguita in data 08/08/2014 con decorrenza, come concordato tra il Consorzio e l'Aceca, a partire dal giorno 13/08/2014, in detta data si procedeva alla consegna formale delle chiavi dell'impianto di depurazione alla quale data l'effluente doveva essere conforme ai limiti tabellari di cui all'autorizzazione della Provincia n. RU 7967 del 14/11/2011.

Di quanto sopra il Consorzio provvedeva ad informare la Saluber 04 s.r.l. con lettera del 08/08/2014 e del 13/08/2014 comunicando ed attribuendo alla Saluber 04 s.r.l. il grave inadempimento agli obblighi contrattuali ed i gravi ritardi per la consegna dell'impianto causati dal comportamento della Saluber 04 s.r.l., riservandosi il Consorzio di quantificare il risarcimento di tutti i danni subiti e subendi che il Consorzio è stato costretto a sopportare.

Il Consorzio, facendo seguito alle lettere del 08/08/2014 e del 13/08/2014, con la collaborazione dello Studio Legale Avv. Andrea De Santis e con l'Ing. Gianfranco Pezzola, che ha redatto la perizia tecnica, hanno stabilito la cifra da richiedere alla Soc. Saluber '04 s.r.l. con la citazione depositata in Tribunale in data 03/10/2015.

L'Ing. Pezzola, redattore della Perizia tecnica, ha quantificato i danni subiti dal Consorzio per aver ritardato la consegna all'Aceca S.p.A., oltre il costo delle prescrizioni indicate dall'Aceca stessa, **per un totale di € 559.639,90 oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.**

Attualmente la situazione debitoria del Consorzio con la Saluber '04 s.r.l., comprensiva anche dei ricambi per le apparecchiature dell'impianto, che secondo il Consorzio sono tutti compresi nel contratto di manutenzione del 04/01/2011 è la seguente:

<b>Debito nei confronti della Saluber '04 s.r.l.</b>	€ 82.856,96
<b>Arpa Lazio - Sanzioni e multe</b>	€ 3.000,00
<b>Direzione Lavori depuratore</b>	€ 3.050,00
<b><u>TOTALE GENERALE</u></b>	<b>€ 88.906,96</b>

# CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

## CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA

### Raffronto Preventivo/Consuntivo 2015

VOCI DI BILANCIO	Consuntivo Costi anno 2015	Preventivo Costi	differenze +/-
1) Energia Pozzi ed illuminazione stradale	€ 4.682,91	€ 5.500,00	-817,09
2) Depuratore			
a) Energia elettrica - Acqua	€ 5.874,10		5.874,10
<b>Saluber ' 04 s.r.l. (ex manutentore) - Contenzioso legale per citazione richiesta danni</b>			
b) Perizia tecnica contenzioso Saluber '04 srl	€ 4.004,50		4.004,50
c) Spese legali contenzioso Saluber '04 srl	€ 7.557,18	€ 6.100,00	1.457,18
3) Fontanelle - Antincendio	€ 6.760,90	€ 10.630,00	-3.869,10
4) Imposta di registro sinistro Benetti	€ 185,50		185,5
5) Verde Pubblico			
a) Manutenzione Verde	€ 103.700,10	€ 103.700,00	0,1
b) Lavori extra-contratto	€ 30.161,00	€ 18.300,00	11.861,00
c) Impianto irrigazione e n. 4 pozzi imp. Irrigazione	€ 5.885,00	€ 14.300,00	-8.415,00
d) Disinfestazione	€ 6.344,00	€ 6.588,00	-244
6) Impianto sollevamento			
a) Manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 12.852,00	€ 13.176,00	-324
b) Illumia energia	€ 11.124,02	€ 23.180,00	-12.055,98
c) Derattizzazione impianto	€ -	€ 1.830,00	-1.830,00
7) Assicurazione R. C.	€ 1.650,00	€ 1.650,00	0
8) Commercialista contabilità fiscale e tributaria	€ 18.910,00	€ 18.910,00	0
9) Fotocopie e cancelleria	€ 11,59	€ 3.660,00	-3.648,41
10) Parco giochi Riparazione e manutenzione	€ 12.111,00	€ 11.000,00	1.111,00
11) Regolarizzazione pozzi	€ 2.832,01		2.832,01
12) Manutenzione strade marciapiedi e caditoie	€ 15.400,00	€ 11.000,00	4.400,00
13) Consiglio di Amministrazione	€ 9.630,00	€ 9.000,00	630
14) Spese generali, postali, bancarie, Prontobollo e CCIAA	€ 1.915,60	€ 4.000,00	-2.084,40
15) Sede Secondaria Consorzio	€ 44,17	€ 610,00	-565,83
16) Spese legali consulenza non aderenti	€ 1.268,80		1.268,80
<b>TOTALE</b>	<b>€ 262.904,38</b>	<b>€ 263.134,00</b>	<b>-229,62</b>
<b>Spese Individuali</b>	<b>€ 3.245,36</b>		
<b>TOTALE GENERALE DI GESTIONE</b>	<b>€ 266.149,74</b>		

### 3. Approvazione Bilancio Preventivo Anno 2016 e piano di riparto al 31/12/2016:

Il Consiglio di Amministrazione sottopone ai consorziati il Bilancio Preventivo dell'anno 2016 periodo 01/01/2016 - 31/12/2016:

Il Bilancio Preventivo dell'anno 2016 oltre le spese ordinarie di gestione, prevede lavori di manutenzione straordinaria necessari per poter consegnare l'ultima opera di urbanizzazione al Comune di Roma: "Verde Pubblico e n° 4 aree a servizi pubblici". Tali lavori sono stati richiesti nel verbale del sopralluogo del 27/10/2015.

# **CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA**

Il Preventivo dell'anno 2016 riguarda la gestione del Consorzio e la manutenzione ordinaria e straordinaria del "Verde Pubblico e n° 4 aree a servizi pubblici".

**L'importo previsto per l'anno 2016 è di € 184.050,00 + IVA € 30.268,00 = € 214.318,00 così ripartito:**

## **Gestione Ordinaria:**

Manutenzione Ordinaria e consumi elettrici ed idrici €127.050,00 + IVA €24.568,00= € 151.618,00

## **Gestione Straordinaria:**

Ripristino e manutenzione straordinaria opera

Verde Pubblico - n° 4 aree a servizi pubblici da

Consegnare al Comune di Roma € 57.000,00 + IVA € 5.700,00 = € 62.700,00

**TOTALE € 184.050,00 + IVA €30.268,00 = € 214.318,00**

## **4. Comune di Roma - Opere di urbanizzazione 1° e 2° Lotto funzionale - Situazione consegna delle opere al Comune di Roma**

Il Consiglio di Amministrazione richiama quanto comunicato nelle riunioni assembleari precedenti sulla situazione dei collaudi e consegna delle opere al Comune di Roma:

Il Consorzio, avendo già collaudato le opere per lotti funzionali come da deliberazione del C.C. n° 67 del 07/04/2003 ad oggi ha collaudato e controfirmato positivamente i collaudi delle opere di urbanizzazione **PRIMARIA** e **SECONDARIA** (con il biennio di garanzia scaduto da tempo):

### **1° Lotto Funzionale:**

- Sistemazione delle aree destinate a parco pubblico e a verde giochi;

- Costruzione della rete di inaffiamento delle aree a verde pubblico.

Il Comune di Roma ha approvato il collaudo ed in data 23/02/2009 ha emesso la Determinazione Dirigenziale n.177 confermando il biennio di garanzia dal 23/02/2009 al 22/02/2011, già scaduto da oltre 4 anni.

### **2° Lotto Funzionale:**

- Rete stradale;

- Rete fognante;

- Impianto di illuminazione pubblica;

- Impianto di depurazione;

- Impianto idrico potabile.

Il Comune di Roma ha approvato il collaudo e in data 11/01/2010 ha emesso la Determinazione Dirigenziale n.20 confermando il biennio di garanzia dal 11/01/2010 al 10/01/2012, già scaduto da oltre 2 anni.

Negli anni 2014 e 2015 il Consorzio finalmente è riuscito a consegnare al Comune di Roma le seguenti opere:

- a) **Rete fognante del comprensorio Giardino di Roma;**
- b) **Impianto di depurazione delle acque reflue a servizio del comprensorio Giardino di Roma;**
- c) **Impianto di illuminazione pubblica stradale a servizio del comprensorio Giardino di Roma;**
- d) **Rete stradale, marciapiedi e parcheggi pubblici.**

# **CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA**

Pertanto restano da consegnare al comune le seguenti opere:

**1) Del I° Lotto funzionale:**

- Sistemazione delle aree destinate a verde parco pubblico ed a verde giochi;
- Impianto di irrigazione;
- 4 aree destinate a servizi pubblici. Aree non soggette ad opere di urbanizzazione in convenzione.

Nel corso dell'anno 2015 abbiamo sollecitato varie volte il Comune di Roma per la consegna del Verde Pubblico e n° 4 aree a servizi pubblici.

Nel mese di aprile 2014 nel sopralluogo per la consegna al Comune di Roma della Rete stradale, marciapiedi e parcheggi pubblici, n° 4 aree a servizi pubblici, gli enti preposti del Comune di Roma hanno sottoscritto il verbale di presa in consegna della Rete stradale, marciapiedi e parcheggi pubblici e non hanno preso in consegna le 4 aree a servizi pubblici in quanto i rappresentanti del Municipio X hanno detto che non potevano prendere in consegna le aree a servizi in quanto non erano presenti i preposti del Municipio X: Tutela Ambiente.

Finalmente il Comune di Roma ci ha trasmesso la convocazione per il giorno 27/10/2015 per le: "Operazioni in possesso patrimoniale e contestuale consegna a Roma Capitale delle aree con destinazione a Verde Pubblico ed a Servizi Pubblici".

Presenti:

**ROMA CAPITALE:**

- **DIPARTIMENTO PATRIMONIO, SVILUPPO E VALORIZZAZIONE;**
- **U.O. STRUMENTI ATTUATIVI;**
- **MUNICIPIO X - DIREZIONE AMBIENTE E TERRITORIO/ U.O. AMBIENTE E LITORALE.**

I rappresentanti del Municipio X hanno immediatamente fatto presente che non potevano prendere in consegna il Verde Pubblico in quanto nei giorni 19 e 20 ottobre avevano fatto una ricognizione nel Comprensorio e sono emerse criticità e/o discordanze, ed hanno allegato al verbale del sopralluogo una lista di tutte le discordanze e criticità di 4 pagine.

