

SENT N. 115/05
DEL 28-2-2005
JEP. 3-3-2005
N. 252/00 REG
N. 819/05 CRON
N. 66/05 REP
Bolli



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**
* * *
**LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI**
Sezione Civile

riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

ENNIO MARONGIU	PRESIDENTE
MARIA LUCIA AUZZAS	CONSIGLIERA
LUISA DIEZ	CONSIGLIERA RELATRICE

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 252-00 ruolo generale affari contenziosi, posta in decisione (con simultanea concessione dei termini di legge per deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) all'udienza collegiale del giorno 5 novembre 2004, promossa da:

COMUNITA' COSTA PARADISO, in persona della presidente e legale rappresentante Lina Cugini
elettivamente domiciliata a Sassari, Piazza Ruju n. 6, nello studio dell'avv. Francesco Demartis, che la rappresenta e difende - in forza di delibera del CdA in data 21 ottobre 2000 - per delega a margine dell'atto di citazione in appello

appellante

contro

**PAOLO BRAY, GIOVANNI FAURE REGANI, EMANUELA ROSSI,
EZIO MANES, CARMINE FRUSCIONE, MARIO VIVALDI,
GIOVANNI ZAMBARDI, PIERPAOLO BISIO e MARIO DASSORI**

elettivamente domiciliati a Sassari, Via Asproni n. 6, nello studio dell'avv. Guido Rimini, e rappresentati e difesi dall'avv. Carlo Augusto Melis del foro di Cagliari, per deleghe a margine dell'atto introduttivo del giudizio
appellati

con le seguenti **CONCLUSIONI**:

Per l'appellante:

In totale riforma della sentenza impugnata:

1. in via pregiudiziale dichiarare il difetto di legittimazione attiva degli attori;
2. sempre in via pregiudiziale dichiarare il difetto di integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i componenti della Comunità e per l'effetto annullare la sentenza impugnata con rinvio al primo giudice;
3. nel merito comunque riformare l'appellata sentenza, respingendo le domande degli appellati;
4. con vittoria di spese, diritti ed onorari di entrambi i gradi di giudizio.

Per gli appellati:

1. Rigettare l'appello proposto dalla Comunità del territorio "Costa Paradiso";
2. con vittoria di spese, diritti ed onorari.

OGGETTO: APPELLO AVVERSO SENTENZA DEL TRIBUNALE CIVILE MONOCRATICO DI TEMPIO PAUSANIA ("Impugnazione delibera assemblea" - "Impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea e del consiglio di amministrazione delle società ecc.")

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

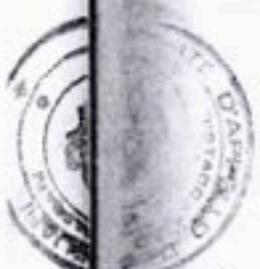
1. Con ricorso depositato nella cancelleria del tribunale civile di Tempio Pausania in data 26 febbraio 1996 i signori Paolo Bray, Giovanni Faure Regani, Emanuela Rossi, Ezio Manes, Carmine Fruscione, Mario Vivaldi, Giovanni Zambardi, Pierpaolo Bisio e Mario Dassori impugnarono l'atto costitutivo della Comunità del territorio "Costa Paradiso" (di seguito Comunità) e la deliberazione della sua assemblea in data 27 gennaio 1996, chiedendo che entrambe fossero dichiarate nulle e, in subordine, che la predetta delibera fosse annullata.

1.1. Premesso di avere acquistato lotti edificabili dalla Cooperativa Costa Paradiso a r.l. e di essere pertanto componenti della Comunità convenuta, lamentarono che quest'ultima opera senza fare riferimento ad una precisa disciplina giuridica, essendosi nel tempo diversamente autoqualificata, a seconda della contingente convenienza, "supercondominio" (sebbene tra i vari manufatti dislocati nel territorio - singole case e complessi condominiali - manchi sia la contiguità sia il collegamento funzionale), "associazione non riconosciuta" (sebbene non ne sia mai stato indicato lo scopo morale) ovvero "condominio" (sebbene ci si trovi davanti soltanto una serie di proprietari che utilizzano beni o servizi di utilità comune); che comunque non sembrano applicabili neppure le norme in tema di comunione, poiché la maggior parte dei componenti la Comunità non risulta proprietaria di aree o beni comuni; che le norme contrattuali sono in buona parte nulle e desta stupore l'opinione secondo cui i componenti avrebbero aderito alla Comunità semplicemente acquistando un immobile ricadente nel territorio, senza sottoscrivere l'atto di costituzione; che la menzionata delibera assembleare del 27 gennaio 1996 è nulla per le seguenti violazioni di legge: **a)** dell'art. 1346 c.c., in quanto lo stesso soggetto proponente l'assemblea non è in grado di qualificare la propria natura e comunque gli istituti richiamati dalla Comunità non sono applicabili, per carenza dei requisiti morfologico-edilizi, e perché le relative discipline in concreto non sono mai state applicate; **b)** degli artt. 1100-1139 c.c., in quanto l'assemblea risultò priva delle maggioranze richieste dalla legge per materie ricadenti nella straordinaria amministrazione (acquisto di una centrale ex Sip; spese per nettezza urbana di competenza del Comune di Trinità d'Agultu sin dal 1° agosto 1995; non meglio precisato "rimborso per acqua non utilizzata"; interessi attivi sul c/c relativo alla costruzione di fognature; spese per la redazione del progetto di sanatoria dei pozzi costruiti illegittimamente, per assistenza medica obbligatoria, per causa legale relativa all'annullamento di altra delibera assembleare, per procedimento di sequestro penale di pozzi abusivi; ingiustificato aumento del costo del personale dipendente); in quanto furono esclusi dal voto comproprietari di ville plurifamiliari solo perché altro comproprietario si era presentato prima all'adunanza; in quanto furono esclusi dal voto soggetti titolati ma ritenuti "morosi" (tra

