



Rep 1583/19

R.G. 2103/19

TRIBUNALE DI UDINE

Il Tribunale di Udine riunito in camera di consiglio nelle persone dei sigg.ri Magistrati

dott. Gianfranco Pellizzoni	Presidente
dott.ssa Alessia Bisceglia	Giudice Relatore ed Estensore
dott.ssa Irma Giovanna Antonini	Giudice

16 LUG. 2019

1. Ritiene il Collegio che sia preliminarmente necessario riassumere i fatti di causa, lo svolgimento del giudizio pendente sub R.G. 700/19 del Tribunale di Udine e lo svolgimento del reclamo, attesa la complessità della vicenda.



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 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 fondevano e trasformavano 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 dall'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 venivano 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. rimaneva la quota maggioritaria di 324,97 millesimi.

Con ordinanza-ingiunzione n. 52 del 21.6.2010, 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.

Nel 2011 circa 50 comproprietari davano avvio ad un procedimento civile contro il Notaio Menazzi (rogante la convenzione del PRGC, il regolamento di comunione del 2004 e soprattutto gli atti di cessione di quote) per responsabilità civile da inadempimento, conclusosi con sentenza del Tribunale di Udine del 2014 di accoglimento e condanna al risarcimento del danno, mentre, sul fronte penale, il Notaio Menazzi e i titolari della Casabianca s.r.l., venivano condannati per i reati di cui agli artt. 110 c.p. e 44 c. 1 lett. c) d.p.r. 380/01, essendo stata posta in essere una lottizzazione abusiva.

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 sottoscrivevano 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 13.01.2019, in seconda convocazione, si teneva l'assemblea straordinaria dei proprietari del Villaggio Turistico Casabianca che, a maggioranza, nominava la Società S.AM.CO S.n.c. quale amministratore di condominio.

Ebbene, 26 membri del Villaggio Turistico Casabianca, votanti contrari in data 13.01.19, hanno impugnato la suddetta delibera, ritenendola nulla e/o annullabile, nel procedimento R.G. 700/19 Tribunale di Udine dott. Fuser.

In particolare, gli attori, nel procedimento R.G. 700/19, 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 sarebbe 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;

gli attori, quindi, sempre nel procedimento R.G. 700/19, hanno chiesto in via cautelare, ex art. 1137 c.c. e 668 bis c.p.c., la sospensione dell'efficacia della delibera assembleare dd. 13.01.19, ritenendo sussistere il *fumus boni iuris* per le ragioni già sopra esposte, mentre, quanto al *periculum*, sostenendo, in atto di citazione, che quest'ultimo sia *in re ipsa* nella duplicazione delle spese di ordinaria e straordinaria amministrazione ed avendo aggiunto all'udienza del 26.3.2019 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.

Costituendosi, nel procedimento R.G. 700/19 Tribunale di Udine, l'amministratore di Condominio, S.AM.CO S.n.c. 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;
- è 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.

Si sono costituiti nel procedimento R.G. 700/10 anche i convenuti Domenighini Giovanni, in qualità di Presidente pro tempore della Comunità del Compendio Immobiliare "Villaggio Turistico Casabianca", e ITEL S.R.L., in persona del legale rappresentante Domenighini Giovanni, ed è intervenuto volontariamente Villaggio Casabianca S.r.l., svolgendo difese sostanzialmente simili a quelle dell'amministratore del Condominio.

Il convenuto Zoratti Giancarlo è rimasto, invece, contumace.

Con ordinanza dd. 14.05.19, il Giudice del procedimento R.G. 700/19, dott. Fuser, ha rigettato l'istanza di sospensione della delibera condominiale dd. 13.01.19, condannando gli attori al pagamento delle spese di lite a favore delle altre parti costituite.

In particolare, con l'ordinanza dd. 14.05.19, il Giudice dott. Fuser ha escluso la sussistenza del *fumus boni iuris*, ritenendo che, con l'atto di divisione notarile del 2018, sia sorto un condominio, sussistendo un rapporto di sussidiarietà 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...), e, quindi, dovendo trovare applicazione le norme in materia condominiale che prevedono l'obbligatoria nomina dell'amministratore di condominio.

