

**TRIBUNALE DI UDINE**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**R.G. n. 700-1/2019**

Il Giudice designato,

letta l'istanza di sospensione della delibera condominiale di cui al punto 1) dell'o.d.g. dell'assemblea del 13.1.2019 svolta dagli attori contestualmente all'atto di citazione di impugnazione delle suddetta delibera;

esaminata la documentazione dimessa dall'attore;

letti gli atti ed esaminata la documentazione dei convenuti comparsi e dell'intervenuto;

sentiti i procuratori,

osserva quanto segue.

Gli attori hanno esposto che:

- in data 26.6.1998 veniva sottoscritta dal Comune di Lignano Sabbiadoro e dalle società Campeggio Bermude S.a.s. e Villaggio Turistico Bermude S.a.s. con atto del Notaio dott. Alberto Menazzi di Udine, racc. n. 42841 e rep. n. 139696, una convenzione urbanistica in esecuzione del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, denominato "Casabianca", approvato con delibera n. 17 del 28.4.1998- 5.6.1998 ed avente ad oggetto la realizzazione di complessi ricettivi complementari e di zona a verde attrezzato;
- l'art. 5 della suddetta convenzione prevedeva l'obbligo di garantire l'unicità della proprietà e l'unitarietà della gestione del villaggio e che tale l'impegno doveva essere riportato in tutti i successivi atti di trasferimento della proprietà;
- le società Campeggio Bermude S.a.s. e Villaggio Turistico Bermude S.a.s. si sono fuse e trasformate nella società Villaggio Casabianca S.r.l. divenendo il soggetto tenuto ad attuare la suddetta convenzione;



- per garantire i vincoli di unicità della proprietà e della unitarietà della gestione veniva redatto dalla unica originaria proprietaria, Villaggio Casabianca S.r.l., il regolamento della comunione trascritto presso la Conservatoria di Udine in data 5.7.2004 ai n.ri 20939/14461 (di seguito: Regolamento 2004);
- nel periodo 2004-2010 vennero stipulati gli atti di cessione delle quote del complesso turistico che prevedevano l'uso esclusivo e permanente delle unità abitative e del posto auto, oltre al trasferimento della quota di comproprietà dell'area di pertinenza adibita a verde, mentre alla Villaggio Casabianca S.r.l. rimase la quota maggioritaria di 324,97 millesimi;
- con ordinanza-ingiunzione n. 52 del 21.6.2019, il Comune di Lignano Sabbiadoro intimava alla Villaggio Casabianca s.r.l. ed agli altri titolari dei diritti reali sugli immobili, di ripristinare entro il termine di 90 giorni la legalità delle strutture per il soggiorno interno al Villaggio Turistico Casabianca, comunicando, in caso di mancata ottemperanza, l'acquisizione del compendio immobiliare e di cessare l'utilizzazione abusiva a scopo residenziale delle unità immobiliari a favore della destinazione turistico ricettiva di villaggio turistico;
- in data 30.10.2010 veniva approvato all'unanimità un nuovo regolamento di comunione a cura del Notaio Dott. Bruno Panella disciplinante la comunione del compendio immobiliare "Villaggio Turistico Casabianca", cui partecipavano tutti i soggetti titolari della quota indivisa di comproprietà (di seguito anche regolamento 2010);
- tale regolamento prevedeva: *i)* che l'uso del Villaggio Turistico Casabianca fosse attuato mediante concessione in godimento del compendio immobiliare comune ad un soggetto terzo a ciò abilitato (art. 2); *ii)* la nomina dei Consiglieri del C.d.A. e del Presidente con potere di stipulare il contratto di locazione e gestione (artt. 3 e 4);
- a tale scopo in data 22.11.2010 veniva costituita la Società Casabianca Resort S.r.l.;



