



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di COMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale di Como, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Cristiana Caruso
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. **R.G. 2101/2022** promossa da:

Parte_1 (C.F. C.F._1), con il patrocinio dell'avv. VERI' ARTURO
(C.F._2 VIA VOLTA, 65 22100 COMO; elettivamente domiciliato in presso il
difensore avv.

ATTORE

CONTRO

Controparte_1 (C.F. P.IVA_1), con il patrocinio dell'avv. TIPALDI
FERDINANDO elettivamente domiciliato in VIA VOLTA, 77 22100 COMO presso il difensore avv.
TIPALDI FERDINANDO

CONVENUTO

E

Controparte_2 (C.F. P.IVA_2), con il patrocinio dell'avv. MASSAINI
CINZIA e dell'avv. BONETTI SIMONE FRANCESCO (C.F._3) VIA CORRIDONI,
11 20122 MILANO; elettivamente domiciliato in VIA PRATI 8 22018 PORLEZZA presso il difensore
avv. MASSAINI CINZIA

CONVENUTA LITISCONSORTE NECESSARIA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni:

PARTE ATTRICE

NEL MERITO: *1- Accertata, anche in via incidentale, l'inefficacia della convenzione urbanistica per l'esecuzione dei piani attuativi relativi ai comparti n. 10.1 e 10.2 compresi tra la via Osteno, la Via Prati, il Torrente Cuccio e la foce del Torrente Rezzo stipulata fra il Comune di Porlezza e la Controparte_3 quale proprietaria nonché realizzatrice del complesso residenziale costituito in Condominio denominato Porto Letizia in Porlezza, dichiarare nulla e/o inefficace e/o invalida la scrittura privata stipulata in data 2.3.2008 fra il Controparte_1 in Porlezza e la [...] Controparte_2 relativa alla gestione degli alloggi residenziali del complesso per tutte le motivazioni esposte in narrativa.*

2- Accertata, anche in via incidentale, la nullità delle delibere assembleari del 17.3.2017 e 2.3.2018 a mezzo delle quali si conferiva mandato all'amministratore pro tempore di stipulare con [...] [...]

Controparte_2 l'accordo di gestione firmato in data 2.3.2018 per le motivazioni esposte in narrativa, dichiarare la suddetta scrittura privata invalida e/o inefficace o comunque non opponibile al Signor Parte_1 nelle parti in cui vengono stabiliti obblighi ricadenti sulla proprietà privata dello stesso, quale condomino, oltre ai compensi dovuti alla stessa Controparte_2 per la gestione delle proprie unità immobiliari.

3 - Per l'effetto dichiarare nulle le delibere di approvazione del rendiconto consuntivo relativo alla gestione ordinaria 1.7.2019 / 30.6.2020 e relativo riparto, nella parte in cui vengono addebitate all'attore spese personali per complessivi € 5.426,75.

4 - Accertare e dichiarare l'Ente convenuto costituisce un "supercondominio" per le ragioni esposte in narrativa, con tutte le conseguenze di cui a questo status giuridico.

Con vittoria di spese e competenze di causa, oltre accessori di legge.

PARTE CONVENUTA:

Voglia l'Ill.mo Tribunale, disattesa ogni contraria domanda, istanza ed eccezione,

In via preliminare: - accertarsi e dichiararsi la decadenza e/o l'inammissibilità dell'impugnazione delle delibere oggetto di causa per violazione del termine ex art. 1137 c.c. e per gli altri motivi esposti in atti; - accertarsi e dichiararsi, per la già eccepita inidoneità della procura avversaria nel procedimento di mediazione, che non è stato validamente esperito tale procedimento di mediazione obbligatoria, così come previsto all'art. 5 comma 1 bis, D.Lgs. 28/2010 e ordinato dall'Ill.mo Tribunale, con conseguente permanenza della improcedibilità della domanda avversaria - senza con ciò rinunciare, neppure implicitamente, alla suddetta eccezione di decadenza -, e disporre i provvedimenti conseguenti necessari od opportuni;

- **accertare, dichiarare, pronunciare il difetto di giurisdizione del Giudice adito in favore della Giurisdizione del Giudice Amministrativo, Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia** – Milano, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a, n. 2, e lett. f), cod. proc. amm., e, per l'effetto pronunciarsi i provvedimenti conseguenti necessari e più opportuni;

-**accertare e dichiarare la carenza totale e/o parziale di legittimazione passiva del** Controparte_1 [...] per i motivi esposti in atti e, per l'effetto adottare ogni necessario provvedimento; Nel merito:

-**rigettare le domande avversarie perché infondate in fatto e in diritto.** In ogni caso:

-con vittoria di competenze e spese.

PARTE CONVENUTA LITISCONSORTE NECESSARIA:

Voglia il Tribunale Ill.mo, previo rigetto di ogni avversa eccezione e/o domanda - anche riconvenzionale - da chiunque proposta nei confronti di Controparte_2

IN VIA PRELIMINARE

- **Accertare e dichiarare** la decadenza e/o l'inammissibilità dell'impugnazione delle delibere e – in ogni caso - delle domande oggetto di causa per violazione del termine ex art. 1137 c.c.