Nell'ordinanza dd. 14.05.19, il Giudice dott. Fuser ha, poi, escluso il 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 quanto non appare sussistere una situazione di conflitto di attribuzioni perchè le suddette funzioni sembrano riguardare campi e settori diversi e, in ogni caso, 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. Nell'ordinanza dd. 14.05.19, è stato pure sottolineato che dall'esame del contratto di locazione di struttura turistica 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 ed alla medesima società 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, dovendo, in tal caso, la gestione, ovviamente, avvenire sulla base della disciplina condominiale ed aggiungendosi che all'amministratore di condominio spettano tutta una serie di compiti (di carattere civilistico, nonché fiscale ed amministrativo che la legge pone a carico del condominio) che di certo non possono spettare e competere alla conduttrice Casabianca Resort S.r.l.

L'ordinanza dd. 14.05.19 ha, comunque, ritenuto insussistente anche il *periculum* rispetto alla cautela richiesta, evidenziando che gli attori si erano limitati, in atto di citazione, ad affermare che il *periculum* era *in re ipsa* e consisteva negli effetti che si sarebbero prodotti 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, salvo, poi e solo all'udienza del 26.3.2019, rappresentare 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 sono state qualificate dal Giudice del procedimento R.G. 700-1/19, generiche, rappresentando che gli attori non avevano spiegato compiutamente per quale ragione sussisteva una duplicazione di spese, se conduttrice ed amministrazione condominiale avevano compiti e funzioni che non apparivano sovrapponibili, e che, al più, dovevano essere meglio delineati; né gli attori avevano spiegato in quali termini e forme si poteva determinare la lesione del diritto di prenotazione spettante agli attori ed ai componenti della comunione visto che ciò era disciplinato dall'art. 10, comma 2 lett. h) del contratto di locazione, norma che non risultava essere venuta meno a seguito della nomina dell'amministratore del condominio.

Il Giudice dell'ordinanza dd. 14.05.19, da ultimo, ha svolto una riflessione in merito alla comparazione del danno che potrebbe subire il Condominio per effetto della sospensione della delibera di nomina dell'amministratore ed il danno che potrebbero subire gli attori per effetto dell'esecuzione della delibera stessa, concludendo per l'evidenza del maggior danno a cui sarebbe esposto il Condominio che, in caso di sospensione della delibera di nomina del suo amministratore, sarebbe privato di quella figura tenuta al compimento delle attività di carattere civilistico, nonché fiscale ed amministrativo che la legge pone a carico del condominio.

Avverso l'ordinanza dd. 14.05.19 hanno proposto il pendente reclamo, sub R.G. 2103/19 Tribunale di Udine, gli attori del procedimento R.G. 700/19 Tribunale di Udine (26 membri del Villaggio Turistico Casablanca, votanti contrari in data 13.01.19).

I reclamanti lamentano, in particolare, che il Giudice dell'ordinanza reclamata, col suo provvedimento, avrebbe sottratto alla società Resort s.r.l. il potere di gestione del complesso immobiliare turistico ricettivo in parola, mentre, in tesi attorea, che la società Resort s.r.l. abbia la gestione del Villaggio Turistico Casablanca si ricaverebbe dai documenti prodotti: il Regolamento di comunione del 2010 all'art. 2 (definito dai reclamanti di fondamentale importanza per l'interpretazione del successivo contratto di locazione ed al quale il Giudice reclamato non avrebbe fatto riferimento); lo Statuto della società Resort s.r.l. ("*...la società ha per oggetto le seguenti attività: a)- gestione di villaggi turistici e strutture turistico-ricettive in generale; b)- gestione di piscine...;c)- commercio al dettaglio...*"); l'atto di divisione del 2018 che parla di gestione unitaria; il contratto di locazione del 30.04.13.

I reclamanti hanno, comunque, precisato che attualmente i singoli proprietari hanno già concluso con la Resort s.r.l. i contratti di gestione delle singole villette per la stagione 2018-2019, così come fin dal 2013 hanno sempre effettuato.

I reclamanti, quindi, affermano che, avendo il Giudice dell'ordinanza reclamata, col suo provvedimento, sottratto alla società Resort s.r.l. il potere di gestione del complesso immobiliare turistico ricettivo, il Giudice avrebbe gettato irrimediabilmente l'intero villaggio nella stessa situazione di grave illiceità/abusività amministrativa che si era verificata tra gli anni 2004 ed il 2010, allorché il Comune di Lignano Sabbiadoro aveva intimato la cessazione dell'utilizzazione abusiva ordinando il ripristino della legalità posto che "*la configurazione è quella ricettiva...*". Adirittura, secondo i reclamanti, l'assenza di una gestione unitaria del Villaggio Turistico potrebbe portare alla contestazione di lottizzazione abusiva per violazione delle prescrizioni urbanistiche sulla utilizzazione comune del villaggio turistico.

I reclamanti, poi, in sede di reclamo, qualificano il contratto dd. 30.04.13 come un contratto di affitto di azienda, con poteri di gestione attribuiti alla conduttrice Resort s.r.l..



Ancora, i reclamanti lamentano che il Giudice dell'ordinanza reclamata avrebbe errato nel ritenere che le figure dell'amministratore del condominio e della Resort s.r.l. non siano sovrapponibili e non sussisterebbe una duplicazione di spese, come si ricaverebbe dalla lettura del Regolamento 2010 e dal contratto di locazione del 2013 a confronto con le attribuzioni dell'amministratore di condominio ex art.1130 c.c., essendo sfuggito al Giudice del provvedimento reclamato anche il fatto che nel Regolamento del 2010 l'amministrazione del "Compendio Immobiliare denominato "Villaggio Turistico Casabianca" è già attribuita al Consiglio di Amministrazione del "Villaggio Turistico".

In definitiva, secondo i reclamanti la nomina dell'amministratore del condominio sarebbe del tutto illegittima e manifestamente irrazionale, atteso che i compiti e gli adempimenti tutti spettanti a quest'ultima figura di gestore delle cose comuni, come si configura il condominio, risultano già totalmente assorbiti dalla società Resort s.r.l. e dal Consiglio di Amministrazione della "Comunione del Compendio Edilizio" del 2010.

Infine, i reclamanti chiedono la riforma dell'ordinanza reclamata nella parte in cui sono stati condannati a pagare le spese di lite a favore di Villaggio Casabianca s.r.l., pur essendo parte intervenuta volontaria e priva di legittimazione, trattandosi di causa avente ad oggetto la gestione collettiva del condominio (e non individuale) e, quindi, essendo legittimato passivo solo l'amministratore di condominio.

Rispetto al *periculum*, da ultimo, i reclamanti sostengono che, nell'ipotesi in cui si confermasse la nomina dell'amministratore del condominio, allo stesso verrebbero attribuiti dei poteri già spettanti *ex contractu* alla società Resort s.r.l., con conseguente lesione dell'obbligo, vigente ed imposto dalla convenzione urbanistica PAC, di gestione unitaria del Villaggio, pericolo che si starebbe concretizzando perché l'amministratore del condominio, con lettera inviata a mezzo mail del 28 maggio 2019, pretenderebbe da parte della Resort s.r.l. la consegna delle chiavi di accesso delle asserite parti comuni, impianti vani tecnici portineria, che per contratto, ancora valido e vincolante, spetta gestire ancora alla società stessa.

Ancora, i reclamanti lamentano che, nell'ipotesi in cui si confermasse la nomina dell'amministratore del condominio, potrebbe essere leso il diritto alla prenotazione ai singoli proprietari delle villette e l'amministratore di condominio potrebbe contestare la gestione del Villaggio alla società Resort s.r.l., dando vita ad un conflitto di interesse con conseguente danno patrimoniale.

Per tutti questi motivi, i reclamanti insistono per la sospensione dell'ordinanza dd. 13.01.19, per l'estromissione della società terza intervenuta, per la rifusione delle spese della fase cautelare e del reclamo.

Si sono costituiti in sede di reclamo, l'amministratore di Condominio, S.AM.CO S.n.c., e Villaggio Casabianca S.r.l., Domenighini Giovanni, in qualità di Presidente pro tempore della Comunione del Compendio Immobiliare "Villaggio Turistico Casabianca", e ITEL S.R.L., chiedendo, sostanzialmente, il rigetto del reclamo.

All'udienza dd. 27.06.19, svoltasi innanzi al Collegio, i reclamanti, in fase di replica, hanno chiesto la riforma dell'ordinanza reclamata anche quanto alla condanna al pagamento delle spese di lite disposta dal Giudice dott. Fuser contro S.AM.CO S.n.c., Domenighini Giovanni e ITEL S.R.L.. L'avv. Carlin per Villaggio Casabianca S.r.l. ha, invece, eccepito la mancata notifica del reclamo al contumace Zoratti Giancarlo.



2. Ciò posto, osserva il Collegio che l'art. 1137 c.c. prevede che l'impugnazione della delibera assembleare non sospende automaticamente l'esecuzione della delibera stessa, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria, secondo le norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

Il provvedimento di sospensione dell'esecutività di delibere condominiali ha, quindi, natura cautelare e, come tale, richiede l'accertamento del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*. In particolare, circa il *periculum in mora*, questo deve essere accertato oggettivamente, dovendo corrispondere ad una situazione di pericolo attuale, reale ed obiettiva, determinata dalle effettive condizioni in cui si è venuto a trovare il richiedente.

Ebbene, nella fattispecie per cui è causa, il Collegio ritiene di confermare, sotto il profilo del *fumus bonis iuris*, le valutazioni del Giudice reclamato circa la venuta ad esistenza di un condominio, in seguito all'atto di divisione del 2018, e, quindi, l'obbligatoria nomina di un amministratore di condominio, per tutte le ragioni di fatto e diritto già ampiamente ed approfonditamente illustrate dal Giudice di prime cure e condivise dal Collegio, benché, a ben vedere, i reclamanti neppure abbiano contestato, nell'atto di reclamo, l'ordinanza reclamata quanto alla valutazione fatta dal dott. Fuser circa tali specifici profili (cfr. pg. 16 e ss. del reclamo).

Quindi, il Collegio, facendo pieno rinvio al provvedimento reclamato, solo si limita a sottolineare come a pg. 41 dell'atto di divisione del 2018 sono stati gli stessi odierni reclamanti ad aver convenuto espressamente che, dopo la divisione, esiste un condominio (cfr. pg. 41 dell'atto di divisione del 2018, prime righe in alto).

Peraltro, i reclamanti non hanno contestato che, quanto meno, i viali di accesso, le tubazioni degli impianti idrici e di scarico, le condotte dell'impianto elettrico - elementi corrispondenti all'elenco di cui all'art. 1117 c.c. - siano parti comuni, di modo che risulta inverosimile escludere l'accessorietà degli stessi rispetto alle parti del Villaggio oggetto di proprietà esclusiva.

In ogni caso, in applicazione del principio della c.d. "*ragione più liquida*" (cfr. Cass. 12002/14), il reclamo deve essere rigettato - salvo quanto si dirà oltre relativamente alle spese - per difetto del presupposto del *periculum in mora*, come, peraltro, pure, già motivato dal Giudice di prime cure, a parte quanto deve aggiungersi in ordine alle nuove giustificazioni addotte dai reclamanti in sede, appunto, di reclamo.



In atto di citazione, gli odierni reclamanti si sono limitati ad affermare che il *periculum in mora* doveva intendersi *in re ipsa*, atteso che la nomina di un amministratore di condominio comporterebbe una inutile duplicazione di spese.

Ribadisce il Collegio come tale affermazione sia rimasta generica, non avendo i reclamanti specificato neanche di che spese si tratti.

Successivamente e solo all'udienza del 26.03.19, gli odierni reclamanti 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.

