

Alla Comunità del Territorio Costa Paradiso

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Al Consiglio di Amministrazione  
comunitacostaparadiso@pec.it

Ai singoli componenti del CDA, relativi indirizzi

MONTEROSSO GIOVANNI  
VIA

MULAS FERDINANDO  
VIA

PEDACE CLAUDIO  
VIA

ANGELI STEFANO  
VIA

FERRARI MARIA LUISA  
VIA

OGNISSANTI LUCIANO  
VIALE

Oggetto: mancata attuazione della delibera assembleare di realizzazione della rete fognaria e successive decisioni, cessazione dei servizi comuni, risarcimento dei danni.

La presente in nome e nell'interesse del geom. Mela Antonio Maria il quale agisce per sé ed in nome e per conto delle società dallo stesso rappresentate Servis srl e Graniti System srl e di Gianna Mela la quale agisce per sé e quale rappresentante delle società amministrate Tiglio Giallo di Gianna Mela sas e Serv.is 2000 srl, per rilevare quanto segue.

Dal suo insediamento, quasi due anni ormai, Codesto CDA ha reso manifesta, attraverso delibere, note inviate al Comune di Trinità, alla Provincia di Sassari, alla Regione Sardegna, alla Procura della Repubblica, ovunque insomma, la volontà di cessare la gestione dei servizi comuni

(acquedotto, fognatura ed ogni altro servizio comune ) e ciò nel presupposto, errato come si chiarirà subito, che i beni comuni siano stati trasferiti al Comune di Trinità.

Non pare necessario dilungarsi sul punto in quanto tali manifestazioni di volontà paiono essere la principale preoccupazione del CDA.

A tale fine il CDA ha pure preannunciato un termine per la cessazione dei servizi, ovviamente non rispettato.

Non è certo questo il luogo per approfondire il tema dell'ipotizzato trasferimento dei beni comuni; ci si limita in questa sede a riepilogarne i dati salienti, fondati su documenti in possesso della Comunità :

a) per ovviare ai ripetuti dinieghi all'approvazione della lottizzazione da parte dell'allora Comitato di Controllo, l'originario lottizzante cede al Comune di Trinità 1492/10.000esimi dei beni comuni; nessun trasferimento della proprietà quindi ma mero trasferimento di quote; lo afferma l'unico Giudice che si è espresso incidentalmente sul punto, la Corte d'Appello di Cagliari sezione distaccata di Sassari nel noto decreto 5/10/99 relatore dott. Sena, che chiarisce come il passaggio della proprietà non vi sia stato mancando lo stralcio della quota; tale assunto è stato recepito da tutte le assemblee ove il Comune vota come comproprietario;

b) nessun trasferimento di proprietà neppure nel noto trasferimento al Comune da parte di Isvitur della rete fognaria e del depuratore: Isvitur aveva realizzato un tratto della rete ed il depuratore ma non era proprietario dei terreni sui quali le strutture ricadono; chiedersi, suggeriamo, per quale ragione il notaio non ha redatto il relativo atto limitandosi ad autenticarne le firme; se anche fosse, tale trasferimento riguarderebbe solo una quota dei beni comuni (solo una quota della fognatura, non le strade l'acquedotto le altre aree comuni etc.).

Ma anche ammettendo che tale trasferimento vi sia stato nulla cambia in merito all'obbligo del CDA di gestire i beni comuni per i motivi di cui appresso.

\*\*\*

In primo luogo occorre sgombrare il campo da un equivoco di fondo: il CDA è l'amministratore eletto dall'assemblea, un mero mandatario il cui campo di azione è delimitato dai poteri conferiti dalla legge, dal regolamento della Comunità e dalle delibere della assemblea che lo stesso è tenuto ad eseguire.

La natura del rapporto prescinde dalla natura giuridica della Comunità sulla quale in passato si è tanto discusso; mero mandatario dei comproprietari, sia la Comunità una comunione, un condominio, un supercondominio, un condominio orizzontale, un associazione non riconosciuta o altra figura che dir si voglia (in una recente assemblea, agosto 2017, si preannuncia un futuro regolamento ove si dovrebbe decidere, tra l'altro, della natura giuridica della Comunità, come se la stessa possa essere decisa con una delibera; curiosa tesi).

Detto mandatario amministra i beni comuni la cui proprietà e possesso, sono in capo a terzi; almeno su queste ovvietà si converrà.

E quale mandatario risponde nei confronti dei comproprietari ex art. 1218 c.c..

Nessuna delibera assembleare ha conferito al CDA il potere di dismettere i servizi comuni, nessuna norma del regolamento della Comunità o disposizione di legge autorizza tale conclusione.

Esistono invece precise volontà dell'assemblea in senso contrario.

L'ultima in tale senso, mai revocata, almeno a quanto risulta allo scrivente, è quella della realizzazione della rete fognaria, delibera 28/5/2011 Pianu notaio, per l'esecuzione della quale la Comunità per anni ha riscosso le quote dai comproprietari, deliberato di spendere centinaia di migliaia, milioni di euro, per la redazione e l'approvazione del progetto e relative autorizzazioni comunali e regionali; tutte spese che Codesto Consiglio ritiene evidentemente inutili e comunque agisce per renderle tali.

Palese l'ipotesi, ma gli esempi sarebbero innumerevoli, della delibera della Giunta Regionale 35/9 del 12/9/2014 con la quale è stata approvata la procedura di VIA (valutazione di impatto ambientale) per la realizzazione della rete fognaria la cui efficacia, per espressa previsione, scade nei cinque anni dalla pubblicazione e quindi nel settembre 2019.

Non impedire detta inefficacia, nella migliore delle ipotesi, significa buttare al vento tutti denari, centinaia di migliaia di euro, spesi per la predetta procedura di VIA e/o per l'adeguamento del progetto.

Un chiaro agire in spregio alle delibere dell'assemblea e finanche degli stessi organi esecutivi della Comunità che tali spese hanno approvato e preteso dai comproprietari.

L'atteggiamento di Codesto Consiglio appare qui in tutta la sua contraddittorietà, non solo rispetto al passato, ma anche e soprattutto rispetto al presente prossimo e futuro.

Non si capisce infatti come un mandatario - e ciò a prescindere dalla fondatezza della tesi sostenuta sulla proprietà in capo al Comune come diremo subito - possa contemporaneamente, sbandierare ai quattro venti che cesserà i servizi comuni, compiendo diverse azioni e soprattutto diverse spese in tale direzione (l'elenco sarebbe lungo, delle inutili spese in tale senso si discuterà immagino in altra sede) e contemporaneamente, proporre un bilanci annuali preventivi e consuntivi con i quali viene chiesto ai partecipanti di partecipare alle spese per la gestione dei servizi comuni, riscuotere anche per il passato le quote per la gestione dei servizi comuni e per la realizzazione della rete fognaria.

Alcuni punti fermi su cui riflettere:

a) nessun Giudice ha decretato il trasferimento dei beni comuni o l'obbligo di cessazione della gestione degli stessi; l'unico Giudice che si espresso incidentalmente sul punto è di contrario avviso; neppure un provvedimento cautelare, o di genere provvisorio che dir si voglia;

b) il trasferimento della proprietà ed l'attuale possesso in capo ai comproprietari sono concetti distinti; quand'anche fosse stata trasferita la proprietà, chi ha il possesso dei beni, quindi i comproprietari e per essi il Consiglio di amministrazione, ha l'obbligo di gestirli senza recare danni ai mandanti e cioè ai comproprietari;

c) si ribadisce, in quanto il punto è decisivo: fino a quando l'ordinamento assicura una tutela del possesso separata dalla proprietà, qualunque decisione in tale senso da parte del CDA sarebbe irrimediabilmente nulla e soprattutto della stessa i singoli componenti dovranno rispondere per violazione dei limiti dei poteri ad essi attribuiti;

d) ovvio, riepilogando, che tale diritto/dovere di gestione permane in capo ai comproprietari e quindi in capo a CDA almeno fino ad un provvedimento del Giudice in senso contrario;

e) quand'anche le tesi sul trasferimento dei beni fossero fondate, qualunque amministratore dotato del minimo buon senso, in assenza di un provvedimento del Giudice, convocherebbe l'assemblea per deliberare sul punto, sempre tenendo presente che neppure l'assemblea con qualunque maggioranza (esclusa l'irrealistica ipotesi del voto di tutti i comproprietari e cioè all'unanimità) può decidere di trasferire alcunché né di dismettere la gestione dei beni comuni, almeno fino a quando questi rimangono tali, senza incorrere in azioni dei danni da parte dei comproprietari;

f) tale dismissione dei servizi tanto minacciata non si è mai avverata; se il CDA è così certo di quanto sbandiera perché non vi provvede, anche per cessare l'assurda situazione di incertezza creata e di cui appresso, pericolosa almeno quanto l'ipotizzata e mai attuata dismissione della gestione dei beni comuni.

Insomma il CDA dovrebbe cessare di arrogarsi poteri che non competono, nella maggior parte dei casi, neppure alla assemblea dei comproprietari.

\*\*\*

Un esempio per tutti per chiarire gli equivoci in cui il CDA è caduto.