- **Accertare e dichiarare**, per le ragioni indicate in atti, la nullità dell'atto di citazione in giudizio ai sensi dell'art. 164, quarto comma, c.p.c., per la genericità e la mancata specificazione dei fatti e degli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda e per la mancata determinazione del petitum, con ogni conseguente statuizione;

- **Accertare e dichiarare**, nonché pronunciare il difetto di giurisdizione del Giudice adito in favore della Giurisdizione del Giudice Amministrativo, Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – Milano, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a, n. 2, e lett. f), cod. proc. amm., e, per l'effetto pronunciarsi i provvedimenti conseguenti necessari e più opportuni.

- **Accertare e dichiarare** la carenza totale e/o parziale di legittimazione passiva della [...] Controparte_2 per i motivi esposti in atti e, per l'effetto adottare ogni necessario provvedimento;

- **Accertare e dichiarare** la carenza dell'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. per i motivi esposti in narrativa e, per l'effetto adottare ogni necessario provvedimento.

IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO

Nel merito: rigettare le domande avversarie perché infondate in fatto e in diritto.

IN OGNI CASO: con vittoria di spese, competenze e onorari.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Va preliminarmente chiarito che il presente procedimento è pendente prima del 28.02.2023 ovvero della entrata in vigore della c.d. "Riforma Cartabia", di talché si applicano le norme processuali anteriormente vigenti, come da disposto dell'art. 35 D. L. vo 149/202, modificato dall'art. 1, comma 380 lett. a), L. 29 dicembre 2022, n. 197.

L'attore ha convenuto in giudizio il Condominio con plurime domande di cui alle riportate conclusioni, chiedendo incidentalmente l'inefficacia nei suoi confronti della convenzione urbanistica ed altresì chiedendo di dichiarare la nullità e/o la inefficacia, sempre nei suoi confronti della scrittura privata ovvero del contratto di gestione intervenuto tra la terza chiamata e il debitore esecutato in pendenza della procedura di esecuzione immobiliare. Ha censurato che *"l'assemblea, con le delibere richiamate in premessa, assunte – lo si ribadisce – a maggioranza e non all'unanimità dei presenti (si veda in proposito l'allegato n. 5 del doc. 6) ha superato i limiti delle proprie attribuzioni, andando a stabilire obblighi che incidono sui diritti individuali dei condomini, in quanto ha conferito mandato all'amministratore di stipulare per conto di ciascun proprietario, sia egli assente o presente, nonché favorevole o dissenziente, il contratto oggi in discussione, i cui limiti e vincoli nella libera determinazione della proprietà privata in capo a ciascun proprietario sono assolutamente evidenti."*

Sia il **Controparte_1** che la convenuta, litisconsorte necessaria, come disposto dal GI ai sensi dell'art. 102 c.p.c., **Controparte_2** oltre alla preliminare improcedibilità delle domande per mancato espletamento corretto del tentativo obbligatorio di mediazione, per essere le domande giudiziali diverse da quelle enucleate nel procedimento preliminare, hanno eccepito a) il difetto di giurisdizione dell'adito Tribunale; b) la inammissibilità di tutte le azioni per carenza di interesse dell'attore; c) la decadenza in capo all'attore dal diritto ad impugnare le delibere assembleari del 18 novembre 2021 e del 4 marzo 2022 per intervenuta decadenza dell'attore all'impugnazione anche questa sotto più profili: 1) per non aver impugnato la delibera del 04/03/2022, che ha sostituito la delibera del 18/11/2021; 2) per aver proposto domande nuove, con diversa *causa petendi*, rispetto a quelle formulate nell'originaria mediazione, successivamente alla scadenza del termine di cui all'art. 1137 c.c. sia che esso decorra dall'assemblea del 18/11/2021 sia che esso decorra dall'assemblea del 04/03/2022, 3) per non aver esperito rispetto alle nuove domande alcuna preventiva mediazione nonché per aver abbandonato e non coltivato la procedura di mediazione.

La domanda relativa all'accertamento di nullità delle delibere assembleari è stata ritenuta dalla convenuta/litisconsorte necessaria *"non meglio precisata "principale o subordinata", e sempre il convenuto condominio e la litisconsorte necessaria hanno eccepito sin dalla comparsa di costituzione la carenza di interesse dell'attore "Sotto un primo profilo, , l'attore ha acquistato le proprie unità immobiliari nel quadro della procedura esecutiva n. 561/2017 R.G.E. del Tribunale di Como, sapendo il vincolo di destinazione turistico – ricettiva a cui erano sottoposte, come risultante dalla perizia e dagli atti di vendita predisposti dalla procedura. L'attore ha poi chiaramente accettato le condizioni e i vincoli di cui alle convenzioni e al regolamento condominiale, che richiamano la convenzione con il Comune di Porlezza e vietano qualsiasi uso difforme degli immobili. In queste condizioni, l'interesse perseguito dall'attore -volto di fatto a ottenere la caducazione del vincolo di destinazione e della gestione unitaria – si risolve nella pretesa di conseguire uno scopo contrario alla disciplina urbanistica e condominiale vigente. Per questa ragione lo scopo viene definito da questa*

difesa come “impossibile perché illecito”.¹.