l'altro ingiustificatamente, poiché gli stessi avevano semplicemente rifiutato di corrispondere somme non dovute, richieste in forza di atti illegittimi); **c)** della l. 1150/42 e della l. 979/76, in quanto fu deliberata la continuazione a tempo indeterminato della gestione da parte della Comunità di servizi rientranti negli obblighi istituzionali del Comune sin dal 1° agosto 1995, in base a convenzione di lottizzazione in data 1° agosto 1975, e fu deciso l'ampliamento di una struttura fognaria di proprietà del Comune, su progetto di professionista in palese situazione di incompatibilità (perché ricoprente cariche sociali nel Cda della Comunità), senza menzionare i costi di costruzione, gestione e manutenzione; **d)** degli artt. 1107-1109 ovvero 1137 c.c., in quanto i proprietari di unità immobiliari rientranti in un condominio furono esclusi dal voto, cui fu ammesso soltanto l'amministratore condominiale, e furono inoltre esclusi, come detto, i comproprietari di villette plurifamiliari giunti successivamente ad altro e i componenti ritenuti morosi (precisando che fra gli esclusi vi erano gli stessi ricorrenti); **e)** violazione degli artt. 1100 e ss c.c. o, subordinatamente, dell'art. 1117 c.c., in quanto la Comunità opera senza rispettare le norme dettate in tema di comunione o di supercondominio, agendo quale sindacato azionario che stranamente vede quale interlocutore il Comune e gestisce somme assai ingenti senza essersi costituito in società commerciale (figura che avrebbe perlomeno garantito i soci); **f)** dell'art. 1136 c.c., in quanto non furono rispettate le disposizioni concernenti il numero legale, le maggioranze e le innovazioni e non si procedette alla verifica degli avvisi ai vari condomini.

2. Si costituì la convenuta, sollevando eccezioni pregiudiziali e sollecitando nel merito il rigetto delle avverse pretese.
 - 2.1. Eccepi il difetto di legittimazione attiva, non avendo gli attori dimostrato, mediante produzione del relativo titolo, il vantato diritto di proprietà su lotti edificabili compresi nel territorio della Comunità.
 - 2.2. Eccepi il difetto di contraddittorio per omessa citazione in giudizio di tutti i componenti la Comunità, litisconsorti necessari in ordine alla domanda di accertamento della nullità dell'atto costitutivo della stessa.
 - 2.3. Nel merito - precisato che l'assemblea ordinaria e straordinaria del 27 gennaio 1996 aveva in via ordinaria approvato il bilancio

consuntivo per il triennio 92-95 unitamente a quello particolare della "gestione fognatura" per lo stesso triennio, deliberato la continuazione della gestione dei servizi e la rinnovazione delle cariche sociali, e aveva in via straordinaria approvato il progetto di ampliamento dell'impianto fognario e la spesa relativa - rilevarono che i ricorrenti non hanno neppure specificato chi, oltre loro (peraltro non dimostranti la necessaria qualifica di componenti della Comunità), sarebbero stati esclusi dall'assemblea; che già in precedente controversia giudiziaria la Comunità di era qualificata come "*associazione non riconosciuta*", in aderenza alla nota pronuncia cass. 84/4199 (solo in una vecchia lettera, anteriore alla divulgazione del menzionato indirizzo giurisprudenziale, aveva usato la dizione - peraltro del tutto ininfluyente ai fini del presente giudizio - "*supercondominio*"); che, infatti, la Comunità è sorta per armonizzare, tramite apposito regolamento, i servizi necessari al villaggio (manutenzione delle strade, vigilanza, acquedotto, nettezza urbana) e per far rispettare l'estetica delle costruzioni, tutelata da una specifica "*commissione tecnico-artistica*"; che tutti coloro che hanno acquistato un terreno in Costa Paradiso hanno anche acquistato una quota di beni comuni rappresentata da terreni inedificabili destinati ad area verde, strade ed acquedotto; che tale circostanza, peraltro, non serve a qualificare la Comunità come "*comunione*", ma solo a rendere maggiormente intenso il vincolo di adesione al regolamento comunitario (accettato, per clausola espressa, con la sottoscrizione dell'atto di compravendita), in quanto tali beni comuni non hanno alcuna connessione con le singole proprietà immobiliari, e del resto una comunione non avrebbe potuto durare dal 1967 al 1995, ex art. 1111 c.c.; che la Comunità non è neppure un "*condominio*", derivazione giuridica della comunione; che generica è la doglianza circa un mancato rispetto di non meglio precisate maggioranze, tanto più che l'art. 55 del regolamento prodotto dagli stessi ricorrenti non effettua alcuna distinzione di maggioranze tra ordinaria e straordinaria amministrazione; che stante l'indivisibilità dei lotti (per rispetto delle norme tecniche di attuazione del piano turistico di lottizzazione), i condomini costituiti su ciascun lotto sono considerati come un unico partecipante, con la logica conseguenza che il diritto di convocazione e di voto è riconosciuto al solo amministratore condominiale, quale rappresentante dei vari