- in data 30.4.2013 veniva sottoscritto il contratto di locazione di struttura turistico ricettiva, tuttora vigente, tra la comunione Villaggio Turistico Casabianca e la Casabianca Resort S.r.l. (di seguito: contratto di locazione);
- il contratto di locazione prevedeva: *i)* la locazione del compendio immobiliare composto da blocchi di unità abitative ed impianti di servizio, beni comuni pertinenziali ed accessori al compendio (art. 1); *ii)* la determinazione del valore annuale di locazione per ciascuna unità abitativa da corrispondere da parte della conduttrice ai singoli proprietari (art. 3); *iii)* a carico della conduttrice le spese per la manutenzione ordinaria e quelle inerenti gli impianti comuni (art. 8); *iv)* obbligo di conservazione da parte della conduttrice del compendio immobiliare, degli impianti, degli accessori, delle pertinenze, dei servizi (art. 10);
- veniva presentata al Comune di Lignano Sabbiadoro una proposta di Piano Attuativo Comunale (P.A.C.), di iniziativa privata, denominato "Casabianca", con contestuale richiesta di revoca del precedente P.R.G.C. del 1998, al fine di ottenere una variazione dello strumento urbanistico e permettere alle parti di giungere all'atto di divisione degli immobili attualmente in comunione indivisa;
- in data 22.10.2015 veniva, conseguentemente, sottoscritto un contratto preliminare di divisione parziale sottoposto a condizione sospensiva a rogito del Notaio Dott. Amodio di Udine, rep. n. 211.612 e racc. n. 54.107, che divenne efficace per avveramento della condizione in data 15.12.2017, a seguito dell'approvazione del P.A.C. da parte del Consiglio Comunale del Comune di Lignano Sabbiadoro con deliberazione n. 130;
- in data 27.3.2018 con atto a rogito Notaio Dott. Amodio veniva sottoscritta la convenzione PAC "Casabianca" tra le parti della comunione del compendio immobiliare Villaggio Turistico Casabianca ed il Comune di Lignano per l'attuazione del suddetto PAC;



- l'art. 6 della suddetta convenzione prevedeva la possibilità di attribuire le singole unità immobiliari ai comproprietari, mantenendo la gestione delle opere e dei servizi del villaggio turistico in modo unitario e privato;
- in data 26.7.2018 tutti i comproprietari hanno sottoscritto un atto di divisione a rogito del Notaio Dott. Amodio rep. n. 271.190 e racc. n. 58.156 relativo alle sole unità residenziali turistico-ricettive, con esclusione dei beni e dei servizi comuni che restavano in comunione;
- in data 13.1.2019, in seconda convocazione, si è tenuta l'assemblea straordinaria dei proprietari del Villaggio Turistico Casabianca che ha, a maggioranza, nominato la Società S.AM.CO S.n.c. quale amministratore di condominio.

Su tali premesse fattuali, gli attori hanno impugnato la suddetta delibera ritenendola nulla e/o annullabile.

Gli attori sostengono che la delibera sia nulla per l'impossibilità dell'oggetto ed in quanto la nomina dell'amministratore è avvenuta in base alla maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c..

Precisano, infatti, gli attori, da un lato, che, con riferimento alle parti rimaste in comune a seguito dell'atto di divisione del 2018, non sussiste un condominio, ma trattasi di beni in comunione e, dall'altro, che la maggioranza che ha adottato la delibera è inferiore a quella prevista dal Regolamento del 2010.

Sostengono, altresì, gli attori che non sarebbe sorto il condominio sui beni rimasti in comunione in quanto non vi è alcun rapporto di strumentalità ed accessorietà tra i suddetti beni e le unità residenziali.

Precisano, inoltre, gli attori che a seguito della nomina dell'amministratore di condominio vi sarebbe, poi, una sovrapposizione di competenze e di gestione con la Casabianca Resort S.r.l. che, in forza del contratto di locazione, continua a gestire sia la comunione del compendio immobiliare del Villaggio Turistico



Casabianca, sia le parti comuni del Condominio (espressione utilizzata dagli attori a fine di pagina 24 dell'atto di citazione).

Gli attori concludono ritenendo la delibera nulla in quanto: a) i beni non oggetto di divisione sono in comunione e non parti comuni del condominio per assenza del rapporto di strumentalità tra il bene individuale ed il bene comune; b) l'amministrazione delle parti comuni è attribuita alla Casabianca Resort S.r.l. in forza del contratto di locazione del 2013.

Quanto all'annullabilità, gli attori ritengono che la delibera sia annullabile in quanto: a) ai fini della determinazione della maggioranza non sono stati considerati i millesimi indicati nel Regolamento del 2004; b) doveva essere seguita la procedura di cui al Regolamento del 2010; c) non poteva essere attribuito all'amministratore il potere di stilare una bozza del regolamento.

Per le ragioni sopra esposte gli attori ritengono sussistere il *fumus boni iuris*, mentre, quanto al *periculum*, ritengono che quest'ultimo sia *in re ipsa* nella duplicazione delle spese di ordinaria e straordinaria amministrazione, mentre all'udienza del 26.3.2019 hanno rilevato che la delibera impugnata, se non sospesa, determinerebbe una lesione immediata e grave del diritto di prenotazione spettante agli attori ed a tutti i componenti della comunione *ante* divisione 2018.

L'amministratore di Condominio con la propria memoria difensiva ha contestato e replicato alle deduzioni attoree affermando che:

- con l'atto di divisione del luglio del 2018 è venuta meno la comunione per molti beni in quanto assegnati in proprietà esclusiva (villette), mentre è stata mantenuta per altri (quali, ad esempio, n. 8 parcheggi, spazi scoperti, locali ed impianti di uso comune, viale di accesso, aree verdi, locale portineria e locali tecnici);
- a seguito dell'atto di divisione è sorto il Condominio, essendo costituito da parti di edificio di proprietà esclusiva e parti oggetto di proprietà comune legate, come nella fattispecie in esame, da un rapporto di servizio alle parti di



proprietà esclusiva, valendo ciò sia in ipotesi di Condominio verticale sia in ipotesi di Condominio orizzontale e/o di Supercondominio;

- in ipotesi di condominio, il complesso deve essere dotato di un amministratore ex art. 1129 c.c. trattandosi di norma che non può essere derogata ex art. 1138, comma IV, c.c.;
- vi può essere la coesistenza sia del contratto di locazione per la gestione del complesso, sia dell'amministrazione condominiale;
- la società Casabianca Resort S.r.l. non ha la gestione del complesso che è stato a quest'ultima solamente locato;
- all'amministratore di condominio spettano i compiti di cui all'art. 1129, 1130 e 1135 c.c. che non sono stati attribuiti alla società Casabianca Resort S.r.l., la quale non ha poteri di amministrazione straordinaria, né per gestire situazioni straordinarie urgenti;
- la votazione per la nomina dell'amministratore di Condominio è avvenuta prendendo in considerazione i millesimi tratti dall'atto di divisione e, comunque, tale nomina può avvenire anche in assenza della tabella millesimale;
- risulta infondata la tesi che debba applicarsi il regolamento del 2010 perché le norme sul funzionamento del condominio, con riguardo all'amministrazione, non sono derogabili;
- la delibera non ha attribuito all'amministratore il compito di stilare una bozza di regolamento e, comunque, si tratterebbe di una delibera priva di natura decisoria.

Quanto ai convenuti Domenighini e Itel S.r.l. ed all'intervenuto Villaggio Casabianca S.r.l., gli stessi hanno svolto difese sostanzialmente simili a quelle dell'amministratore del Condominio.



Passando ad esaminare il contenuto della richiesta cautelare, occorre evidenziare che il principale oggetto di discussione riguarda se, a seguito dell'atto di divisione notarile del 2018, sia o meno sorto un condominio.

