

# Studio Legale Mizzoni

\_\_ Viale Aldo Ballarin n. 146, Sc. O int. 11 - 00142 Roma - Fax +39 06 95227514 - Cell. +39 328 3813099 \_\_

- *Avvocato Loredana Mizzoni* -
- *Avvocato Paolo Mizzoni* -
- *Avv. Sez. Sp. D.Lgs. 96/2001 Alessandra Giampaoli* -
- *Avv. Sez. Sp. D.Lgs. 96/2001 Andrea Ventura* -

Trasmessa via PEC all'indirizzo:  
[protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.gabinettosindaco@pec.comune.roma.it)

Illustre Sindaca di Roma Capitale *per conoscenza*  
Sig.ra Virginia Raggi  
P.zza del Campidoglio, 1  
00186 - Roma

Spett.li

RACC A/R

**ORIGINALE INVIATO AD:** ATER  
Servizio Rapporti con il Territorio  
Lungotevere Tor di Nona, 1  
00186 - Roma

RACC A/R

ATER  
Servizio Progett. e Valorizz. del Patrimonio  
Viale di Valle Aurelia, 193 Sc. I  
00167 - Roma

RACC. A/R

ATER  
Servizio Direzioni Lavori e Attività Tecniche  
Viale di Valle Aurelia, 257 Sc. E  
00167 - Roma

Trasmessa via PEC all'indirizzo:  
[protocollo.mun12@pec.comune.roma.it](mailto:protocollo.mun12@pec.comune.roma.it)  
Anticipata via mail all'indirizzo:  
[dario.dinnocenti@comune.roma.it](mailto:dario.dinnocenti@comune.roma.it)

Presidente Municipio IX  
Dott. Dario D'Innocenti  
Via Ignazio Silone, 100  
00143 - Roma

RACC. A/R

Assessore al Patrimonio Municipio IX  
Dott. Roberto De Novellis  
Via Ignazio Silone, 100  
00143 - Roma

RACC. A/R

Assessore all'Urbanistica Municipio IX  
Dott.ssa Cristina Maiolati  
Via Ignazio Silone, 100  
00143 - Roma

RACC. A/R  
Anticipata via mail all'indirizzo:  
[marco.antonini@comune.roma.it](mailto:marco.antonini@comune.roma.it)

Assessore all'Ambiente Municipio IX  
Dott. Marco Antonini  
Via Ignazio Silone, 100  
00143 - Roma

**Viale Aldo Ballarin n. 146, Sc. O int. 11 - 00142 Roma**  
**Cell. +39 328 3813099**  
**e-mail: [l.mizzoni@hotmail.it](mailto:l.mizzoni@hotmail.it)**  
**PEC: [loredanamizzoni@ordineavvocatiroma.org](mailto:loredanamizzoni@ordineavvocatiroma.org)**

*RACC. A/R*  
Anticipata via mail all'indirizzo:  
*filippomassimo.errico@comune.roma.it*

Pres. Commissione Patrimonio Municipio IX  
Dott. Filippo Massimo Errico  
Via Ignazio Silone, I Ponte  
00143 – Roma

*RACC. A/R*

Presid. Commiss. Urban. e lav. pubbl. Mun. IX  
Dott. Paolo Mancuso  
Via Ignazio Silone I Ponte  
00143 – Roma

*RACC. A/R*  
Anticipata via mail all'indirizzo:  
*marcomaria.crescenzi@comune.roma.it*

Presid. Commissione Ambiente Municipio IX  
Dott. Marco Maria Crescenzi  
Via Ignazio Silone I Ponte  
00143 – Roma

*RACC. A/R*  
Anticipata via mail all'indirizzo:  
*associazionedecima50@gmail.com*

Associazione Decima 50  
Piazza Otello Boccherini, 25  
00144 – Roma

*RACC. A/R*  
Anticipata via mail agli indirizzi:  
*info@cdqtd.it*  
*cdqtorrinodecima@gmail.com*

Comitato di Quartiere Torrino-Decima  
Via di Decima, 42  
00143 – Roma

**OGGETTO: OPPOSIZIONE DEI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI EX INCIS ALL'IPOTESI DI SUPERCONDOMINIO**

Nell'interesse, in nome e per conto dei sottoscrittenti, che ce ne hanno conferito apposito incarico e s'intendono domiciliati presso codesto Studio ai fini di qualsivoglia comunicazione, e che, unitamente a noi, sottoscrivono la presente ad integrale ratifica ed accettazione, siamo a rappresentarVi quanto di seguito.

