

1

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

SEZIONI CIVILI

all. 16

UDIENZA DEL 17/12/1992

BREVE MEMORIA AUTORIZZATA

Per la COMUNITA' DEL TERRITORIO DI COSTA PARADISO
contro la SOC. GALLURESE + ALTRI

PREMESSO

che la Soc. Gallurese si è opposta al decreto
ingiuntivo sostenendo tra l'altro che nella
fattispecie sarebbe inapplicabile l'art. 63 disp.
att. cod. civ., ed altre pretese eccezioni di
merito su cui abbiamo già risposto;

che l'eccezione è del tutto infondata in quanto la
Comunità come dimostreremo in appresso è un
SUPERCONDOMINIO;

sic!

!!!

che si sottopongono all'attenzione del Tribunale le
seguenti

OSSERVAZIONI DI DIRITTO

La Soc. Gallurese non ha contestato la circostanza
che quando acquistò il terreno accettò il
regolamento ma ad ogni modo si chiede che ex art.
210 c.p.c. produca l'atto originale d'acquisto.

Da tale mancata contestazione e comunque
dall'accettazione del regolamento discende che



L'eccezione dell'inapplicabilità dell'art. 63 disp. att. c.c. non ha senso in quanto nel regolamento è previsto espressamente che il partecipante moroso è assoggettabile a decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, che altresì l'eccezione del criterio di ripartizione delle spese che sarebbe esagerato a sfavore di chi non ha costruito è anch'essa priva di senso in quanto la ripartizione detta è espressamente prevista dal regolamento.

Detto regolamento è stato inoltre regolarmente trascritto alla Conservatoria di Tempio Pausania in data 11/11/67 come da documentazione che si produce (allegato A).

Trattasi di regolamento contrattuale cui i partecipanti hanno aderito man mano che hanno acquistato e che non doveva essere approvato dall'assemblea come si sostiene ex adverso in quanto quest'ultima negli anni successivi al 1967 si è occupata solo di modificarlo là dove era possibile (vi sono norme infatti modificabili e non).

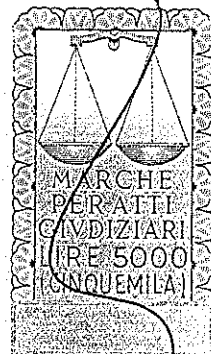
Si ha infatti e comunque un supercondominio (e quindi applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c.) quando "gli edifici distinti hanno in comune uno

3

spazio di verde, parcheggi, impianti sportivi ed anche centri commerciali" (v. FERRARI Aldo Il Supercondominio Cedam 1992 pag. 9). Il condominio orizzontale (non verticale) "ricorre allorquando la proprietà sia in comune tra diversi edifici funzionalmente collegati fra loro" (v. stesso autore pag. 16).

In tale libro viene richiamata a pag. 17 la sentenza 22 Ottobre 1974 n. 3033 della Cassazione che per la prima volta si è espressamente pronunciata a favore della presunzione di applicabilità della disciplina di cui all'art. 1117 cod. civ. ai beni posti a servizio di edifici limitrofi affermando che "la presunzione di comunione dei cortili dei fabbricati in condominio, in difetto di titolo contrario stabilito dall'art. 1117 c.c. si estende anche ai cortili, compresi tra edifici limitrofi, anche se appartenenti a proprietari diversi, purchè la presunzione suddetta si fondi sulla normale destinazione del cortile al servizio dell'edificio in condominio e tale situazione può verificarsi anche nell'ipotesi di destinazione all'uso e alle necessità di più edifici limitrofi".

