

UDIENZA PRESIDENZIALE EX ART. 737 C.P.C DEL 28.7.1995

MEMORIA DI RISPOSTA E DI COSTITUZIONE per la Comunita' del Territorio di Costa Paradiso in persona del Presidente Avv. Pier Gianni Addis elettivamente domiciliata in Luras presso il Dott. Proc. Maurizio Mani alla Via Udine n. 14 che la rappresenta e difende unitamente all'Avv. Giovanni Adriano del foro di Sassari in virtu' di mandato a margine del presente atto

### NEI CONFRONTI

dei Signori RICCI Luigi piu' numerosissimi che hanno ricorso per ottenere la nomina di un amministratore per la gestione delle proprieta' nonche' un sequestro dei libri contabili e del conto corrente

\*\*\*\*\*

Sgombriamo innanzitutto il terreno dalle assurde due richieste di sequestro inammissibili in questa sede sia perche' infondate sia perche' non specificate (sequestro giudiziario o conservativo? a che titolo? per quale motivo?) sia soprattutto perche' essendo la procedura invocata (737 c.p.c.) di giurisdizione volontaria non e' possibile introdurre domande di giurisdizione ordinaria. Fatta questa premessa ci limiteremo a discutere la richiesta di nomina di un amministratore non senza segnare all'attenzione del Presidente le seguenti

### ECCEZIONI PROCESSUALI

#### A) MANCATA PROVA DELLA LEGITTIMAZIONE AL RICORSO

Uscivo a rappresentarmi e difendermi nella presente procedura ed in quelle eventualmente successive (appello, esecuzione etc.) con ogni facoltà di legge, compresa quella di conciliare e transigere nonchè di rinunciare agli atti, sia unitamente che separatamente il dr. proc. Maurizio Mani e l'avv. Giovanni Adriano.

Il leggo domicilio presso il secondo in LURAS via Udine 14+  
COMUNITA' del TERRITORIO COSTA PARADISO/Presidente

*[Handwritten signature and notes]*  
S. Addis

e non è  
vero  
?

I ricorrenti in folto numero assumono che a suo tempo acquistarono  
lotti edificabili dalla Coop. Costa Paradiso e che divennero  
proprietari di unita' immobiliari site in localita' Costa Paradiso in  
Comune di Trinita' D'Agultu e Vignola. Senonche' essi non  
producono i titoli di acquisto da cui emergerebbe la loro pretesa  
legittimazione. Si confida quindi che il Presidente ordini ai ricorrenti  
ex art. 210 c.p.c. la produzione in giudizio di tutti i pretesi titoli di  
acquisto.

B) TRIPLICE VIOLAZIONE DEL LITISCONSORZIO NECESSARIO

Nel ricorso viene piu' volte tirato in ballo il Comune di Trinita'  
D'Agultu che avrebbe addirittura colluso con gli amministratori della  
Comunita' per realizzare una fognatura pubblica a spese dei  
partecipanti, che avrebbe dovuto pretendere inoltre un concorso di  
appalto e controllare meglio la tenuta tecnica della progettazione.  
Poiche' questo e' uno dei nodi focali delle invenzioni dei ricorrenti e'  
ovvio che il Comune e' un litisconsorte necessario e deve quindi  
essere integrato il contraddittorio nei confronti del medesimo onde  
sentire la sua posizione. Ma oltre al Comune sono stati trascurati gli  
altri amministratori ed e' stato convocato solo il Presidente mentre il  
Consiglio e' composto da oltre 9 persone fisiche come si evince dalla  
nomina 30.1.93 che si produce (allegato A). Se l'ente Comunita'  
viene paragonato sia pure impropriamente come una Comunione-  
Condominio Cass. n.1274/1989 ha insegnato che "nel giudizio  
promosso da alcuni per la revoca dell'amministratore per violazione  
del mandato, interessato e legittimato a contraddire e' soltanto

--- omissis ---

Pertanto i singoli partecipanti non hanno alcun diritto a chiedere la nomina di nuovi amministratori ma solo quello di ottenere la convocazione dell'assemblea.

Sistematate le questioni procedurali che da sole dovrebbero condurre al rigetto dell'istanza per scrupolo professionale e per poter utilizzare dell'art. 88 c.p.c. e dell'art. 96 c.p.c. siamo costretti a sottoporre all'attenzione del Presidente le seguenti

#### OSSERVAZIONI DI DIRITTO

##### E) SULLA NATURA GIURIDICA DELLA COMUNITA'. EVENTUALE SOSPENSIONE EX ART. 295 C.P.C.

Sulla natura giuridica della Comunita' gli stessi ricorrenti riconoscono che la stessa e' sub iudice (v. citata causa innanzi al Dott. Mancinetti) per cui se si avessero dei dubbi nonostante quanto diremo in appresso si dovra' quanto meno sospendere codesto processo di giurisdizione volontaria in attesa di un giudicato ordinario. Ma dubbi non dovrebbero esservene perche' la Comunita' e' come il Consorzio Lido Tor S. Lorenzo per il quale v'e' un'esemplare ed insuperata sentenza della Cassazione del 18.7.1984 n.4199 in Giust. Civ. 85, pag.7 che ha escluso l'applicabilita' delle norme condominiali laddove si tratti di gestire servizi comuni in una zona di villeggiatura. Si produce la sentenza con la massina la motivazione ed una nota del magistrato Russo Pietro (allegato C) non senza segnalare che dopo di essa non vi sono state ulteriori decisioni se non quella confermativa del Trib. di Torino n.4.3.85 in Giur. It. 87,1,2,135 che ha qualificato come

*e chi l'ha detto  
?*

associazione non riconosciuta il consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale. I ricorrenti nonostante tale indiscutibile insegnamento insistono nel sostenere che si tratta di una comunione o di un condominio ed arrivano addirittura ad ipotizzare una pretesa inesistenza dell'ente per privazione o discutibilità della sua natura giuridica.

Senonche' ex art. 1100 cod. civ. la comunione esiste "quando la proprieta' o altro diritto reale spetta in comunione a piu' persone" e nella fattispecie i 1.300 proprietari dei lotti venduti dalla Coop. Costa Paradiso non hanno nessun bene immobile in comune, in quanto ciascuno e' proprietario del suo lotto e la Comunita' con il suo regolamento sono sorti per armonizzare i servizi necessari al villaggio e come gia' detto la manutenzione delle strade, per la vigilanza, per l'acquedotto, per la nettezza urbana e per il rispetto dell'estetica delle costruzioni che va' tutelata dalla Commissione Tecnica Artistica, organo della Comunita' istituita da detto regolamento.

D'altronde se si trattasse di una comunione non avrebbe potuto durare dal 1967 al 1995 in quanto a sensi dell'art. 1111 cod. civ. "il patto di rimanere in comunione per un tempo non maggiore di dieci anni e' valido ed ha effetto anche per gli aventi causa dai partecipanti. Se e' stato stipulato per un termine maggiore questo si riduce a dieci anni".

--- omissis ---