



STUDIO LEGALE  
**ADRIANO**  
 Viale ... n. ...  
 Tel. (079) 281080 - Fax (079) 281090  
 07102 SASSARI

RR 6/99

Com. 866/99

**La Corte d'Appello di Cagliari - Sezione Distaccata di Sassari**  
 riunita in camera di consiglio in persona dei Magistrati

all. 27

Dott. Ciriaco Manca  
 Dott.ssa Lucia Auzzas  
 Dott. Federico Sena

Presidente  
 Consigliere  
 Consigliere rel.

ha pronunciato il seguente

RECEVUTO	8/10/99
	274

**DECRETO**

sul reclamo proposto dalla

COMUNITA' del TERRITORIO di "COSTA PARADISO", corrente in Trinità d'Agultu, in persona del Presidente e legale rappresentante Avv. Piergianni Addis, che agisce anche per sé, elettivamente domiciliati in Sassari presso lo studio dell'Avv. Giovanni Adriano, che li rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di reclamo.

**RECLAMANTI**

nel confronti di

BATTAGLIA ROBERTA, COLLIVA CARLO, PILATI GIULIANA, SACCHI ROSALINO e SILIPRANDI CARLA, tutti elettivamente domiciliati in Sassari presso lo studio dell'Avv.

Antonio Cocco, che li rappresenta e difende, unitamente agli Avv. ti Giuseppe Uneddu e Domenico Putzolu, per delega a margine del ricorso introduttivo.

**RESISTENTI**

e avverso

il decreto del Tribunale di Tempio Pausania in data 13 gennaio 1998, depositato il 19 gennaio 1999, con il quale, su ricorso dei sunnominati resistenti e di altri, dichiarato inammissibile il ricorso di questi ultimi, in parziale accoglimento della domanda dei primi, nominava un amministratore giudiziario dei beni oggetto di comunione fra i proprietari delle unità immobiliari site nella lottizzazione "Costa Paradiso" rigettando ogni altra domanda proposta dai ricorrenti e dalla resistente (e odierna reclamante).

Premesso in fatto

che con ricorso notificato il 30.1.1996 Faure Ragani Giovanni e altri, premesso di essere proprietari, per averli acquistati dalla lottizzante Cooperativa "Costa Paradiso", di vari lotti edificabili siti nel territorio di "Costa Paradiso" e comproprietari "pro indiviso" di una vasta porzione di terreno di circa 500 ettari da destinarsi a oasi naturale, assumevano che la predetta Cooperativa, quale unica originaria proprietaria del territorio interessato dalla lottizzazione, aveva stipulato con il Comune di Trinità d'Agultu due convenzioni di lottizzazione, la prima in data 8.10.1967 e la seconda in data 1.8.1975, integrata con successivo atto del 9.12.1975, che prevedevano la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (rete viaria, acquedotto, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica) entro il 1.8.1985; in particolare, la seconda convenzione conteneva alcune indicazioni di massima per la realizzazione del sistema fognario (smaltimento mediante fosse settiche con canali di drenaggio per le abitazioni singole e mediante impianto di depurazione, oltre alle fosse settiche, per le abitazioni collettive), in merito alla quale nulla stabiliva la precedente convenzione, nonché la previsione della cessione gratuita al Comune di tutte le opere di urbanizzazione primaria entro dieci anni dalla stipula, restando a carico della società lottizzante e dei suoi aventi causa, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria fino al

1.8.1995, mentre nell'atto integrativo, oltre a darsi atto dell'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la Cooperativa lottizzante garantiva che tutte le spese di manutenzione sarebbero state sostenute dagli assegnatari dei lotti in virtù di apposito regolamento condominiale da essa stessa predisposto;