Affinché si possa ritenere sorto un Condominio occorre seguire ed applicare i principi espressi oramai da pacifica giurisprudenza, quali: i) l'edificio sia effettivamente costruito, ii) sussista un vincolo di accessorietà tra il patrimonio condominiale e le porzioni esclusive, ossia che si verifichi una strumentalità dell'insieme dei beni ed impianti comuni a favore di un distinto insieme di proprietà private; iii) nulla osta a che il condominio sia verticale e/o orizzontale; iv) la pluralità di partecipanti ai quali sia distribuita la titolarità del diritto di proprietà sulle porzioni di piano esclusive.

Non è questa la sede per esaminare le diverse situazioni dal quale può sorgere un condominio, ma è opportuno ricordare che la costituzione del condominio è automatica e si verifica senza che sia necessario alcun comportamento o dichiarazione ad opera dei partecipanti, essendo sufficiente il semplice fatto della trasformazione di una situazione di dominio esclusivo e solitario in una situazione di dominio plurimo e ciò può avvenire per frazionamento o per la vendita da parte dell'unico proprietario di un immobile (Cass. Ci., Sez. II, 18.12.2014 n. 26766, Cass. Civ., Sez. II, 2.3.2017 n. 5335), per permuta (Cass. Civ., Sez. II, 29.7.1981 n. 4857), per testamento (Cass. Civ., Sez. II, 19.11.2002 n. 16292 e Corte Appello Venezia 17.2.1958) ed anche per atto di divisione di cosa futura (Cass. Civ., Sez. Un., 5.7.1982 n. 4001).

In sostanza, è pacifico che, per la nascita del condominio, non è necessario un formale atto di costituzione, essendo sufficiente la presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà delle distinte unità immobiliari che lo compongono e la presenza di talune parti comuni, in rapporto alla loro specifica funzione di servire all'utilizzazione e al godimento delle parti di proprietà esclusiva (Tribunale Arezzo 5.7.2017 n. 828, Cass. Civ., Sez. Un., 30.1.2006 n. 2046).



Dunque il condominio si costituisce *ex se* ed *ope legis*, al verificarsi di una serie di presupposti di fatto e di diritto, senza necessità di alcuna attività da parte dei soggetti interessati, né tanto meno ad opera di organi giudiziari o amministrativi. In presenza di tali presupposti, il condominio è costituito *ipso iure*, indipendentemente dall'adozione del regolamento o dalla costituzione degli organi condominiali, né tanto meno della formazione delle tabelle millesimali (Cass. Civ. 19.7.2012 n. 12471).

La costituzione del condominio è, quindi, un mero fatto cui l'ordinamento riconosce determinati effetti giuridici.

Ne consegue che, in presenza di pluralità di proprietari esclusivi, occorrerà indagare se le parti comuni abbiano o meno un vincolo di accessorietà con le proprietà esclusive, nel senso se abbiano la funzione di servire all'utilizzazione ed al godimento delle stesse e se sono al loro servizio.

In ciò consiste l'oggetto del contendere e, quindi, l'unica e principale questione da accertare della fattispecie in esame.

Ovviamente, prima di esaminare il caso *de qua*, occorre brevemente ricordare in che cosa consista tale relazione di accessorietà delle parti comuni con le proprietà esclusive.

L'art. 1117 c.c. contempla due differenti forme di collegamento tra i piani e le porzioni di piano da una parte, e le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, dall'altra: un collegamento materiale, consistente nell'incorporazione tra entità inscindibili, ed un collegamento funzionale, consistente nella congiunzione tra res separabili. Il primo si presenta quale necessità per l'esistenza o per l'uso (il tetto, le fondamenta, le scale, ecc.) che rende le cose in proprietà individuale e le cose comuni inseparabili le une dalle altre, pur nell'autonoma rilevanza giuridica, mentre il secondo si traduce nella destinazione all'uso o al servizio derivando esso da una unione fisica stabile tra le *res*, che tuttavia può essere posta nel nulla





senza grave deterioramento dei beni (impianto di riscaldamento, tubature, ascensore, ecc.) (Cass. Civ., 3.10.2003 n. 14791 cit. dagli attori).

