

APPELLO



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

SENT. N. 305/02
DEL 28-6-2002
JEP. 3-10-2002
N. 244/00 REG
N. 2745/02 CRON
N. 188/02 REP

all. 37

- boll. -

La Corte d'Appello di Cagliari - Sezione Distaccata di Sassari

composta dai magistrati:

Dott. Ennio Marongiu

Presidente

Dott.ssa Maria Lucia Auzzas

Consigliere rel.

Dott. Silvio Lampus

Consigliere

2° GRADO

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. 244/2000 del R.G.A.C. fra:
COMUNITA' COSTA PARADISO, in persona del legale rappresentante,
elettivamente domiciliata in Sassari presso lo studio dell'Avv.to Francesco
Demartis, il quale la rappresenta e difende in virtù di procura speciale a
margine dell'atto di appello

APPELLANTE

e

FABIANI VITTORIO e ROMEI LICENA, elettivamente domiciliati in
Sassari, via Cavour 65, presso lo studio dell'Avv.to Antonio Cocco, il quale
li rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine della
comparsa di costituzione di nuovo procuratore in data 21.10.1993

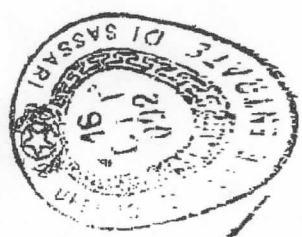
APPELLATI

e

GUIDUCCI SANDRO, residente in Roma Contumace.

1021 € 129,44
4566 9132
1701 43

REGISTRATO A SASSARI
16.02.2002 al n. 528
Esatto Euro CENTO SETANTA TRE
IL DIRETTORE



[Handwritten signature]

APPELLATO

all. 37

e

COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU E VIGNOLA in persona del Sindaco in carica, autorizzato dalla Giunta Municipale con deliberazione n. 6 del 24.1.2001, elettivamente domiciliato in Sassari presso lo studio dell'Avv.to Paolo Mancaleoni, il quale lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce alla copia notificata dell'atto di appello.

APPELLATO

CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'appellante:

Si conclude chiedendo che il Giudice adito, in totale riforma della sentenza impugnata, voglia:

- in via pregiudiziale dichiarare il difetto di legittimazione attiva degli attori Guiducci e Romei;
- 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 con rinvio al primo Giudice;
- nel merito comunque riformare la appellata sentenza, respingendo le domande degli attori (Guiducci, Romei e Fabiani da una parte e Comune di Trinità dall'altra parte)
- con vittoria di spese diritti ed onorari in entrambi i gradi del giudizio.

Nell'interesse degli appellati Fabiani e Romei:

Confermare la sentenza impugnata, con condanna dell'appellante alle spese di questo grado.

Nell'interesse del Comune di Trinità:

- 1) Respinta ogni contraria istanza eccezione e deduzione.

- 2) Rigettando l'appello e per l'effetto confermando la sentenza impugnata.
- 3) Condannando l'appellante a rifondere al Comune di Trinità D'Agultu le spese del giudizio di appello.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 1° marzo 1993 alla "Comunità del Territorio Costa Paradiso", corrente in Trinità d'Agultu, Fabiani Vittorio, Romei Licena e Guiducci Sandro impugnavano dinanzi al Tribunale di Tempio Pausania tutte le deliberazioni adottate dall'assemblea ordinaria e straordinaria della Comunità in data 30.1.1993 deducendone la nullità e chiedendone comunque l'annullamento per la presenza di molteplici vizi, individuabili:

- X nella violazione della norma di cui all'art. 1136 c.c. in quanto l'assemblea di seconda convocazione era stata indetta nel medesimo giorno fissato per l'assemblea di prima convocazione;
- X nella genericità dell'ordine del giorno, articolato in maniera tale da non consentire di comprendere quali fossero le esatte materie da trattare;
- X nella violazione delle norme sull'approvazione dei bilanci essendo stata richiesta, ed essendo stata ottenuta, l'approvazione di un unico bilancio triennale, anziché di tre bilanci annuali;
- X nella esclusione del comproprietario Comune di Trinità d'Agultu dal diritto di voto.

