

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Il Tribunale, composto dai signori magistrati:

dott.ssa Paola Ponassi Presidente  
dott. Marco Contu Giudice  
dott.ssa Antonella Cozzi Giudice rel.

all. 26

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 14.5.1998 nel procedimento n.4/96;

OSSERVA

devono preliminarmente essere esaminate le eccezioni sollevate dalla parte resistente relativamente alla carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti, improcedibilità del ricorso per l'omessa notifica ai litisconsorti necessari, sospensione del ricorso ex art. 295 c.p.c., inammissibilità del ricorso essendo la comunità una associazione non riconosciuta;

sull'eccezione di carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti, rileva il Collegio che alcuni ricorrenti e precisamente Battaglia Roberta, Colliva Carlo, Pilati Giuliana, Sacchi Rosalino e Siliprandi Carla hanno prodotto i titoli di acquisto di unità immobiliari site nel territorio della Comunità Costa Paradiso, provando quindi la loro legittimazione ad agire;

al contrario, gli altri ricorrenti non hanno provato la loro legittimazione ad agire e nei loro confronti deve essere accolta l'eccezione di inammissibilità sollevata dalla resistente;

in ogni caso, il difetto di legittimazione di alcuni ricorrenti non determina l'inammissibilità del ricorso per gli altri, in quanto il presente ricorso, promosso ex art. 1105 c.c., può essere presentato da ciascun partecipante alla comunione;

quanto all'esistenza, prospettata dai resistenti, di un litisconsozio necessario nei confronti del Comune di Trinità d'Agultu e di tutti i condomini, osserva il Collegio che nel caso de quo ricorre la fattispecie di cui all'art. 102 c.p.c. soltanto nei confronti dei componenti del Consiglio di Amministrazione della Comunità, essendo il rapporto giuridico dedotto in giudizio - amministrazione-comune ai predetti soggetti, ma non al Comune di Trinità d'Agultu nè ai partecipanti alla comunione;

risulta in atti che, in ottemperanza al provvedimento del Tribunale dell'8.2.1996, i ricorrenti hanno tempestivamente integrato il contraddittorio nei confronti di tutti gli amministratori;

in particolare è regolare la notifica all'avv. Carlo Capriolo, in quanto la stessa è stata compiuta, essendo ignoto il Comune di residenza (essendo oltretutto inidoneo a provare tale luogo un certificato di residenza risalente a sei mesi prima della notifica), nel luogo ove lo stesso esercitava l'attività lavorativa, indicato dal medesimo negli atti della Comunità, ed ivi andata a buon fine (ricevuta dalla segretaria);

anche l'eccezione di litispendenza deve essere respinta, in quanto il presente procedimento di volontaria giurisdizione non può avere alcun rapporto di continenza o di connessione con altri procedimenti di natura contenziosa promossi nei confronti della Comunità;

quanto all'eccezione sollevata dalla resistente Comunità relativa alla inapplicabilità nel caso di specie delle norme sulla comunione, deve innanzitutto rilevarsi che all'esito della c.t.u., la cui risultanze sono fatte proprie dal Tribunale stante il logico ed obiettivo procedimento seguito dai

periti, risulta l'esistenza di beni comuni a tutti i proprietari delle unità immobiliari site all'interno della lottizzazione Costa Paradiso;

quanto poi all'individuazione degli stessi, deve rilevarsi che la comunione è sorta a seguito della lottizzazione da parte della cooperativa Costa Paradiso a r.l. dell'omonima località ed alla creazione di un complesso immobiliare con servizi ed opere necessariamente comuni (strade, impianto idrico...), in quanto destinate all'uso di tutte le singole unità immobiliari del complesso;

relativamente ai beni in comunione deve, peraltro, rilevarsi che le opere di urbanizzazione primaria eseguite dalla Cooperativa costruttrice (rete viaria, acquedotto, rete di distribuzione idrica,...) come previsto dalla Convenzione di lottizzazione dell'8.10.1967, sono state cedute al Comune Trinità d'Agultu;

pertanto tali beni non possono ricomprendersi tra quelli comuni ai proprietari delle unità immobiliari site nella lottizzazione Costa Paradiso, ragion per cui sugli stessi non può gravare alcun obbligo di conservazione e manutenzione, lo stesso spettando al Comune di Trinità d'Agultu che ne è divenuto proprietario;

i consulenti hanno correttamente evidenziato che i beni rimasti in comune tra i proprietari degli immobili siti in Costa Paradiso sono a tutt'oggi costituiti, principalmente, da terreni per un'estensione di ettari 483.40.23 destinati a verde comune;

rileva, altresì, il Collegio che l'atto fondamentale ai fini della disciplina della gestione dei predetti beni in comune è costituito dal "regolamento del territorio denominato Costa Paradiso sito in Comune di Trinità d'Agultu", emanato nel 1967, che regola il funzionamento e l'amministrazione dei beni comuni, prevedendo forme simili a quelle proprie della comunione, anche mediante il richiamo delle relative norme di legge (artt.1112,1136 2 e 3 comma c.c.);

ritiene, pertanto, il Collegio che detti beni ricadono nel regime giuridico della comunione, con conseguente applicabilità dell'art. 1105 c.c.;