Premesso:

- che l'ATER sta organizzando e/o partecipando ad una serie di incontri che vedono presenti anche Commissioni municipali – in particolare quella Urbanistica -, rappresentanti dell'Associazione Decima 50 e del Comitato di Quartiere Torrino-Decima;
- che i detti incontri sono deputati alla discussione dell'eventuale costituzione, delle aree verdi dell'ex complesso INCIS, in Supercondominio tra i Condomini esistenti;
- che nei verbali delle sedute descritte sono riportate aberranti imprecisioni, se non addirittura assunti anti-giuridici;

**Viale Aldo Ballarin n. 146, Sc. O int. 11 - 00142 Roma**  
**Cell. +39 328 3813099**  
**e-mail: l.mizzoni@hotmail.it**  
**PEC: loreadanamizzoni@ordineavvocatiroma.org**

- che la mappatura tratteggiata da tale Arch. Tranfo in ordine a presunti apporzionamenti per vie/fabbricati del complesso attenzionato, non è stata richiesta dai proprietari, né in alcun modo da questi riconosciuta o approvata;

- che MAI SONO ESISTITI SUPERCONDOMINI all'interno del complesso ex INCIS;

- che I CONDOMINI ESISTENTI HANNO NATURA PRIVATA;

- che, ormai, i PROPRIETARI delle unità abitative, si sono affrancati dall'ATER o, addirittura, sono terzi subentranti - rispetto agli originari assegnatari o aventi causa - che MAI hanno avuto legami con l'ATER, **SOGGETTO ESTRANEO**;

- che le cc.dd. Associazioni richiamate, e precisamente Associazione Decima 50 e Comitato di Quartiere Torrino-Decima, possono rappresentare solo i loro iscritti, ben pochi a confronto della totalità dei proprietari, per i quali NON HANNO ALCUNA LEGITTIMITÀ;

- che il verde in interesse è caratterizzato da alberi al alto fusto - solo per citarne alcuni: pini marittimi, cipressi, eucalipti -, la cui manutenzione è onerosa ed espone a notevoli responsabilità;

- che statisticamente le gestioni supercondominiali risultano fallimentari, in quanto una bassissima percentuale dei proprietari paga i ratei di Supercondominio, con il risultato di una criticità debitoria pericolosissima, poiché espone tutti individualmente - in quanto legati da un'obbligazione di natura solidale - ad azioni di recupero del credito, rischio ancor più rilevante nel caso di specie, trattandosi di un'utenza di riferimento, per la maggior parte, di ceto medio-basso - l'ATER ben conosce le morosità già esistenti senza carichi di Supercondominio;

- che la configurazione di un Supercondominio comporta la delimitazione della relativa area, circostanza che, oltre a richiedere una ingente spesa, incontra qui **3 limiti insuperabili**: 1) l'incompatibilità con il progetto originario che nei piloty proiettava una visione di continuità; 2) i vincoli di inalterabilità perché l'ex complesso INCIS è considerato Città Storica; 3) l'inconciliabilità con le servitù di passaggio esistenti;

- che, allo stato, la gestione delle aree verdi spetta all'ATER e, ragionevolmente, una diversa sorte si evidenzia unicamente quale questione tra ATER e Comune di Roma, fatta salva EVENTUALE diversa scelta di TALUNI Condomini, adeguatamente informati e consenzienti nelle forme di legge.

Tanto premesso e considerato:

- che il Condominio è una comproprietà *pro indiviso* di porzioni immobiliari comuni tra più proprietari di unità immobiliari esclusive;

- che, parimenti, il Supercondominio è una comproprietà di porzioni immobiliari comuni a più Condomini, che le coamministrano/cogestiscono;

- che, perché possa aversi un Supercondominio, è necessario che ai Condomini coinvolti sia imputabile un titolo di proprietà su consistenze immobiliari comuni;

- che, quando un privato acquista un immobile ad uso abitativo, acquista le porzioni comuni al Condominio d'appartenenza come da regolamento di Condominio, circostanza non a caso riportata nel rogito notarile, e negli atti di acquisto delle unità abitative del complesso *de quo* non vi è traccia di Supercondominio;

**Viale Aldo Ballarin n. 146, Sc. O int. 11 - 00142 Roma**

**Cell. +39 328 3813099**

**e-mail: l.mizzoni@hotmail.it**

**PEC: loredanamizzoni@ordineavvocatiroma.org**

- che i Condomini privati si occupano volontariamente solo delle aree strettamente pertinenziali ai caseggiati, con specifico riferimento ai perimetri dei portici dei fabbricati rispettivi;
- che la proprietà è un diritto assoluto non suscettibile di attribuzione ad opera di soggetti terzi;
- che il **paventato progetto di Supercondominio del verde del complesso ex INCIS è arbitrario, unilaterale, indefinito, privo di trasparenza, privo di legittimazione, in una parola ILLEGITTIMO!**

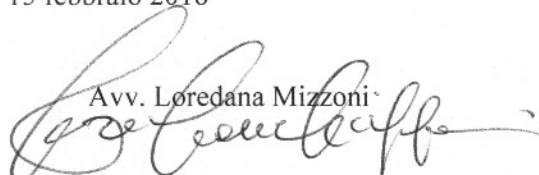
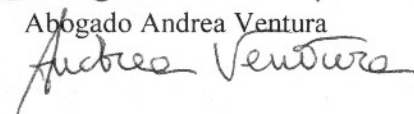
SI DIFFIDA L'ATER, IL COMUNE, IL MUNICIPIO, a non deliberare o disporre qualsiasi attribuzione a carico dei Condomini e dei Proprietari che non abbiano validamente espresso il loro consenso nelle preposte sedi assembleari condominiali, e si diffidano l'Associazione Decima 50 e il Comitato di Quartiere Torrino-Decima a non esprimere volontà generalizzate, bensì a manifestare esclusivamente in modo circoscritto l'intendimento dei propri iscritti allegandone le liste nominative, per non ingenerare dubbi nelle Amministrazioni precedenti.