che con lettera del 29.7.1985 il Comune aveva comunicato alla Cooperativa l'avvenuta acquisizione al demanio comunale di tutte le aree o le infrastrutture primarie di cui alle convenzioni, pretendendo successivamente (dal 1989) l'adempimento di oneri non previsti (ampliamento della rete fognaria) quale condizione per il rilascio della licenza di abitabilità e ciò con l'incomprensibile sostegno del Consiglio di Amministrazione della Comunità "Costa Paradiso", nata "dalle ceneri" della Cooperativa "Costa Paradiso", alla quale era subentrata, limitatamente alla gestione dei servizi comuni alle singole proprietà immobiliari, sulla base del regolamento da quest'ultima predisposto; che tale Comunità, che, per definizione dei suoi stessi rappresentanti, inizialmente sembrava avere assunto la figura giuridica della comunione ed aveva gestito le cose e i servizi comuni ricorrendo (pur senza rispettarle sempre) alle norme vigenti in materia di condominio, aveva, negli ultimi tempi, destato non pochi sospetti a causa della disinvoltura con la quale gli amministratori avevano disposto delle quote condominiali (ad esempio, per avere corrisposto al Comune di Trinità d'Aguliu somme di denaro per il servizio svolto dai vigili urbani sulle strade ormai pubbliche del villaggio) e per le ingenti spese erogate in occasione di un procedimento penale per abuso edilizio a carico degli amministratori e di una causa civile avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare e per quelle altre sostenute per il servizio medico, per il pompaggio di acqua non potabile, per la perforazione abusiva di pozzi, poi posti sotto sequestro dalla magistratura) e degli atteggiamenti in aperto conflitto con gli interessi dei condomini dagli stessi dimostrato allorché, da ultimo, si erano dichiarati disposti ad intraprendere, senza alcun intervento finanziario e tecnico da parte del Comune, costosissime opere di ampliamento della rete fognaria comunale non rientranti fra gli obblighi assunti dalla società lottizzante nelle citate convenzioni di lottizzazione, prescindendo, fra l'altro, nella ripartizione delle spese, dalle volumetriche effettivamente realizzate sui singoli lotti, a tutto vantaggio di coloro che avevano sfruttato al massimo le possibilità edificatorie e a danno di chi aveva edificato solo in parte o addirittura non aveva edificato;

che, infatti, il consiglio di amministrazione della Comunità aveva, "motu proprio", stipulato con il Comune di Trinità d'Aguliu una nuova convenzione in data 30.7.1992 in forza della quale la stessa Comunità, arbitrariamente definita "ente rappresentante di tutti gli acquirenti dei singoli lotti", si era impegnata a programmare l'ampliamento dell'impianto fognario che il Comune aveva acquisito da altro soggetto (la ISVITUR s.p.a.);

che, predisposto tale progetto, lo stesso era stato sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei condomini nella seduta del 30.1.1993, la cui deliberazione favorevole era stata impugnata davanti allo stesso Tribunale di Tempio Pausania;

che, nel costituirsi in quel giudizio, tuttora pendente, la Comunità aveva per la prima volta sostenuto di non essere un soggetto giuridico qualificabile come condominio, ma bensì un'associazione non riconosciuta (art.36 c.c.), non vincolata, come tale, all'osservanza delle norme dettate in materia di comunione, così ingenerando assoluta incertezza in ordine alla sua reale natura giuridica;

che, se così era, la proprietà e i servizi comuni risultavano privi di un legale rappresentante che provvedesse alla loro amministrazione in base alle norme sulla comunione, onde si rendevano necessarie sia la nomina di un amministratore giudiziario che indicasse regolare assemblea per la nomina degli organi amministrativi previsti dal regolamento condominiale, sia la verifica della gestione attuale e progressiva della Comunità "Costa Paradiso" riferibile all'amministrazione della proprietà comune;

che la Comunità resistente eccepiva la carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti contestando la loro qualità di proprietari, la litispendenza, la non integrità del contraddittorio e l'inammissibilità e del ricorso assumendo di non essere né una comunione né un condominio (non esistendo alcuna proprietà comune), ma un'associazione non riconosciuta (consorzio costituito fra proprietari di

immobili allo scopo di gestire i servizi comuni di una zona residenziale o di villeggiatura) e, nel merito, chiedeva comunque il rigetto delle avverse richieste; che, disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei componenti del consiglio di amministrazione della Comunità, il Tribunale decideva come riportato in epigrafe; che con ricorso depositato il 29.1.1999 la Comunità del Territorio di "Costa Paradiso" ha proposto reclamo per i seguenti motivi:

- 1)- per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i proprietari facenti parte della Comunità;
  - 2)- per inammissibilità del ricorso in quanto, essendo la Comunità del Territorio di "Costa Paradiso" un'associazione non riconosciuta, erano applicabili le disposizioni di cui all'art.36 c.c. e non quelle concernenti la comunione, come quelle invocate;
  - 3)- per inesistenza, in ogni caso, dei presupposti previsti dall'art.1105 c.c. per la nomina di un amministratore giudiziario;
- che i resistenti hanno chiesto il rigetto del reclamo.

osserva

Sul primo motivo:

la censura è priva di fondamento in quanto i proprietari partecipanti alla comunione che non hanno proposto ricorso non sono né controinteressati (e cioè titolari di una posizione giuridica antitetica rispetto a quella fatta valere dai ricorrenti o necessariamente confliggente con essa), né litisconsorti necessari (e cioè titolari di una posizione soggettiva sulla quale il richiesto provvedimento incida in maniera sostanziale, tanto da implicare l'indispensabilità della loro partecipazione al giudizio).

