

29755/11



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

DIRITTI
REALI

R.G.N. 31047/2005

Cron. 29755

Rep. 7191

Ud. 10/06/2011

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
Dott. LUCIO MAZZIOTTI DI CELSO - Consigliere -
Dott. LINA MATERA - Consigliere -
Dott. FELICE MANNA - Consigliere -
Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 31047-2005 proposto da:

VIVALDI MARIO, ZAMBARDI GIOVANNI, FAURE RAGANI
GIOVANNI, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA
BENOZZO GOZZOLI 82, presso lo studio dell'avvocato
MELIS CARLO AUGUSTO, che li rappresenta e difende
unitamente agli avvocati FALCHI GIAN LUIGI, RIMINI
GUIDO;

2011

1443

- ricorrenti -

contro

COMUNITA' TERRITORIO COSTA PARADISO in persona del
Presidente e legale rappresentante pro tempore POLA
SEBASTIANO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA

h

GIANGIACOMO PORRO 8, presso lo studio dell'avvocato
CAPRIOLO SIMONA, che lo rappresenta e difende
unitamente all'avvocato DEMARTIS FRANCESCO;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 115/2005 della SEZ.DIST.CORTE
D'APPELLO di SASSARI, depositata il 03/03/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 10/06/2011 dal Consigliere Dott. MARIA
ROSARIA SAN GIORGIO;

udito l'Avvocato DEMARTIS Francesco, difensore del
resistente che ha chiesto di riportarsi agli atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. MASSIMO FEDELI che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

1. - Con ricorso al Tribunale di Tempio Pausania in data 26 febbraio 1996, Paolo Bray, Giovanni Faure Regani, Emanuela Rossi, Ezio Manes, Carmine Fruscione, Mario Vivaldi, Giovanni Anibe e ed altri impugnarono Zambardi, Pierpaolo Bisio e Mario Dassori impugnarono l'atto costitutivo della Comunità del territorio "Costa Paradiso" e la deliberazione della sua assemblea in data 27 gennaio 1996, concernente, tra l'altro, spese straordinarie e l'approvazione del bilancio consuntivo del triennio precedente e del bilancio particolare della gestione fognatura per lo stesso triennio, oltre alla continuazione della gestione dei servizi, il rinnovo delle cariche sociali, e, in via straordinaria, l'approvazione del progetto modificato di ampliamento dell'impianto fognario e della spesa relativa. Gli attori chiesero che entrambi fossero dichiarati nulle e, in subordine, che la predetta delibera fosse annullata. Premesso di aver acquistato lotti edificabili dalla Cooperativa Costa Paradiso s.r.l. e di essere pertanto componenti della comunità convenuta, lamentarono gli attori che quest'ultima operasse senza fare riferimento ad una precisa disciplina giuridica, essendosi nel tempo diversamente autoqualificata, a seconda della contingente convenienza, supercondominio, associazione non riconosciuta, ovvero condominio. Osservarono che le norme contrattuali erano in buona parte nulle, e che tale era la delibera del 27 gennaio 1996 per violazione dell'art. 1346 cod.civ., per la mancata qualificazione della natura della comunità e inapplicabilità degli istituti richiamati, per carenza dei requisiti morfologici-edilizi, nonché per violazione degli artt. 1100-1139

cod.civ., per essere risultata l'assemblea priva delle maggioranze richieste per materie ricadenti nella straordinaria amministrazione, e per essere stati esclusi dal voto soggetti titolati ma ritenuti ingiustificatamente morosi per aver rifiutato di corrispondere somme non dovute, richieste in forza di atti illegittimi; ed ancora per violazione della legge n. 1150 del 1942 e della legge n. 979 del 1976, per essere stata deliberata la continuazione a tempo indeterminato della gestione da parte della Comunità di servizi rientranti negli obblighi istituzionali del Comune; ed ancora per violazione degli artt. 1100 e segg., e, subordinatamente, dell'art. 1117 cod.civ., per avere la Comunità operato senza rispettare le norme dettate in tema di comunione o di supercondominio, e dell'art. 1136 cod.civ. per non essere state rispettate le disposizioni concernenti il numero legale, le maggioranze e le innovazioni.

2. - Il Tribunale adito dichiarò nulle le deliberazioni assembleari del 27 gennaio 1996.

La sentenza fu impugnata dalla comunità convenuta.

3. - La Corte d'appello di Cagliari-sez. dist. di Sassari, con sentenza depositata il 3 marzo 2005, in riforma della decisione di primo grado, dichiarò il difetto di legittimazione dei ricorrenti Bray, Zambardi, Bisio, e rigettò il ricorso proposto dagli altri.

Per quanto ancora rileva nella presente sede, la Corte osservò che la Comunità, come era desumibile dai documenti prodotti e, in particolare, dal regolamento e dalle convenzioni con il Comune, era un consorzio di urbanizzazione,

ossia un'organizzazione tra i proprietari di aree facenti parte di un comprensorio da lottizzare che si prefiggevano l'autogoverno del territorio, con lo scopo di creare e poi gestire opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di determinare prescrizioni urbanistiche vincolanti per i singoli partecipanti e di istituire organi di amministrazione del comprensorio. Trattandosi di ente collettivo privo di esplicita previsione normativa, la Corte di merito rilevò, quanto alla sua qualificazione giuridica, presupposto della corretta individuazione della disciplina applicabile, che la natura della Comunità emergeva dalla lettura del suo regolamento, che dettava una precisa disciplina della destinazione urbanistica del territorio, con previsione di proprietà comune *pro indiviso* in proporzione delle singole quote, salvaguardia delle aree comuni con funzione di polmone verde, un rigoroso controllo delle dimensioni e caratteristiche costruttive dei nuovi manufatti, norme igienico-sanitarie in tema di smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi, individuazione degli organi della Comunità e dei relativi poteri e competenze. Ne conseguiva, secondo la Corte di merito, che nell'ente convenuto si riscontrava qualcosa di più che la semplice contitolarità di un diritto reale sui medesimi beni, essendo esso istituzionalmente destinato a costituire e gestire, attraverso la realizzazione e la fornitura di opere e servizi complessi ed onerosi, la generalità delle opere di urbanizzazione del comprensorio, in vista di uno scopo che andava oltre la mera comunione di godimento ai sensi dell'art. 2248 cod.civ., scopo non lucrativo né imprenditoriale, costituito dall'interesse comune al miglior autogoverno del territorio. Era, dunque,

inadeguato lo schema della comunione e del condominio o supercondominio, mentre appariva alla Corte pertinente il richiamo alla figura dell'associazione non riconosciuta, di cui il consorzio di urbanizzazione presentava tutti i requisiti, quali la pluralità di soggetti coordinati in stabile organizzazione, il patrimonio comune, la destinazione dello stesso alla realizzazione di uno scopo comune. Sicchè, anche se esisteva una stretta connessione strumentale tra rapporto associativo e rapporto di realtà, e quindi tra qualità di associato e di proprietario, in quanto oggetto dell'attività del consorzio erano i beni immobili sui quali realizzare il programma negoziale di autogoverno del territorio, tali aspetti non incidevano in modo significativo sulla complessiva qualificazione della Comunità, così da determinare l'applicazione della disciplina della comunione. Nella specie, andavano quindi applicate anzitutto le norme di autonomia negoziale, quali risultanti dal regolamento, e, in caso di incompletezza, delle norme dettate dal codice civile. Al riguardo, la Corte di merito rilevò che il tribunale aveva risolto la controversia sull'assunto della nullità della delibera del 27 gennaio 1997 per mancata ammissione al voto dei partecipanti morosi, e per l'approvazione senza la necessaria maggioranza di atti di straordinaria amministrazione, ritenendo assorbiti gli altri motivi indicati nel ricorso introduttivo. Gli appellati avevano l'onere di riproporli in sede di gravame, e, non avendolo fatto, doveva ritenersi che essi fossero stati abbandonati.

Quanto alla questione della morosità, la Corte, rilevato che, ai sensi dell'art. 64 del regolamento, come modificato dall'assemblea

straordinaria del 31 gennaio 1987, la cui delibera non risultava impugnata, dopo sei mesi di morosità il partecipante perdeva il diritto al voto, osservò che i ricorrenti si erano limitati a negare in termini assai generici la propria morosità, adducendo di essersi solo rifiutati di pagare spese non concernenti la comunità o discendenti da atti nulli: assunti ritenuti dalla Corte di merito privi di rilievo processuale, non avendo gli interessati impugnato nelle forme prescritte le relative delibere. Né gli stessi avevano mai dedotto di non aver avuto comunicazione del verbale di assemblea relativo alla menzionata modifica regolamentare. Quindi, aveva errato il Tribunale nel ritenere per tali ragioni invalida la clausola regolamentare in questione.

Quanto alla pretesa violazione delle regole sulle necessarie maggioranze ex art. 1108 cod.civ. per materie eccedenti l'ordinaria amministrazione, osservò il giudice di secondo grado che tale norma, relativa alla disciplina della comunione, non risultava applicabile alla fattispecie in esame, nella quale occorreva piuttosto richiamare l'art. 55 reg., secondo cui in seconda convocazione l'assemblea è valida con qualsiasi presenza, e decide legittimamente a maggioranza semplice.

4. - Per la cassazione della sentenza ricorrono Giovanni Faure Ragani, Mario Vivaldi e Giovanni Zambardi sulla base di tre motivi. Resiste con controricorso la Comunità del territorio di Costa Paradiso, che ha depositato anche memoria illustrativa.

Motivi della decisione

1. - Deve, preliminarmente, dichiararsi la inammissibilità del ricorso proposto da Giovanni Zambardi, del quale la Corte d'appello, con

statuizione non impugnata, aveva dichiarato il difetto di legittimazione.

2. - I tre motivi di ricorso sono rubricati come segue: <1) Ai sensi dell'art. 360, n. 3, cod.proc.civ., la violazione e falsa disapplicazione degli artt. 1100-1116 c.c. e degli artt. 14 e 24 c.c.; 2) Ai sensi dell'art. 360, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa disapplicazione dell'art. 112 c.p.c.; 3) Ai sensi dell'art. 360, n. 5, c.p.c., l'omissione, l'insufficienza e la contraddittorietà della motivazione>.

La illustrazione delle predette censure si svolge poi in modo contestuale. La Corte di merito, dopo aver qualificato la Comunità del territorio di Costa Paradiso un consorzio di urbanizzazione, ha però escluso che il relativo ordinamento interno detti un quadro riconducibile alla comunione o al condominio, ritenendo che esso si ricolleggi ad una forma di autogoverno del territorio, condotto tramite un'attività non lucrativa. Pertanto, rinvenendo uno scopo morale nell'autogoverno del territorio, la Corte avrebbe trascurato le norme incompatibili sotto il profilo della partecipazione ed il consenso dei proprietari alla partecipazione. Inoltre, una tale associazione, che dovrebbe essere informata ai principi di autonomia negoziale e quindi di libertà associativa, non potrebbe possedere carattere necessario: ma il rapporto associativo non riconosciuto necessario è figura ignota al nostro ordinamento. Non sembrano ai ricorrenti sussistere i presupposti perché possa parlarsi di associazione non riconosciuta, tanto più in presenza di uno scopo che è evidentemente quello della valorizzazione e gestione di un patrimonio immobiliare. Sotto un diverso profilo, si lamenta l'errore della sentenza impugnata consistito nel <considerare l'art. 346 c.p.c.>.

Si rileva ancora come la Corte di merito abbia ritenuto non impugnato un atto in realtà impugnato. Ulteriore frutto di valutazione erronea da parte della Corte di merito sarebbe stata la individuazione di carenza di legittimazione attiva in capo all'odierno ricorrente Mario Vivaldi, in quanto destituita di ogni fondamento. Infine, il giudice di secondo grado sarebbe incorso in vizio di extrapetizione allorché, nella elaborazione della figura cui sarebbe stata riconducibile la Comunità, ha fatto ricorso all'atipico concetto di consorzio - associazione, non risultante dalle allegazioni dell'attuale resistente.

3.1. - Le censure, esaminate congiuntamente come sono state enunciate, risultano infondate.

3.2. - La questione della qualificazione della Comunità è stata correttamente affrontata dalla Corte di merito che, attraverso l'esame del Regolamento, è pervenuta, con motivazione ampia ed articolata, alla individuazione in essa di un consorzio di urbanizzazione, cioè di un'associazione di proprietari che ha la finalità di realizzare le opere di urbanizzazione nel quadro dell'autogoverno del territorio: una situazione, cioè, in cui lo scopo associativo prevale su quello di mero godimento dei beni, determinando, conseguentemente, l'applicazione delle norme sulla associazione non riconosciuta. Tale qualificazione non risulta contrastata se non in modo generico dai ricorrenti.

3.3. - Né al riguardo è configurabile alcun vizio di extrapetizione, non rientrando la questione della natura giuridica della Comunità tra quelle in relazione alle quali fosse richiesta una specifica domanda, e comunque avendo sia gli attuali ricorrenti, sia la attuale controricorrente

rilevato la questione medesima nelle diverse fasi del giudizio.

3.4. - Quanto alla doglianza relativa alla considerazione dell'art. 346 cod.proc.civ., essa è palesemente priva del requisito dell'autosufficienza, sol che si consideri che i ricorrenti non specificano la parte della sentenza impugnata alla quale la censura è rivolta, né chiariscono in alcun modo il contenuto e la portata della censura medesima.

3.5. - Del tutto priva di autosufficienza, e, pertanto, inammissibile è, del pari, la censura relativa alla mancata impugnazione di atti che non vengono individuati.

3.6. - Palesemente destituita di fondamento risulta, infine, la censura del ritenuto difetto di legittimazione in capo al Vivaldi, atteso che la sentenza non contiene alcuna statuizione in ordine alla legittimazione del predetto ricorrente.

4. - Conclusivamente, deve essere dichiarato inammissibile il ricorso proposto da Giovanni Zambardi, mentre, per il resto, il ricorso va rigettato. Le spese del giudizio, che vengono liquidate come da dispositivo, devono essere, in applicazione del principio della soccombenza, poste a carico dei ricorrenti in solido.

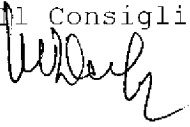
P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso proposto da Giovanni Zambardi. Rigetta il ricorso per il resto. Condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio, che liquida in complessivi euro 2200,00, di cui euro 2000,00 per onorari.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione

civile, il 10 giugno 2011.


Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 29 DIC.2011



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA