

N. R.G. 503 /2013



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale Ordinario di Tivoli**

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del giudice Sibilla Ottoni, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 503/2013 promossa da:

**GIUSEPPE GEMMA**, con il patrocinio dell'Avv. GIOVANNI BORRELLI;

APPELLANTE

contro

**COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO AZZURRO, GIA' COMUNIONE DEI BENI IMOBILI PARCO AZZURRO**, con il patrocinio degli Avv. CARMELO MONACO e ROSSELLA MIOLLA;

APPELLATA

*Le conclusioni delle parti*

1. All'udienza del 23 maggio 2018, le parti hanno concluso riportandosi ai propri scritti, come da verbale in pari data, con concessione dei termini per comparse conclusionali e repliche.

*Le ragioni della decisione*

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, il signor GIUSEPPE GEMMA ha proposto appello avverso la sentenza n. 473/2012 del Giudice di Pace di Tivoli, emessa in data 25.6.2012 e depositata in data 26.2.2012, con la quale il giudice di prime cure, in rigetto dell'opposizione proposta dall'odierno appellante, confermava il decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti di quest'ultimo dal COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO AZZURRO, in virtù di delibera assembleare non impugnata o comunque non sospesa.



2. Il credito alla base del decreto ingiuntivo opposto atteneva alle quote dovute dal Gemma per le spese di gestione e manutenzione dei beni comuni ricadenti nella comunione tra tutti i proprietari di lotti immobiliari siti nel complesso residenziale Parco Azzurro.
3. La motivazione dell'impugnata sentenza si basa sul carattere del vaglio che il giudice può compiere in presenza di una delibera assembleare valida ed efficace, in quanto inoppugnata: tale vaglio ha carattere esclusivamente estrinseco, sicché il comunista è comunque tenuto al pagamento di quanto dovuto in base alla delibera stessa.
4. L'appellante contesta la sentenza nella parte in cui non si sarebbe pronunciata sulle altre domande contenute nell'atto di opposizione. In particolare, l'appellante contesta in radice l'esistenza della comunione sugli impianti in questione, e nega conseguentemente la legittimazione del Complesso residenziale a pretendere le somme ingiunte. Lo stesso regolamento in base al quale sarebbe stata adottata la delibera sarebbe a sua volta invalido, in quanto adottato dal Commissario giudiziale e non dall'Assemblea.
5. Si è costituito il COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO AZZURRO, già COMUNIONE DEI BENI IMMOBILI DI PARCO AZZURRO, contestando quanto ex adverso dedotto. In particolare, parte appellata ha chiarito come le parti comuni rappresentino pertinenze delle abitazioni di proprietà esclusiva e che, in quanto tali, le quote di proprietà delle stesse sarebbero state trasferite ipso iure in capo ai primi con l'acquisto delle abitazioni principali, senza bisogno di una formale accettazione da parte di questi ultimi, valendo invece la regola – dettata in materia di supercondominio – per cui la comproprietà sulle parti comuni sussiste salvo diversa pattuizione, e rilevando del resto che alla necessità di una successiva specifica pattuizione in tal senso i proprietari delle singole unità abitative hanno rinunciato dichiarando negli atti di assegnazione di accettare qualsiasi successivo regolamento inerente l'uso delle parti comuni adottato dalla Cooperativa.
6. Quanto alla giurisprudenza richiamata dall'appellante, pronunciata dal questo Tribunale tra le stesse parti, la quale nega l'esistenza della Comunione, parte appellata ha rappresentato l'esistenza di opposto orientamento della corte d'appello e di Cassazione, nonché chiarito che la declaratoria di inesistenza della Comunione contenuta in tali pronunce non ha efficacia di giudicato tra le parti in quanto costituisce mera eccezione riconvenzionale e non domanda riconvenzionale.
7. L'appello è infondato e deve essere rigettato per le ragioni che si vanno ad esporre.
8. Preliminarmente, a fronte dell'ampia e disordinata (spesso nemmeno compiutamente richiamata negli atti) produzione documentale effettuata dalle parti nel presente grado di giudizio, deve ricordarsi che l'art. 345 c.p.c. impone di considerare esclusivamente le domande ed eccezioni originarie, nonché di dare rilievo esclusivamente alla documentazione prodotta in primo grado, salve sopravvenienze. È inoltre onere della parte – sebbene non sussista un obbligo di deposito del fascicolo di primo grado (cfr. sez. II, sentenza n. 23658 del 10-10-2017) – premurarsi di depositare gli atti in esso contenuti che siano ritenuti necessari per il giudice d'appello a fini della decisione, anche ove contenuti nel fascicolo di controparte, essendo invece l'acquisizione del fascicolo d'ufficio rimessa ad una valutazione discrezionale del giudicante (cfr. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 27691 del 21/11/2017, Rv. 646777 - 01) in



disparte il fatto che, nel caso di specie, tale fascicolo non è stato trasmesso in quanto smarrito dall'ufficio del Giudice di Pace.