Da mesi esprime la volontà di trasferire i servizi comuni e sul punto risulta abbia richiesto pareri su ipotetiche responsabilità penali per l'ipotesi di dimissione della gestione; al di là della consulenza sul punto che qui non si intende contestare (anche perché non la si conosce) pare palese che il problema sia un altro e cioè se il mandatario, in tale situazione (come sopra chiarito, pacifico possesso e delibere della assemblea etc) possa da un giorno all'altro, come si ipotizza fissando addirittura delle date, dismettere la gestione dei beni comuni.

La risposta è che non solo non può dimmetterli ma neppure, se vuole agire prudentemente come il mandato ricevuto impone, può neppure lanciarsi in dichiarazioni programmatiche di dismissione della gestione da un giorno all'altro.

Arriviamo all'esempio: domani un grosso tour operator che sta per stipulare un contratto di affitto di immobili o lo ha già stipulato con uno dei tanti proprietari dei beni (e comproprietario dei beni comuni) interrompe le trattative oppure recede dal contratto in quanto l'espressa, ripetuta, chiarissima volontà del CDA di interrompere la gestione dei servizi comuni pone a rischio la gestione della stagione estiva.

Ora pare chiaro che il proprietario (e comproprietario) di turno avrà tutte le ragioni, nella citata ipotesi, per rivalersi degli enormi danni subiti (tutto l'affitto della stagione estiva, come minimo, tutti i danni richiesti dai turisti se questo avvenisse durante la stagione estiva) sui singoli componenti del CDA, e non per il fatto di avere concretamente dimesso i servizi, ma per il solo fatto di avere creato un'estrema situazione di incertezza in ordine alla continuità della gestione.

Ovvio quindi l'obbligo in capo al CDA, nell'approssimarsi della stagione estiva e quindi della esecuzione di tutti i contratti di gestione dei beni, di tutte le aperture delle attività stagionali, di emanare un chiaro comunicato sull'impossibilità di una qualche soluzione di continuità della gestione dei beni comuni.

Ancora dovrebbe il CDA, sempre prudentemente, cessare di spendere il denaro dei comproprietari per pareri o consulenze di qualsiasi genere tese ad accertare la correttezza di un'improponibile interruzione del servizio e ciò per la semplice ragione che il potere di dismettere il servizio, quand'anche fosse coerente con una legge, spetta unicamente all'assemblea alla quale il mandatario deve rivolgersi.

Dovrebbe farlo almeno per prudenza, almeno fino a quando qualche giudice accerti la criminalità, la manifesta nullità (le delibere anche illegittime si eseguono se non impugnate specie se sono trascorsi anni e nessuno le ha contestate) di tutte le passate delibere sopra citate e quindi anche delle prossime delibere con le quali il CDA approverà preventivi e consuntivi di spesa; e ciò per il semplice obbligo che impone al gestore dei beni comuni di gestirli sino al trasferimento del possesso.

Ai componenti del CDA forse non è chiaro che non possono, come vorrebbero, liberarsi dei problemi decretando la dismissione dei servizi; come tutti coloro che hanno li hanno preceduti nell'accettare tale difficile mandato (ricordo tuttavia che la complessità non comporta esonero dalla responsabilità, al contrario se non si possiedono le adeguate competenze) hanno in mano il cerino acceso ma non possono né spegnerlo né passarlo di mano, almeno prima di un provvedimento del Giudice; neppure dimettendosi in quanto, come tutti gli amministratori, hanno l'obbligo di gestione fino alla nomina del prossimo cda, da parte del Giudice o da parte della assemblea poco conta.

\*\*\*

Le ultime righe sono dedicate, come è ovvio, al problema della realizzazione della rete fognaria, vero problema della Comunità e la cui mancata realizzazione può portare da un giorno all'altro la chiusura di tutti gli immobili non a norma; anche in questo caso palese è l'atteggiamento del mandatario che si oppone a quanto impone la legge e la citata delibera della assemblea, tutte le delibere delle assemblee che hanno approvato bilanci che prevedevano spese per la gestione e la realizzazione della nuova rete, e cioè per il completamento/ampliamento della rete stessa.

Al contrario, il CDA si oppone anche alla prosecuzione della gestione della fognatura (vedi per esempio la volontà manifestata alla Provincia di dismettere la gestione del depuratore o di volturarne la gestione a terzi) ed all'azione di quei partecipanti, tra i quali le società dei Mela, che vorrebbero supplire alla pericolosa inerzia del CDA che, facendo scadere il sopra citato VIA e relativo progetto, vuole evidentemente buttare al vento i denari dei comproprietari richiesti e spesi per la lunghissima procedura, la cui durata evidenzia, se solo ce ne fosse bisogno, la ferma volontà sul punto della Comunità, solo oggi osteggiata da Codesto Consiglio.