proprietari del lotto indiviso, ai sensi dell'art. 1 reg.; per lo stesso motivo, in ipotesi di due o tre comproprietari non costituiti in condominio, vota uno solo di essi, previo accordo con gli altri e, in caso di disaccordo vota il soggetto che per primo esercita il proprio diritto, secondo il principio della solidarietà; che l'esclusione dal voto dei partecipanti morosi è espressamente prevista dal capitolo 10 reg. ("Sanzioni"); che i ricorrenti non hanno dimostrato la propria assenza dall'assemblea che ha adottato la delibera impugnata: dimostrazione necessaria trattandosi di voto per singolo lotto e non nominale; che tutte le singole doglianze dei ricorrenti in ordine al deliberato assembleare sono in realtà critiche di merito sul bilancio ritualmente approvato; che lo stesso verbale di assemblea prodotto dai ricorrenti evidenzia l'avvenuta verifica dei presenti, là dove indica che il presidente aveva dichiarato "*validamente costituita l'assemblea*".

3. La causa, istruita mediante produzioni documentali, fu decisa in primo grado con sentenza del tribunale civile monocratico di Tempio Pausania n. 182-00 del 25 aprile 2000, che ha dichiarato nulle le deliberazioni assembleari del 27 gennaio 1996, condannando la convenuta alla rifusione in favore della controparte delle spese processuali.
 - 3.1. Osserva preliminarmente il tribunale che la domanda relativa alla declaratoria di nullità dell'atto costitutivo è inammissibile per omessa indicazione della *causa petendi*, per cui è in concreto superflua l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i componenti la Comunità (astrattamente necessaria).
 - 3.2. Nel merito, rileva che la prima questione da considerare è quella della natura giuridica della Comunità, da cui discende l'individuazione della disciplina applicabile; che, al riguardo, appare corretto adeguarsi alla decisione della corte d'appello di Sassari in data 7 maggio-5 ottobre 1999, che ha fatto esplicito riferimento al concetto di "*comunione*"; che, pertanto, risultano applicabili alla fattispecie gli artt. 1100 e ss c.c.; che dalla lettura del verbale dell'assemblea impugnata si evince che già in quella sede erano state sollevate eccezioni di nullità per esclusione dei soci morosi e per il mancato raggiungimento del numero legale previsto dall'art. 1108 c.c.; che in quella sede il presidente dell'adunanza aveva rilevato che "*la questione dell'esclusione per i morosi dal voto è stata modificata con atto notarile a suo tempo inviato a tutti i partecipanti*"; che l'espressione del voto costituisce un diritto

fondamentale di ciascun partecipante alla comunione, per cui la relativa esclusione può essere consentita solo nel pieno e rigoroso rispetto della normativa che la disciplina; che tale esclusione non era contemplata nell'originaria formulazione del regolamento (recepito dai soci con l'atto di acquisto) e la modifica successiva, pur documentata con la produzione del relativo verbale di assemblea, è inefficace, non avendo la convenuta dimostrato la comunicazione di tale modifica agli interessati né il rispetto della procedura di cui all'art. 64 reg.; che tale questione riveste carattere assorbente; che tuttavia si nota anche come lo stesso verbale di assemblea evidenzia la trattazione di vari argomenti eccedenti l'ordinaria amministrazione (es. acquisto ex centrale telefonica, assistenza medica) senza la richiesta maggioranza; che, pertanto, la delibera impugnata va dichiarata nulla.

4. Avverso tale sentenza ha proposto appello la convenuta, con atto di citazione davanti a questa corte notificato l'8 novembre 2000, reiterando le proprie eccezioni pregiudiziali e comunque sollecitando nel merito, in totale riforma della pronuncia impugnata, il rigetto delle avverse pretese.

4.1. Lamenta, pregiudizialmente, che il giudice di prime cure abbia respinto nel merito la domanda sulla nullità dell'atto costitutivo, senza prima integrare il contraddittorio e abbia disatteso l'eccezione di difetto di legittimazione attiva, sebbene i ricorrenti non avessero documentato i vantati titoli di proprietà.