Proprio questo particolare collegamento tra i beni individuali e i beni comuni (collegamento cui l'ordinamento dà rilevanza giuridica ponendolo a fondamento del diritto di condominio) è stato definito in giurisprudenza come relazione di accessorietà, espressione che traduce in maniera unitaria e più esauriente quei collegamenti desumibili dall'art. 1117 c.c. perché racchiude in sé sia il legame funzionale che la connessione materiale (Cass. Civ., 3.10.2003 n. 14791).

Con la conseguenza che, ove manchi un tale collegamento, la disciplina da applicarsi non sarà quella del condominio, ma sarà invece quella della comunione: il che si ha anche nel caso di beni che, pur posti nell'ambito dell'edificio in condominio (come per esempio una piscina, i campi da tennis, gli spazi verdi), non siano caratterizzati da quella relazione di accessorietà rispetto alla proprietà solitaria e possano essere oggetto di godimento totalmente svincolato dal godimento di quest'ultima (Cass. Civ., 3.10.2003 n. 14791).

In sostanza l'oggettiva e stabile destinazione dei beni comuni al servizio, cioè all'uso ed al godimento, degli edifici è la condizione nella quale si concreta il rapporto di accessorietà, vale a dire quel particolare rapporto di servizio tra beni di proprietà comune e beni di proprietà esclusiva che dà luogo alla figura del condominio. Deve trattarsi di un rapporto di accessorietà strumentale e funzionale tra unità immobiliari di proprietà esclusiva ed impianti e servizi comuni tale che questi siano lo strumento per il godimento dei beni di proprietà esclusiva e non siano suscettibili di utilità autonoma (Cass. Civ. 2.3.2007 n. 4973 e Cass. Civ. 16.4.2007 n. 9093).

In questa fase sommaria si ritiene che vi siano elementi sufficienti per ritenere che nella fattispecie in esame possa ritenersi configurato un rapporto di accessorietà, nel senso sopra indicato, tra le singole unità residenziali (villette) del Villaggio



Turistico Casabianca e le parti comuni (n. 8 parcheggi, aree verdi, piscine, locali tecnici, viale, locale portineria, locali di servizio ecc...).

Da un lato vi è il dato letterale-testuale dell'atto di divisione.

A pag. 41 dell'atto di divisione, tutti i comproprietari di comune accordo hanno convenuto che *"la comunione tra loro esistente venga parzialmente sciolta, fatta eccezione per i subalterni costituenti le parti comuni del condominio sopra meglio indicati..."*.

Vi è, quindi, la consapevolezza, tra i comproprietari, che a seguito della divisione di una parte dei beni assegnati in proprietà esclusiva ed il rimanere in comunione della parte dei beni comuni, si è determinata la costituzione del condominio.

Determinazione che non può ritenersi superata a seguito del richiamo nella sezione "Patti e Condizioni" del medesimo atto, al punto 4), alla vigenza dell'unitarietà della gestione del Villaggio e degli impianti, delle attrezzature ed ai servizi ad esso pertinenti come previsto nella convenzione del 1998 e nella convenzione 2018 ed, al punto 5), al fatto che il godimento del villaggio è regolato dal Regolamento 2010 ed all'unitarietà del complesso è stata data in gestione alla Casabianca Resort S.r.l..

Dall'altro lato, ha preminente rilevanza il contesto in cui è sorto il Villaggio.