Anche su tale aspetto, conformemente alla motivazione del Giudice di prime cure, ribadisce il Collegio che non risulta esservi pericolo di lesione attuale del diritto di prenotazione spettante agli odierni reclamanti, visto che il diritto di prenotazione è disciplinato dall'art. 10 c. 2 lett. h) del contratto di locazione di struttura turistico ricettiva stipulato tra Comunione Villaggio Turistico Casabianca e Casabianca Resort s.r.l. dd. 30.04.13 (cfr. doc. 5 attoreo), contratto la cui esistenza ed efficacia non è stata contestata dall'amministratore di condominio nominato, S.AM.CO s.n.c. (cfr. relativi atti depositati nel procedimento R.G. 700/19 Tribunale di Udine e procedimento corrente).

A conferma di quanto precede, osserva il Collegio come nel reclamo si legge, addirittura, che attualmente i singoli proprietari hanno già concluso con Casabianca Resort s.r.l. i contratti di gestione delle singole villette per la stagione 2018-2019, così come fin dal 2013 hanno sempre effettuato (cfr. pg. 21 del reclamo), mentre il fatto che l'amministratore di condominio potrebbe contestare la gestione del Villaggio da parte di Casabianca Resort s.r.l. è una circostanza che già i reclamanti espongono come mera supposizione e che, comunque, non trova alcun riscontro probatorio.

Da ultimo, in sede di reclamo, i reclamanti, appunto, hanno introdotto un nuovo motivo a supporto dell'asserito *periculum*, paventando che la nomina dell'amministratore di condominio, al quale verrebbero, in tesi attorea, attribuiti gli stessi poteri già spettanti a Casabianca Resort s.r.l. in base al contratto di locazione dd. 30.04.13, violerebbe l'obbligo, derivante dalla convenzione urbanistica, di gestione unitaria del villaggio turistico, gettando nell'illiceità il villaggio stesso.

Anche sotto tale profilo, le asserzioni attoree paiono al Collegio contraddittorie ed infondate rispetto alla prospettazione di un pericolo attuale conseguente alla nomina dell'amministratore di condominio.

In merito, si osserva, invero, come, da un lato, già il Regolamento 2010 (cfr. art. 3) aveva espressamente lasciato l'amministrazione della Comunione ad un soggetto diverso da



Casabianca Resort s.r.l. e cioè agli stessi proprietari, a mezzo di un consiglio di amministrazione (cfr. doc. 2 attoreo).

Dall'altro lato, dal contratto di locazione dd. 30.04.13 e dall'art. 2 del Regolamento 2010 (al quale proprio i reclamanti, nell'atto di reclamo, attribuiscono un fondamentale valore nell'interpretazione del contratto di locazione) risulta chiaramente che Casabianca Resort s.r.l. ha preso in locazione il compendio immobiliare denominato Villaggio Turistico Casabianca allo scopo di garantire solo la gestione commerciale unitaria del Villaggio Turistico stesso (art. 1 del contratto di locazione di struttura turistico-recettiva "...la locatrice concede in locazione alla conduttrice...il compendio immobiliare...limitatamente...alle parti immediatamente disponibili all'attività turistico-recettiva..."); art. 2 del Regolamento 2010 "...concessione in godimento del compendio immobiliare comune a soggetto terzo, legalmente abilitato allo svolgimento dell'attività commerciale di gestione di villaggio turistico...per una gestione del compendio immobiliare comune quale villaggio turistico improntata alla massima reddittività ed efficienza..."; art. 3 del Regolamento 2010 "...l'amministrazione della comunione viene delegata ad un consiglio di amministrazione...") nel tentativo di rispettare le convenzioni urbanistiche (cfr. doc. 2, 5 e 9 attorei), tanto è vero che, come già detto, l'art. 3 del Regolamento 2010 ha lasciato espressamente l'amministrazione della Comunione ad un soggetto diverso da Casabianca Resort s.r.l. e cioè agli stessi proprietari, a mezzo di un consiglio di amministrazione (cfr. doc. 2 attoreo).