4.2. Nel merito, osserva che la Comunità non è una comunione, in quanto la sua struttura complessa la rende piuttosto assimilabile all'associazione non riconosciuta o, al limite, al supercondominio o condominio; che, comunque, la volontà dei partecipanti, espressa nel regolamento contrattuale originario, mai impugnato, è stata quella di superare le regole della maggioranza stabilite per la comunione dal c.c.; che il dedotto vizio per esclusione di morosi è assolutamente generico, non specificando se l'esclusione avesse operato al momento della convocazione, della verbalizzazione, della discussione, o altro, con conseguente lesione del diritto di difesa della convenuta; che i soggetti morosi - unici legittimati ad eccepire il vizio - non sono individuati né individuabili; che appare erroneo l'annullamento della delibera per mancato raggiungimento del numero legale ex art. 1108 c.c., non risultando esplicitato a quale, tra le delibere assunte, vada riferito, né quale sia il *quorum* da

prendere in considerazione, ed essendo comunque rispettate le maggioranze previste dal regolamento originario (intoccabile senza integrazione di contraddittorio) o in subordine quelle previste dal regolamento modificato (mai impugnato o dichiarato nullo sul punto); che la violazione dell'art. 64 reg. non era rilevabile d'ufficio e comunque la comunicazione prevista da tale norma non è costitutiva della qualifica di moroso; che, in ogni caso, se veramente il CdA avesse operato tale esclusione, questa avrebbe dovuto essere impugnata appunto come atto del CdA, in analogia alle previsioni dell'art. 1133 c.c.; che appare erroneo anche l'annullamento *ad abundantiam* per violazione del *quorum*, non essendo indicate le singole delibere viziate ed i *quorum* di volta in volta necessari; che alcune decisioni, come quella sull'impianto fognario, nell'ambito di una lottizzazione convenzionata non sono atti di straordinaria amministrazione, bensì atti necessari alla nascita stessa della comunione; che, comunque, risulta rispettato il regolamento; che appare iniqua la decisione sulle spese processuali, stante il rigetto della domanda attrice di nullità dell'atto costitutivo e, implicitamente, quella di sequestro giudiziario.

5. Si sono costituiti gli appellati, sollecitando il rigetto del gravame.
 - 5.1. Osservano che ancora una volta la Comunità afferma di "non essere" qualcosa, all'evidente scopo di sottrarsi ad ogni disciplina legale; che il termine utilizzato dalla convenuta ("Comunità") è estraneo al nostro ordinamento e quindi esige un inquadramento sistematico; che la lettura fornita dal tribunale è l'unica possibile; che appare contraddittorio il riferimento all'art. 1133 c.c. effettuato dalla controparte, la quale pure pretende di non essere disciplinata dalle norme sulla comunione; che, anche nell'ambito di una lottizzazione, l'edificazione di nuove opere da concedersi e collaudarsi non può essere considerata altrimenti che amministrazione straordinaria.
6. Fu acquisito, come per legge, il fascicolo del primo grado. Con ordinanza del 26 novembre 2001 la corte - che già aveva assunto la controversia in decisione - rimise la causa a un'udienza di trattazione per l'interrogatorio libero delle parti, affinché chiarissero quali fossero tra gli originali attori i soci morosi; se in occasione dell'assemblea del 27 gennaio 1996 fosse stato loro effettivamente negato il diritto di voto; quali siano, concretamente, i capi della delibera relativi ad atti di straordinaria amministrazione. Il procuratore dei ricorrenti rese

chiarimenti a verbale all'udienza del 20 settembre 2002, contestati dalla controparte. Con successiva ordinanza del 30 aprile 2003 la causa fu rimessa ad altra udienza collegiale, per l'eventuale produzione dei titoli di proprietà o degli atti di assegnazione, utili a provare il diritto dei ricorrenti a partecipare all'assemblea di cui hanno impugnato il verbale. All'udienza collegiale del 7 novembre 2003 il procuratore degli appellati produsse atti di acquisto dei signori Vivaldi, Fruscione, Regani, Manes e Rossi (per Dassori la produzione era già avvenuta in primo grado). La causa fu quindi nuovamente assunta in decisione, sulle conclusioni riportate in epigrafe, e viene odiernamente decisa, scaduti i termini concessi ai sensi dell'art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. L'eccezione pregiudiziale di difetto del contraddittorio, stante la denunciata irrituale pretermissione di litisconsorti necessari, è infondata.
 - 1.1. Contrariamente a quanto dedotto dagli appellanti, il giudice di prime cure non ha affatto deciso nel merito la questione circa la lamentata nullità dell'atto costitutivo della Comunità, ma, al contrario, ha reso sul punto una statuizione di mero rito, dichiarando inammissibile la relativa domanda per omessa specificazione della *causa petendi* (sostanzialmente rilevando una parziale nullità dell'atto di citazione per mancata esposizione, al riguardo, dei "*fatti costituenti le ragioni della domanda*", ai sensi del combinato disposto degli artt. 163, n. 4) e 164, 4° co. c.p.c.). Tale capo della decisione non risulta impugnato, per cui è incontestabile in questa sede.
 - 1.2. Ora, è noto che in ipotesi di rapporto sostanziale plurisoggettivo la partecipazione di tutti i soggetti titolari del rapporto medesimo è processualmente necessaria, ex art. 102 c.p.c., in quanto condizionante il potere-dovere del giudice di pronunciarsi sul merito della controversia (una pronuncia siffatta, eventualmente resa nonostante la mancata integrazione del contraddittorio, sarebbe *inutiliter data*, ossia priva di effetti non soltanto per i "codestinatari" pretermessi, ma anche nei confronti delle parti tra cui fosse stata emessa). Risulta evidente, alla luce della chiara *ratio* dell'art. 102 c.p.c., che l'integrazione del contraddittorio invece non si rende affatto necessaria - e che pertanto