9. Sulla base quindi delle sole domande, allegazioni e della sola documentazione depositata in primo grado, così come risultante dagli atti e documenti depositati dalle parti in adempimento del richiamato onere, ed epurata l'analisi dagli elementi introdotti soltanto nel giudizio di appello, a vario titolo irrilevanti ed inammissibili, è possibile ricostruire, in fatto e in diritto, quanto segue.

10. È incontestato, e in tal senso accertato, che l'appellante è proprietario di un villino in Parco Azzurro. Parimenti incontestato è che tale immobile sia stato acquistato dall'odierno appellante in virtù di atto di cessione da parte della Cooperativa Parco Azzurro, la quale aveva stipulato una convenzione con il Comune di Guidonia Montecelio al fine di porre in essere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella zona (sebbene sia contestata, da parte dell'appellante, la validità dell'atto integrativo di tale convenzione, essendo intervenuta sentenza penale che dichiarava la falsità della tavola planimetrica attraverso cui dovevano essere individuate le aree che la cooperativa doveva cedere ai soci; tale circostanza è incontestata, pur non risultando la sentenza agli atti del fascicolo di primo grado).

11. Risulta altresì incontestato, nonché confermato da alcuni documenti prodotti da entrambe le parti (lettera dei commissari governativi del 12.12.2015) che l'atto di assegnazione dei lotti ai soci dell'originaria Cooperativa (non depositati in atti) non fossero completi dell'assegnazione delle quote di comproprietà delle parti comuni, e che tale situazione di diritto, rilevata dai commissari giudiziali, sia stata dagli stessi regolarizzata attraverso due atti notarili, contenenti il primo "*atto integrativo delle assegnazioni*" ed il secondo "*atto di registrazione del regolamento della comunione*" (in atti). Anche di tali atti pubblici l'opponente ha contestato la validità, in quanto predisposti unilateralmente dai Commissari.

12. Tuttavia, non è al regolamento commissariale che deve aversi riguardo, bensì ai successivi regolamenti assembleari che disciplinano, tra l'altro, la gestione dei beni comuni, individuando le relative quote (Allegato A) e ponendo in capo a tutti i comunisti il dovere di partecipare alle relative spese. Tali regolamenti sono stati approvati in occasione delle assemblee del 9 maggio 2009 e del 27 marzo 2011, e sono allegati alle relative delibere (nonché integralmente trascritti nel testo delle stesse, agli atti del fascicolo monitorio e del fascicolo di primo grado). Il primo di tali regolamenti espressamente sostituisce ed abroga quello depositato presso il notaio D'Agostino, rep. N. 655083, racc. 26789, registrato il 23 dicembre 2005 presso l'ufficio di Roma RM3, sicché i vizi denunciati dall'appellante con riguardo a quest'ultimo - il carattere unilaterale dello stesso e la mancanza di approvazione da parte dei proprietari delle singole unità abitative - risulterebbero comunque eventualmente sanati dall'esistenza di due regolamenti assembleari successivi, di cui uno precedente e l'altro contestuale alla deliberazione sulle spese poste alla base del monitorio opposto.

13. Entrambe le delibere cui questi due regolamenti assembleari sono allegati risultano inoppugnate e non sospese, e quindi valide e vincolanti.

14. Quanto alla proprietà dei beni comuni, acquisita dalla Cooperativa a fronte della convenzione stipulata con il Comune, deve ritenersi che la stessa sia stata trasferita pro quota ai soci in occasione degli atti di assegnazione dei singoli lotti, a fronte del carattere pertinenziale che tali parti hanno nei confronti delle abitazioni principali, operando la regola codicistica di cui all'art. 818 c.c.



15. Quanto alla qualificazione giuridica ed al regime proprietario e gestorio del Complesso residenziale Parco Azzurro, in virtù del fatto che lo stesso ha avuto origine dalla stipulazione con il comune di una convenzione di lottizzazione, la stessa è qualificabile come consorzio di urbanizzazione, assoggettato alla disciplina civilistica della comunione. A tale fattispecie si applica, primariamente, il titolo, ossia il regolamento appena richiamato e le allegate tabelle, la cui contestazione passa necessariamente per l'impugnazione della delibera con la quale è stato approvato.

16. Anche a voler accogliere l'originaria censura di indeterminatezza delle quote, conseguente alla declaratoria di falsità di una delle tavole planimetriche allegate all'originario regolamento redatto al commissario governativo (allegazione contenuta nell'atto di opposizione a decreto ingiuntivo, ma non supportata documentalmente), deve considerarsi che ciò non fa venir meno la comproprietà sulle parti comuni, bensì fa eventualmente sorgere contestazioni circa la consistenza delle quote. Soccorre, in tal caso, l'art. 1101, co. 2, c.c., in base al quale le spese ed i pesi inerenti alla comunione medesima si ripartiscono e si distribuiscono in proporzione alle quote dei partecipanti (Sez. 1, Sentenza n. 9941 del 26/04/2010, Rv. 612596 - 01), ossia in proporzione alla consistenza delle porzioni detenute in proprietà esclusiva. Ad ogni modo, risolta ogni questione relativa all'inesistenza della comunione e dell'ente di gestione stesso, ogni contestazione del riparto – sia esso inerente alla determinazione delle quote, o inerente alla fruizione o meno di servizi comuni – deve necessariamente essere fatto valere attraverso l'impugnazione della relativa delibera.

