

Sent. n. 450/93  
 Reg. Gen. n. 207/93  
 Cron. n. 2911/00  
 Rep. n. 542/00

all. 28

DELIBERE ASSBL. '93

30/08/2000

REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
 TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
 (Sezione stralcio)

Il Tribunale di Tempio Pausania, in persona del Giudice unico dott. Bruno De Biasi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n° 207/93 - 252/93 del Ruolo Generale Affari Contenziosi civili, promossa da:

- FABIANI VITTORIO, residente a Roma,
- ROMEI LICENA, residente a Roma,
- GUIDUCCI SANDRO, residente a Roma,

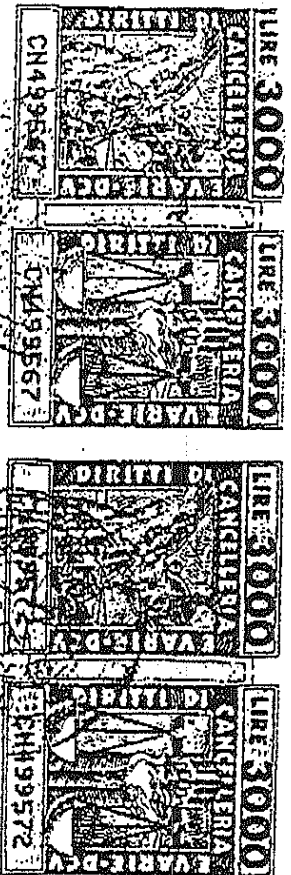
elettivamente domiciliati in Sassari, Via Cavour n° 65 presso lo studio dell'avv. Antonio Cocco, che li rappresenta e difende come da delega a margine della comparsa di costituzione di nuovo procuratore,

ATTORE

CONTRO

CONDOMINIO COMUNITA' del territorio di Costa Paradiso, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, corrente in Trinità d'Agultu, elettivamente domiciliato in Luras, Via Udine n°14, presso lo studio dell'avv. Maurizio Mani, che lo rappresenta e difende, unitamente all'avv. Carlo Capriccio, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTO



COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU e VIGNOLA, in persona del Sindaco " pro tempore", elettivamente domiciliato in Sassari, Via Cavour n° 57, presso lo studio dell'avv. Mario Mancaleoni, che lo rappresenta e difende, come da procura speciale a margine dell'atto di citazione,

#### INTERVENUTO IN CAUSA

La causa è stata tenuta a decisione all'udienza del 02/12/1999, sulle seguenti:

#### CONCLUSIONI

##### Per gli attori:

" ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta:

1) dichiarare nulle, ricorrendo gli estremi di legge, le delibere adottate nel corso delle assemblee ordinarie e straordinarie dei partecipanti alla Comunità del territorio Costa Paradiso, tenutesi in data 30/01/1993;

2) con vittoria di spese, diritti ed onorari.

In subordine,

ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta:

1) annullare, ricorrendo gli estremi di legge, le delibere adottate nel corso delle assemblee ordinarie e straordinaria dei partecipanti alla Comunità del territorio Costa Paradiso, tenutesi in data 30/01/1993,

2) con vittoria di spese, diritti ed onorari."

##### Per il convenuto:

" Piaccia all'Ilmo Tribunale dichiarare la carenza di legittimazione attiva dell'Ing. Guiducci e della dott. Licheni, e, nell'esaminare l'impugnazione dell'Ing. Fabiani, dichiararne la nullità se non verrà integrato il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti, in subordine dichiararla infondata ed in via del tutto subordinata,

qualora fosse accolto il motivo di pretesa violazione dell'articolo 1136 c.c. condannare l'Ing. Fabiani quale ex Presidente della Comunità che ha proseguito il sistema della doppia convocazione in un solo giorno, in via riconvenzionale, ai danni subiti dalla Comunità, consistenti nelle spese di una nuova assemblea che saranno quantificate in corso di causa.

Vittoria di spese, diritti ed onorari."