Costituitasi in giudizio, la Comunità del Territorio di Costa Paradiso (d'ora innanzi anche solo Comunità) eccepiva:

- la carenza di legittimazione degli attori Guiducci e Romei in base al rilievo che ciascuno di essi era comproprietario di un lotto indivisibile e che, di

conseguenza, non poteva impugnare le delibere senza il consenso degli altri comunisti, da esprimere con procura notarile anteriore al 1/3/1993

- il difetto di integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i proprietari facenti parte della Comunità.

Nel merito, chiedeva il rigetto della impugnazione sostenendo, in via principale, di non essere un soggetto giuridico qualificabile come condominio, bensì un'associazione non riconosciuta (art. 36 c.c.) o al massimo una comunione (art. 1106), non vincolata, come tale, all'osservanza della norma di cui all'art. 1136 c.c. e, in via subordinata, che i vizi avversariamente denunciati erano insussistenti.

Deducendo infine che era stato il Fabiani, allorché era Presidente della Comunità, ad instaurare la prassi di indire l'assemblea di prima e seconda convocazione nel medesimo giorno, chiedeva, per il caso di ritenuta violazione della norma di cui all'art. 1136 c.c., la condanna dello stesso, in via riconvenzionale, al risarcimento dei danni consistenti nelle spese necessarie per procedere a una nuova convocazione dell'assemblea.

Con separato atto di citazione notificato alla stessa Comunità in data 1.3.1993, anche il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (d'ora in poi Comune di Trinità o anche solo Comune) impugnava davanti al Tribunale di Tempio Pausania le stesse deliberazioni assembleari.

Premesso di essere comproprietario in ragione di 1.491/10.000 di immobili ricadenti nel territorio della Comunità convenuta, di essere stato convocato alla riunione del 30 gennaio 1993 con lettera raccomandata del 17 dicembre 1992, di essere stato presente in persona del Sindaco e di essere stato tuttavia privato del diritto di voto, chiedeva che il giudice adito, considerata



la sua qualità di partecipante della anzidetta Comunità, annullasse le indicate delibere dichiarandole invalide.

Nel costituirsi in giudizio anche in quella causa, la Comunità del Territorio di Costa Paradiso chiedeva il rigetto delle domande assumendo che il Comune di Trinità, pur avendo acquistato dalla Cooperativa Costa Paradiso, in data 9.12.1975, 1.491 decimillesimi di proprietà comune pro-indiviso, non poteva essere ritenuto partecipante della Comunità nè titolare del diritto di voto atteso che "tali decimillesimi avevano natura ben diversa da quelli assegnati ai singoli proprietari dei lotti in quanto non edificabili e non partecipanti alle spese".

Riunite le cause, con sentenza in data 30.8.2000 il Tribunale adito, Sezione Stralcio, così provvedeva:

- A)- dichiarava nulle le delibere adottate nel corso delle assemblee ordinaria e straordinaria dei partecipanti alla Comunità del Territorio di Costa Paradiso, tenutesi il 30.1.1993;
- B)- dichiarava il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola partecipe della Comunità del Territorio "Costa Paradiso";
- C)- condannava la convenuta Comunità alla rifusione delle spese.

Contro tale sentenza proponeva appello la soccombente Comunità Costa Paradiso sulla base di quattro motivi di gravame.

Col primo motivo riproponeva l'eccezione di carenza di legittimazione attiva degli attori Guiducci e Romei ribadendo che ciascuno di essi era comproprietario del singolo lotto e che, di conseguenza, non poteva impugnare le delibere assembleari senza il consenso scritto degli altri comunisti.

Col secondo motivo sosteneva che la ragione per la quale doveva essere disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i proprietari facenti parte della Comunità trovava la sua giustificazione nel fatto che la qualificazione del Comune di Trinità come condomino incideva non solo sugli interessi comuni, ma anche sui diritti dei singoli atteso che variavano, a seconda della partecipazione o meno di quell' Ente alla Comunità, le quote di compartecipazione degli altri proprietari nonché i "quorum" costitutivi e deliberativi delle assemblee.

