



domiciliati in Genova, via Assarotti, 15/13 B, presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Donato, che li rappresenta e difende per mandato in calce alla comparsa di intervento, unitamente e disgiuntamente con l'Avv. Luigi Silva;

appellanti incidentali

CONTRO

Drinvest S.p.a. (già Camadis S.p.a.), elettivamente domiciliata in Genova, via Fieschi, 6/10, presso lo studio dell'Avv. Maria Rita Salvati, che la rappresenta e difende, in unione con l'Avv. Prof. Mario Trimarchi del Foro di Milano, per mandato in calce alla comparsa di risposta;

appellata

E NEI CONFRONTI

dei signori:

Avv. Bernardo Ansbacher, Avv. Giacomo Pinerolo De Septis, Avv. Gianni Giunta, Gabriella Glejeses, Paolo Rota, Regina Guetta, nonché della Misilmeri S.a.s. e degli altri partecipanti alla Comunione della Fineta di Arenzano;

contumaci

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per gli appellanti principali e incidentali:

"Piaccia alla Corte Ecc.ma, contrariis reiectis,

3799

Cron. N.

riformare per quanto di ragione la sentenza n. 2928/1987 resa inter partes dal Tribunale di Genova in data delli 1/10-10/11/1987, respingendo le domande proposte dalla Cemadis S.p.a. (attualmente Orinvest S.p.a) con citazione per pubblici proclami introduttiva del giudizio, riconoscendo la piena efficacia ed opponibilità degli artt. 4, 14 e 62 del Regolamento della Comunione Pineta approvato dall'assemblea 14/2/82 dei partecipanti.

Trasferta Km.	01.0160
Diritti	" 5000
Totale Parziale L.	750
10%	" 75
Spese postali L.	
Totale L.	825
Tassa doppio 10% quiet. versata in modo virtuale Ufficio Bollo di Genova	

Genova,  
L'Ufficiale Giudiziario

21 APR. 1993

Protestate le spese ed onorari di ambo i gradi del giudizio".

Per l'appellata:  
"Piacca alla Corte Ecc.ma. disattesa ogni diversa e contraria istanza, rigettare l'appello proposto dalla Comunione della Pineta di Arenzano avverso la sentenza 1 ottobre / 10 novembre 1987 del Tribunale Civile di Genova, Sez. I, e questa confermando, condannare l'appellante al rimborso, a favore della Orinvest S.p.a., delle spese di giudizio e degli onorari di causa".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto in data 12/12/88 la Comunione "Pineta di Arenzano" proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Genova in data 1/10-10/11/87, con la quale era stata dichiarata l'inefficacia degli artt.



4, 14, 62, 62 bis e 82 del Regolamento della suddetta Comunione, approvato nell'assemblea del 14/2/82.

Lamentava infatti l'appellante:

1) l'evidente discrasia tra la dichiarazione, contenuta nel dispositivo della sentenza in oggetto, di complessiva inefficacia dell'art. 4 del Regolamento - del quale peraltro erano stati impugnati soltanto i paragrafi b), d), e) ed f) del comma I - e la motivazione di tale statuizione, nella quale il Tribunale aveva invece affermato la legittimità della previsione di cui alla lettera b), concernente la fornitura di servizi di utilità comune;

2) l'erronea affermazione da parte del giudice di primo grado dell'estraneità delle finalità indicate nei citati paragrafi dell'art. 4 del Regolamento rispetto all'ordinaria amministrazione, al miglior godimento e all'uso della cosa comune, nonché alla tutela del decoro architettonico e in conclusione al "mantenimento in efficienza del compendio in comunione", fondata su "una lettura estremamente letterale e riduttiva della norma posta dall'art. 1106 c.c. in tema di comunione", mentre nella fattispecie avrebbe dovuto trovare applicazione la norma, assai più ampia, dettata dall'art. 1138 c.c. in tema di condominio;



3) l'erronea dichiarazione di inefficacia dell'art. 14 del citato Regolamento fondata sul presupposto della necessaria stipulazione del patto contenuto in detta norma da parte di tutti i compartecipi, e quindi della sua conseguente inopponibilità all'appellata, senza tener conto della natura condominiale del rapporto in oggetto e dell'esplicita previsione di cui all'art. 1118 c.c.;

4) "l'evidente vizio logico" della statuizione con cui il Tribunale aveva dichiarato l'inefficacia dell'art. 42 del Regolamento, omettendo di considerare che lo stesso era meramente attuativo dell'art. 61 non impugnato.