Proprio il richiamo svolto a pag. 22 dagli attori alla sentenza della Corte di Cassazione n. 14791 del 2003 – al solo scopo di affermare che non sussiste un rapporto di strumentalità tra le parti in comunione ed i beni individuali, nelle ipotesi in cui beni, quali la piscina, i campi da tennis, gli spazi verdi, sono privi di relazione di accessorietà con i beni individuali poiché possono essere oggetto di godimento totalmente svincolato dal godimento della proprietà individuale e, soprattutto, *"non costituiscono parti necessarie per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, né destinate al loro uso o servizio. Senza queste cose in comune le costruzioni esisterebbero ugualmente e potrebbero del pari essere utilizzate"* – è,



al contrario, utile per affermare la sussistenza, nella fattispecie in esame, di tale rapporto di strumentalità.

Occorre, infatti, considerare il contesto in cui è sorto ed inserito il Villaggio Casabianca.

Quest'ultimo, come più volte affermato dagli stessi attori, è un villaggio turistico, situato in una delle più importanti località balneari del Friuli Venezia Giulia, in una nota e rinomata località e città di mare, dove le singole unità residenziali vengono utilizzate al solo fine turistico da parte dei singoli proprietari, alloggiandovi in proprio o locandole a terze, proprio per il contesto in cui sono inserite e sono state costruite, non essendo consentito un soggiorno che si estenda per l'intero anno solare.

In tale contesto, nel quale vige l'obbligo della unitarietà della gestione e degli impianti, servizi, attrezzature, non è pensabile che parti comuni – quali parcheggi, le aree verdi, i marciapiedi, le piscine, il locale portineria, gli impianti, i locali tecnici – non costituiscano parti necessarie, non solo per l'esistenza o per l'uso delle unità abitative, ma anche per l'esistenza del villaggio stesso, né è pensabile che le stesse non siano destinate all'uso o servizio delle unità private.

E' evidente che in un contesto quale quello di un villaggio turistico in località di mare, senza i suddetti beni in comune le unità abitative non esisterebbero ugualmente e non potrebbero del pari essere utilizzate.

Ciò è ancor più vero se solo si pensi che la quasi totalità dei villaggi turistici di località di mare, pubblicizzano la propria struttura proprio mettendo in evidenza, anche a livello fotografico, parti comuni quali le piscine, le aree verdi, la portineria ed i viali di accesso e vengono rappresentate con eleganza, ordine, pulizia, decoro, a dimostrazione come tali strutture sono necessarie, se non imprescindibili, per l'essenza (se non esistenza) stessa del villaggio turistico e, conseguentemente, per invogliare i clienti ad alloggiare presso le unità abitative o ivi trascorrere il periodo di vacanza.



Pensare ad unità abitative residenziali prive di tali beni in comune, anche ammettendo che le stesse esisterebbero ugualmente e potrebbero del pari essere utilizzate, farebbero venir meno il concetto stesso di villaggio turistico dell'intera struttura, la quale sarebbe priva di tutta una serie di beni e strutture che caratterizzano un villaggio turistico e che determinano quel rapporto di servizio, uso e godimento delle unità stesse per un periodo limitato dell'anno.

Ciò vale, a maggior ragione, per il Villaggio Turistico Casabianca.

La struttura, infatti, si trova situata in Via Casabianca in Lignano Sabbiadoro, in una zona immersa nel verde, non in prossimità del mare dal quale mantiene una certa distanza, ragione per la quale la piscina della struttura ha una maggior funzione di servizio e godimento delle unità residenziali e, dalle foto che si possono reperire sui comuni motori di ricerca in internet, risulta comprovato quanto emerge dalle planimetrie dimesse, vale a dire che la portineria all'ingresso svolge una funzione di sicurezza e controllo delle persone e dei mezzi che accedono alla struttura ed alle unità residenziali, che i viali interni, ornati da un ampio contesto di zone verdi attrezzate, risultano, anch'essi necessari, per raggiungere le singole e numerose unità residenziali costituite in vari blocchi, posti in evidenza dalla stessa conduttrice Casabianca Resort S.r.l. nel proprio sito internet.

Ne consegue che, chiarito e ritenuto, in questa fase sommaria, la verosimile esistenza nel Villaggio Turistico Casabianca di un Condominio tra le unità residenziali di proprietà esclusiva e le restanti parti comuni, debbano trovare l'applicazione le disposizioni codicistiche in materia condominiale, tra le quali l'obbligo della nomina dell'amministratore con le maggioranze ivi previste.

Quanto, poi, al paventato rischio che con la nomina dell'amministratore di condominio sorga una duplicazione di funzioni tra l'amministrazione condominiale e la Società Casabianca Resort, quale conduttrice del Villaggio Turistico, in questa fase sommaria della decisione, non appare che possa sussistere una situazione di



conflitto di attribuzioni, in quanto le suddette funzioni sembrano riguardare campi e settori diversi. In ogni modo, non spetta all'autorità giudiziaria definire le competenze dell'una o dell'altra, ma alle parti nell'ambito della propria autonomia contrattuale, salvo dover intervenire per dirimere eventuali conflitti di attribuzione o competenze che potrebbero sorgere.

Anche se dall'esame del contratto di locazione di struttura turistico ricettiva del 30.4.2013 è difficile ritenere che alla Casabianca Resort S.r.l. sia stata attribuita la gestione del villaggio, in quanto l'oggetto del contratto prevede la mera locazione del compendio immobiliare di cui è costituito il villaggio. Inoltre alla medesima è attribuita la sola manutenzione ordinaria, mentre la manutenzione straordinaria – alla luce dell'intervenuto atto di divisione – spetta ai singoli proprietari per eventuali interventi da svolgere sia sulle proprie unità abitative, sia sui beni, servizi ed impianti comuni. In tal caso la gestione dovrà, ovviamente, avvenire sulla base della disciplina condominiale.

A ciò si aggiunga che all'amministratore di condominio spettano tutta una serie di compiti, ben delineati dalla difesa della S.AM.Co. S.n.c., che di certo non posso spettare e competere alla conduttrice Casabianca Resort S.r.l..

Da ultimo, occorre evidenziare che la contestazione attorea in ordine al fatto che l'assemblea avrebbe affidato all'amministratore il compito di redigere una bozza di regolamento da approvare in una successiva delibera, non appare ammissibile in quanto, da un lato, dal verbale dell'assemblea non risulta che tale delibera sia stata adottata con riferimento al punto 1) dell'o.d.g. oggetto di impugnazione, e nemmeno, per completezza di esposizione, con riferimento al punto 3) dell'o.d.g., dove la proposta del Presidente di raccogliere entro venti giorni dall'assemblea altre proposte di bozze di regolamento che, insieme alla bozza già pervenuta, verranno analizzate dall'Amministratore il quale produrrà un regolamento da sottoporre alla votazione dei comproprietari in un'apposita assemblea da convocare entro 30 giorni, non è stato oggetto di votazione in quanto l'unica



votazione svolta è stata quella della nomina, a consigliere, della Signora Rosa Moretti; dall'altro, ammesso che tale delibera sia stata, comunque, adottata si tratterebbe di una mera delibera avente natura programmatica/organizzativa.

Alla luce di quanto sopra esposto, ritenuta la carenza del requisito del *fumus boni iuris*, restano assorbite le ulteriori questioni preliminari sollevate dai conventi e dall'intervenuta.

Quanto, infine, al *periculum*, l'istanza attorea risulta carente.

Ed, infatti, gli attori si sono limitati ad affermare che il *periculum* è in *re ipsa* e consisterebbe negli effetti che si produrrebbero a seguito degli atti, dell'attività e dei negozi che l'Amministratore del condominio porrebbe in essere nelle more del giudizio, nonché nell'evidente ed inutile duplicazione di spese di gestione del Villaggio Turistico, comprese quelle di ordinaria e straordinaria amministrazione.

Gli attori, poi e solo all'udienza del 26.3.2019, hanno rappresentato che la nomina dell'amministratore determinerebbe una lesione immediata e grave del diritto di prenotazione spettante agli attori ed a tutti i competenti della comunione.