Ancor più chiara e determinante la sentenza n. 6509



del 16/12/80 della Cassazione, nella quale ritornandosi sul tema della configurabilità di un rapporto di condominio anche tra edifici strutturalmente autonomi si ebbe ad affermare che "al fine della configurazione di un condominio è necessaria la contitolarità del diritto di proprietà su parti comuni, in rapporto alla specifica funzione di servire per la utilizzazione e il godimento di determinati servizi, pertanto, anche in presenza di più edifici strutturalmente autonomi, ciascuno appartenente ad un unico soggetto, è dato profilare una situazione condominiale quando tali edifici fruiscono per la loro utilizzazione e il loro godimento di opere comuni, anche se distaccate".

Anche la restante dottrina (CORONA, Il Supercondominio, Milano, 1985, 19) conferma la linea interpretativa dell'art. 1117 cod. civ. secondo cui " il diritto di condominio concerne le cose, i servizi e gli impianti, sempre che siano necessari o destinati immediatamente a servire le unità immobiliari anche se sono estranei al fabbricato e sono contestualmente comuni a più edifici: tanto se si tratta di cose che restano in comune tra gli edifici separati successivamente

allo scioglimento, quanto se le cose sono comuni, a far tempo dalla costruzione, ad edifici destinati e costruiti in condomini autonomi".

Gli stessi artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. consentono che i beni comuni continuino a restare soggetti a disciplina del condominio pur riferendosi ad edifici strutturalmente autonomi e costituenti distinti condomini.

Il principio è stato convalidato dalla più recente sentenza della Cassazione del 20/10/84 n. 5315 secondo cui "l'elemento indispensabile per poter configurare l'esistenza di una situazione condominiale è rappresentato dalla contitolarità necessaria al diritto di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, in rapporto alla specifica funzione di esse di servire per l'utilizzazione e il godimento delle parti dell'edificio medesimo. Pertanto anche in presenza di più edifici strutturalmente autonomi, ciascun appartenente ad un unico soggetto, è dato profilare una situazione condominiale allorchè tali edifici fruiscano, per la loro utilizzazione e il loro godimento, di opere comuni anche se strutturalmente distaccate (portineria, garage, parco, viali d'accesso ecc. ecc.)".

Il supercondominio secondo il citato Ferrari si costituisce quando "il costruttore di un complesso edilizio stabilisca attraverso la predisposizione di un apposito regolamento che le singole palazzine siano organizzate in autonomi condomini mentre le aree, i beni, e i servizi comuni siano rette da una ulteriore organizzazione supercondominiale" (pag. 41).

Ed al riguardo a pag. 50 l'autore sembra che tratti proprio della Comunità comparente che si occupa delle strade, dell'acquedotto, della vigilanza e della spazzatura: "un altro caso prospettabile è quello di un accesso e di un viale posti a servizio di diverse palazzine organizzate in autonomi condomini tra queste si instaura un regime supercondominiale in ordine all'amministrazione della strada ove successivamente, il Comune completi la rete stradale raggiungendo ogni palazzina, più evidentemente risulta superfluo far perdurare il supercondominio e i condomini possono conseguentemente deliberare il relativo scioglimento in conformità alle regole e ai principi indicati al precedente paragrafo".

La tesi quindi dell'opponente che la ripartizione delle spese dovrebbe essere approvata

dall'assemblea è del tutto inconsistente in quanto nel regolamento della Comunità è previsto il solo controllo e l'approvazione del bilancio preventivo da parte del Collegio dei Rappresentanti.

Infatti a sensi dell'art. 1138 cod. civ. il regolamento deve contenere le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione".

Nella fattispecie la ripartizione prevista nel regolamento viene approvata dal Collegio dei Rappresentanti relativamente alla quantificazione dei contributi.

P.Q.M.

SI CHIEDE

in via istruttoria l'esibizione ex art.210 c.p.c. del rogito di acquisto da parte della Soc. Gallurese e di tutti gli interventi; nonché la concessione della provvisoria esecuzione del decreto già richiesta oltre un anno e mezzo fa.

MILANO-TEMPIO PAUSANIA 2/12/1992

Avv. Carlo Caprioglio

Avv. Michele Saba