Per l'intervenuto:

- " 1) respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,
- 2) doversi considerare il Comune di Trinità d' Agultu e Vignola partecipante della Comunità del Territorio "Costa Paradiso"; 3) per l'effetto dichiarando non valide le deliberazioni prese dalla assemblea ordinaria e straordinaria della detta Comunità il 30/01/1993 e pertanto annullandole;
- 4) con vittoria di spese, diritti ed onorari del giudizio."

Per la Comunità del territorio di Costa Paradiso nei confronti dell'intervenuto:

" Piaccia all'ill.mo Tribunale rigettare le domande del Comune il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari."

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

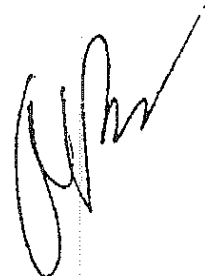
Con atto di citazione notificato il 01/03/1993, Fabiani Vittorio, Romei Licena e Giaducci Sandro convenivano in giudizio, davanti a questo Tribunale, il Condominio Comunità del territorio di Costa Paradiso, al fine di ottenere l'annullamento delle delibere adottate nel corso delle assemblee ordinarie e straordinarie dei partecipanti alla comunità del territorio Costa Paradiso, tenutesi in data 30/01/1993, in quanto adottate senza l'osservanza delle norme di cui all'articolo 1136 c.c.

La COMUNITA' DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO, costituitasi ritualmente in giudizio, eccepiva la carenza di legittimazione attiva dei condomini Guiducci e Romeo, la violazione delle norme sul lisconsorzio necessario, per la mancata partecipazione al giudizio di tutti i condomini. Contestava, altresì, l'applicabilità alla fattispecie dell'articolo 1136 c.c. chiedendo, nel caso fosse accolta la pretesa violazione del predetto articolo, la condanna, dell'Ing. Fabiani, nella sua qualità di Presidente della Comunità, in via riconvenzionale, ai danni subiti dalla comunità.

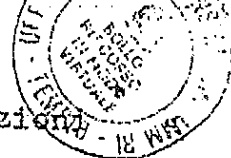
Con separato atto di citazione, notificato il 01/03/1993, il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola conveniva in giudizio la Comunità del territorio Costa Paradiso al fine di ottenere il riconoscimento della sua partecipazione alla detta comunità e l'annullamento delle deliberazioni prese dall'assemblea ordinaria e straordinaria in data 30/01/1993.

La comunità convenuta, costituitasi in giudizio, contestava in fatto e in diritto il contenuto del predetto atto di citazione e chiedeva che, previa riunione della causa a quella promossa dal Guiducci, Fabiani e Romeo e previa esibizione, ex articolo 210 c.p.c., da parte del Comune, del verbale di immissione in possesso del 1986, relativamente alle opere di urbanizzazione primaria, la domanda venisse rigettata.

Le due cause venivano riunite con ordinanza del 29/06/1993, e, poiché, risultavano istruite con la produzione di documenti sia da parte attrice che da parte convenuta, dopo l'esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, venivano trattate a sentenza sulle conclusioni riportate in epigrafe.



MOTIVI DELLA DECISIONE



Devono essere preliminarmente rigettate le eccezioni proposte da parte convenuta sia in ordine alla carenza di legittimazione attiva del Guiducci e del Licheri sia in ordine all'integrazione del contraddittorio, in quanto, la prima, deve essere respinta per avere, i predetti partecipanti alla Comunione, un autonomo interesse ad agire, e, la seconda, dovendosi ritenere che l'interesse per il quale il singolo agisce è comune a tutti i partecipanti alla Comunione, e, la relativa azione può essere legittimamente esercitata anche da un singolo senza che occorra necessariamente integrare il contraddittorio nei confronti degli altri.

Per quanto riguarda il merito, sia la domanda attrice che quella dell'intervenuto Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, sono fondate e devono essere accolte.

E' fondata la domanda attrice, avendo gli attori, con la produzione della documentazione in atti, fornito la prova sulla natura giuridica di COMUNIONE della Comunità convenuta. E' lo stesso regolamento adottato per l'amministrazione dei beni comuni, obbligatorio nei confronti di tutti i partecipanti alla Comunità, e dai medesimi accettato, a regolare l'uso delle cose e dei servizi comuni.



La natura giuridica di Comunione è stata, altresì, confermata dal provvedimento della Corte d'Appello di Sassari in data 07/05/1999, emessa in sede di volontaria giurisdizione, con il quale, riconoscendo alla Comunità la funzione di organo di gestione della comunione dei beni comuni ai proprietari che hanno acquistato i lotti, non fa che riconoscere che i beni e i servizi comuni della lotizzazione Costa Paradiso sono da assoggettare alle norme in materia di COMUNIONE, e non a quelle in materia di ASSOCIAZIONE.

*cc'ale. 27*



Dovendo, pertanto, ritenersi esclusa la natura di Associazione di cui all'art. 36 c.c., sostenuta da parte convenuta, deve, conseguentemente, ritenersi che, nell'assemblea del 30/OI/1993, siano state del tutto disattese le norme di cui all'art. 1108 c.c., dettate in materia di Comunione e che le delibere assunte in quell'assemblea, devono essere dichiarate nulle.

Anche la domanda proposta dal Comune di Trinità D'Agultu e Vignola deve ritenersi fondata e meritevole di accoglimento. Infatti, dall'esame della Convenzione stipulata il 01/08/1975 tra la Cooperativa Costa Paradiso ed il Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, e, in particolare, dall'esame dell'atto integrativo del 09/12/1975, risulta che la Società Costa Paradiso ha ceduto in proprietà al Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, oltre a quanto già ceduto in data 01/08/1975, anche i diritti di comproprietà, pari a I. 491 decimillesimi, sul comprensorio, non assegnati in piena proprietà, della superficie di ha 572.09.10.

Deve, pertanto, ritenersi che, come comproprietario pro indiviso di aree del territorio, il predetto Comune faccia parte, con i singoli assegnatari dei lotti, della Comunità Costa Paradiso e che, pertanto, non poteva, e non può, essere escluso dalle votazioni relative alle deliberazioni riguardante il territorio in comunione e che, anche nei suoi confronti, devono trovare applicazione le norme stabilite dagli artt. 1100 e segg. del c.c. in materia di Comunione.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza, e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice istruttore, in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione respinta, così decide.

A) Accoglie la domanda attrice e quella dell'intervenuto Comune di Trinità D'Agultu e Vignola, e, per l'effetto, dichiara nulle le delibere adottate nel corso delle assemblee ordinaria e straordinaria dei partecipanti alla Comunità del Territorio di Costa Paradiso, tenutesi il 30/01/1993;

B) Dichiarò il Comune di Trinità D'Agultu e Vignola partecipe della Comunità del Territorio "Costa Paradiso";

C) Condanna la convenuta Comunità a rimborsare agli attori e all'intervenuto Comune di Trinità D'Agultu e Vignola le spese e competenze del presente giudizio, che liquida, a favore dei primi, in complessive lire 7.150.000, di cui lire 4.000.000 per onorari, lire 2.800.000 per diritti e lire 350.000 per spese, oltre al 10% per spese generali e accessori di legge, e, a favore del secondo, in complessive lire 6.324.570, di cui lire 3.500.000 per onorari, lire 2.518.000 per diritti e lire 306.570, per spese, oltre al 10% per spese generali e accessori di legge.

Tempio Pausania, 30/08/2000

" COLLABORATORE DI CANCELLERIA  
(Anna Maria D'Agullio)

Il Giudice unico  
dott. Bruno De Biasi

Depositato il 2.9.2000

" COLLABORATORE DI CANCELLERIA  
(Anna Maria D'Agullio)

REGISTRATO A TEMPIO

8 SET. 2000 al N. 755 serie 4

Esatto lire \_\_\_\_\_ per trascrizione

lire \_\_\_\_\_ per IN.V.I.M.

In totale L. Duecentocinquanta

di cui si rilascia quietanza.

IL DIRIGENTE  
REP. I. AREA SERVIZI  
(Dot.ssa Giulia LAURO)