Col terzo motivo, articolato su quattro distinte censure, assumeva:

- che la qualifica di associazione non riconosciuta derivava alla Comunità dai "complessi rapporti tra i condomini codificati dal regolamento, rapporti che andavano ben oltre il concetto di comunione con il mero scopo di godimento di cui agli artt. 1110 c.c.";
- che il Tribunale aveva annullato le delibere per violazione dell'art. 1108 c.c., senza peraltro specificare a quale fattispecie, tra quelle regolate dal detto articolo (atti di innovazione, alienazione etc.), avesse fatto riferimento;
- che gli attori non avevano mai allegato (né provato) la violazione di maggioranze o altri "quorum", sicché non poteva il Tribunale (integrando ciò il vizio di ultrapetizione) far applicazione della norma di cui all'art. 1108 c.c.;
- che tutte le delibere erano comunque valide siccome adottate secondo i "quorum" del regolamento della Comunità.

Col quarto motivo, articolato su tre distinte censure, sosteneva:

- che il diritto alla partecipazione alla Comunità derivava dall'acquisto della



?

←

Handwritten notes or signatures in the bottom right corner, including what looks like a signature and some illegible text.

poteva essere pertanto riconosciuto in capo a chi, come il Comune di Trinità, non era titolare di una proprietà individuale ma, semplicemente e apparentemente, condomino di beni inedificabili;

- che il Comune non partecipava alle spese della Comunità e che, di conseguenza, non poteva essere riconosciuto in capo allo stesso il diritto di voto sulle delibere comportanti una spesa o l'assunzione di obbligazioni;
- che l'assunto di parte attrice, condiviso dal Tribunale, secondo cui l'esclusione del Comune dal diritto di voto avrebbe determinato la nullità (e/o l'annullamento) delle delibere era talmente generico da non consentire di comprendere in che cosa fosse consistita tale esclusione (se si fosse tradotta cioè nel togliere la parola al rappresentante del Comune, o invece nel non verbalizzare le sue dichiarazioni, o invece ancora nel non conteggiare il voto).

Fabiani Vittorio e Romei Licena resistevano al gravame e riproponevano le questioni prospettate in primo grado.

Resisteva al gravame anche il Comune di Trinità.

Guiducci Sandro restava contumace.

Sulle conclusioni dei procuratori costituiti, come trascritte in epigrafe, la causa veniva rimessa al Collegio che, nell'udienza del 28.6.2002, se ne riservava la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La preliminare eccezione di difetto di legittimazione attiva dei comproprietari Guiducci Sandro e Romei Licena ad impugnare le delibere adottate dall'assemblea della Comunità del Territorio di Costa Paradiso in data 30.1.1993 è infondata e immeritevole quindi di accoglimento per l'assorbente rilievo che ciascun partecipante, essendo titolare di un diritto

che investe la cosa comune nella sua interezza, è per ciò stesso singolarmente abilitato ad agire per la tutela di questa, senza che sia necessaria la prova di un'autorizzazione da parte degli altri condomini (che, oltretutto, si presume fino a prova contraria).

Respinto il primo motivo, la questione da esaminare con priorità di ordine logico-giuridico è quella (prospettata con la prima articolazione del terzo motivo) relativa alla natura giuridica della Comunità del Territorio di Costa Paradiso.

L'addebito mosso al Tribunale è di aver attribuito a tale Comunità natura giuridica di comunione anziché di associazione non riconosciuta e di non aver così considerato che "la qualifica di associazione non riconosciuta derivava dai complessi rapporti dei condomini codificati dal regolamento, rapporti che andavano ben oltre il concetto di comunione con il mero scopo di godimento di cui all'art. 1110 c.c.".

La doglianza non merita di essere condivisa giacché le ragioni poste a sostegno di essa sono di tale genericità da risultare inidonee ad indurre il Collegio a discostarsi dal proprio precedente specifico, con il quale è stata attribuita alla Comunità del Territorio di Costa Paradiso natura giuridica di comunione (v. decreto 7 maggio- 5 ottobre 1999 sul reclamo proposto dalla Comunità del Territorio di Costa Paradiso nei confronti di Battaglia Roberta più quattro).