legittimamente il giudice omette di impartire l'ordine relativo - allorquando già per altri motivi risulti evidente l'impossibilità di pervenire ad una decisione sul merito del contrasto (che rimane, pertanto, del tutto impregiudicato e ben può essere riproposto in altro processo).

2. L'eccezione pregiudiziale di difetto di legittimazione attiva è parzialmente fondata.

2.1. Soltanto i ricorrenti Dassori, Faure Regani, Rossi, Manes, Fruscione e Vivaldi hanno dimostrato, producendo i relativi titoli di acquisto, di essere proprietari di terreni o fabbricati compresi nel territorio "Costa Paradiso": proprietà che costituisce presupposto sufficiente e necessario per la partecipazione alla Comunità, ai sensi dell'art. 1 del relativo regolamento, in combinato disposto con i singoli atti di acquisto. Da rilevare che tutti gli atti di comproprietà prodotti - tranne quello Manes - fanno espresso riferimento al predetto regolamento (che la parte dichiara di ben conoscere e di accettare nella sua interezza), per cui risulta evidente la consapevolezza e la volontà di acquistare, congiuntamente all'immobile, anche la qualità di partecipante della Comunità. Per quanto riguarda la posizione di Manes, tale consapevolezza e volontà, non discendente dall'atto pubblico, si evince da inequivoci fatti concludenti, rappresentati dal materiale utilizzo, consapevole e intenzionale, dei servizi forniti dalla Comunità, indissolubili dalla fruizione del bene immobile di proprietà esclusiva (quanto meno, strade comuni, fornitura idrica, scarico fognario).

2.2. Pertanto, i ricorrenti Bray, Zambardi e Bisio devono essere dichiarati privi di legittimazione ad impugnare una delibera della Comunità (di cui, a fronte di esplicita contestazione, non hanno dimostrato di essere partecipanti, non potendo valere a tal fine la prodotta copia di un elenco del tutto informale, di cui si ignora la fonte).

3. Quanto al merito della vicenda, occorre prendere le mosse dal rilievo che la Comunità - come si evince dai documenti prodotti e in particolare dal regolamento e dalle convenzioni col Comune - è un c.d. *consorzio di urbanizzazione*, ossia un'organizzazione tra i proprietari di aree facenti parte di un comprensorio da lottizzare che si prefiggono l'autogoverno del territorio, con lo scopo iniziale di creare e con quello successivo di gestire e mantenere opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché - nelle forme di maggiore evoluzione, come nella

fattispecie in esame - di determinare prescrizioni urbanistiche, vincolanti per i singoli partecipanti (v. artt. 5-36 reg.) e di istituire organi di amministrazione del comprensorio (v. artt. 51-54 reg.).

4. Trattandosi di ente collettivo privo di esplicita previsione normativa (l'espressione "consorzio", ormai invalsa nell'uso, non deve trarre in inganno, trattandosi comunque di una realtà assai diversa dai consorzi previsti e disciplinati dal legislatore, il quale peraltro non contempla una figura generale di "consorzio"), è preliminare ed essenziale la qualificazione giuridica del medesimo, presupposto indispensabile per la corretta individuazione della relativa disciplina, come già sottolineato dal giudice di prime cure.

4.1. Al riguardo, gli orientamenti dottrinali e giurisprudenziali non sono uniformi, potendosi distinguere tra gli stessi tre diverse correnti di pensiero: a) consorzio come comunione o condominio o supercondominio, con conseguente applicabilità degli artt. 1100 e ss c.c. (v. cass. 94/1125; app. Roma 14 aprile 1973; app. Genova 3 giugno 1972); b) consorzio come associazione non riconosciuta, con conseguente applicabilità della disciplina pattizia (atto costitutivo e statuto) e delle norme degli artt. 36-42 c.c., nonché di quelle dettate per le associazioni riconosciute negli artt. 14 e ss c.c., ormai pacificamente ritenute applicabili anche alle associazioni non riconosciute, tranne quelle incompatibili perché concernenti il riconoscimento (v. cass. 04/1148; cass. 03/4125; cass. 03/3341; cass. 92/11218; cass. 84/4199; cass. 76/4245; trib. Napoli 14 maggio 1998; trib. Roma 21 febbraio 1994; c) consorzio come contratto atipico con causa mista - associativa e di comunione/condominio - (v. cass. 01/3665; trib. Bologna 10 aprile 2001), con l'ulteriore facoltà di propensione, quanto alla disciplina applicabile, per la teoria della prevalenza (modello contrattuale principale), per quella della combinazione (normativa di entrambi i modelli contrattuali) ovvero per quella dell'analogia (disciplina dettata per ipotesi analoghe).