Inoltre, risulta che il nuovo amministratore di condominio (cfr. relativi atti di causa) non ha contestato l'esistenza e l'efficacia del contratto di locazione dd. 30.04.13.

Né il fatto che l'amministratore di condominio abbia recentemente richiesto (fra l'altro, solo) copia (e non l'originale) delle chiavi di accesso alle parti comuni (cfr. doc. 31 attoreo) pare ostacolare la gestione commerciale da parte di Casabianca Resort s.r.l., visto, appunto, che si tratta solo di copia delle citate chiavi e la richiesta appare conforme anche all'art. 9 del contratto di locazione dd. 30.04.13 che riconosce il diritto di visita alla parte locatrice, previo avviso a parte conduttrice, oltre che alla previsione contrattuale che mantiene la manutenzione straordinaria in capo sempre alla parte locatrice (cfr. art. 9 e 8 del doc. 5 attoreo).

Né risulta che Casabianca Resort s.r.l. abbia lamentato di essere stata, in qualche modo, impedita nell'esercizio dei diritti che le spettano in base al contratto di locazione dd. 30.04.13.



3. Da ultimo, si precisa che la notifica del reclamo anche a Zoratti Giancarlo, convenuto contumace nel processo R.G. 700/19, non era necessaria atteso che il reclamo non può ritenersi domanda nuova rispetto a quella contenuta nell'atto di citazione (cfr. Cass. 4814/98). Nel caso concreto, anzi, la domanda cautelare era già contenuta nell'atto di citazione, debitamente notificato al suddetto convenuto, di modo che, non costituendosi in giudizio, lo stesso ha accettato di esporsi anche alle conseguenze della eventuale pronuncia in sede di reclamo. Né l'art. 292 c.p.c. prevede specificamente la notifica del contumace del reclamo.

4. L'ordinanza reclamata deve, quindi, essere confermata, salvo che in punto spese di lite rispetto alla condanna a favore di Villaggio Casabianca s.r.l..

In base all'art. 669 septies c.p.c., infatti, in caso di rigetto dell'istanza cautelare formulata in corso di causa, come nel caso concreto, le spese di lite devono essere regolate in sentenza.

Alla stessa conclusione non può, invece, addivenirsi quanto alla condanna a favore di S.AM.CO s.n.c., Domeneghini Giovanni e ITEL s.r.l., considerato che i reclamanti hanno contestato l'ordinanza reclamata in punto spese rispetto alle suddette parti tardivamente ossia solo all'udienza dd. 27.06.19, in sede di replica (cfr. verbale di udienza).

Le spese di reclamo, attesa la prevalente soccombenza dei reclamanti, vengono liquidate come in dispositivo.

Sussistono, da ultimo, i presupposti di cui all'art. 13 d.p.r. 115/02.

P.Q.M.

- rigetta il reclamo, confermando l'ordinanza dd. 14.05.19 salvo che per la condanna alle spese di lite del procedimento cautelare in corso di causa a favore di Villaggio Casabianca s.r.l. che viene, quindi, rimessa alla sentenza;
- condanna i reclamanti a rifondere le spese del reclamo a favore di S.AM.CO s.n.c. liquidate in €. 3.000,00, oltre al 15% per spese generali, Cassa ed IVA se dovute per legge, e a favore di Domeneghini Giovanni e ITEL s.r.l. liquidate in €. 3.000,00, oltre al 15% per spese generali, Cassa ed IVA se dovute per legge, e a favore di Villaggio Casabianca s.r.l. liquidate in €. 3.000,00, oltre al 15% per spese generali, Cassa ed IVA se dovute per legge;
- si dà atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13 c. 1 quater d.p.r. 115/02.



Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Così deciso in Udine nella camera di consiglio del 27.06.19

Il Giudice Refatore ed Estensore
Dott.ssa Alessia Bisceglia



Il Presidente
Dott. Gianfranco Pellizzoni



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 18. LUG. 2019

IL CANCELLIERE
Silvia Bucchi