Nel merito il Controparte_1 ha dedotto che il termine finale di efficacia della convenzione, che secondo l'attore, *sarebbe.....spirato nell'agosto 2018, mentre le delibere e il contratto di gestione de quibus sono anteriori, e cioè del luglio 2017 e del marzo - 10 - 2018 le delibere, e del marzo 2018 il contratto*², non ha alcuna rilevanza, appunto perché il contratto di gestione è stato sottoscritto il 2.3.2018 e dunque nella piena efficacia della convenzione; nonché che *“Allo stesso modo sono valide ed efficaci tutte le delibere condominiali in quanto attuative degli obblighi di legge e di convenzione.”*.

Quanto alla domanda di accertamento e costitutiva del Super Condominio il convenuto e la convenuta/litisconsorte necessaria hanno da subito censurato la domanda attorea perché inconferente poiché *“il* Controparte_1 *non può ritenersi un supercondominio, in quanto trattasi di un unicum non diviso in più condominii. Come abbiamo già visto l'art. 9, comma 5, D.lgs. 23.5.2011 n. 79 le Residenze Turistico Alberghiere “sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina”; ne consegue, pertanto, che requisito non derogabile da atti di natura privatistica, tra cui le delibere condominiali di costituzione di un condominio, è l'unitarietà della gestione della RTA.”*³

L'udienza indicata in citazione per il 5 ottobre 2022 è stata **rinviata** dal GI assegnatario, con decreto del 14.06.2022, **al 19.10.2022**.

A questa udienza Il G.I., come da **pedissequo verbale** che si riporta, *“ritenuto preliminarmente necessario che le parti esperiscano il procedimento di mediazione in quanto l'oggetto della causa rientra tra le materie per le quali la legge prevede il tentativo obbligatorio di mediazione e la mediazione già esperita ha avuto un contenuto parzialmente diverso rispetto all'attuale oggetto del contendere. assegna alla parte interessata termine sino a 15 giorni da oggi per introdurre il tentativo di mediazione e rinvia per i medesimi incombenti odierni all'udienza del 22 febbraio 2023 ore 10.45.*

A questa udienza, il convenuto CP_1 ha eccepito *“il mancato perfezionamento della condizione di procedibilità in quanto parte attrice non si è presentata personalmente al primo incontro di mediazione e non risulta il deposito di alcuna idonea procura notarile per la sua sostituzione, né sono indicati gravi motivi tali da legittimare l'assenza. Deposita altresì copia dei verbali degli incontri di mediazione del 1.12.2022 e del 10.1.2023 e ribadisce dunque l'eccezione di improcedibilità delle domande svolte da parte attrice. Rappresenta altresì che parte attrice ha dichiarato di non aderire alla mediazione.”* ed il G.I. ha fissato il termine a parte attrice dell'1 marzo 2023 per depositare la procura sostanziale depositata nel procedimento di mediazione riservandosi di provvedere all'esito.

Con ordinanza dell'1.3.2023 il G.I.: *“esaminata la documentazione prodotta dalle parti ed in particolare la procura speciale per la procedura di mediazione rilasciata da parte attrice in data 27.10.2022; ritenuto di poter riservare la decisione in merito all'eccezione di improcedibilità sollevata da parte convenuta all'esito del giudizio; rilevato che all'udienza del 22.2.2023 entrambe le parti hanno chiesto l'assegnazione dei termini di cui all'art. 183, comma 6, cpc;”* ha assegnato i termini di cui all'art. 183, comma 6, cpc, con decorrenza dalla comunicazione dell'ordinanza stessa ed ha fissato l'udienza per l'ammissione dei mezzi istruttori per il 21 giugno 2023 ore 10,30.

E' seguita la fissazione della udienza per la precisazione delle conclusioni del 25 ottobre 2023 su richiesta di entrambe le parti, laddove il G.I. ha assegnato i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Con ordinanza del 10 maggio 2024 il G.I., ha rilevato che l'attrice ha chiesto, tra l'altro, la

¹ Cfr. Comparsa conclusionale della Controparte_2

² Cfr. comparsa di costituzione e risposta.

³ Cfr. comparsa di costituzione e risposta.

dichiarazione di nullità e/o inefficacia e/o invalidità della scrittura privata stipulata in data 2.3.2018 fra il Controparte_1 e la Controparte_2 e pertanto **ha rimesso la causa sul ruolo** ed ha disposto che parte attrice integrasse il contraddittorio nei confronti di [...] CP_2 entro il termine perentorio del 15.6.2024, **rinviano all'udienza del 23 ottobre 2024** ore 12,00 per consentire la costituzione del litisconsorte nel rispetto dei termini di legge.

Il G.I., con ordinanza del 29.10.2024, a seguito dell'eccezione del mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione anche in presenza della terza chiamata, regolarmente costituitasi, ritenuto necessario *“che le parti esperiscano nuovo procedimento di mediazione obbligatoria ex art. 5 dlgs 28/2010 e 71 quater disp. att. cc, stante la mancata partecipazione a quella già esperita di un litisconsorte necessario”*, ha assegnato alla parte interessata termine sino a 15 giorni per introdurre il tentativo di mediazione ed **ha rinviato all'udienza del 19 febbraio 2025, disponendo la sua celebrazione in modalità cartolare.**

Con decreto del 10 febbraio 2025 il G.I. nuovo assegnatario del procedimento, rilevato che *“il decreto presidenziale n. 19 in data 19.12.2024 e i provvedimenti successivi con cui, in ragione della applicazione extradistrettuale della Dott.ssa Chiara Lastrucci, l'intero ruolo di contenzioso civile ordinario in capo a quest'ultima è stato riassegnato alla scrivente; Considerata l'impossibilità per la scrivente di trattare il presente procedimento alla udienza del 19 FEBBRAIO 2025, essendo già fissati in concomitanza plurimi adempimenti d'udienza; Considerato poi il calendario delle udienze già fissate in capo alla scrivente RINVIA il presente procedimento all'udienza del 18 GIUGNO 2025 per i medesimi incombenti e con trattazione ex art. 127 ter c.p.c.”*.

Il procedimento di mediazione si è svolto con partecipazione della terza chiamata ed è stato definito con verbale negativo del 10.1.2025. **Con verbale di udienza del 18.2.2025, svolta in modalità cartolare**, il G.I. rilevata la rinuncia al mandato del procuratore dell'attore e la mancata costituzione di altro difensore, ha assegnato a parte attrice il nuovo termine perentorio di quindici giorni per il deposito di eventuale costituzione ed ha riservato ogni altra determinazione.

Con ordinanza del 2 agosto 2025 il G.I., vista la costituzione di nuovo difensore dell'attore e la richiesta dei termini per le memorie ai sensi dell'art. 183 co. 6° c.p.c. *“ASSEGNA alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. con decorrenza dal 2 settembre 2025; RINVIA la trattazione all'udienza del 7 gennaio 2026. Visto l'art. 127 ter c.p.c. DISPONE la sostituzione della predetta udienza con il deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni; ASSEGNA alle parti termine perentorio fino a 2 (due) giorni prima dell'udienza per il deposito delle note”*.

All'esito di questa udienza, con ordinanza del 15.1.2026, il nuovo (terzo) assegnatario del procedimento, ritenuta la causa di natura documentale ha fissato l'udienza per la precisazione delle **conclusioni al 18 marzo 2026**, disponendo la sostituzione della udienza con il deposito di note scritte ed assegnando alle parti termine perentorio fino a 2 (due) giorni prima dell'udienza per il deposito delle note.

Il sottoscritto G.I., nuovo assegnatario del procedimento (quarto), a far data dal 19.1.2026 (distribuzione dei procedimenti del 26.1.2026), per effetto del decreto presidenziale di dichiarazione di esecutività delle Nuove Tabelle di Organizzazione dell'Ufficio, confermato il giudizio di maturità della causa per la decisione, ha celebrato l'udienza di precisazione delle conclusioni il 18.3.2026, ha riservato la causa in decisione ed ha assegnato i termini di cui all'art. 190 c.p.c. (60+20).

Tanto premesso, è un fatto incontestato che CP_1 ” è una residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) edificata dalla società Controparte_3 in forza di una Convenzione Urbanistica conclusa tra quest'ultima e il Comune di Porlezza l'08/06/2001, successivamente integrata in data 08/08/2008. Circostanza questa mai contestata dall'attore.

E' documentalmente provato che all'art. 3.3 la predetta Convenzione prevede espressamente, in ottemperanza alla normativa nazionale e regionale vigente, che l'obbligo di gestione unitaria dell'intero complesso di CP_1 è volto a garantire il vincolo di destinazione d'uso

recettizio turistico. Nella medesima è stabilito l'obbligo per i condomini di locare per almeno nove mesi all'anno le singole unità immobiliari, come prevede l'art. 6 della L. 217/1983. Neanche nella comparsa conclusionale l'attore smentisce che *in base alla suddetta convenzione (cfr. sempre art. 3) i "soggetti attuatori, i successori e gli aventi causa non possono mutare la destinazione del complesso, come definita dal piano regolatore e dalla convenzione medesima", con la conseguenza che, anche in caso di cessione o alienazione da parte dell'originario proprietario di alcuna delle porzioni immobiliari del complesso costituenti gli alloggi abitativi, gli acquirenti avrebbero dovuto comunque osservare le seguenti prescrizioni: 1) mantenimento della destinazione a servizio di struttura ricettiva-alberghiera; 2) previsione di una disciplina d'uso dell'alloggio che consenta la sua destinazione all'esercizio dell'attività ricettiva-alberghiera per un periodo non inferiore di nove mesi all'anno; 3) assunzione da parte dell'acquirente dell'impegno ad osservare il regolamento di esercizio della struttura ricettiva e di uso dei servizi comuni della stessa; 4) previsione di specifica clausola nell'atto di trasferimento che impegna l'acquirente ed i suoi successori e aventi causa ad inserire nei successivi atti di trasferimento gli obblighi e vincoli sopra elencati e, più in generale, quelli sanciti dall'art. 3 della convenzione in oggetto, da trascriversi nei registri immobiliari. La mancata osservanza di tali prescrizioni avrebbe costituito illecito urbanistico-edilizio soggetto alle sanzioni previste dalla legge."*

E' incontestato, dedotto in citazione dall'attore, ed è provato in via documentale, che questi è divenuto proprietario di tre unità immobiliari, a seguito di acquisto nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare a carico della società Morganite s.r.l.-RG n. 561/2017 per effetto **del decreto di trasferimento dell'1.2.2021** (versato in atti proprio dall'attore). Perciò ha acquistato le tre proprietà facenti parte del **Controparte_1**, quando lo stesso era (come è ancora oggi) già oggetto del contratto di gestione, la cui validità ed efficacia è stata fatta valere dall'avente causa – **Controparte_3** nel procedimento esecutivo.