Le discordanze del Municipio X derivano principalmente dal fatto che i funzionari del Municipio X hanno sempre rifiutato di prendere il verde in quanto loro si giustificavano dicendo di non avere abbastanza personale per poterlo mantenere poiché il Parco Verde del Comprensorio Giardino di Roma è più grande del Municipio X stesso.

Il Consorzio, nel mese di dicembre 2015 ha contattato lo studio legale "LAVITOLA" con una nota sulla situazione attuale del Comprensorio, dettagliando sia i collaudi di fine lavori con il biennio di garanzia scaduto fin dal 23/02/2011 ed una specifica degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dal 24/02/2011 al 31/12/2015.

Alla vista della documentazione l'Avv. Leonardo Lavitola ci ha consigliato quanto segue:

- Contattare il Comune di Roma e dialogare per poter dimostrare che le criticità e discordanze sono dovute al tempo in quanto i lavori sono terminati fin dal 23/12/2003 ed i collaudi di buona esecuzione dei lavori sono stati approvati con relativa Determina Dirigenziale n° 177 del 23/02/2009 ed il biennio di garanzia è scaduto il 22/02/2011.

Le criticità denunciate dal Municipio X sono principalmente:

- 1) Staccionate che dal 2003/2009 ad oggi sono marcite e si dovrebbero rifare;
- 2) Giochi per bambini che dal 2003/2009 ad oggi sono diventati obsoleti con molti pezzi da rinnovare;
- 3) Panchine e cestini che dal 2003/2009 ad oggi sono stati rubate ed i cestini distrutti;
- 4) Qualche pianta che nel frattempo si è seccata e/o è stata tagliata;
- 5) Pavimentazione betonelle sconnessa in alcuni punti;
- 6) Potatura di alcune essenze arboree.



## **CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA**

Pertanto il Consorzio deve accertare ed eseguire quota parte delle opere più urgenti in accordo con il Comune di Roma Ufficio Convenzioni per decidere una nuova convocazione con la presenza del Municipio X.

**Il giorno 28/01/2016 il Consorzio si è riunito con l'Arch. Luigi Di Luzio del Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - U. O. Strumenti Attuativi** per spiegare la situazione del Verde Pubblico visto che il Consorzio fin dall'anno 2003 ha finito i lavori e che nell'anno 2009 il Comune ha collaudato i lavori con esito positivo come da D. D. n° 177 del 23/02/2009 con il biennio di garanzia scaduto fin dal 23/02/2011 come da nota consegnata all'Arch. Di Luzio in data 28/01/2016.

Pertanto, visto che il Municipio X ha sempre rifiutato di prendere in consegna il Verde Pubblico e le 4 aree a servizi per mancanza di personale, e visto che il Consorzio non può ricominciare da capo a fare le manutenzioni straordinarie che dopo essere state realizzate con il benessere del Comune di Roma in data 23/12/2003 e collaudate il 23/02/2009, si sono deteriorate con il tempo, l'Arch. Di Luzio ha promesso che si riunirà con i rappresentanti del Municipio X e spiegherà loro che devono prendere in consegna il Verde Pubblico e proporre di prenderlo in consegna per fasi, dividendo il Comprensorio in 3 o 4 lotti in modo che il Consorzio per i vari sopralluoghi possa avere il tempo sufficiente e necessario per realizzare le discordanze più urgenti ed indispensabili denunciate dal Municipio X nel sopralluogo del 19 e 20 ottobre 2015 ed allegate al verbale del 27/10/2015.

Caso contrario che il Comune non proceda alla presa in consegna del Verde, una volta finiti i lavori e tolte le criticità più importanti denunciate dal Municipio X, si può fare "un'offerta reale al Comune di Roma" e, nel caso in cui il Comune non prendesse in carico le opere e dato che nell'Assemblea dell'anno 2016 si dovrà mettere in liquidazione il Consorzio, si potrà ricorrere ad una "consegna giudiziaria", per cui il Tribunale dovrà nominare un commissario che prenderà in carico la gestione delle opere del Verde Pubblico, con i costi e le spese oltre all'onorario del commissario stesso sempre a carico degli attuali consorziati, salvo richiedere successivamente al Comune tutte le spese per "illecito arricchimento", con un contenzioso di qualche anno.

### **5. Messa in liquidazione del Consorzio per sostanziale raggiungimento degli scopi sociali con nomina del liquidatore**

Il C.d.A., considerando che il Consorzio ha raggiunto sostanzialmente gli scopi sociali in quanto come previsto nel punto 5 deve consegnare solamente l'ultima opera di Urbanizzazione "Verde Pubblico", che il Municipio X ha sempre rifiutato di prendere in consegna, si può mettere in liquidazione volontaria, nominando un liquidatore per la residua incombenza costituita dalla consegna del Verde Pubblico, oltre al contenzioso di richiesta danni alla Società Saluber '04 s.r.l. e la liquidazione dei debiti e l'incasso dei crediti fino alla cessazione del Consorzio che saranno eseguite dal liquidatore nell'ambito dello svolgimento del relativo mandato.