Chiaro che l'azione attiva e/o omissiva del CDA sopra descritta, tesa al blocco del progetto della fognatura, ha provocato e continua a provocare danni ai Mela ed alle loro società; basti a pensare alla difficoltà nel trasferire l'immobile la cui agibilità è stata legata dall'amministrazione alla realizzazione della rete fognaria.

Precipuo obiettivo della presente è quello di mettere in mora, di richiedere con la presente, alla Comunità ed ai singoli componenti dell'attuale CDA, tutti i danni passati presenti e futuri causati con tutti gli atti già compiuti che hanno in qualche modo ostacolato o semplicemente ritardato la

realizzazione del progetto della rete fognaria da anni approvato dal Comune di Trinità e dalla assemblea .

Si aggiunga che la delibera della assemblea di realizzazione della rete fognaria (e tutte le successive e conseguenti delibere) non può essere considerata illegittima o comunque superata da una sentenza che addossi tale onere sull'ente pubblico in quanto le due questioni non sono direttamente correlate, liberi essendo i comproprietari comunque di realizzare la fognatura anche nell'ipotizzata (dal CDA) inerzia dell'ente pubblico.

Risponderanno ovviamente i singoli componenti dell'attuale CDA e la Comunità anche di tutte le spese sostenute per una ipotizzata/minacciata/ interruzione della gestione dei servizi comuni, del tutto insostenibile come sopra chiarito, perché da nessuno autorizzata.

Risponderanno i componenti del cda e la Comunità dei danni arrecati a tutte le proprietà esclusive e comuni dalla prosecuzione di un chiaro stato di illecito e cioè di scarichi non a norma con tutti in conseguenti danni ambientali e relativi reati in capo a chi si oppone, senza alcuna mandato da parte di nessuno preme ribadire, alla realizzazione della rete fognaria.

Va da sé che il sopra censurato atteggiamento del CDA, che considera la fognatura come non realizzabile e conseguentemente le somme a tale fine incassate da restituire (le somme richieste ai singoli condomini hanno evidentemente una precisa destinazione e non possono essere spese dall'amministratore per ragioni differenti) porterà i singoli proprietari a richiedere indietro le predette somme con innumerevoli contenziosi sul punto dei quali il CDA e la Comunità saranno considerati responsabili con tale imprudente atteggiamento.

\*\*\*

A proposito della realizzazione della rete fognaria e relative somme a tale fine incassate dalla Comunità un'ultima precisazione, e cioè la specifica richiesta di rendiconto di tutti i denari che la Comunità ha incassato dai comproprietari per la realizzazione della rete fognaria ; con la presente si chiede quindi tutta la documentazione relativa alle somme incassate a tale titolo, e quindi la documentazione relativa all'incasso delle stesse ed alle relative spese.

In ogni caso poiché tale richiesta comporta l'estrazione dei dati dalle delibere della assemblea e degli altri organi del CDA, si chiede inoltre con la presente copia:

- a) di tutte le delibere della assemblea e relativi allegati degli ultimi dieci anni;
- b) di tutte le delibere del CDA e relativi allegati, ivi compresi soprattutto i bilanci annuali preventivi e consuntivi e relativi allegati sempre degli ultimi dieci anni;
- c) di tutte le delibere del Consiglio dei rappresentanti ivi compresi soprattutto i bilanci annuali preventivi e consuntivi e relativi allegati sempre dello stesso periodo;
- d) con riserva di richiedere, per singoli punti, i relativi riscontri documentali.

Ovvio il diritto degli odierni istanti di accedere a tutta la documentazione sopra indicata anche solo al fine di verificare le attuali e precedenti gestioni della Comunità, per verificare la correttezza dell'operato degli amministratori che si sono susseguiti negli ultimi anni, per verificare la sopra citata gestione delle somme richieste ed incassate dalla Comunità per la realizzazione della rete fognaria; per eventuali azioni di responsabilità contro gli attuali ed i precedenti amministratori,

anche e soprattutto in relazione a tutte le spese conseguenti alle oggi criticate volontà di dismettere i servizi o comunque di opporsi alla realizzazione della rete fognaria.