La S.p.a. Orinvest, costituitasi in giudizio, rilevava, in ordine al primo motivo d'appello, che la formulazione del dispositivo in contrasto con la motivazione dell'impugnata sentenza era evidentemente frutto di un semplice errore materiale al quale si sarebbe potuto facilmente rimediare con il previsto procedimento di correzione; affermava invece l'assoluta infondatezza degli altri motivi d'appello ed insisteva quindi per la reiezione del proposto gravame.

Successivamente si costituivano in giudizio, proponendo appello incidentale in adesione a quello pro-

posto dalla Comunione, Victor Ukmar, Renato Loffi  
Randolin, Tullio Pesce, Ciro Capitani, Luigi Cassi-  
nerio, Pietro Zanocchi e Adriano Massucci, mentre  
restavano contumaci gli altri partecipanti a detta  
Comunione.

Le parti precisavano quindi le conclusioni, come  
specificate in epigrafe, e la causa veniva assegnata  
a sentenza nell'udienza collegiale del 1/12/92.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va in primo luogo osservato che la Comunione oggetto  
del presente procedimento ha tratto origine dalla  
scrittura privata, depositata agli atti del Notaio  
Forcile, in data 15/20 gennaio 1982, intitolata  
"atto di cessione senza corrispettivo di quota di  
comproprietà di reti stradali, fognarie, elettriche,  
canalizzazioni per cavi telefonici ed elettrici e  
manufatti connessi".

Come si legge in detta scrittura, la S.p.a. Cemadis,  
proprietaria del comprensorio denominato "Pineta di  
Arenzano", al fine di realizzare un complesso edili-  
zio, costituente un centro climatico, balneare e di  
soggiorno, aveva proceduto a suddividere detto com-  
prensorio in comparti ed in appezzamenti di terreno  
e a porre in essere le necessarie opere di urbaniz-  
zazione; aveva quindi proceduto alla vendita di nu-

merosi lotti, di appezzamenti di terreni e di unità immobiliari, mantenendo peraltro la proprietà delle strade principali, delle fognature, delle condotte elettriche, delle canalizzazioni per cavi telefonici ed elettrici e dei manufatti connessi, seppure posti a servizio degli immobili alienati, assumendosi l'impegno di provvedere alla loro manutenzione a fronte di un compenso annuo forfettario da parte degli acquirenti.

L'assunzione del citato impegno da parte della Cemadis era peraltro sottoposta a termine, essendosi detta società riservata la facoltà, espressamente riconosciutale dagli acquirenti, "di non continuare totalmente o parzialmente tale manutenzione", obbligandosi, in una simile ipotesi, a cedere gratuitamente agli interessati i beni in questione.

La citata scrittura privata realizzava appunto la cessione di tali beni ai singoli aventi causa della Cemadis (con esclusione, quindi, di coloro che non vi aderivano), tra i quali si costituiva in tal modo la Comunione in questione.

Tutto ciò premesso, deve rilevarsi che, come esattamente affermato dal Tribunale, appare del tutto superfluo, e comunque influente ai fini della decisione della presente controversia, accertare se nel-

la fattispecie sia ravvisabile in ordine alle cose comuni un semplice rapporto di comunione, regolato dal capo I del titolo VII del libro III del codice civile, ovvero se si sia costituito un vero e proprio condominio (precisamente un c.d. supercondominio o condominio orizzontale) regolato dal capo II dello stesso titolo VII.

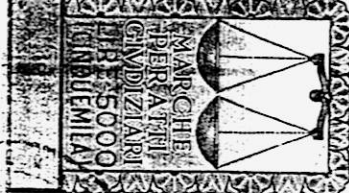
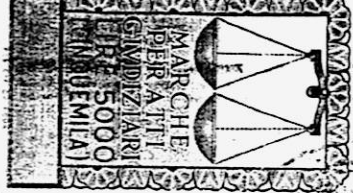
Tale distinzione non può, infatti, assumere alcun particolare rilievo in ordine all'accertamento dell'efficacia o dell'inefficacia delle norme del Regolamento, ancora oggi in contestazione (art. 4 lett. d), e) ed f), art. 14 e art. 62).

Ed invero i paragrafi d), e) ed f) del citato art. 4 stabiliscono alcune finalità della Comunione e precisamente "la difesa dell'ambiente e la salvaguardia della destinazione del comprensorio", "il mantenimento delle relazioni per un'organica collocazione nel tessuto comunale" e "l'eventuale promozione di ogni iniziativa atta a migliorare la permanenza in Pineta".

Ora, già il fatto che nell'atto in esame venissero precisate le finalità della comunione indurrebbe ad escluderne la natura meramente regolamentare.