Alla Corte, pertanto, non resta che ribadire:

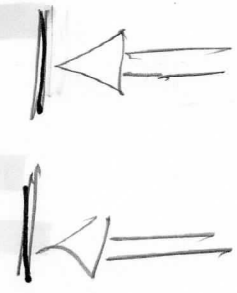
- che alla possibilità di condividere l'assunto secondo cui la Comunità appellante sarebbe un'associazione non riconosciuta non soggetta all'applicazione della normativa in materia di comunione è d'ostacolo sia la circostanza che i pretesi associati partecipano alle assemblee ed esprimono il

proprio voto in proporzione alla loro quota di proprietà, espressa in decimillesimi (v. verbali assembleari in atti), sia il fatto che non esiste in atti né l'atto costitutivo né lo statuto della presunta associazione;

- che la comunione viene ad esistenza quando su di un bene determinato spettano congiuntamente "pro indiviso" a più persone il diritto di proprietà o altro diritto reale: nella specie, la Cooperativa Costa Paradiso s.r.l., proprietaria dei terreni di complessivi Ha 787.11.68 oggetto del piano di lottizzazione approvato dalla Giunta comunale di Trinità con delibera del 24.6.1967, ratificata dal Consiglio comunale in data 10.11.1967, ha trasferito in proprietà esclusiva un'area (lotti) di Ha 215.03.58 dell'intera superficie di Ha 787.11.68 e, in comproprietà indivisa, dapprima 8.488/10.000 dei restanti Ha 572.08.10 (con gli atti di assegnazione dei lotti) e, successivamente, altri 1.491/10.000 della suddetta superficie residua (con la convenzione integrativa stipulata il 9.12.1975 con il Comune di Trinità che, per l'effetto, è divenuto comproprietario dell'area indivisa, insieme agli altri comproprietari che partecipano alla comunione, per una quota pari appunto a 1.491/10.000);

- che è stata la indicata Cooperativa a predisporre il regolamento della comunione avente ad oggetto l'area del comprensorio di Costa Paradiso (di Ha 572.08.10) assegnata "pro indiviso" e "pro quota" insieme ai singoli lotti e ceduta, sempre "pro indiviso" e "pro quota", al Comune di Trinità con la convenzione integrativa del 9.12.1975;

- che nessun dubbio può sussistere sul fatto che la Comunità del Territorio di Costa Paradiso si identifichi con la comunione avente appunto ad oggetto l'area di Ha 572.08.10 atteso, da un lato, che è stata l'assemblea dei partecipanti alla Comunità, nella seduta del 27.1.1990 (v. verbale in atti), ad



FRASCIATA COPIA
CONFORME / INFELEMALE
AVV. F. DEMARTIS
CON / SENZA URGENTZA
L. 10.11.1967
PAG. 14
MARCHESI 8,26 x 3
MARCHESI



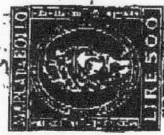
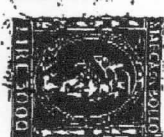
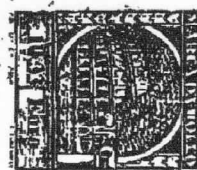
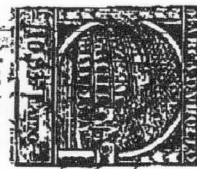
apportare numerose modifiche all'originario regolamento della comunione (cosa che sarebbe davvero incomprensibile se si trattasse di un'entità diversa dalla comunione che nel regolamento modificato trova la sua disciplina) e, dall'altro, che dal 1967 ad oggi (in oltre trenta anni) nessun altro soggetto od organismo si è mai occupato dell'amministrazione ordinaria e straordinaria delle cose comuni al di fuori degli organismi amministrativi della Comunità.

La prima articolazione del terzo motivo deve, pertanto, essere respinta.

Vanno ora esaminati congiuntamente, perché tra loro strettamente connessi e consequenziali, il secondo motivo di gravame, la prima e la seconda articolazione del quarto motivo.

Tutti gli anzidetti motivi sono infondati.