4.2. Per la concreta qualificazione della convenuta, è necessario prendere le mosse dal suo regolamento, che ne chiarisce finalità, competenze e modalità operative. Al riguardo, l'art. 1 stabilisce che il regolamento medesimo "*disciplina l'uso delle cose e dei servizi comuni, la gestione delle spese e regola i reciproci obblighi e diritti sia reali che personali dei proprietari di fabbricati e terreni nel territorio denominato Costa Paradiso sito in Comune di Trinità*

10/10/1983

d'Agultu (SS) ..."; tale norma, peraltro, non è affatto esaustiva, traendosi l'effettiva natura della Comunità soltanto dalla lettura complessiva del regolamento medesimo, il quale detta precisa disciplina riguardo i seguenti aspetti: destinazione urbanistica del territorio, ex art. 2 (costruzione di edifici ed installazioni turistico-residenziali e relativi servizi, come ad es. edifici residenziali - unifamiliari, plurifamiliari e condominiali - alberghi, ristoranti, negozi, edifici di culto ecc., con esclusione, invece, di officine e laboratori, tranne quelli funzionali agli abitanti del territorio, come ad es. sartorie e lavanderie); previsione di "*proprietà comune <pro indiviso>*", in proporzione delle singole quote specificate nell'atto di assegnazione o di compravendita di ciascun partecipante, [di] tutte le parti del territorio costituite da strade, piazze, acquedotti e relativi manufatti, servizi vari, zone destinate a verde comune, fascia di rispetto a mare e simili"; salvaguardia delle aree comuni con funzione inderogabile di "*polmone verde*", peraltro con possibilità di concessioni per realizzazione di impianti ricreativi, sportivi, balneari ecc. (art. 3); rigoroso controllo delle dimensioni e delle caratteristiche costruttive dei nuovi manufatti, al fine della tutela del complessivo decoro architettonico e della bellezza naturalistica del comprensorio, mediante obbligo per gli interessati di sottoporre preventivamente il progetto all'apposita "*commissione tecnico-artistica*", deputata a concedere eventualmente il nulla-osta per la successiva presentazione del progetto alla competente commissione edilizia comunale (artt. 5-36 reg.); norme igienico-sanitarie in tema di smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi (artt. 37-41 reg.); disposizioni varie circa la vita nel territorio, relativamente alla circolazione dei veicoli, alla tenuta di animali ecc. (artt. 42-50 reg.); individuazione degli organi della Comunità e dei relativi poteri e competenze: consiglio di amministrazione, "*investito dei più ampi poteri di amministrazione ordinaria e di quelli di amministrazione straordinaria previsti dal presente regolamento*"; assemblea ordinaria dei partecipanti, da convocare in via ordinaria ogni triennio, per l'approvazione dei bilanci consuntivi relativi ai tre passati esercizi, ed in via straordinaria nei casi ritenuti opportuni, secondo specifiche modalità; collegio dei rappresentanti, con funzione di controllo della gestione, approvazione dei bilanci preventivi e consuntivi annuali e delle quote di spesa; commissione tecnico-artistica, per l'esame dei

progetti edilizi (artt. 51-60 reg.); criteri di riparto delle spese ordinarie e straordinarie, secondo tabelle decimillesimali elaborate in base alla cubatura edificabile nell'intero comprensorio, per le spese straordinarie in base ad un rapporto indifferenziato e per le spese ordinarie in base ad un rapporto attribuyente valore distinto ai lotti edificati ed a quelli ineditati (artt. 61-63 reg.); sanzioni a carico dei soci morosi, di quelli che abbiano costruito senza il preventivo nulla-osta della commissione tecnico-artistica, di quelli che abbiano violato altri divieti regolamentari (artt. 64-66 reg.); facoltà del CdA o di un amministratore delegato di rappresentare in giudizio la Comunità (art. 67 reg.); modalità di modifica del regolamento medesimo (art. 68 reg.). La delibera impugnata concerne (v. ordine del giorno, inserito nell'avviso di convocazione) in via ordinaria l'approvazione del bilancio consuntivo del triennio precedente e del "*bilancio particolare della gestione fognatura*" per lo stesso triennio; la continuazione della gestione dei servizi; il rinnovo delle cariche sociali; in via straordinaria l'approvazione del progetto modificato di ampliamento dell'impianto fognario e della spesa relativa.