Entrambe le contestazioni risultano generiche, se solo si pensi che non viene compiutamente spiegato per quale ragione sussisterebbe una duplicazione di spese, se conduttrice ed amministrazione condominiale hanno compiti e funzioni che non appaiono sovrapponibili, e che, al più, dovranno essere meglio delineati; né è stato spiegato in quali termini e forme si determinerebbe la lesione del diritto di prenotazione spettante agli attori ed ai componenti della comunione se ciò è disciplinato dall'art. 10, comma 2 lett. h), del contratto di locazione, norma che non risulta essere venuta meno a seguito della nomina dell'amministratore del condominio.

Occorre svolgere, infine, un'ultima riflessione in merito alla comparazione del danno che subirebbe il Condominio per effetto della sospensione della delibera di nomina dell'amministratore ed il danno che subirebbero gli attori per effetto dell'esecuzione della delibera stessa.



In tale ottica comparatistica è evidente che il Condominio, a seguito della sospensione della nomina del proprio amministratore, subirebbe un pregiudizio maggiore di quello che deriverebbe agli attori – sebbene da quest’ultimi delineato in termini assolutamente generici – in quanto, come rappresentato dalla difesa della S.AM.Co S.n.c., il Condominio verrebbe privato di quella figura tenuta al compimento delle attività di carattere civilistico, nonché fiscale ed amministrativo che la legge pone a carico del condominio.

\*

#### Quanto alle spese ed alla pluralità delle parti

Le spese seguono la soccombenza e, considerato il valore indeterminabile della controversia, la loro liquidazione viene effettuata ex art. 5, comma 6, del D.L. n. 55/2014 così come modificato dal D.M. n. 37/2018, considerando lo scaglione da Euro 26.000,00 ad Euro 52.000,00.

Osservata la pluralità di parti coinvolte nel presente giudizio, preme evidenziare che la pronuncia di un’unica condanna alle spese di causa, con liquidazione cumulativa delle medesime, è consentita a carico di più parti soccombenti, secondo la previsione dell’art. 97 c.p.c., ma non anche in favore di più parti vittoriose, che siano state assistite da difensori diversi.

Infatti, la solidarietà attiva non essendo espressamente prevista non si presume, per cui la responsabilità delle parti soccombenti comporta che ciascuna delle controparti, ove abbia presentato distinte comparse e memorie, abbia diritto al proprio rimborso, tanto più se la difesa sia stata espletata da difensori diversi (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 663 del 25/01/1999).

#### **P.Q.M.**

Rigetta l’istanza di sospensione della delibera condominiale di cui al punto 1) dell’o.d.g. dell’assemblea del 13.1.2019;



Condanna gli attori, in via tra loro solidale, alla rifusione delle spese di lite in favore della S.AM.CO. S.n.c. di Ambrosio Gino & C. che liquida, ex D.M. n.55/2014 così come modificato dal D.M. n. 37/2018, in €.2.500,00, oltre al rimborso forfettario nella misura del 15% del compenso, oltre ad IVA e CPA come per legge;

Condanna gli attori, in via tra loro solidale, alla rifusione delle spese di lite in favore del Signor Giovanni Domenighini e della società Itel S.r.l. che liquida, ex D.M. n.55/2014 così come modificato dal D.M. n. 37/2018, in €.2.500,00, oltre al rimborso forfettario nella misura del 15% del compenso, oltre ad IVA e CPA come per legge;

Condanna gli attori, in via tra loro solidale, alla rifusione delle spese di lite in favore della società Villaggio Casabianca S.r.l. che liquida, ex D.M. n.55/2014 così come modificato dal D.M. n. 37/2018, in €.2.500,00, oltre al rimborso forfettario nella misura del 15% del compenso, oltre ad IVA e CPA come per legge;

Si comunichi

Udine, lì 14.5.2019

Il G.O.P.  
Avv. Fabio Fuser