La messa in liquidazione del Consorzio non deve far venire meno la partecipazione di tutti i consorziati aderenti ed il conseguente obbligo di corrispondere le relative quote decimillesimali.

Il C.d.A. informa i consorziati aderenti ad esprimere il proprio voto sulla messa in liquidazione del Consorzio di Gestione Giardino di Roma secondo le regole statutarie vigenti, ed il conseguente obbligo di corrispondere tutti i relativi oneri contributivi secondo le tabelle decimillesimali in base al Bilancio, che sino alla fine della liquidazione e cessazione del Consorzio, verrà sottoposto annualmente all'approvazione dei Consorziati aderenti, per la totale realizzazione di tutti gli obblighi con il Comune di Roma per le residue incombenze costituite da:

- a) La manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla presa in possesso e consegna al Comune di Roma del Verde Pubblico e delle n° 4 aree a servizi;
- b) La liquidazione di crediti e debiti del Consorzio al 31/12/2015 e degli ulteriori crediti e debiti fino alla cessazione e cancellazione dal Registro delle imprese del Consorzio di

## **CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA**

Giardino di Roma, che sarà eseguita dal liquidatore nell'ambito dello svolgimento del relativo mandato.

Il Presidente informa il C.d.A. che ha sentito il parere di vari amministratori e questi hanno richiesto al Consorzio di non celebrare l'Assemblea prima che loro facciano le Assemblee condominiali per informare i loro condòmini delle attività svolte dal Consorzio ed essere presenti per poter discutere e deliberare sia sulla messa in liquidazione del Consorzio, sia sull'approvazione del Bilancio Consuntivo anno 2015 e Bilancio Preventivo 2016. Pertanto chiedono che l'Assemblea venga ritardata e convocata nella prima settimana di maggio e precisamente il giorno 09/05/2016 in seconda convocazione.

Il C.d.A. decide di venire incontro alla richiesta fatta dagli amministratori dei condomini e convocare l'assemblea per il giorno 09/05/2016 in seconda convocazione, ma per non rischiare di incorrere in sanzioni della CCIAA è obbligato a depositare il Bilancio entro e non oltre il 28/02/2016, pena sanzioni ai Consiglieri del C.d.A., pertanto il Bilancio sarà depositato nei termini prestabiliti, ma l'approvazione sarà rimandata con la celebrazione dell'Assemblea.

Allo stesso tempo gli amministratori sono d'accordo di richiedere la prima rata del Preventivo 2016 con la scadenza del 18/03/2016 prima della celebrazione dell'Assemblea per mettere in condizione il Consorzio di rispettare gli impegni con i fornitori di servizi e per le manutenzione del Verde, e ad iniziare le pratiche per la richiesta del pagamento della situazione debitoria pregressa per ogni condòmino-consorziato, ed in caso di mancato pagamento si dovrà iniziare per ogni singolo condòmino-consorziato aderente al Consorzio le azioni giudiziarie per il recupero delle morosità con aggravio a loro carico delle spese giudiziarie ed interessi moratori.

Il recupero di parte della morosità dovrà permettere al Consorzio di eseguire e realizzare tutte le criticità e discordanze segnalate dal Municipio X in modo che finalmente si possa consegnare il Verde al Comune di Roma quanto prima e chiudere definitivamente il Consorzio.

Il C.d.A., dopo breve discussione, approva all'unanimità dei presenti e delibera di presentare all'assemblea del 09/05/2016 la messa in liquidazione volontaria del Consorzio di Gestione Giardino di Roma avendo sostanzialmente raggiunto gli scopi sociali, proponendo di nominare l'attuale Presidente del C.d.A. Giuseppe Orlandi come liquidatore.

L'Assemblea dovrà conferire e confermare al liquidatore tutti i poteri:

*"Di ordinaria e straordinaria amministrazione del Consorzio di Gestione Giardino di Roma e dei suoi consorziati per la gestione dei rapporti attivi e passivi, nessuno escluso, che dovessero sopravvenire alla cessazione del Consorzio fino al relativo esaurimento."*

Tutti gli atti e le decisioni del liquidatore saranno vincolanti per il Consorzio di Gestione Giardino di Roma in liquidazione e per tutti i consorziati aderenti partecipanti.

Al liquidatore non verrà riconosciuto nessun compenso professionale, ma solo il rimborso delle spese di trasporto.

Per quanto non previsto trovano applicazioni le norme vigenti del Codice Civile sulla liquidazione delle società e Consorzi.

Con la nomina del liquidatore e messa in liquidazione del Consorzio cessano le cariche di tutti gli amministratori del Consiglio di Amministrazione:

<b>Presidente:</b>	Giuseppe Orlandi
<b>Consigliere:</b>	Giovanni Brandolini
<b>Consigliere:</b>	Raffaele Panebianco

# **CONSORZIO DI GESTIONE GIARDINO DI ROMA**

**Consigliere:** Riccardo Riccardi  
**Consigliere:** Mauro Valentini  
**Consigliere:** Maurizio Vinci

## **6. Varie ed eventuali:**

### **Oggetto: Convocazione assemblea ordinaria e straordinaria.**

Infine il Consiglio di Amministrazione propone di convocare l'assemblea in data 08/05/2016 in prima convocazione alle ore 08:00 presso la sede sociale del Consorzio in via Barberini, 28 ed in seconda convocazione in data 09/05/2016 alle ore 16:30 sempre presso la sede sociale del Consorzio in via Barberini, 28, con due Ordini del Giorno distinguendo **l'Assemblea Ordinaria** da quella **Straordinaria**, in quanto per quest'ultima è necessaria la presenza del notaio che verbalizzi la messa in liquidazione del Consorzio, secondo le norme vigenti del Consorzio, con il seguente ordine del giorno:

#### **Assemblea Straordinaria – Ordine Del Giorno:**

- 1) Liquidazione volontaria del Consorzio di Gestione Giardino di Roma per raggiungimento degli scopi sociali con nomina del liquidatore; (per tale punto è necessaria la presenza del notaio che dovrà redigere il relativo verbale)

#### **Assemblea Ordinaria – Ordine Del Giorno:**

- 1) Comunicazioni del Presidente: Morosità consorziati aderenti - Situazione debiti e crediti del Consorzio al 31/12/2015;
- 2) a) Approvazione Bilancio Consuntivo 2015 e piano di riparto al 31/12/2015;  
b) Approvazione Bilancio anno 2105 e Situazione patrimoniale al 31/12/2015;
- 3) Approvazione Bilancio Preventivo anno 2016 e piano di riparto anno 2016;
- 4) Comune di Roma: consegna ultima opera di urbanizzazione: "Verde pubblico ed aree a servizi;
- 5) Varie ed eventuali.

#### **Allegato:**

- Sentenza n° 11035 anno 2015 del 28/05/2015: "Il Consorzio non è mai un condominio".

**Servizi comuni.** I proprietari fra recesso e obblighi di pagamento

# Il consorzio non è mai un condominio

**Enrico Morello**

Il consorzio ha natura diversa dal condominio, anche nelle situazioni in cui gli assomiglia molto. La Cassazione (sentenza 1035/2015) ha così chiarito il caso di un consorzio che aveva chiesto al Tribunale di Sassari la condanna di due proprietari di porzioni immobiliari (facenti parte del consorzio) al pagamento del contributo relativo ai servizi comuni.

La questione (in primo e secondo grado sempre favorevole al consorzio) è arrivata alla Corte di cassazione, che però ha dato ragione ai due proprietari.

In particolare, i ricorrenti lamentavano, nel loro ricorso, l'erronea applicazione al consorzio delle norme in materia di condominio (applicazione in seguito alle quali appunto erano stati condannati al pagamento delle somme nei precedenti gradi di giudizio). Gli stessi

ricorrenti, inoltre, precisavano che il consorzio era stato costituito in data 16 luglio 1970 con una durata prevista di 10 anni, e che loro, in seguito, avevano comunicato il loro recesso, non prestando inoltre alcun consenso alla delibera assembleare con la quale era stata prorogata la durata del consorzio.

La Suprema Corte, nell'accogliere il ricorso, rilevava in effetti (richiamando proprie risalenti decisioni) come il consorzio abbia natura diversa dal condominio: il che rende inapplicabili al primo le norme previste dal legi-

## LA VOLONTÀ

Il primo richiede una esplicità volontà dei partecipanti di farne parte mentre il secondo esiste di fatto

slatore per il secondo.

In particolare, osserva la Corte, come il condominio di edifici sia «una forma di proprietà plurima derivante dalla struttura stessa del fabbricato e regolata interamente da norme che rimangono nel campo dei diritti reali», mentre il consorzio è caratterizzato da un livello di organizzazione più elevato, appartenendo così alla categoria delle associazioni.

Quale conseguenza pratica del ragionamento di diritto applicata al caso di specie, la Cassazione (si tenga anche conto che, come detto, i ricorrenti contestavano la propria qualifica di consorziati richiedendo un loro precedente recesso), nel decidere la causa in favore dei ricorrenti (equidini) ritenere che gli stessi non fossero tenuti al pagamento di parte delle spese consorziali) richiamava una propria ulteriore pronuncia

5888/2010 con la quale veniva specificato che «non è sufficiente al fine di ritenere sussistente l'obbligo di un soggetto che non abbia volontariamente aderito ad un Consorzio... l'applicazione dell'art. 104 Cod. civ. che prevede il concorso del partecipante alla comunione alle spese necessarie per il godimento e la conservazione della cosa comune».

Secondo la Cassazione, quindi, il fatto stesso di far parte di una situazione «di fatto» con l'appartenza a un condominio comporta per i partecipanti l'obbligo di provvedere alle spese comuni, mentre il consorzio, essendo situazione differente, e più complessa, richiede che vi sia una esplicita volontà dei partecipanti di farvi parte affinché gli stessi possano essere chiamati al pagamento delle spese comuni.

Civile Sent. Sez. 1 Num. 11035 Anno 2015

Presidente: SALVAGO SALVATORE

Relatore: DIDONE ANTONIO

Data pubblicazione: 28/05/2015

**SENTENZA**

sul ricorso 25561-2012 proposto da:

DIEZ GIUSEPPINA (c.f. DZIGPP36D61A662X), CUALBU

(GIOVANNI FRANCESCO) GIANFRANCO (c.f.