- 4.3. Quanto sopra evidenzia che nell'ente convenuto indubbiamente si riscontra qualcosa di più e di diverso dalla semplice contitolarità di un diritto reale su medesimi beni, essendo esso istituzionalmente destinato a costituire ed a gestire - attraverso la realizzazione e la fornitura di opere e servizi intrinsecamente complessi ed onerosi - la generalità delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) del comprensorio, in vista di uno scopo che va oltre la mera comunione di godimento ex art. 2248 c.c.: scopo non lucrativo né imprenditoriale - sia pure perseguito con "metodo economico di gestione" - sostanzialmente costituito dall'interesse, comune a tutti i partecipanti e meritevole di tutela, al miglior "*autogoverno del territorio*" (in vista di una superiore qualità di vita o di un incremento della redditività dell'investimento immobiliare), con soddisfacimento della generalità dei bisogni connessi all'utilizzazione residenziale e turistica della zona, sul presupposto di una collaborazione (istituzionalmente favorita) tra privati e pubblica amministrazione, in concreto realizzata mediante l'originaria convenzione di lottizzazione e le convenzioni successive col Comune (v. convenzioni in data 30 luglio 1992 per la cessione gratuita e la gestione dell'impianto fognario ex Isvitur).

Ciò palesa l'inadeguatezza dello schema della comunione (e quindi anche della figura derivata del condominio, ivi compreso il c.d. supercondominio o condominio complesso o condominio orizzontale, dizioni utilizzate per indicare la situazione relativa a "complessi edilizi distinti in diversi corpi di fabbrica strutturalmente autonomi, ma dotati di beni strumentali destinati al servizio comune dei complessi edilizi stessi"), rispetto alla complessità ed alla dinamicità che caratterizzano la figura in esame. Appare invece pertinente il richiamo alla figura dell'*associazione non riconosciuta*, di cui il consorzio di urbanizzazione presenta tutti i requisiti essenziali: la pluralità di soggetti coordinati in stabile organizzazione; il patrimonio comune (fondo-cassa costituito dalla raccolta dei contributi pecuniari dei partecipanti, in proporzione alla titolarità dei loro diritti di proprietà); la destinazione di esso alla realizzazione di uno scopo comune.

4.4.E' innegabile che oggetto dell'attività del consorzio di urbanizzazione sono i beni immobili sui quali realizzare il programma negoziale di autogoverno del territorio, con conseguente stretta connessione strumentale, anzi inscindibilità, tra rapporto associativo e rapporto di realtà, quindi tra qualità di associato e qualità di proprietario (v. art. 1 reg. Comunità). Si aggiunga, in concreto, che l'art. 3 del regolamento della Comunità indica espressamente una serie di beni in comunione indivisa fra tutti i partecipanti. Peraltro, tali aspetti non appaiono sufficienti ad incidere in maniera significativa sulla complessiva qualificazione della Comunità, così da determinare l'applicazione della disciplina codicistica della comunione, in quanto essi risultano assorbiti dall'aspetto associativo del perseguimento dinamico di uno scopo (governo del territorio, attraverso la compiuta urbanizzazione e l'autodisciplina edilizia), che permea l'attività dell'ente collettivo in esame e quindi lo caratterizza giuridicamente. Si aggiunga che tale profilo dinamico viene precipuamente in rilievo anche nella delibera impugnata, che si palesa concretamente quale atto associativo (v. in particolare decisione di ampliare l'impianto fognario; v. anche dialogo con l'autorità comunale e decisione di continuare, in sua vece, la gestione della pluralità di servizi garantiti ai partecipanti).

5. Consegue logicamente da quanto sopra l'applicazione in primo luogo delle norme di autonomia negoziale, quali risultanti dal regolamento (e,

in caso di incompletezza o di dubbio, delle norme dettate dal codice civile in tema di associazioni), alla luce delle quali dovranno essere risolte le questioni sollevate dai ricorrenti in ordine alla delibera impugnata. In proposito, è utile premettere che il tribunale ha risolto la controversia sull'assunto decisivo della nullità della delibera del 27 gennaio 1997 per mancata ammissione al voto dei partecipanti morosi, aggiungendo che in ogni caso la nullità si evince anche dall'approvazione senza la necessaria maggioranza di atti di straordinaria amministrazione, quali l'acquisto della centrale ex Sip e le spese mediche: ha quindi ritenuto assorbiti tutti gli altri motivi di doglianza indicati nel ricorso introduttivo. Gli appellati, quali parte totalmente vittoriosa, non avevano alcun onere di proporre appello incidentale sulle questioni non trattate in primo grado perché ritenute assorbite, ma ai sensi dell'art. 346 c.p.c. avevano perlomeno onere di riproporle con la comparsa di risposta in sede di gravame, o con le difese successive: non avendolo fatto, deve ritenersi che tali questioni siano state abbandonate, per cui non devono essere esaminate da questa corte (v. per tutte cass. 96/10119; cass. 95/7524; cass. 94/8034; cass. 88/5562; cass. 86/3837).

- 5.1. Quanto alla prima questione (pretermissione dei morosi) si rileva che ai sensi dell'art. 64 reg. dopo sei mesi di morosità il partecipante perde sia il diritto di voto sia il diritto di partecipare all'assemblea (come anche ricordato nell'avviso di convocazione per la riunione assembleare per cui è causa), quale sanzione per il suo inadempimento agli obblighi nascenti dal contratto associativo. Tale previsione risulta introdotta nel regolamento già con l'assemblea straordinaria del 31 gennaio 1987, notaio Maniga, rep. 26996/2300 (v. "Accertamento di tutti gli atti modificativi del regolamento" alle pagg. 11 e ss della relazione peritale Maciocco, resa nell'ambito del procedimento n. 4/96 r.g., ritualmente prodotta nel presente giudizio e non contestata), la cui delibera non risulta impugnata.
- 5.2. I ricorrenti si sono limitati a negare, in termini assai generici, la propria morosità, adducendo di essersi solo rifiutati di pagare spese "non concernenti la Comunità" o comunque "discendenti da atti nulli": vaghi assunti privi in quanto tali di concreto rilievo processuale, avendo preciso onere l'interessato di impugnare nelle forme prescritte le delibere concernenti spese ritenute non dovute, le quali - in mancanza di provvedimento sospensivo o di definitiva

declaratoria di nullità o di annullamento - sono vincolanti per tutti i partecipanti.

5.3. I ricorrenti non hanno mai dedotto di non avere avuto comunicazione del verbale di assemblea relativo alla menzionata modifica regolamentare (al contrario, hanno da subito prodotto in giudizio copia del regolamento modificato; tale modifica risulta inoltre richiamata, senza ulteriori contestazioni, dal presidente del CdA nella fase preliminare dell'assemblea del 27 gennaio 1996, come riportato nel relativo verbale: "... *la questione dell'esclusione per i morosi dal voto è stata modificata con atto notarile a suo tempo inviato a tutti i partecipanti*"), né lamentato l'inosservanza della procedura prevista dall'art. 64 reg., per cui appare censurabile la decisione del tribunale che, pur in mancanza di deduzione di tali fatti modificativi o impeditivi da parte degli interessati, ha ritenuto per tali ragioni invalida o comunque inefficace la clausola regolamentare in esame.

5.4. Quanto alla pretesa violazione delle regole sulle necessarie maggioranze ex art. 1108 c.c. per argomenti eccedenti l'ordinaria amministrazione (acquisto dell'ex centrale telefonica; servizio di assistenza medica) appare sufficiente osservare che tale norma, relativa alla disciplina della comunione, non risulta applicabile - in base alle osservazioni che precedono - alla fattispecie in esame, in cui piuttosto occorre fare riferimento all'art. 55 reg., secondo cui in seconda convocazione l'assemblea "*è valida con qualsiasi presenza*" e decide legittimamente a semplice maggioranza, senza alcuna distinzione tra atti di ordinaria ed atti di straordinaria amministrazione. Si aggiunge, per completezza espositiva, che la lettura del verbale di assemblea palesa che i due argomenti su indicati non furono affatto discussi in quanto tali, ma esaminati solo quali voci del bilancio consuntivo triennale, la cui approvazione è atto di ordinaria amministrazione.

6. Le complessive argomentazioni che precedono conducono, in accoglimento per quanto di ragione del gravame, alla parziale riforma della sentenza impugnata, con rigetto del ricorso avverso la delibera assembleare del 27 gennaio 1996.

7. I contrasti dottrinari e giurisprudenziali sul tema essenziale della controversia costituiscono giusto motivo, ex art. 92 c.p.c., per l'integrale compensazione fra le parti delle spese di entrambi i gradi di

giudizio (la posizione dei tre ricorrenti risultati privi di legittimazione non ha significativamente influito sull'andamento del processo).

PER QUESTI MOTIVI

Definitivamente pronunciando; disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione; accogliendo per quanto di ragione l'appello proposto dalla "Comunità per il territorio di Costa Paradiso" avverso la sentenza del tribunale monocratico di Tempio Pausania n. 182/00 del 25 aprile 2000 ed in parziale riforma della stessa (che conferma per il resto):

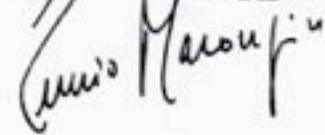
1. dichiara il difetto di legittimazione dei ricorrenti Paolo Bray, Giovanni Zambardi e Pierpaolo Bisio;
2. rigetta nel merito il ricorso proposto dai signori Giovanni Faure Regani, Emanuela Rossi, Ezio Manes, Carmine Fruscione, Mario Vivaldi e Mario Dassori avverso la delibera dell'assemblea della "Comunità per il territorio di Costa Paradiso" in data 27 gennaio 1996;
3. compensa integralmente fra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

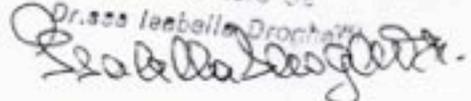
Così deciso a Sassari, nella camera di consiglio della corte, il 28 febbraio 2005.

LA CONSIGLIERA RELATRICE



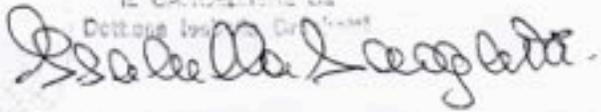
IL PRESIDENTE



Il Cancelliere C2
Dr.ssa Isabella Dronetti


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

il 3 MAR 2005

IL CANCELLIERE C2
Dot.ssa Isabella Dronetti


RILASCIATA COPIA IN FORMA
ESECUTIVA
VOLTA PER VOLTA
Sassari, il 16 GIU. 2005