Inoltre è incontestato dall'attore e provato documentalmente, che precedentemente, a seguito delle delibere assembleari del 17.3.2017 e 2.3.2018, **in data 2.3.2018** il Condominio Residence Porto Letizia, in persona dell'amministratore p.t., ha stipulato con la **Controparte_2** scrittura privata a mezzo della quale il primo ha affidato a titolo oneroso, alla seconda, la gestione delle case vacanze di tutto il complesso (cfr. doc. 7 attore), con specifica assunzione, da parte di quest'ultima, del servizio di locazione di ciascuno degli alloggi dei condomini, secondo gli obblighi e disposizioni di cui alle richiamate convenzioni con il Comune di Porlezza (cfr. art. 2 della convenzione).

La predetta scrittura privata è stata stipulata in pendenza del procedimento di esecuzione immobiliare e stipulata, evidentemente, prima del decreto di aggiudicazione del bene in favore dell'odierno attore; sempre la scrittura privata, come del resto la convenzione urbanistica, è versata negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e di tratta di atti espressamente richiamati nel decreto di trasferimento in favore dell'attore.

1) Ed allora, è preliminare rilevare, anche rispetto all'espletamento della condizione di procedibilità la valutazione, quanto alla convenzione urbanistica, che si tratta di accordo sostitutivo o integrativo di un provvedimento amministrativo (ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241 del 1990), in cui si fondono poteri pubblicistici e regole privatistiche, e per questo motivo la cognizione su qualunque questione ad essa relativa rientra nella **giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo**. Lo dispone espressamente la norma di cui all'art. 133 del Codice del Processo Amministrativo e lo ha ritenuto la Corte Suprema a SS.UU. con ordinanza⁴ n. 33849 del 12 novembre

⁴ "Le controversie derivanti dall'esecuzione di accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento amministrativo di cui all'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, quali le convenzioni urbanistiche, rientrano nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'articolo 133, comma 1, lettera a), numero 2, del codice del processo amministrativo. Tali controversie possono essere devolute ad arbitri rituali, ai sensi dell'articolo 12 del codice del processo amministrativo, solo qualora abbiano ad oggetto diritti soggettivi e non interessi legittimi. La clausola compromissoria contenuta in una convenzione urbanistica, che limiti la devoluzione ad arbitri alle sole controversie concernenti l'entità o l'esecuzione delle

2021. Si tratta di regola inderogabile⁵ secondo cui sia i diritti soggettivi e sia gli interessi legittimi vantati possono essere oggetto di accertamento solo da parte del G.A. cosicché non è ipotizzabile la cognizione neanche in via incidentale del G.O., risultando evidente il difetto di giurisdizione del Tribunale civile adito circa la domanda di accertamento spiegata (sia in via principale e sia in via incidentale).

Deve pertanto essere dichiarato il difetto di giurisdizione del G.O. e dell'intestato Tribunale civile quanto alla domanda di accertamento (sia in via principale e sia in via incidentale).

II) In relazione alla domanda di dichiarazione di nullità della scrittura privata del 2.3.2018, ritiene il Tribunale che, oggi deve essere dichiarata inammissibile, e i medesimi elementi di fatto e diritto posti a fondamento della decisione erano sussistenti in atti sin dall'inizio del processo, per mancanza di interesse di interesse ai sensi dell'art. 100 c.p.c.

Infatti l'interesse ad agire assume la qualifica di condizione dell'azione che deve necessariamente sussistere in ogni tipo di azione, ma in ciascuna con una diversa rilevanza pratica: rispetto alle azioni di accertamento, come nel caso di specie, che tendono ad eliminare una situazione di incertezza, obiettiva e pregiudizievole, relativamente ad un rapporto giuridico o alla esatta portata dei diritti ed obblighi ad esso relativi, l'interesse ad agire acquista il significato di vero e proprio limite di ammissibilità poiché in tale ambito è necessario che la situazione di incertezza relativa al rapporto giuridico determini il pericolo attuale di una lesione del diritto di colui che invoca tutela.

L'interesse ad agire costituisce il bisogno di tutela giurisdizionale, in termini di attualità e concretezza e quindi di necessità, di modo che l'attore deve dimostrare che il ricorso al giudice è necessario per evitare un danno o per conseguire un vantaggio altrimenti non ottenibile. Se il vantaggio richiesto è inutile, ipotetico o non vi è un effettivo pregiudizio, la domanda difetta di interesse. Anche questa condizione è requisito essenziale per la pronuncia nel merito e la sua carenza determina l'inammissibilità della domanda.

Il contratto di gestione del 2018, oltre ad essere la domanda genericamente e contraddittoriamente formulata, è certamente opponibile ed esplica efficacia verso l'attore poiché lo stesso non ha utilizzato lo schema processuale delle azioni di opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c., per far valere "le sue pretese".