Sul secondo motivo:

la tesi secondo cui la Comunità reclamante sarebbe un'associazione non riconosciuta non soggetta all'applicazione della normativa in materia di comunione e, in particolare, alle disposizioni dettate dall'art.1105 c.c. in materia di nomina di un amministratore giudiziario (tesi che, al contrario di quel che affermano i resistenti, non è stata fatta propria, neppure implicitamente, dal Tribunale, il quale si è limitato a sottolineare che, se anche si fosse trattato di un'associazione non riconosciuta, la cosa non avrebbe avuto alcuna rilevanza ai fini della decisione assunta) appare, infatti, priva di qualunque supporto probatorio. A parte la non trascurabile anomalia del fatto che i pretesi associati partecipano alle assemblee ed esprimono il proprio voto in proporzione alla loro quota di proprietà, espressa in decimillesimi (v. verbali assembleari in atti), basta osservare che non esiste in atti né l'atto costitutivo né lo statuto della presunta associazione e che alla Comunità reclamante non può essere attribuita tale natura giuridica sulla base della mera constatazione che essa si occuperebbe non già (o non tanto) dell'amministrazione ordinaria e straordinaria delle cose comuni, ma (o quanto) della conservazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dalla società lottizzante ed ormai acquisite dal Comune di Trinità d'Agultu e della gestione dei servizi collettivi che ad esse si riconnettono. Anzi, proprio in relazione a quest'ultimo aspetto, non può essere condivisa l'affermazione del Tribunale secondo cui "... 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 di Trinità d'Agultu" e "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 un obbligo di conservazione e manutenzione, lo stesso spettando al Comune... che è diventato proprietario". Occorre, infatti, osservare che, se è certo vero che con la convenzione di lottizzazione stipulata fra il Comune di Trinità d'Agultu e la Cooperativa Costa Paradiso s.r.l. in data 8.10.1967 quest'ultima si è obbligata (art.6) ad eseguire, a proprie spese e senza oneri per il Comune, le opere di urbanizzazione primaria (rete stradale e acquedotto) e (art.7), "per sé ed aventi causa... a cedere gratuitamente al Comune di Trinità d'Agultu le opere di cui al precedente art.6) non appena questi ne farà richiesta" e, con la successiva convenzione del 1.8.1975, nella quale si

da atto dell'avvenuta esecuzione di tali opere (di quelle già menzionate, nonché della rete di distribuzione idrica, della rete di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica), anche l'impianto per lo smaltimento delle acque luride (fosse biologiche con canali di drenaggio per le villette singole, fosse biologiche e depuratore per le abitazioni collettive), con l'impegno di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse ancora per un decennio dopo la cessione, è però anche vero che di tale cessione, almeno per quel che risulta dagli atti, non esiste la minima traccia, a parte la comunicazione a firma del Sindaco del Comune di Trinità d'Agultu in data 28.7.1985, diretta al liquidatore della Cooperativa Costa Paradiso s.r.l., avente ad oggetto "Verbale di presa in possesso delle aree e infrastrutture primarie previste dal P.d.L. Località Costa Paradiso", con la quale "si informa la S.V. che si è proceduto all'acquisizione di tutte le aree e gli spazi di competenza appartenenti per convenzione al Comune di Trinità d'Agultu e Vignola", che atto di cessione (per la quale è richiesto l'atto scritto "ad substantiam") non può certamente essere qualificato. Per il vero, con la convenzione integrativa stipulata il 9.12.1975, la Cooperativa Costa Paradiso s.r.l., dato atto di avere trasferito in proprietà esclusiva un'area (lotti) di Ha. 5.03.58 dell'intera superficie di Ha. 787.11.68 interessata dalla lottizzazione e 8.488/10.000 in comproprietà indivisa dei restanti Ha. 572.08.10 (con gli atti di assegnazione dei lotti), ha ceduto al Comune di Trinità d'Agultu, gratuitamente e sempre "pro indiviso", altri 1.491/10.000 della suddetta superficie residua, corrispondenti a Ha. 85.28.65 (estensione complessiva delle aree di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune), da stralciare successivamente a favore dello stesso Comune, il quale, pertanto, non è divenuto pieno ed esclusivo proprietario di tale area (e delle opere di urbanizzazione primaria ivi insistenti), ma solo comproprietario dell'area indivisa (insieme agli altri comproprietari che partecipano alla comunione) per una quota pari a 1.491/10.000 e tale, per quanto è dato sapere, è rimasto, non risultando che lo stralcio sia stato mai formalizzato con atto scritto.