CLBGNN30R18F9790), elettivamente domiciliati in

ROMA, VIA VALLISNERI 11, presso l'avvocato PAOLO

PACIFICI, che li rappresenta e difende unitamente

al ricorrente avvocato GIANFRANCO CUALBU, giusta

procura a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2015

758

CONSORZIO DEI PROPRIETARI DI PUNTA SARDEGNA E PORTO RAFAEL, in persona del Consigliere Delegato pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA RODI 32, presso l'avvocato MARTINO UMBERTO CHIOCCI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ALESSANDRA RUGGIERO, giusta procura a margine del controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 165/2012 della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI - SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI, depositata il 30/05/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 29/04/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIO DIDONE;

udito, per i ricorrenti, l'Avvocato ANGELINA PASQUALI, con delega, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso (o il rinvio per unione ad altri ricorsi ancora non fissati);

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso per il rigetto dell'istanza di riunione; inammissibilità del ricorso ex artt. 329 e 366 c.p.c. con condanna aggravata alle spese.



Ragioni in fatto e in diritto della decisione

1.- Con la sentenza impugnata (depositata il 30.5.2012) - per quanto ancora interessa - la Corte di appello di Cagliari - sezione distaccata di Sassari - ha confermato la condanna di Diez Giuseppina e Cualbu Gianfranco al pagamento in favore del "Consorzio dei Proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael" delle somme dai predetti rispettivamente dovute quale contributo per i servizi comuni in quanto proprietari di porzioni immobiliari facenti parte del consorzio.

I convenuti sostenevano che il Consorzio era stato costituito mediante atto pubblico in data 11.7.1970 per la prevista durata di 10 anni, e che in forza di successive proroghe, aveva continuato ad operare fino al 11.7.2000. Essi, poi, avevano manifestato e comunicato al Consorzio la volontà di recedere dallo stesso in data 5.2.1999 e non avevano prestato il consenso alla delibera assembleare assunta dal Consorzio in data 14.8.2001, con la quale era stata deliberata la proroga della durata del Consorzio stesso fino all'anno 2010.

La corte di merito ha ritenuto irrilevante il recesso degli appellanti, tenuti al pagamento del contributo qualificabile come obbligazione propter rem e, inoltre, con sentenza della medesima corte di merito era stata ritenuta valida la delibera dell'assemblea straordinaria di proroga del Consorzio adottata il 14.8.2001.



Contro la sentenza di appello Diez Giuseppina e Cualbu Gianfranco hanno proposto ricorso per cassazione affidato a sei motivi.

Resiste con controricorso il Consorzio intimato.

Nel termine di cui all'art. 378 c.p.c. le parti hanno depositato memoria.

2.1.- Con il primo motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto nonché vizio di motivazione lamentando che la corte di merito non abbia riconosciuto la diversità del consorzio costituito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e quello - diverso - costituito a seguito della delibera. Richiamano il precedente di questa Corte n. 5888/2010.

2.2.- Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto e vizio di motivazione deducendo che erroneamente è stato ritenuto inefficace il loro recesso dal consorzio.

2.3.- Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto e vizio di motivazione e deducono che in assenza di ulteriori proroghe il Consorzio avrebbe dovuto ritenersi scaduto e in liquidazione, per cui la deliberazione impugnata doveva ritenersi nulla in quanto assunta senza il consenso di tutti gli aventi diritto. Sarebbe comunque efficace il recesso esercitato.

2.4.- Con il quarto motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto e vizio di motivazione





lamentando l'erronea applicazione delle norme in materia di condominio, non estendibili al consorzio per la gestione di parti e servizi comuni.

2.5.- Con il quinto motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto e vizio di motivazione lamentando che la corte di merito abbia ritenuto applicabile alla concreta fattispecie un precedente (9941/2010) concernente ipotesi diversa, essendo diversa la finalità di costituzione del consorzio in relazione alla convenzione stipulata con il Comune di Palau.

2.6.- Con l'ultimo motivo i ricorrenti denunciano violazione di norme di diritto nonché vizio di motivazione lamentando che erroneamente la corte di merito abbia ritenuto che il consorzio parte in giudizio sia il medesimo soggetto giuridico del quale i ricorrenti avevano fatto parte successivamente recedendo.

3.- Osserva la Corte che i motivi di ricorso sono fondati nei limiti di seguito indicati.

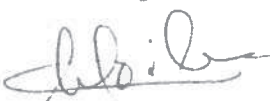
Assorbente è il rilievo che la corte di merito dopo avere ritenuto <<l'inutilità>> del recesso operato dai ricorrenti e dopo aver qualificato quelle gravanti sui predetti come "obbligazioni propter rem", ha invocato un precedente di questa Corte (Sez. 1, n. 9941/2010: che ritiene applicabile la disciplina della comunione dettata dal codice civile, compreso l'art. 1101 c.c., al consorzio urbanistico volontario costituito in vista di una



convenzione di lottizzazione) in realtà concernente una questione relativa alla cessione di aree e non all'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle opere realizzate.

Ben più pertinente, invece, appare la pronuncia di questa Corte invocata dai ricorrenti (Sez. 2, n. 5888/2010), emessa proprio nei confronti del "Consorzio dei Proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael", nella quale, per converso, si afferma che non è <<sufficiente, al fine di ritenere sussistente l'obbligo di un soggetto che non abbia volontariamente aderito ad un Consorzio quale quello resistente, l'applicazione dell'art. 1104 cod. civ., che prevede il concorso del partecipante alla comunione alle spese necessarie per la conservazione e il godimento della cosa comune>>.