17. Quanto all'asserita cessione dei terreni a verde privato all'assuntore Zida 2009 s.r.l., a seguito di concordato, tale circostanza – al di là di qualsiasi considerazione sulla legittimità di un tale trasferimento – non risulta essere stata provata in primo grado, essendo irrilevanti e comunque inammissibili le prove documentali fornite soltanto in appello, non trattandosi di una circostanza sopravvenuta.

18. Venendo all'esame dei singoli motivi di appello, con il primo motivo il Gemma lamenta la violazione degli artt. 112 e 113 c.p.c. per omessa corrispondenza tra chiesto e pronunciato nonché per motivazione inesistente. Il motivo deve essere dichiarato inammissibile in quanto formulato in maniera del tutto generica: l'appellante si è infatti limitato a sostenere che il giudice di pace non abbia tenuto in considerazione le argomentazioni e soprattutto le circostanze documentalmente provate contenute nell'atto di opposizione, senza specificare a quali contestazione ed a quali documenti si riferisca.

19. Con il secondo motivo di appello, si invoca il travisamento dei fatti e la violazione degli artt. 113 e 115 c.p.c., rispetto alla dedotta incapacità processuale del presunto amministratore Mauro Pinna. L'eccezione preliminare non è stata esaminata dal giudice di prime cure in quanto non riformulata nelle conclusioni. L'eccezione, anche in questa sede, è stata proposta senza conseguentemente formulare una domanda di inammissibilità degli atti di controparte e conseguente declaratoria di contumacia della stessa. Trattandosi di eccezione rilevabile d'ufficio, è comunque consentito a questo giudicante rilevare che – a differenza di quanto prescritto in materia di condominio – l'art. 1105 c.c. non impone l'adozione di una specifica delibera al fine di conferire rappresentanza processuale all'amministratore, al quale la stessa è attribuita, nel caso di specie, dall'art. 25 del Regolamento, della cui validità si è detto.



20. Con il terzo motivo di appello, si lamenta la violazione dell'art. 113 c.p.c., in quanto l'appellante non potrebbe considerarsi comunista, non avendo mai "*aderito né implicitamente né esplicitamente ad alcuna comunione di beni*", in quanto i beni non assegnati ai soci per la costruzione dei villini non sarebbero mai stati di proprietà dei soci stessi, bensì di proprietà della Società Cooperativa Parco Azzurro, poi confluiti nella liquidazione coatta amministrativa della stessa e, dal novembre 2011, di proprietà della Zida 2009 s.r.l., assuntore del concordato. Il motivo è infondato e merita di essere rigettato, in base a tutto quanto detto sul regime giuridico della comunione sui beni comuni, sorto ipso iure con il provvedimento di assegnazione dei singoli lotti, cui è conseguito il trasferimento delle relative pertinenze, in misura delle quote determinate con delibera assembleare prodotte o, in mancanza, in misura proporzionale alle quote di proprietà esclusiva di ciascuno.

21. Con il quarto motivo si lamenta ancora l'omessa pronuncia su parte della domanda, in relazione al fatto che il giudice di pace non avrebbe preso in considerazione nella propria pronuncia gli errori di conteggio contenuti nelle ripartizioni di cui alla tabella A relativa al bilancio consuntivo 2009-2010 e preventivo del bilancio 2011, così come indicati dall'opponente. La pronuncia del giudice dell'opposizione su tale profilo, inerente il contenuto della delibera stessa, è implicita nella motivazione con la quale il giudice di pace ha correttamente dichiarato di dover considerare la delibera – inoppugnata e non sospesa – nella sua esteriorità formale, senza poter entrare nel merito della stessa esaminando censure che la parte avrebbe necessariamente dovuto proporre con l'impugnazione.

22. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, in applicazione del D.M. 55/2014 e coerentemente con i parametri dallo stesso indicati, tenuto conto della quantità e difficoltà delle questioni giuridiche affrontate, della natura delle parti, del valore della controversia (valore inferiore ad euro 5.201,00, importo prossimo ai valori medi per tutte le fasi processuali con esclusione della fase istruttoria).

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulle domande e le eccezioni proposte dalle parti nella causa n. 503/2013 r.g.:

**Rigetta** l'appello, e per l'effetto conferma, con le precisazioni motivazionali di cui alla presente sentenza, la sentenza impugnata, n. 473/2012 del Giudice di Pace di Tivoli, emessa in data 25.6.2012 e depositata in data 26.2.2012;

**Condanna** parte appellante al pagamento delle spese di lite per la presente fase del giudizio esecutivo, liquidate in euro 1.600,00, oltre accessori come per legge;



Sentenza n. 1290/2018 pubbl. il 24/09/2018

RG n. 503/2013

Repert. n. 2398/2018 del 24/09/2018

**Condanna** parte appellante al pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Tivoli, 13 settembre 2018

Il giudice

Sibilla Ottoni