E' noto che il decreto di trasferimento realizza un acquisto a titolo derivativo, senza possibilità di opporre al nuovo acquirente i diritti di eventuali terzi che, ex art. 2919 del c.c.⁶ non hanno effetto in pregiudizio dei creditori protagonisti del processo di esecuzione; inoltre, si estinguono i diritti di

obbligazioni assunte dal privato proprietario, non comprende le controversie relative all'attività di pianificazione, destinazione e sistemazione urbanistica mantenuta dall'ente pubblico con riguardo ai suoli oggetto della convenzione, né quelle concernenti l'accertamento dell'intervenuta prescrizione del diritto dell'ente pubblico di assoggettare ad uso pubblico le aree interessate dalle opere di urbanizzazione. Tali ultime controversie, in quanto attinenti all'esercizio di funzioni pubblicistiche e al perseguimento dell'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio, restano devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. La deliberazione con cui l'ente pubblico accetti la natura rituale dell'arbitrato non esclude la sussistenza dell'interesse del medesimo ente a proporre ricorso per regolamento di giurisdizione al fine di conseguire una definizione obiettiva della questione da parte delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione."

⁵ Cfr. Corte cost., 6 giugno 2024, n. 132: "Il principio di legalità costituisce il fondamento ed il limite dell'intera attività amministrativa, anche di quella che si avvale di strumenti consensuali di esercizio del potere, venendo anche in tale ultimo caso in rilievo la necessità di soggiacere alle regole generali dell'attività amministrativa, diverse da quelle che disciplinano l'attività privatistica. Tale conclusione trova puntuale riscontro nel disposto di cui all'art. 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e, per quanto riguarda le convenzioni urbanistiche, anche in quello di cui all'art. 11 della medesima legge, secondo cui l'intera attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge, il che equivale ad affermare che l'amministrazione non può stabilire essa stessa i fini da perseguire".

⁶ E' l'art. 2919 comma 1 c.c. che sancisce la natura derivativa dell'acquisto *in executivis* e, con esso, il principio secondo cui *nemo plus iuris quam ipse habet transferre potest*; da tale riconoscimento deriva che il giudice dell'esecuzione forzata non può trasmettere un diritto reale maggiore (per qualità o estensione) rispetto a quello che è stato oggetto di pignoramento e, conseguentemente, che il decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, pur costituendo titolo d'acquisto, non lo rende immune da pretese di terzi e dal rischio di evizione.

prelazione che gravano sul bene trasferito.

Nel caso di specie non vi sono terzi o comunque terzi che abbiano interesse alla inefficacia nei loro confronti del predetto decreto e l'attore è rimasto aggiudicatario dei beni con il decreto di trasferimento dell'1.2.2021, con effetti da tale data, accettando la condizione del bene così come sussistente al momento dell'aggiudicazione stessa. Ed infatti nel decreto sono riportate tutte le condizioni di cui alla convenzione stipulata in tempo antecedente con il Comune di Porlezza ed anche le condizioni del contratto di gestione del 2.3.2018, pertanto di molto antecedente al decreto di trasferimento. Vengono sempre nel decreto di trasferimento del'1.2.2021 indicate le norme della Convenzione per cui il Comune ha prestato il consenso alla successione a titolo particolare dei diritti e degli obblighi assunti dai soggetti attuatori (in forza della Convenzione) nell'ipotesi di trasferimento parziale o totale del compendio immobiliare.

Peraltro, nel decreto di trasferimento il G.E. ha fatto rinvio alla CTU di cui al procedimento di esecuzione immobiliare come indicato *"ben conosciuta dalla parte aggiudicataria nonché agli atti ivi richiamati"*; **non solo, ma, posto che il contratto di gestione in esame non ha mai disposto dei singoli diritti di proprietà dei condomini⁷** e che pertanto non è stata necessaria alcuna delibera adottata all'unanimità, come preteso dall'attore, è un fatto, provato documentalmente dal convenuto condominio, che il contratto di gestione è stato sottoscritto da Controparte_3 in persona della curatrice speciale dott.ssa Per_1 *"per accettazione, conferma e validità anche a prescindere da quanto deciso nelle assemblee condominiali"* (cfr. doc. 7). La curatrice speciale era stata nominata nel procedimento di volontaria giurisdizione (RGVG n. 472/2017) con provvedimenti del 15.5.2017 e del 19.6.2017.

Anche di tale circostanza era nella piena conoscenza l'aggiudicatario oggi attore.

Deve concludersi allora che, l'attore era nella piena consapevolezza della condizione del bene oggetto del suo acquisto e del vincolo di destinazione del bene oggetto del suo acquisto all'asta, come descritto sempre nel decreto di trasferimento e consapevole altresì che *"3.4 I soggetti attuatori, i successori e gli aventi causa non possono mutare la destinazione del complesso come definita dal piano e dalla presente convenzione"*.

E' indubbio che l'attore ha acquistato il bene che era in quel momento oggetto del contratto di gestione, la cui validità ed efficacia è stata fatta valere dall'avente causa – CP_3 nella Procedura Esecutiva, avendo richiesto il pagamento di quanto spettante in ragione del predetto contratto.

Il decreto di trasferimento costituisce, nel caso di specie, un anello nella catena di atti che determina, e non muta per l'acquisto da parte dell'attore, la condizione del bene aggiudicato e che segue alle ben conosciute circostanze di fatto e di diritto (Convenzione e Contratto di gestione) in modo che, oggi, lo stesso attore/aggiudicatario, che non censura e non ha censurato mai, il decreto di trasferimento con gli strumenti processuali previsti dal codice, non può chiedere neanche in via incidentale la non opponibilità, la inefficacia, la nullità né della Convenzione né del contratto di gestione; le due circostanze di fatto e diritto sono precedenti all'acquisto e riguardano la condizione del bene aggiudicato la prima sin dal pignoramento dello stesso e la seconda ovvero il contratto di gestione stipulato nella pendenza della procedura immobiliare e quindi sotto il controllo del G.E. e con la partecipazione di una curatrice speciale nominata sempre dal Tribunale.

Si tratta, allora di ricordare, il riconosciuto principio di stabilità degli effetti sostanziali dell'esecuzione forzata.

Deve richiamarsi l'orientamento cristallizzato nel tempo dalla Corte di Cassazione che sin dall'arresto n. 7036 dell'maggio 2003 ha affermato, che *"ammettere la proposizione, dopo la conclusione dell'esecuzione e la scadenza dei termini per le relative opposizioni, di azioni volte a contrastare gli effetti dell'esecuzione stessa ponendoli nel nulla o limitandoli, contrasterebbe sia con i principi ispiratori del sistema, sia con le regole specifiche relative ai modi e ai termini delle opposizioni esecutive"*. Ciò significa che colui il quale intenda contestare la legittimità di un atto del

processo esecutivo nel quale abbia assunto la qualità di parte ha l'onere di dispiegare i relativi strumenti processuali, con le forme e le modalità previste dalla disciplina di rito; in mancanza, egli decade dalla possibilità di fare valere le relative ragioni⁸.

Questo orientamento della giurisprudenza di legittimità dà conto di un "sistema chiuso" per l'emersione dei vizi della procedura esecutiva (e, segnatamente, della vendita forzata), allo scopo di assicurare il già richiamato valore della stabilità degli effetti del processo esecutivo. È dunque questa esigenza di garantire stabilità agli effetti degli atti dell'esecuzione forzata a imporre l'inammissibilità di un'azione autonoma (cioè distinta dai rimedi tipici del processo di esecuzione forzata), proposta da una delle parti del processo esecutivo - ivi legittimata all'opposizione ex art. 617 c.p.c. - per contrastare gli effetti dell'esecuzione, ponendoli nel nulla o limitandoli⁹ e ciò, a maggior ragione, laddove si intendesse attentare all'acquisto a favore dell'aggiudicatario, la cui situazione giuridica soggettiva, ai sensi dell'art. 2929 c.c., non può essere incisa - salvo il caso di collusione col creditore - da iniziative *extra ordinem* dell'esecutato, quand'anche attinenti a pretesi vizi relativi all'assegnazione o alla vendita.

Ed infine sempre la Corte di Cassazione ha stabilito che *"In tema di vendita forzata, le disposizioni adottate dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza di vendita o di delega circa gli adempimenti, le modalità, i termini e, in generale, le condizioni alle quali l'esperimento di vendita è soggetto sono posti a presidio delle esigenze di certezza, legittimità, trasparenza, correttezza ed efficienza che sovrintendono al sistema dell'espropriazione forzata, sicché le parti del procedimento esecutivo hanno pieno interesse a farne valere la violazione mediante opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 cod. proc. civ., non essendo tenuti altresì a dimostrare di aver subito uno specifico pregiudizio"*¹⁰;

Nel caso in esame l'attore non ha mai voluto rimediare al suo acquisto ma pretende oggi, al di fuori degli schemi processuali previsti, di porre questioni, anche meramente attuative, relative ad atti già conosciuti prima dell'atto di acquisto.

In conseguenza di quanto appena rappresentato la domanda dell'attore relativa all'accertamento della inefficacia o nullità del contratto del 2.3.2018 è inammissibile per carenza di interesse e tutte le altre domande quindi quelle relative alla pretesa impugnazione delle delibere assembleari devono essere certamente dichiarate assorbite appunto in ragione della piena opponibilità del contratto di gestione, stipulato tra il convenuto CP_1 e la terza chiamata.

Solo *ad abundantiam*, anche a sostegno della successiva decisione sulle spese di lite nonostante il tempo trascorso, venendo alla domanda di accertamento della esistenza del

⁸ Il medesimo principio è stato successivamente ripreso (ed esteso nella sua portata) dalle statuizioni della Corte di Cassazione n. 22854 del 20.10.2020, secondo cui ogni questione relativa alla validità ed efficacia dell'aggiudicazione e della vendita forzata deve essere fatta valere, tanto dalle parti del processo esecutivo quanto dall'aggiudicatario, nell'ambito del processo esecutivo stesso, attraverso i rimedi impugnatori ad esso connaturali (e, quindi, in primo luogo attraverso l'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c.), non potendo ritenersi ammissibile una autonoma azione di ripetizione (in tutto o in parte) del prezzo di aggiudicazione, nei confronti dei creditori che hanno partecipato al riparto ovvero del debitore al quale sia stato attribuito l'eventuale residuo (e comunque qualsiasi azione volta a contestare l'efficacia della vendita forzata ovvero il prezzo della stessa), al di fuori del processo esecutivo; si sottraggono a tale principio esclusivamente i casi eccezionali in cui il proponente dimostri che l'esperimento dei rimedi endoesecutivi non gli era in alcun modo possibile prima della definitiva chiusura della procedura esecutiva, in ragione della data in cui era insorta l'effettiva e concreta possibilità di far valere la causa di invalidità, nonostante una condotta improntata all'ordinaria diligenza. Tale principio vale però, appunto, **esclusivamente per i terzi**, i quali, in quanto rimasti estranei al processo esecutivo, non sono legittimati alla proposizione dell'opposizione ex art. 617 c.p.c., e possono allora vedersi riconoscere la legittimazione ad agire a tutela delle proprie ragioni (e, segnatamente, a rivendicare la titolarità dei cespiti oggetto dell'espropriazione) con autonome azioni di accertamento della proprietà, oltre che, se ancora pendente l'espropriazione, con l'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. (in termini, Corte di Cassazione n. 19761 del 13.11.2012).

⁹ Sul punto cfr. Cass., sez. un., 28 novembre 2012, n. 21110; Cass. 8 febbraio 2019, n. 3709.

¹⁰ Cfr. sentenza Cass. n. 18421 dell'8.6.2022.

Parte_2 deve accogliersi la tesi del convenuto CP_1 che ha correttamente richiamato altra sentenza di questo Tribunale n. 215/17 del 9.2.2017; decisione che ha già recepito l'impostazione normativa argomentata, fondatamente, dal Parte_3 nel precedente procedimento in relazione al vincolo di legge e convenzionale all'unitarietà di gestione di CP_1, negando la possibilità che quest'ultimo possa essere costituito in supercondominio, perché esso violerebbe il vincolo di legge e convenzionale all'unitarietà di gestione e considerato che il frazionamento in enti separati, che scaturirebbe dalla creazione di tanti condomini, potrebbe portare all'adozione di scelte separate per ciascun condominio in violazione dell'obbligo di unitarietà di gestione.

E sempre *ad abundantiam* deve essere anche rilevato che in sede di precisazione delle conclusioni l'attore ha chiesto soltanto che *“Per l'effetto dichiarare nulle le delibere di approvazione del rendiconto consuntivo relativo alla gestione ordinaria 1.7.2019 / 30.6.2020 e relativo riparto, nella parte in cui vengono addebitate all'attore spese personali per complessivi € 5.426,75”*. Lo ha rilevato anche il convenuto CP_1 in sede di comparsa di replica: *“Non si può non rilevare che controparte, rispetto al foglio di precisazione delle conclusioni, aggiunge tali altre domande aventi ad oggetto la nullità del riparto approvato nell'assemblea del 4.3.2022, nonché la richiesta di applicazione dell'art. 1123 c.c., ossia il ricalcolo di tale riparto rispetto alla sua quota spese. Si rifiuta il contraddittorio su tali richieste, perché nuove e tardivamente proposte, con conseguente istanza che tale nuove domande avversarie non siano tenute in alcuna considerazione e che la condotta della difesa Pt_1 sia sanzionata nella rifusione delle spese come per legge.”*.

LE SPESE DI LITE

Le spese di lite seguono la soccombenza e parte attrice va condannata, alla rifusione di quelle sostenute sia da parte convenuta e sia dalla convenuta/litisconsorte necessaria, che devono essere liquidate in relazione al valore indeterminabile, dichiarato dall'attore in atto di citazione, considerata la complessità media della controversia ed in ossequio ai parametri massimi del D.M. 55/2014 -e successive modifiche- per tutte le fasi del giudizio, salva la fase istruttoria, la quale deve essere decurtata del 50% per essere stata espletata solo quanto al deposito delle memorie istruttorie. Va specificato che le nuove tariffe ex DM n. 147/2022 si applicano alle prestazioni professionali non ancora esaurite alla data del 23 ottobre 2022.

Pertanto, l'importo complessivo che parte attrice deve rimborsare ad ognuna delle convenute è di €. 13.519,00.

P.Q.M.

Il Tribunale di Como, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

P.Q.M.

DICHIARA IL DIFETTO DI GIURISDIZIONE del Tribunale di Como, e la sussistenza della giurisdizione del Giudice Amministrativo quanto alla domanda attorea, in via principale ed in via incidentale, di inefficacia della Convenzione urbanistica dell'8.6.2001 come integrata dall'atto dell'8.8.2008;

DICHIARA L'INAMMISSIBILITA' per carenza di interesse giuridico della domanda attorea relativa alla domanda di inefficacia o nullità del contratto di gestione del 2.3.2018.

ASSORBITE TUTTE LE ALTRE DOMANDE formulate da Parte_1.

CONDANNA Parte_1 a rimborsare al convenuto Controparte_1 le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 13.519,00 per competenze professionali, oltre rimborso spese generali per I.V.A. e C.p.a., se dovute, nella misura di legge.

CONDANNA *Parte_1* a rimborsare alla convenuta/litisconsorte necessaria [...] *Controparte_2* le spese di lite, che si liquidano in complessivi € 13.519,00 per competenze professionali, oltre rimborso spese generali per I.V.A. e C.p.a., se dovute, nella misura di legge.

Como, 9 agosto 2026

Il Giudice
dott.ssa Cristiana Caruso