La predetta sentenza, poi, ha richiamato il più risalente insegnamento per il quale "le disposizioni in materia di condominio non sono estensibili al consorzio costituito tra proprietari d'immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, atteso che i due istituti giuridici, nonostante le numerose analogie, presentano anche caratteristiche diverse che non ne permettono una completa parificazione concettuale: il condominio di edifici è una forma di proprietà plurima, derivante dalla struttura stessa del fabbricato e regolata interamente da norme che rimangono nel campo dei diritti



reali, con la conseguenza che il carattere di immobile condominiale è una qualitas fundi, che inerisce al bene e lo segue, con i relativi oneri, presso qualsiasi acquirente; il consorzio, che ha un livello di organizzazione più elevato, appartiene, invece, alla categoria delle associazioni, con la conseguente rilevanza della volontà del singolo di partecipare o meno all'ente sociale, pur potendo tale volontà essere ricavata (se non esiste una contraria norma di statuto o di legge) da presunzioni o da fatti concludenti, quali la consapevolezza di acquistare un immobile compreso in un consorzio, oppure l'utilizzazione concreta dei servizi messi a disposizione dei partecipanti" (così la sentenza n. 4199 del 1984, richiamata da Sez. 2, n. 5888/2010 a proposito del Consorzio resistente). Ha ribadito, infine, che "in tema di consorzi volontari costituiti fra proprietari d'immobili per la gestione di parti e servizi comuni, la partecipazione o l'adesione ad esso da parte dell'acquirente di un immobile compreso nel consorzio deve risultare da una valida manifestazione di volontà" (Cass., n. 6666 del 2005; Sez. 2, n. 5888/2010).

Contraddittoriamente, poi, la sentenza impugnata (pag. 6) determina le somme dovute dai ricorrenti sulla base delle "delibere assembleari non impugnate". Ciò dopo avere dato atto del recesso operato dai ricorrenti, definito "inutile" e pur dando atto (implicitamente) che la



finalità dell'originario Consorzio erano state raggiunte, avendo il TAR ritenuto illegittimo il rifiuto di prendere in carico le opere idriche e fognarie realizzate (pag. 6). Sussistono dunque, in ordine agli aspetti innanzi evidenziati, le carenze motivazionali denunciate. Talché la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte di appello di Cagliari - sezione distaccata di Sassari - in diversa composizione la quale procederà a nuovo esame dell'appello colmando le predette lacune motivazionali.

Al giudice di rinvio è demandata altresì la regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia per nuovo esame e per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Cagliari - sezione distaccata di Sassari - in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Prima Sezione Civile della Corte suprema di Cassazione, il 29

purché diretti nel loro complesso a realizzare un unico interesse economico, anche se con pluralità di soggetti.

Tuttavia, la condizione perchè sorga il diritto del mediatore alla provvigione è l'identità dell'affare proposto con quello concluso, che non è esclusa quando le parti sostituiscano altri a sé nella stipulazione conclusiva, sempre che vi sia continuità tra il soggetto che partecipa alle trattative e quello che ne prende il posto in sede di stipulazione negoziale. Nel caso in cui il soggetto intermediato sostituisca altri a sé nella stipulazione del contratto, debitore della provvigione resta pur sempre la parte originaria, essendo costei la persona con cui il mediatore ha intrattenuto rapporti.

Gli enunciati principi sono stati ribaditi da una recente decisione del giudice di legittimità che, rigettando il ricorso di una società di intermediazione immobiliare, ha confermato la sentenza impugnata (cfr., Cass. civ. Sez. III, Sent. 24 aprile 2015, n. 8407, Pres. Berruti, Rel. D'Amico, P.M. Patrone). Nel caso in esame, a giudizio della S.C., con accertamento di fatto congruamente motivato, la corte distrettuale aveva accertato che solo il figlio della controricorrente aveva visitato l'appartamento oggetto di potenziale acquisto con il mediatore ricorrente e che egli aveva successivamente firmato una proposta irrevocabile d'acquisto e preliminare tramite l'intervento di altra mediatrice in un momento successivo rispetto a quello conferito con il ricorrente. Ne consegue che la provvigione poteva essere richiesta soltanto al figlio e non già alla di lui madre. Correttamente, conclude la Corte, la sentenza impugnata ha ritenuto che il ricorrente non ha maturato alcun diritto verso quest'ultima, mentre non v'è traccia di domanda nei confronti del figlio il quale ha visitato l'appartamento intrattenendo rapporti con l'agenzia. Di qui, l'inevitabile rigetto del ricorso.