Sul terzo motivo:

la critica questa volta è fondata. Non può, infatti, essere condiviso l'assunto del Tribunale secondo cui la Comunità del Territorio di Costa Paradiso non si identificherebbe con la comunione che ha ad oggetto l'area del comprensorio di Costa Paradiso (di Ha. 572.08.10) assegnata "pro indiviso" e "pro quota" insieme ai singoli lotti (e ceduta, sempre "pro indiviso" e "pro quota", al Comune con la convenzione integrativa del 9.12.1975) e, per quel che risulta, le opere di urbanizzazione primaria che insistono sulla medesima.

Al riguardo è necessario osservare che l'esistenza di tale comunione (alla quale partecipano i singoli assegnatari dei lotti e lo stesso Comune) non può certamente essere negata, così come non può disconoscersi che la stessa trova la sua disciplina speciale nel regolamento della comunione (in atti) predisposto dall'originario unico proprietario (la Cooperativa Costa Paradiso s.r.l.) e richiamato espressamente negli atti di assegnazione dei singoli lotti edificabili (almeno in quelli prodotti in giudizio). Nessuna rilevanza ha, invece, al contrario di ciò che sostiene il Tribunale, il fatto che il regolamento della comunione non le attribuisca una denominazione né, in particolare, che non le attribuisca la denominazione di Comunità del Territorio di Costa Paradiso (e che non risulti come la reclamante abbia assunto tale denominazione). Che vi sia piena identità soggettiva appare, infatti, evidente se solo si considera che è stata l'assemblea dei partecipanti alla Comunità, nella seduta del 27.1.1990 (v. verbale in atti), ad apportare numerose modifiche al regolamento della comunione (il che sarebbe davvero incomprensibile se si trattasse di un'entità diversa dalla comunione che nel regolamento modificato trova la sua disciplina) e che, per quel che risulta, dal 1967 ad oggi (in oltre trent'anni) nessun altro soggetto od organismo si è mai occupato dell'amministrazione ordinaria e straordinaria delle cose comuni al di fuori degli organi amministrativi della Comunità.

Se, pertanto, identità vi è, la ragione che ha indotto il Tribunale a nominare un amministratore giudiziario (e cioè la presunta mancanza di un amministratore della comunione) è inesistente (dato che la Comunità e, quindi, la comunione ha un consiglio di amministrazione e, se non più in carica, è comunque in grado di nominarlo nei modi previsti dal regolamento).

P. Q. M.

La Corte accoglie, per quanto di ragione, il reclamo proposto dalla Comunità del Territorio di Costa Paradiso avverso il decreto emesso dal Tribunale di Tempio Pausania in data 13 gennaio 1998 e, in totale riforma del medesimo, rigetta le domande e le istanze fatte valere con il ricorso introduttivo del giudizio.

Sassari, 7 maggio 1999



Il Presidente

*[Handwritten signature]*

Il Consigliere est.

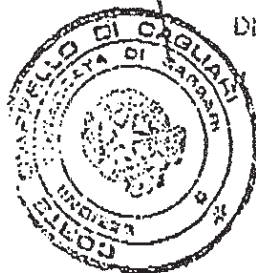
*[Handwritten signature]*

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA  
Dr. Isabella D'Agostini

*[Handwritten signature]*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
- 5 OTT. 1999

Il Funzionario di Cancelleria  
Dot. *[Handwritten signature]*



SEZ. CORTE D'APPELLO SASSARI  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Sassari, il 5 OTT. 1999

IL COLLAB. DI CANCELLERIA  
(Graziella Caddoo)

*[Handwritten signature]*



COPIA PER LA SPETTILE CLIENTE  
PER OPPORTUNA CONOSCENZA ED  
IN ATTESA DI EVENTUALI VISO-  
SERVAZIONI E/O ISTRUZIONI.  
Sassari li. 8-10-99  
Avv. Giovanni Adriano

*[Handwritten signature]*