ciò premesso, la domanda proposta dai ricorrenti al fine di ottenere la nomina di un amministratore giudiziario è fondata e deve essere accolta;

risulta, infatti, dalla documentazione acquisita e dalle espletate c.t.u. che non solo i residui beni comuni, come sopra individuati, ma anche quelli ceduti al Comune di Trinità d'Agultu, vengono a tutt'oggi, di fatto, gestiti dalla Comunità resistente, attraverso i propri organi;

relativamente a questi ultimi beni, che certamente non fanno parte della comunione e che sono conseguentemente estranei all'oggetto del presente procedimento, deve rilevarsi che non è comunque stato prodotto alcun titolo idoneo a legittimare la comunità in ordine alla loro amministrazione e gestione in luogo del Comune di Trinità d'Agultu;

quanto, invece, ai beni oggetto di comunione occorre verificare se l'ente Comunità sia legittimato ad occuparsi della loro amministrazione e gestione;

a tal fine deve richiamarsi il regolamento del 1967, atto fondamentale di disciplina della comunione, che, in materia, non attribuisce ad alcun ente, neppure alla Comunità resistente, il potere di occuparsi della amministrazione e gestione dei beni comuni, limitandosi invece ad individuare gli organi preposti alla cura e gestione di detti beni nell'assemblea dei partecipanti, nel collegio dei rappresentanti, nel consiglio di amministrazione e nella commissione tecnico-artistica ;

in particolare, la Comunità resistente non è in alcun punto nominata nel regolamento, nè del resto avrebbe potuto essere altrimenti, atteso che la formazione di detto atto ha preceduto la nascita della Comunità, della cui costituzione non è stata rinvenuta alcuna traccia;

a fronte di tale oggettiva evidenza, rileva il Collegio che gli organi che di fatto amministrano i beni comuni ai proprietari delle unità immobiliari site in Costa Paradiso appartengono all'ente Comunità resistente;

ciò emerge con chiarezza dai verbali delle assemblee di elezione dei predetti organi amministrativi del 30.1.1993 e 27.1.1996, nei quali è espressamente indicato che essi sono stati eletti nell'ambito di assemblee della Comunità del Territorio di Costa Paradiso, dalla stessa indette;

peraltro, anche a seguire la tesi della difesa della Comunità resistente, che qualifica la stessa come associazione non riconosciuta, gli organi della stessa non sarebbero legittimati, in base al regolamento del 1967, a gestire ed amministrare i beni, in precedenza indicati, che risultano ancora comuni ai proprietari degli immobili siti nella lottizzazione di Costa Paradiso;

a quanto fin qui esposto consegue che detti beni sono a tutt'oggi privi degli organi di amministrazione previsti dal regolamento;

occorre, pertanto, stante l'impossibilità di adottare i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune in carenza degli organi a ciò preposti, procedere alla nomina di un amministratore giudiziario della comunione, che provveda alla gestione dei beni comuni e che indica regolare assemblea per la nomina degli organi previsti dal regolamento, previa esatta individuazione dei partecipanti alla comunione;

non può, invece, essere accolta in questa sede la domanda tendente ad ottenere la verifica della gestione della Comunità Territorio Costa Paradiso, trattandosi di questione da decidersi mediante distinto giudizio di natura contenziosa;

deve, altresì, rilevarsi che la domanda di revoca degli amministratori non può essere accolta, in quanto ha come presupposto l'applicabilità della disciplina dettata dal codice civile in materia di )condominio, mentre, nel caso in esame, si ravvisa, come detto, l'esistenza di una comunione;

anche la domanda ex art.96 c.p.c. proposta dalla Comunità resistente deve essere respinta, in considerazione del parziale accoglimento del ricorso;

la domanda di cancellazione delle frasi offensive e di risarcimento del danno proposta dalla Comunità deve essere respinta in quanto si riferisce ad una memoria in data 28.7.1995, che non può essere relativa al presente procedimento iniziato con ricorso depositato in data 8.1.1996;

P.Q.M.

dichiara inammissibile il ricorso proposto da Faure Ragani Giovanni, Dassori Mario, Falsini Anna Maria, Littman Marullo Elsa, Segatel Umberto, Felli Olga, Baldan Angelo, Giacobbe Ettore, Braj Paolo, Vivaldi Mario, Basoli Anna, Resegnini Sonia, Fruscione Carmine, Corsaro Carla, Sacchi Luciana, Sacchi Alfresco, Tegetti Ugo, Pagani Ornella, Rossi Manuela, Andreassi Andrea e Rainaldi Anna Paola, Ricci Luigi;

in parziale accoglimento del ricorso promosso da Battaglia Roberta, Colliva Carlo, Pilati Giuliana, Sacchi Rosalino e Siliprandi Carla, nomina quale amministratore giudiziario dei beni oggetto di comunione tra i proprietari delle unità immobiliari site nella lottizzazione di Costa Paradiso, l'av.

*C. Paganaro e G. G. del foro di Tempio Pausanese*

respinge le ulteriori domande proposte dai ricorrenti e dalla resistente;

Tempio Pausania, 13.1.1998.

Il Giudice est.

*[Handwritten signature]*

Il Presidente

*[Handwritten signature]*

Tribunale di Tempio P.

Depositato il 19 GEN 1999

*[Handwritten signature]*