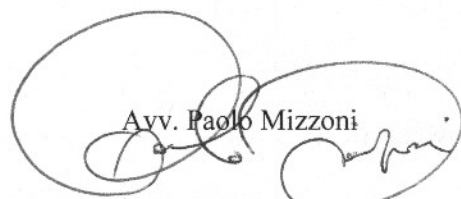
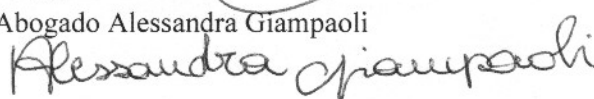
Si diffida, altresì, l'ATER a non creare e trascrivere nuovi regolamenti di Condominio per i Condomini privati, relativamente ai quali non ha poteri in tal senso.

Con riserva di ulteriori eccezioni, si avverte che, qualunque determinazione fosse adottata *contra legem* o in senso difforme a quanto precede, si riterrà fin d'ora disconosciuta dai proprietari che non vi avranno partecipato con voto favorevole ed esporrà i responsabili ad un causa per danni.

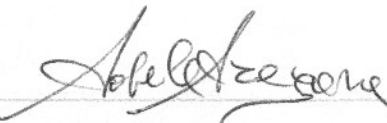

Distinti saluti.

Roma, li 15 febbraio 2018

Avv. Loredana Mizzone  
  
 Abogado Andrea Ventura  


Avv. Paolo Mizzone  
  
 Abogado Alessandra Giampaoli  


AD INTEGRALE RATIFICA ED ACCETTAZIONE DELLE 4 PAGINE DELLA MISSIVA CHE PRECEDE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: **OPPOSIZIONE DEI PROPRIETARI DELLE UNITA' IMMOBILIARI EX INCIS ALL'IPOTESI DI SUPERCONDominio**

NOME	COGNOME	INDIRIZZO	INT.	FIRMA	
1)	ABELE	ARAGONA	V. M. MONA 63	8	
2)	BANDIERA	FRANCESCO	V. M. MONA 63	3	

Viale Aldo Ballarin n. 146, Sc. O int. 11 - 00142 Roma

Cell. +39 328 3813099

e-mail: l.mizzoni@hotmail.it

PEC: loredanamizzoni@ordineavvocatiroma.org

AD INTEGRALE RATIFICA ED ACCETTAZIONE DELLE 4 PAGINE DELLA MISSIVA CHE PRECEDE  
 AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: **OPPOSIZIONE DEI PROPRIETARI DELLE UNITA'  
 IMMOBILIARI EX INCIS ALL'IPOTESI DI SUPERCONDominio**

NOME	COGNOME	INDIRIZZO	INT.	FIRMA
3)	LOREDANA MIZZONI	V. MARIO MONA, 75 SE. C	1	Loredana Mizzi
4)	MIROSLAW JEF ZIOMEK	V. MARIO MONA, 75 SE. C	1	Miroslaw JEF ZIOMEK
5)	FABIO PASQUALELLI	VIA MARIO MONA 75 3	3	Fabio Pasqualelli
6)	ALESSANDRA	CITRONE VIA MARIO MONA 75 8	8	Alessandra Citrone
7)	MARIA PIA	PICA VIA MARIO MONA 75 (3)	3	Maria Pia Pica
8)	SISCA CARMELA	VIA MARIO MONA 63	63	Sisca Carmela
9)	PAOLA RENDE	VIA MARIO MONA 69	3	Paola Rende
10)	ENRICA IEGRI	VIA MARIO MONA, 75, 4	4	Enrica Iegri
11)	STEFANO MARCHETTI	VIA MARIO MONA, 75, 4	4	Stefano Marchetti
12)	EREBI CASO	VIA MARIO MONA 75 (INT 2)	2	Erebi Caso
13)	VALERIA DI BLASIO	P.ZZA OTELLO BOCCHERINI, 3	3	Valeria Di Blasio
14)	ALESSIO D' ANDREA	Piazza OTELLO BOCCHERINI 3	3	Alessio D'Andrea
15)				
16)				
17)				
18)				

Viale Aldo Ballarin n. 146, Sc. O int. 11 - 00142 Roma

Cell. +39 328 3813099

e-mail: l.mizzoni@hotmail.it

PEC: loreadanamizzoni@ordineavvocatiroma.org