*Corte di cassazione, Sezione III, Sentenza del 24/04/2015 n. 8407*

**Riferimenti normativi:**

Cod. Civ. art. 1754

Cod. Civ. art. 1755

**Riferimenti giurisprudenziali:**

Corte di Cassazione, Sezione III, sentenza 24 gennaio 2007, n. 1507

Corte di Cassazione, Sezione III, sentenza 28 giugno 2001, n. 8850

**(Il Sole 24ORE – Tecnici24, 11 maggio 2015)**

 **Condominio**

■ **Consorzio e condominio. Differenze ed analogie**

Inquadramento dell'istituto. Il "consorzio fra proprietari di immobili" è una figura atipica di consorzio che viene utilizzata dai proprietari di immobili per realizzare e gestire impianti e servizi comuni. Il consorzio viene costituito fra i proprietari di più edifici, di grandi dimensioni o meno, che si trovano nella stessa zona per la realizzazione di un servizio o di un impianto comune, come una strada, o un impianto fognario o idrico. Il complesso che riunisce tutti gli immobili che fanno parte del consorzio viene definito "comprensorio".

Negli anni vi è stata una notevole diffusione di tale figura denominata anche con espressioni diverse: "consorzio residenziale", "consorzio di edifici", "comprensori privati". Nonostante il nome che nella prassi viene dato ad esso, ad oggi, dottrina e giurisprudenza si interroga sulla corretta disciplina applicabile.

Il caso. Un consorzio costituito tra i proprietari di un complesso residenziale, intima un socio del consorzio, proprietario di una porzione immobiliare, al pagamento delle quote a titolo di contributo per i servizi comuni utilizzati. Il socio intimato rileva che il consorzio avrebbe dovuto cessare la propria attività nel 1980, ma risultava ancora in vita solo grazie ad alcune assemblee straordinarie che ne avevano prorogato l'attività. A tale proroga, la parte intimata non aveva prestato il proprio consenso, manifestando la propria volontà di recedere dal consorzio. Tribunale e Corte d'appello rigettano le eccezioni del proprietario.

La decisione. La Corte di Cassazione, viene chiamata a decidere sulla disciplina applicabile. In un primo precedente, lo stesso ente giudicante, chiarì che "le disposizioni in materia di condominio non sono estensibili al consorzio costituito tra proprietari d'immobili (...) atteso che i due istituti giuridici, nonostante le numerose analogie, presentano anche caratteristiche diverse (...) con la conseguenza che il carattere di immobile condominiale inerisce al bene e lo segue, con i relativi oneri, presso qualsiasi acquirente; il consorzio, appartiene, invece, alla categoria delle associazioni, con la conseguente rilevanza della volontà del singolo di partecipare o meno all'ente sociale, pur potendo tale volontà essere ricavata (se non esiste una contraria norma di statuto o di legge) da presunzioni o da fatti concludenti, quali la consapevolezza di acquistare un immobile compreso in un consorzio, oppure l'utilizzazione concreta dei servizi messi a disposizione dei partecipanti". (Cass. civ., 22.5.1987, n. 4646). Dello stesso avviso è la sentenza che si commenta (n. 11035/2015), secondo cui il consorzio e condominio operano su piani diversi. Atteso che i due istituti giuridici, nonostante le numerose analogie, presentano anche caratteristiche diverse che non ne permettono una completa parificazione concettuale. Al consorzio non può essere applicata semplicemente ed automaticamente la normativa in materia di condominio, perché quest'ultimo è una forma di proprietà plurima che trae la propria origine dalla struttura stessa del fabbricato disciplinata da norme speciali inquadrabili all'interno dei diritti reali; mentre i consorzi rientrano nella categoria generale delle associazioni pertanto l'applicazione della norme sul condominio potrebbero essere applicate al consorzio solo eventualmente ma non automaticamente. Il consorzio di urbanizzazione ha natura associativa, è ente gestorio complesso non riconducibile alla figura del condominio (Cassazione, 03 ottobre 2013, n.22641). Da ciò ne consegue che la normativa in materia di condominio non è applicabile automaticamente al consorzio, salvo la volontà espressa dalle parti a cui viene lasciata la potestà di decidere di disciplinare i rapporti interni nella maniera per loro più conveniente. Nel consorzio predomina la volontà del socio-consortile a cui viene lasciata al possibilità di scegliere se fare parte dell'associazione oppure di recedere dal contratto. In tale prospettiva, i consorziati potrebbero decidere di come disciplinare i rapporti interni: facendo riferimento alle norme in materia di condominio oppure, in alternativa, ricorrere ad altri criteri. Sarà la volontà dei consorziati a decidere.

**(Ivan Meo, Il Sole 24ORE – Tecnici24, 3 giugno 2015)**

#### ■ **Appalto: nel giudizio per gravi difetti dell'immobile l'amministratore necessita dell'autorizzazione assembleare**

L'azione giudiziale diretta al risarcimento del danno ex art. 1669 cod. civ., esulando dai poteri meramente conservativi dell'amministratore condominiale, esige che lo stesso sia autorizzato dall'assemblea dei condomini a stare in giudizio.

Il principio è stato affermato dalla Suprema Corte in una recente pronuncia (cfr., Cass. civ. Sez. II, Ord. 15 maggio 2015, n. 10010, Pres. Piccialli, Rel. Scalisi, P.M. Celeste). Dagli atti del giudizio, precisa il giudice di legittimità, non risulta la delibera dell'assemblea che autorizzi l'amministratore del Condominio controricorrente a stare in giudizio né quella con la quale il medesimo abbia comunque ratificato l'operato dell'amministratore. Quest'ultimo, infatti, in conformità con l'insegnamento recato dalle Sezioni Unite, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ma essendo tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbita dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, cod. civ., può sì costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione assembleare, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica