



immobiliari site nel compendio condominiale in Trinità D'Agultu e Vignola (SS) località Costa Paradiso, denominato Comunità del Territorio Costa Paradiso; - che quest'ultima è amministrata da un consiglio di amministrazione; - che sono necessari interventi *“urgenti e divenuti indispensabili per gli stessi immobili e precisamente l'esecuzione e realizzazione dell'ampliamento e manutenzione straordinaria delle infrastrutture depurative e della rete fognaria esistente, peraltro deliberato già dalla Comunità del Territorio Costa Paradiso nell'assemblea del 28 maggio 2011(..)”*; - che l'“inattività” del Consiglio di amministrazione per l'esecuzione dell'ampliamento e manutenzione straordinaria delle strutture depurative e della rete fognaria esistente provoca danni economici al ricorrente *“in quanto il Comune di Trinità D'Agultu e Vignola non rilascia agli immobili di proprietà del ricorrente il certificato di agibilità e ai terreni la concessione edilizia per edificare, perché priva delle strutture depurative e della rete fognaria, di conseguenza gli immobili non possono essere alienati e/o locati e/o edificati”*; - che alla luce di quanto esposto sussistono i presupposti affinché l'adito Tribunale ex art. 1105 c.c. *“ordini alla Comunità del Territorio Costa Paradiso (..) l'esecuzione della delibera del 28 maggio 2011 nella parte in cui sancisce “ampliamento e manutenzione straordinaria delle infrastrutture depurative e delle rete fognaria esistente” e conseguentemente disponga le modalità con cui la (..) stessa dovrà procedere all'esecuzione del richiesto intervento, nominando, a tal fine, un amministratore”*;

- parte resistente si è costituita in giudizio prendendo specifica posizione sui motivi di ricorso e chiedendo, in rito, che lo stesso venga dichiarato inammissibile stante la natura *“non condominiale”* di Comunità del Territorio di Costa Paradiso come già statuito dal Tribunale in precedenti giudizi nonché, nel merito, il rigetto della

domanda per essere la stessa infondata;

- con riguardo all'eccezione di inammissibilità per difetto dei presupposti di operatività della norma invocata, parte ricorrente deduce che trattasi di eccezione che : *“deve essere respinta poiché i consorzi di urbanizzazione - consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi - sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà. Pertanto, il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione”*; nonché che *“[n]el caso concreto, si osserva che lo statuto della Comunità del Territorio Costa Paradiso non dispone della regola in materia di esecuzione delle delibere, pertanto la disciplina applicabile deve avere riguardo alla normativa delle associazioni o della comunione (Cass.Civ. Sez.I, 20.06.2018 n.16197; Cass. Civ. Sez.VI, 09.10.2019 n.25394)”*;
- ritenuto che siano condivisibili le osservazioni del ricorrente in merito alla qualificazione dei consorzi di urbanizzazione quali figure atipiche, in relazione alle quali l'ordinamento non predispone una specifica disciplina;
- ritenuto tuttavia che per quanto non specificamente disciplinato dalle fonti regolamentari e statutarie alle quali bisogna fare in primo luogo riferimento, deve trovare applicazione la disciplina che meglio si attaglia alla regolazione degli interessi coinvolti, non potendosi ritenere *“automaticamente”* applicabile la disciplina in materia di *“associazioni”* o *“comunione”* (cfr. Cass 4125/2003);
- osservato che dall'esame della documentazione in atti l'uso delle cose e dei

servizi comuni, la ripartizione delle spese ed i reciproci obblighi e diritti sia reali che personali dei proprietari sono disciplinati dal “Regolamento” il quale prevede agli artt. 51 e ss. che *“Le parti comuni del territorio e i servizi comuni, ferma la competenza degli organi specifici previsti dal presente Regolamento, sono amministrati da un Consiglio di Amministrazione”* e che tra i vari compiti di tale organo vi è quello di *“(..) attivare un valido strumento Amministrativo che consenta la gestione nonché l’elaborazione dei bilanci preventivi e consuntivi i quali devono essere redatti, approvati e sottoposti al Collegio dei Rappresentanti entro quarantacinque giorni dal termine dell’esercizio”* e che detto Collegio *“controlla la gestione, approva i bilanci preventivi e consuntivi annuali”*;

ritenuto che alla luce della natura e dei compiti attribuiti al Consiglio di amministrazione gli stessi non siano identificabili con quelli meramente di gestione e rappresentanza facenti capo all’amministratore di condominio essendo, piuttosto, strutturati sulla *“falsariga”* di organi di natura societaria, alla cui disciplina deve pertanto farsi riferimento;

- il ricorso pertanto deve essere dichiarato inammissibile con condanna del ricorrente alla refusione delle spese di lite sostenute da parte resistente;
- come rilevato da quest’ultima, il Tribunale già in altre occasioni è stato chiamato a pronunciarsi sulla natura di Comunità del Territorio di Costa Paradiso, escludendone la natura condominiale. Si richiamano in particolare ex art. 118 disp. att. cpc le motivazioni di cui al decreto in data 2.12.20214 (RGVG 803/2014 allegato sub 12 di parte resistente) emesso su ricorso, tra gli altri, dell’odierno ricorrente;
- la già avvenuta pronuncia in ordine alla natura del soggetto resistente, circostanza resa nota unicamente da parte di quest’ultimo, unitamente alla carenza di elementi

sopravvenuti, giustifica ex art. 96 comma 3 cpc l'applicazione della relativa sanzione processuale che si liquida come da dispositivo in una somma pari al doppio delle spese di lite da versarsi a favore della controparte;

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso;

Condanna ANTONIO MARIA MELA alla refusione delle spese di lite sostenute da COMUNITÀ DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO liquidate in Euro 3000, 00 oltre accessori come per legge;

Condanna ANTONIO MARIA MELA ex art. 96 comma 3 cpc al pagamento in favore di COMUNITÀ DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO della somma di Euro 6000, 00 da versarsi a favore della controparte;

Così deciso in Tempio Pausania nella camera di consiglio del 26.4.2021

Il Presidente

Il Giudice relatore

Cecilia Marino

Federica Benvenuti