E' circostanza documentalmente dimostrata (di ciò si è già detto) che il Comune di Trinità, in forza della cessione operata in suo favore dalla Cooperativa Costa Paradiso s.r.l., è divenuto comproprietario dell'area indivisa di Ha 572.08.10 (insieme agli altri comproprietari che partecipano alla comunione) per una quota pari a 1.491/10.0000. Questa quota di comproprietà - tanto emerge dalla convenzione integrativa del 9.12.1975 - corrisponde a quelle aree della superficie di Ha 85.28.65 sulle quali, secondo la precedente convenzione (in atti) in data 1.8.1975, dovevano essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, acquedotto, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, impianto per lo smaltimento delle acque luride) e che, per quel che risulta, non sono state ancora acquisite dal Comune il quale, soltanto allora, diventerà proprietario esclusivo di esse.



Nel regolamento della Comunità del Territorio di Costa Paradiso prodotto in primo grado queste aree sono considerate comuni (v. art. 3: " Sono proprietà comune pro-indiviso, in proporzione delle singole quote specificate nell'atto di assegnazione o di compravendita di ciascun partecipante, 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").

Poiché non risulta che la comproprietà di cui è titolare il Comune di Trinità sia esclusa dalla partecipazione alla comunione denominata " Comunità del Territorio Costa Paradiso", il diritto di quel Comune ad essere considerato partecipe di tale Comunità non può essere posto in dubbio.

Né può essere posto in dubbio il suo diritto a prendere parte alle assemblee e ad esprimere il suo voto, non ravvisandosi nel regolamento della Comunità alcun rapporto tra diritto di voto e partecipazione alle spese, nel senso che solo a chi partecipi alle spese spetti il diritto di voto. Per argomentare in termini più concreti, il fatto che il Comune di Trinità non partecipi alle spese in quanto queste sono sopportate soltanto dai proprietari degli edifici (ossia del costruito), non significa che debba essere privato del diritto di prendere parte alle assemblee e di esprimere il suo voto in base ai millesimi di comproprietà.

Afferma l'appellante che l'azione proposta dal Comune di Trinità rendeva necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i proprietari facenti parte della Comunità dato che la qualificazione di quel Comune come condomino incideva non solo sugli interessi comuni, ma anche sui diritti dei singoli..

La tesi non merita di essere condivisa in quanto il Comune, lungi dal domandare l'attribuzione a sé di millesimi di comproprietà di cui non era



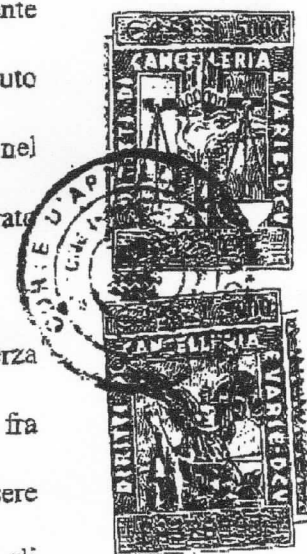
PHILIPPA
Abel F. Anselmi
C/12
4/12

titolare (pretesa che, se azionata, avrebbe reso indispensabile la presenza in giudizio degli altri comproprietari che partecipano alla comunione), null'altro ha fatto, in sostanza, se non rivendicare ex art. 1105 c.c. il proprio diritto a partecipare alle assemblee e ad esprimere il voto, diritto che, ricompreso in quello, più ampio, del diritto di comproprietà consacrato nella più volte citata convenzione integrativa del 9.12.1975, non incide in alcun modo nella sfera giuridica degli altri comunisti i quali, pertanto, non possono essere considerati litisconsorti necessari.

E' destituita di fondamento anche la censura prospettata con la terza articolazione del quarto motivo.

L'addebito mosso al primo giudice di non avere specificato, nel dichiarare la nullità delle delibere come conseguenza della avvenuta esclusione del Comune di Trinità dal diritto di voto, in che cosa fosse consistita questa esclusione (se si fosse tradotta cioè nel togliere la parola al rappresentante del Comune, o invece nel non verbalizzare le sue dichiarazioni, o invece ancora nel non conteggiare il voto), trascura di considerare che nessun onere di "specificazione" aveva quel giudice essendo circostanza pacificamente acquisita agli atti che la ragione per la quale il Comune non aveva potuto esercitare il proprio diritto di voto trovava la sua unica giustificazione nel fatto che la Comunità del Territorio di Costa Paradiso lo aveva considerato carente di tale diritto.

