

E' VALIDO L'“ATTO NOTAIO PORCILE” DEL 15/20 GENNAIO 1982?

1. - La Comunione Pineta di Arenzano è una comunione indivisa

In generale, l'istituto della comunione è disciplinato agli artt. 1100 e ss. del Codice civile e si ha quando il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento su cosa altrui appartiene in comune a più persone, le quali sono contitolari del diritto stesso.

La comunione può esse *pro diviso* o *pro indiviso*; si ha la *comunione pro indiviso* quando essa ha per oggetto un bene naturalmente o convenzionalmente indiviso, così che il diritto di ciascun comproprietario sia riferito a una quota ideale del bene stesso (per esempio quando un terreno non sia delimitato in singole zone assegnate a ciascun comproprietario che ha liberamente accesso all'intero).

Quindi, la Comunione Pineta di Arenzano integra un'ipotesi di **comunione *pro indiviso***, essendo i beni facenti parte della stessa non assegnati a singoli comunisti, così che il diritto di ciascun comproprietario ha per oggetto una quota ideale del bene e non una singola porzione di esso.

La comunione poi può nascere per effetto di una convenzione stipulata fra i vari partecipanti (comunione volontaria).

2. - La Comunione Pineta di Arenzano è una comunione volontaria

Posto che il contratto sia uno dei modi in cui possa venire ad esistenza la comunione, non vi è dubbio che la Comunione Pineta di Arenzano sia una **comunione volontaria**, sorta con atto notaio Porcile del 15/20 gennaio 1982, rep. 3571, racc. 963 (qui di seguito “atto Porcile”), tramite cui la Cemadis s.p.a.¹ ha trasferito ai vari proprietari dei singoli immobili situati nella Pineta, senza corrispettivo, il proprio diritto di proprietà relativo a reti o porzioni di strade con relative sistemazioni, manutenzioni e costruzioni, sottostanti e sovrastanti, annesse reti o porzioni di reti fognarie e di illuminazione e di quant'altro risultante dall'atto stesso. Detti beni sono entrati in comunione tra tutti gli acquirenti. L'elenco dettagliato dei ceduti diritti di proprietà, di servitù attive e passive, è riportato nella “Relazione Tecnica” del geom. Parodi allegata all'atto Porcile.

3. - I beni oggetto di comunione

¹ Richiamando brevemente le vicende antecedenti all'atto Porcile, si ricorda che in data 9 maggio 1957, con atto notaio Verde, rep. n. 54667, racc. n. 2922, la Marchesa Matilde Giustiniani fu Principe Alessandro, Vedova Negrotto Cambiaso e Vedova Durazzo Pallavicini, vendeva all'allora Cemadis s.p.a. (ora Orinvest s.r.l.) il terreno che insiste sul promontorio della Pineta di Arenzano. Nel corso degli anni successivi al 1957 Cemadis s.p.a. promuoveva un importante intervento urbanistico sull'area del promontorio della Pineta di Arenzano e, a tal fine, suddivideva il territorio in diverse zone di cui alcune destinate a verde, altre già in tutto o in parte edificate ed altre ancora da edificare. Nel corso degli anni '50 e '60 Cemadis s.p.a. realizzava il progetto edilizio del comprensorio “Pineta di Arenzano” suddividendo tale territorio in comparti e appezzamenti esclusi dai comparti e ponendo in essere, in entrambi, opere di urbanizzazione. Nel corso degli anni fino al 1982 la Società vendeva a terzi alcuni comparti o appezzamenti. Le strade principali della Pineta (oltre che fogne, reti elettriche etc.) rimanevano di proprietà esclusiva di Cemadis s.p.a. fino, quindi, al 1982.

Con l'atto Porcile, dunque, la Cemadis s.p.a. ha ceduto e trasferito senza corrispettivo alcuno il proprio diritto di proprietà relativo alle aree indicate, anche catastalmente, nella *“Relazione Tecnica”* del geom. Parodi allegata all'atto Porcile ed in particolare:

- a) le aree costituenti rete stradale principale, carrabile o pedonale;
- b) gli impianti di fognatura bianca e nera a servizio del comprensorio, completi di tutte le pertinenze ed accessori, ed ubicati in superficie o in sottosuolo;
- c) la rete di illuminazione elettrica delle aree di cui al precedente punto a) completa di tutte le pertinenze e accessori;
- d) e strutture di contenimento dei cavi e delle attrezzature tecniche della rete telefonica, ubicate in superficie o in sottosuolo;
- e) il diritto, subordinatamente ad autorizzazione e trasferimento da parte di Autorità competente, di mantenere sul fondo marino una tubazione della lunghezza di m 600 per lo scarico al largo di acque di rifiuto chiarificate.

In particolare poi, nell'atto Porcile, a pag. 20 riga 15 e ss., si conveniva che la manutenzione e i servizi sono posti a carico dei soci secondo le cubature *“loro spettanti pro capite ben note ai cessionari in quanto da loro a suo tempo convenzionalmente stabilite”* (vedi l'elenco delle cubature *“allegato V2”*). La quota di ognuno dei soci è dunque così composta: *“quantità dei metri cubi edificati o convenzionali o comunque edificabili posseduti nel comprensorio rapportata alla quantità totale dei metri cubi ... come risultanti, allo stato, dall'Elenco delle cubature”*.

Con l'atto Porcile, quindi, veniva trasferito l'onere di manutenzione della rete viaria principale e delle reti principali di fognature, illuminazione, canalizzazione per cavi telefonici ed elettrici e manufatti connessi, nonché dei servizi di giardinaggio lungo le suddette strade e nel comprensorio in comunione a tutti gli acquirenti.

4. - Risposta e conclusioni

Con riferimento alla validità dell'atto Porcile, si rileva che esso possiede tutti i requisiti essenziali previsti dall'art. 1325 c.c., la cui mancanza determina la nullità del contratto, ossia l'accordo delle parti, la causa, l'oggetto e la forma. Infatti, sussistendo la volontà delle parti, la causa lecita e non contraria a norme imperative, l'oggetto possibile, lecito e determinato e la forma scritta, che nel caso di beni immobili è obbligatoria, **l'atto Porcile è valido.**