Ed invero il "regolamento", di una comunione o di un condominio, non può per sua natura, avere un oggetto





diverso da quelli rispettivamente previsti negli artt. 1106 e 1138 c.c. e cioè "l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune" nella comunione e "l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione", nel condominio.

L'indicazione, dunque, di particolari finalità della comunione, non rientrando nel contenuto tipico del regolamento, legislativamente stabilito, indurrebbe a ritenere che nel formulare l'atto in questione non si sia inteso redigere un vero e proprio "regolamento", ma piuttosto si sia voluto stipulare un contratto di natura associativa diretto appunto a perseguire e tutelare le finalità sopra indicate, tipiche, del resto, di un simile rapporto.

Appare, d'altra parte, del tutto evidente che la previsione delle finalità indicate nei paragrafi in contestazione del citato art. 4 esula dall'oggetto tipico del regolamento.

Si deve, invero, richiamare in proposito l'attenzione sul fatto che le cose comuni, oggetto del regolamento in questione, sono esclusivamente quelle specificate nella scrittura privata in data 15/20 gennaio 1982, e cioè reti stradali, fognarie, elettri-

che, canalizzazioni per cavi telefonici ed elettrici e manufatti connessi.

Non appare pertanto seriamente sostenibile che prevedere quali finalità della comunione, "la difesa dell'ambiente e la salvaguardia della destinazione del comprensorio", "il mantenimento delle relazioni per un'organica collocazione nel tessuto comunale" ovvero, infine, "la promozione di ogni iniziativa atta a migliorare la permanenza in Pineta" rientri nell'oggetto tipico di un regolamento, vuoi di comunione vuoi di condominio, attinente alle suddette cose comuni.

L'uso delle cose comuni deve infatti essere pur sempre riferito alle funzionalità e alle destinazioni tipiche di dette cose.

Se è vero, d'altra parte, che l'art. 1106 c.c. prevede, quale oggetto del regolamento, anche il miglior godimento della cosa comune e gli artt. 1108 e 1120 c.c. prevedono anche la possibilità, rispettivamente per i partecipanti alla comunione e per i condomini, di disporre, con le maggioranze stabilite, tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, è anche vero che il perseguimento delle finalità in contestazione sarebbe comunque diretto

al miglior uso, godimento o rendimento non dei beni comuni sopra specificati, bensì delle proprietà immobiliari esclusive e conseguentemente non potrebbe rientrare nella previsione delle succitate norme.

Va anche osservato che le disposizioni in questione non potrebbero nemmeno ritenersi ricomprese tra "le norme per la tutela del decoro dell'edificio" di cui all'art. 1138 c.c., non essendo in alcun modo dirette al mantenimento in buono stato e alla conservazione architettonica del complesso immobiliare.

Le finalità indicate nei paragrafi d), e) ed f) dell'art. 14, come già si è rilevato, sono invece tipiche di un vero e proprio rapporto associativo, di origine contrattuale, e le disposizioni che le prevedono non possono quindi in alcun modo vincolare coloro che, come la società appellata, non abbiano espresso il loro consenso in proposito.

La Suprema Corte ha recentemente avuto occasione di affermare in proposito che hanno natura contrattuale e sono quindi modificabili soltanto con il consenso di tutti i condomini manifestato in forma scritta le disposizioni che incidono nella sfera dei diritti soggettivi o degli obblighi di ciascun condomino, mentre hanno natura tipicamente regolamentare, e sono dunque modificabili con deliberazione assem-

bleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., esclusivamente le norme relative alle modalità d'uso della cosa comune e, in genere, all'organizzazione e al funzionamento dei servizi condominiali (Cass. 14/11/91 n. 12173, in Foro It. 1992, I, 3046).

Il fatto che il comprensorio immobiliare denominato "Pineta di Arenzano" si sia ampliato sino ad assumere le dimensioni di un villaggio, con tutte le sue esigenze, ambientalistiche, di connessione con la struttura comunale in cui si trova e di predisposizione di tutte quelle iniziative atte a migliorare la permanenza di coloro che vi soggiornano, non può certamente comportare che i proprietari delle singole unità immobiliari siano tenuti, anche contro la loro volontà, a partecipare ad iniziative, e quindi a spese, non specificamente attinenti all'uso tipico delle cose comuni, seppure approvate dall'assemblea secondo quanto disposto dall'art. 1136 c.c..

Ogni diversa conclusione si risolverebbe in un'evidente violazione dell'autonomia privata.

Anche, dunque, a voler ammettere, secondo la tesi sostenuta dagli appellanti, che tra i proprietari delle singole unità immobiliari del complesso edilizio in questione si sia venuto a creare un "super-





condominio", si dovrebbe comunque riconoscere che il contenuto del relativo regolamento non potrebbe essere diverso da quello indicato nell'art. 1138 c.c., nel quale, come si è rilevato, non può certamente rientrare la previsione delle finalità in contestazione quali finalità proprie di tale "supercondominio".

Per quanto riguarda il paragrafo b) del citato art. 4 del Regolamento si deve rilevare che in effetti detta norma era già stata dichiarata legittima dal Tribunale, con la specificazione che per "servizi di utilità comune" dovevano intendersi quelli inerenti alla proprietà comune.

La società appellata non ha contestato il gravame proposto in proposito, limitandosi ad affermare che la discrasia tra la motivazione ed il dispositivo della sentenza di primo grado avrebbe potuto agevolmente essere eliminata mediante il procedimento di correzione degli errori materiali.

Va invece osservato che anche il comma II dell'art. 4, nella parte di cui al n.3, nella quale si prevede "l'esame di iniziative per eventuale assistenza sanitaria, servizi di pronto soccorso ed intervento" va dichiarato inefficace nei confronti dell'Orinvest per gli stessi motivi già indicati in ordine ai pa-

ragrafi d), e) ed f).

Si deve rilevare in proposito che la società appellata aveva già in primo grado contestato tale parte dell'art. 4, mentre certamente non aveva alcun onere di specifica impugnazione, dato che il Tribunale aveva dichiarato complessivamente inefficace nei suoi confronti detto articolo del Regolamento, decisione di cui l'Orinvest ha chiesto la conferma.

Passando all'esame dell'art. 14, va osservato che la scrittura privata, dalla quale ha tratto origine la comunione in questione, prevedeva espressamente che le spese di manutenzione e di gestione delle cose comuni fossero "ripartite all'interno della comunione stessa, come per il passato, in proporzione alle rispettive cubature ... riconoscendosi tale principio della ripartizione spese in base alla cubatura ... come inerente alla struttura stessa della comunione e non modificabile, quale principio, se non con il consenso unanime dei comproprietari".

L'obbligo della ripartizione delle spese di gestione e manutenzione delle cose comuni tra tutti i comproprietari, in base alla cubatura convenzionale delle singole proprietà immobiliari, era dunque contrattualmente stabilito, così come la non modificabilità di tale principio se non con il consenso una-

nime di tutti i comproprietari.

Era pertanto evidente che ciascun contraente non avrebbe potuto sottrarsi a detto obbligo, neppure rinunciando a far parte della comunione, dato che sarebbe comunque rimasto tenuto, in base al contratto stipulato, a contribuire alle spese inerenti alle cose oggetto della comunione, in proporzione alla cubatura convenzionale della sua proprietà.

L'art. 14 del Regolamento, coordinato con i precedenti artt. 9 e 13, conferma tali pattuizioni senza nulla aggiungere o modificare a quanto già stabilito contrattualmente.

Ed invero, a parte l'imprecisione terminologica nell'indicare il comproprietario quale "socio" (imprecisione che conferma quanto già rilevato circa il carattere prevalentemente associativo del rapporto che si sarebbe voluto instaurare con l'approvazione del regolamento in esame), la clausola in questione, riferendosi esplicitamente al disposto dell'art. 1119 comma II c.c., non fa che ripetere quanto contrattualmente stabilito nella scrittura privata 15/20 gennaio 1982 e cioè che il comproprietario non possa sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese relative alle cose comuni finché resti proprietario di beni immobili siti nel comprensorio della

Pineta di Arenzano.

Appare dunque evidente che le pattuizioni di cui al citato art. 14 del Regolamento, seppure superflue, siano comunque del tutto legittime e pienamente efficaci per tutti i sottoscrittori dell'atto di cessione 15/20 gennaio 1982, i quali, come si è rilevato, si erano già assunti gli obblighi in questione al momento della stipulazione di tale atto.

Per quanto, infine, riguarda l'art. 62 del Regolamento si deve osservare che con tale clausola venivano indicati specifici coefficienti in base ai quali si sarebbe dovuta determinare la cubatura convenzionale ai fini della ripartizione delle spese relative alle cose comuni.

La scrittura 15/20 gennaio 1982, istitutiva del regime di comproprietà, aveva peraltro già determinato tali cubature convenzionali, che erano state specificamente riportate in un apposito allegato denominato "Elenco delle cubature".

Come già si è osservato, con detta scrittura privata i contraenti si erano inoltre obbligati alla ripartizione delle spese in base alle cubature così determinate ed avevano stabilito la non modificabilità di tale principio senza il consenso unanime dei comproprietari.





L'assunzione quindi di diversi coefficienti per la determinazione della cubatura convenzionale ai fini della ripartizione delle spese inerenti alle cose comuni sarebbe dovuta avvenire con il consenso unanime di tutti i comproprietari, risolvendosi pur sempre in una modifica della ripartizione di dette spese.

La norma in questione non può dunque assumere alcuna efficacia nei confronti della S.p.a. Orinvest che non l'ha approvata.

E' vero che, come osservato dall'appellante, la citata scrittura privata prevedeva espressamente la possibilità di accertare successivamente "l'effettiva eventuale diversa entità" delle singole cubature e quindi di regolamentare diversamente la ripartizione degli oneri, ma è anche vero che tale facoltà era espressamente demandata a deliberazioni assunte all'unanimità.

Va anche rilevato che nessun rilievo in proposito può assumere la mancata impugnazione da parte dell'Orinvest dell'art. 61 del Regolamento, dato che tale norma si limitava a prevedere la futura revisione delle ripartizioni delle spese in questione, in piena conformità a quanto già espressamente previsto nell'atto istitutivo della comunione, mentre

l'art. 62, stabilendo i criteri per procedere a tale revisione e modificando quindi quelli originariamente determinati, avrebbe dovuto essere approvato all'unanimità, secondo quanto stabilito in detto atto istitutivo.

Ove, infine, si volesse accedere alla tesi della natura condominiale del Regolamento in questione, dovrebbe ugualmente ritenersi inefficace la norma in esame, dato che, come costantemente affermato dalla Suprema Corte, e già rilevato dal Tribunale, "in materia di condominio negli edifici, la determinazione dei valori proporzionali dei singoli piani o porzioni di piani e la loro espressione in millesimi non rientrano nella competenza dell'assemblea, ma esigono l'accordo di tutti i condomini, in mancanza del quale i valori in questione potranno essere determinati soltanto in via giudiziale" (Cass. 8/7/64 n. 1801; 9/2/85 n.1057).

In parziale riforma dell'impugnata sentenza, che va confermata nel resto, deve quindi dichiararsi l'efficacia rispetto alla società appellata dell'art. 14 del Regolamento e l'inefficacia nei suoi confronti dei soli paragrafi d), e) ed f) dell'art. 4 del Regolamento in questione nonché del comma II di detto articolo nella parte in cui prevede "l'esame di ini-

ziative per eventuale assistenza sanitaria, servizi di pronto soccorso ed intervento".

Data la parziale reciproca soccombenza e tenuto conto della peculiarità delle questioni trattate, appare conforme ad equità compensare tra le parti nella misura di 1/3 le spese di entrambi i gradi del giudizio.

Gli appellanti, principali e incidentali, vanno quindi condannati in solido a rimborsare alla S.p.a. Orinvest i restanti 2/3 di dette spese, liquidate come in dispositivo.

P. Q. M.

Disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione.

in parziale riforma della sentenza del Tribunale di Genova in data 1/10-10/11/87, che conferma nel resto.

respinge la domanda proposta dalla S.p.a. Cemadis (oggi S.p.a. Orinvest), con atto di citazione in data 19/3/82, volta ad ottenere la dichiarazione di inefficacia, nei suoi confronti, dell'art. 14 del Regolamento della Comunità "Pineta di Arenzano" approvato nell'assemblea del 14/2/82;

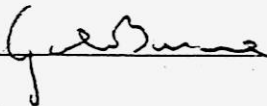
dichiara l'inefficacia, nei confronti della società appellata, dei soli paragrafi d), e) ed f) dell'art.

4 del suddetto Regolamento nonché del comma II dello stesso articolo nella parte precisata in motivazione:

dichiara compensate tra le parti, nella misura di 1/3, le spese di entrambi i gradi del giudizio e condanna in solido gli appellanti a rimborsare alla S.p.a. Orinvest i restanti 2/3 di dette spese, già liquidate dal Tribunale per il primo grado e che, per questo grado del giudizio, liquida, per l'intero, in complessive lire 4.700.000, di cui lire 3.000.000 per onorari di avvocato, oltre all'I.V.A. e alla C.F.A., come per legge.

Così deciso in Genova il 15 dicembre 1992.

Il Consigliere estensore

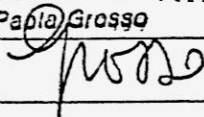


Il Presidente



IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

D.ssa Paola Grosso



IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

20 FEB. 1993

CORTE D'APPELLO DI GENOVA

La minuta della presente sentenza è

stata depositata in cancelleria il

2/2/93

IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

D.ssa Paola Grosso