

E' VALIDO IL REGOLAMENTO DI COMUNIONE 14 FEBBRAIO 1982?

L'art. 1106 c.c. prevede che, con la maggioranza dei partecipanti alla comunione calcolata secondo il valore delle rispettive quote, possa essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune.

In data 14 febbraio 1982, i comunisti, riuniti in assemblea proprio per disciplinare i rapporti tra loro intercorrenti e ripartire le spese inerenti alla gestione della cosa comune, approvavano il Regolamento della Comunione Pineta di Arenzano.

Detto Regolamento, essendo stato adottato in assemblea dalla maggioranza dei comunisti (calcolata secondo il valore delle rispettive quote), è di **natura assembleare**.

Si rileva che il Regolamento della Comunione è legittimo sotto il profilo formale in quanto, come da pubblico verbale¹ dell'Assemblea del 14 febbraio 1982, è legittimo l'iter procedimentale che ha portato alla sua approvazione:

- a. l'Assemblea è stata regolarmente convocata: il notaio rogante ha accertato il regolare invio delle comunicazioni spedite tramite lettera raccomandata il giorno 6 febbraio anche a tutti i soci non presenti né personalmente né per procura. Le convocazioni sono pervenute entro il giorno 8-9 febbraio presso gli indirizzi effettivi e, comunque, presso il domicilio eletto, nel rispetto del termine dei 5 giorni richiesti dalla legge (*dies a quo non computatur, dies ad quem computatur*);
- b. l'avviso di convocazione indicava il luogo, il giorno e l'ora in cui si sarebbe tenuta l'Assemblea nonché l'ordine del giorno, comprensivo di "*Esame, discussione ed approvazione del Regolamento della Comunione della Pineta di Arenzano*";
- c. l'Assemblea non ha deliberato su materie esorbitanti dalla propria competenza;
- d. l'Assemblea è stata regolarmente costituita: n. 2.064 dei soci della Comunione, per complessivi mc. 530.724,45 hanno rilasciato procura per intervenire all'assemblea, e n. 64 soci, per complessivi mc. 33.431,89, vi hanno partecipato personalmente. In totale, dunque, si sono presentati personalmente o a mezzo delega n. 2.128 partecipanti alla Comunione, per un totale di mc. 564.156,34, su un totale di (allora) 707.750,83 mc. appartenenti ai soci della Comunione (tenuto conto di mc. 7.114 di proprietà di Cemadis in quanto comunista ed escludendo i mc. 31.335,41 ancora intestati alla Cemadis ma da essa riservati agli altri proprietari di immobili non intervenuti all'atto Porcile);
- e. sono stati rispettati i quorum deliberativi poiché le decisioni sono state adottate a maggioranza dei partecipanti all'assemblea².

¹ Notaio in Arenzano dott. Giuseppe Mammi, Rep. N. 4950, Raccolta n. 49.

² L'art. 1136 c.c. in vigore nel 1982 e all'epoca ritenuto applicabile, recitava: "*L'assemblea è regolarmente costituita con*

In definitiva, **l'Assemblea è stata validamente costituita** dato che vi hanno partecipato personalmente o per delega complessivamente più dei 2/3 dei comunisti e dei mc dell'epoca firmatari dell'atto Porcile (mc. 564.156,34 su un totale di 707.750,83), integrando così una maggioranza superiore anche a quella qualificata.

Inoltre, anche **la delibera che ha approvato il Regolamento è valida**, avendo deliberato l'Assemblea a larga maggioranza degli intervenuti, come accertato dal notaio Mammi nel pubblico verbale.

Quanto alla legittimità del Regolamento deliberato, è opportuno un previo richiamo agli eventuali casi di nullità e di annullabilità dello stesso.

E' annullabile un regolamento che sia stato adottato in presenza di vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, con maggioranza inferiore a quella prescritta da legge o sia affetto da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o informazione dell'assemblea³. Ai sensi dell'art. 1109 c.c., in tali ipotesi, l'impugnazione può essere proposta all'autorità giudiziaria, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni dalla deliberazione che, in mancanza, mantiene la sua efficacia. Per gli assenti il termine decorre dal giorno in cui è stata loro comunicata la deliberazione.

E' evidente che, in ragione di quanto sopra affermato, il Regolamento non è annullabile (posto che comunque sono trascorsi i termini di legge previsti per l'impugnativa).

Un regolamento è nullo, invece, se l'oggetto è impossibile o illecito, se non rientra nella competenza assembleare, se incide su diritti individuali su cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva dei singoli. La legittimazione all'azione di nullità spetta non solo ai partecipanti (assenti, astenuti o dissenzienti), ma anche ai terzi che provino di avervi interesse. Nell'ipotesi di nullità si applica la disciplina generale degli artt. 1421 ss. c.c. quindi, ai sensi dell'art. 1422 c.c., l'azione non è soggetta a prescrizione.

Con riferimento alle singole disposizioni del Regolamento, si osserva che è **nulla la clausola arbitrale di cui all'art. 62 bis**, ai sensi della quale *"Qualsiasi controversia sorgesse tra i soci della Comunione, in merito alla ripartizione ed attribuzione delle spese contemplate nel presente articolo ed in particolare in merito alla fissazione delle quote di partecipazione – ai fini delle spese – ai beni, impianti, impianti e servizi comuni, come saranno stabilite dagli esperti incaricati in questo*

² L'art. 1136 c.c. in vigore nel 1982 e all'epoca ritenuto applicabile, recitava: "L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero edificio e i 2/3 dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio ... omissis ..."

³ Anche alla luce della pronuncia della Cass. civile, Sezioni Unite, 7 marzo 2005, n. 4806.

articolo, dovrà essere risolta esclusivamente in via di arbitrato irrituale pienamente vincolante per le parti paciscenti e per la Comunione come ente, se presente nel giudizio arbitrale ...". Tale clausola, introducendo un limite ai diritti soggettivi dei singoli partecipanti, sarebbe stata legittima solo se approvata all'unanimità, in ragione del principio per cui "il potere di impugnativa delle deliberazioni davanti all'Autorità Giudiziaria è ... garantito dalla legge a favore dei singoli ... e pertanto possono disporre questi ultimi e non la maggioranza" (Trib. Cagliari, sentenza 27 febbraio 1973).

La previsione in questione è dunque affetta da nullità radicale. Tuttavia, il principio di autonomia della validità della clausola compromissoria (ex art. 808 c.p.c.), per cui essa deve essere valutata in modo autonomo rispetto al contratto cui si riferisce, fa sì che la nullità dell'art. 62 bis non si estenda all'intero Regolamento; semplicemente, la clausola arbitrale non troverà applicazione.

Ciò considerato, in virtù dell'art. 1107 c.c., **il Regolamento della Comunione è valido per tutti i firmatari dell'atto Porcile nonché per i loro eredi e aventi causa**. In proposito, è da osservare che, secondo la Corte di Cassazione⁴, il regolamento della comunione determina il sorgere di rapporti obbligatori e più precisamente di obbligazioni *propter rem* che si trasmettono a tutti i successivi acquirenti. Così, ad esempio, colui che subentra all'originario comunista è tenuto a contribuire alle spese comuni di manutenzione della cosa così come è tenuto all'osservanza del regolamento della comunione. Il regolamento assembleare della Comunione è poi vincolante indipendentemente dal fatto che sia richiamato o meno nell'atto di acquisto e senza che sia necessaria la trascrizione nei pubblici registri. Lo stesso Regolamento, all'art. 20, prevede: "*Le deliberazioni dell'Assemblea Generale [...] sono obbligatorie e vincolanti per tutti i soci, loro successori ed aventi causa, ancorché non intervenuti, dissenzienti, non votanti o astenuti*".

⁴ Cass., sez. II, 30 giugno 2011 n. 14460.