Quanto al duplice addebito mosso al primo giudice (seconda e terza articolazione del terzo motivo) di non avere chiarito a quale fattispecie, fra quelle regolate dall'art. 1108 c.c., avesse inteso fare riferimento e di essere inoltre incorso nel vizio di ultrapetizione per non avere considerato che gli attori, con l'atto introduttivo del giudizio, non avevano allegato la



TASSA REG.

violazione di maggioranze o altri "quorum", è da porre in rilievo che tali censure, sicuramente fondate (non è dato in effetti comprendere, dall'esame della sentenza, a quali delle situazioni delineate dall'art. 1108 c.c. il Tribunale abbia inteso fare riferimento; inoltre, è sfuggito a quel giudice che soltanto con la comparsa conclusionale, e quindi tardivamente, gli attori Fabiani Vittorio e Romei Licena avevano dedotto l'invalidità delle delibere per inosservanza della norma di cui all'art. 1108 c.c.), non valgono a determinare la riforma della impugnata sentenza atteso che il giudice di primo grado ha dichiarato la nullità delle delibere di cui si tratta non soltanto per una ragione strettamente formale (violazione della norma di cui all'art. 1108 c.c., concernente il calcolo delle maggioranze numeriche e millesimali prescritte per le deliberazioni aventi ad oggetto innovazioni e/o atti eccedenti l'ordinaria amministrazione), ma anche per una ragione sostanziale (violazione della norma di cui all'art. 1105 c.c., che sancisce il diritto inderogabile di ciascun partecipante di concorrere all'amministrazione della cosa comune e dunque di intervenire alle assemblee, di esprimere l'assenso o il dissenso sugli argomenti all'ordine del giorno, di votare in proporzione alla sua quota). E poiché al Comune di Trinità, come si è già precisato, non è stato riconosciuto il diritto di esprimere l'assenso o il dissenso sugli argomenti posti all'ordine del giorno della riunione in data 30.1.1993 e di votare in proporzione alla sua quota, la statuizione di nullità delle delibere "de quibus" deve restare ferma trattandosi di delibere adottate in violazione della norma inderogabile di cui all'art. 1105 c.c..

Per quanto sin qui esposto ed osservato, l'appello deve essere respinto.

Le spese del giudizio di impugnazione seguono la regola della soccombenza



P.Q.M.

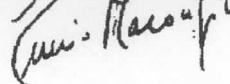
La Corte, definitivamente pronunciando:

- 1)- rigetta l'appello proposto dalla Comunità Costa Paradiso contro la sentenza del Tribunale di Tempio Pausania, Sezione Stralcio, in data 30 agosto 2000;
- 2)- condanna la Comunità appellante, in persona del legale rappresentante, alla rifusione delle spese del presente grado, che liquida in complessivi € 3.901,31, ivi compresi € 1.156,86 per diritti ed € 2.324,06 per onorari di avvocato, in favore degli appellati Fabiani Vittorio e Romei Licena, ed in complessivi € 4.469,40, ivi compresi € 1.156,86 per diritti ed € 2.840,51 per onorari di avvocato, in favore del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, oltre IVA e CPA, nelle percentuali di legge, se dovuti.

Sassari 28 Giugno 2002

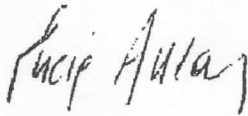
Il Presidente

Dott. *Ennio Marongiu*



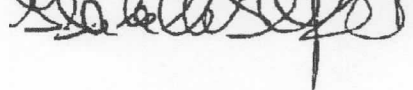
Il Consigliere est.

Dott.ssa Maria Lucia Auzzas



Il Cancelliere C2

Dott.ssa *Isabella Dioguardi*

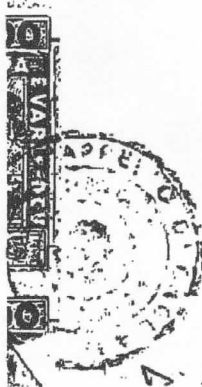


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 3 OTT. 2002

IL CANCELLIERE C2

Dott.ssa *Isabella Dioguardi*



RIASCIATA COPIA
CONFORME / INFORMALE