Sassari li 18 aprile 2019

Avv. Carlo Lanza

**LANZA CARLO**  
**18.04.2019**  
**09:25:27 UTC**

**RELATA DI NOTIFICA**

Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio U.N.E.P. presso il Tribunale di Sassari, a richiesta dell'Avv. Carlo Lanza, nell'interesse degli intimanti come in atti ho notificato la presente diffida **MONTEROSSO GIOVANNI**

PD inviandone copia a mezzo del servizio postale come per legge , racc.

altra copia ho notificato a **MULAS FERDINANDO VIA**

inviandone copia a mezzo del servizio postale come per legge , racc

altra copia ho notificato a **PEDACE CLAUDIO VIA**

inviandone copia a mezzo del servizio postale come per legge , racc

altra copia ho notificato a **ANGELI STEFANO VIA**  
copia a mezzo del servizio postale come per legge , racc

inviandone

altra copia ho notificato a **FERRARI MARIA LUISA VIA**  
inviandone copia a mezzo del servizio postale come per legge , racc

altra copia ho notificato a **OGNISSANTI LUCIANO VIALE**  
consegnandone copia conforme all'originale a mani di \_\_\_\_\_

L'Ufficiale Giudiziario.

## **PEC Comunita Costa Paradiso**

---

**Da:** "Per conto di: carlo.lanza@legalmail.it" <posta-certificata@legalmail.it>  
**Data:** giovedì 18 aprile 2019 13:25  
**A:** <comunitacostaparadiso@pec.it>  
**Allega:** postacert.eml; daticert.xml  
**Oggetto:** POSTA CERTIFICATA: mancata attuazione della delibera assembleare di realizzazione della rete fognaria

### **Messaggio di posta certificata**

Il giorno 18/04/2019 alle ore 13:25:00 (+0200) il messaggio "mancata attuazione della delibera assembleare di realizzazione della rete fognaria" è stato inviato da "carlo.lanza@legalmail.it" indirizzato a:

comunitacostaparadiso@pec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

**Identificativo messaggio:** EB6C9812.011103DE.30315592.6B5C0718.posta-certificata@legalmail.it

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione.

---

### **Certified email message**

On 18/04/2019 at 13:25:00 (+0200) the message "mancata attuazione della delibera assembleare di realizzazione della rete fognaria" was sent by "carlo.lanza@legalmail.it" and addressed to:

comunitacostaparadiso@pec.it

The original message is attached.

**Message ID:** EB6C9812.011103DE.30315592.6B5C0718.posta-certificata@legalmail.it

The daticert.xml attachment contains service information on the transmission

**segreteria@territoriocostaparadiso.it**

---

**Da:** "Avv Carlo Lanza" <carlo.lanza@legalmail.it>  
**Data:** giovedì 18 aprile 2019 13:25  
**A:** <comunitacostaparadiso@pec.it>  
**Allega:** Diffida Comunita\_cda\_signed.pdf  
**Oggetto:** mancata attuazione della delibera assembleare di realizzazione della rete fognaria

Spett. Comunità del Territorio Costa Paradiso  
Al Presidente del Consiglio di Amministrazione

Si trasmette, in allegato alla presente, diffida stragiudiziale relativa all'oggetto nell'interesse dei miei assistiti geom. Mela Antonio Maria anche per conto delle società dallo stesso rappresentate Servis srl e Graniti System srl e della sig.ra Gianna Mela anche per conto delle società amministrate Tiglio Giallo di Gianna Mela sas e Serv.is 2000 srl.

Distinti saluti  
Avv. Carlo Lanza

Studio Legale Tributario  
Avv. Carlo Lanza  
Patrocinio nanti la Suprema Corte di Cassazione



Piazza Rujū n. 6  
07100 Sassari

Tel. 079278005  
e-mail segreteria [studiotrib.lanza@tiscali.it](mailto:studiotrib.lanza@tiscali.it)  
e-mail personale [carlo.lanza@tiscali.it](mailto:carlo.lanza@tiscali.it)  
PEC [carlo.lanza@legalmail.it](mailto:carlo.lanza@legalmail.it)

Notice: the information contained in this message is intended only for use of the individual(s) named above and may contain confidential, proprietary or legally privileged information. No confidentiality or privilege is waived or lost by any mistransmission. If you are not the intended recipient of this message you are hereby notified that you must not use, disseminate, copy it in any form or take any action in reliance of it. If you have received this message in error please delete it and any copies of it and notify the sender immediately.

L'utilizzo non autorizzato del presente messaggio è vietato e potrebbe costituire reato. Se il presente messaggio non è indirizzato, Le saremo grati se, via e-mail, ne comunicasse l'errata ricezione. In ogni caso il messaggio erroneamente ricevuto dovrà essere immediatamente cancellato e non utilizzato in alcun modo.



Mail priva di virus. [www.avq.com](http://www.avq.com)

18/04/2019