

Sezione II[^] bis

Memoria di replica ex art. 190 c.p.c.

A) Per il sig

Appellato

QUA

AVV.

ASIO

Appellati

RG 4401/2015;

Dott. Quaranta Antonio

Oggetto: Impugnativa delibera comunione

Avute qui per integralmente ripetute e trascritte le deduzioni e le richieste contenute nella comparsa di costituzione, nonché nei pregressi atti e verbali di causa, chiedendone sin da ora l'integrale accoglimento, con il presente atto, **lette le memorie di controparte depositate, si replica brevemente alle sole seguenti argomentazioni di controparte:**

A) In ordine al primo motivo di gravame *AVVERSO LA PRONUNCIA DI ANNULLAMENTO delle DELIBERAZIONI ai PUNTI 1) e 2) ALL'ORDINE Del GIORNO*

Il punto focale dell'impugnativa è quello in ordine alla natura dell'oggetto della delibera di cui ai punti 1) e 2) dell'ODG.

1- Eliminazione della barriera di vasi illegittimamente apposta e comunque contraria ai dettati della Sovraintendenza in merito alla terrazza monumentale.

2- Esame preventivi per la rimozione prodotti in assemblea, approvazione della spesa e criteri di riparto della stessa.

Tali punti afferiscono ad una ordinaria o straordinaria manutenzione della cosa comune ?

La risposta chiaramente, già il primo Magistrato l'ha resa nel senso di ritenere tali delibere, poi assunte, illegittime perché prese anche con il voto dell'usufruttuario, essendo, invece, necessaria (si aggiunga quantomeno anche) la partecipazione del nudo proprietario ed il suo voto ai fini della validità.

Questo perché l'eliminazione (*rectius* rimozione) della barriera dei vasi, a delimitazione del confine del bene comune da una proprietà esclusiva, così come disposto ed ordinato da un Magistrato (Corte d'Appello di Napoli sentenza n. 581 del 2204), è stato ritenuto giustamente "atto" di straordinaria manutenzione, attinente ad una modifica della sostanza e della destinazione del bene comune.

Si ricorda, come già ha avuto modo di recente l'Ill.ma Corte¹ che l'usufruttuario è legittimato attivo e passivo in tutti i rapporti che sono comunque riconducibili al godimento della cosa (nella specie, l'unità immobiliare facente parte del condominio) nei limiti previsti dall'articolo

¹ Corte d'Appello Napoli, Sezione 6 civile, Sentenza 1 marzo 2019, n. 1184, Data udienza 22 febbraio 2019, Lex24 del Sole24Ore

1004 c.c., commi 1 e 2, mentre è il nudo proprietario, ex articolo **1005 c.c.**, che deve provvedere alle riparazioni straordinarie: determinandosi, così, una diversa ma precisa legittimazione attiva e passiva in capo all'usufruttuario ed al nudo proprietario².

Il Giudice di prime cure, con un motivo sostanziale annulla la delibera in più punti (1 e 2) sulla base della mancata convocazione e conseguente decisione dei nudi proprietari Gargi Luigi sui rispettivi o.d.g. aventi natura di delibera di straordinaria amministrazione.

Infatti, per quanto detto sopra, in linea con l'assunto del Tribunale in prime cure, l'eliminazione del filare di vasi apposto sul confine della terrazza in comunione, in esecuzione di un precedente giudicato di Codesta Corte di Appello (sentenza n. 581/2004) costituisce un atto di straordinaria amministrazione, e come tale andava deciso solo (o eventualmente anche) dai proprietari (non convocati).

Secondo il Giudice di primo grado, e pacificamente ammesso da tutte le parti in causa, il filare di vasi assolve non ad una mera funzione ornamentale, "bensì ad una fondamentale funzione di delimitazione dell'area" appartenente a Bevilacqua Francesca in via esclusiva.

In altri termini, con un "colpo di spugna", *in primis* l'assemblea in maniera apodittica (*Eliminazione della barriera di vasi illegittimamente apposta: illegittima, sulla base di cosa?*) deliberava in contrasto con quanto già statuito dalla Corte d'Appello in ordine all'apposizione di termini visibili, *in secundis* eliminava di fatto dei confini tra la proprietà comune e quella esclusiva (guarda caso di un soggetto interessato, in palese conflitto d'interessi).

² in termini v. Cass. 28 agosto 2008 n. 21774 e, da ultimo, **Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 9920 del 19/04/2017** in una fattispecie anteriore alla novella introdotta con la **L. n. 220 del 2012**

Poteva il nudo proprietario ritenersi escluso da tale delibera ?

La risposta è pleonastica.

Poteva ritenersi escluso laddove si andava, semmai, a deliberare su un'attività manutentiva di tale fioriera, quale attività ordinaria, ma non certo nel caso di sostituzione e/o eliminazione della stessa.

Come già egregiamente sottolineato dal primo Magistrato, l' art. 67 disp. att. cit., al comma 3 dispone che "*l'usufruttuario di un piano o di una porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengano all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni*"; al comma 4 stabilisce che "*nelle deliberazioni, che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta al proprietario*".

E' opportuno ulteriormente precisare, poiché la problematica attiene anche alla tutela di un diritto reale, sotto un profilo processuale è pacifico che la legittimazione processuale attiva e passiva l'azione di regolamento dei confini spetta esclusivamente ai proprietari.

Ed è chiaro che la decisione assunta su tale punto è una proiezione della tutela sottesa al diritto.

Difatti secondo una pronuncia della S.C.³, legittimati ad agire e a resistere nell'azione di regolamento di confini sono solo i titolari (proprietari) dei fondi confinanti, relativamente ai quali si pretende stabilire l'esatta demarcazione del confine, e ciò anche nel caso in cui per tale demarcazione sia necessario l'esame di titoli di acquisto di soggetti diversi dai contendenti, giacché nessun altro soggetto, al di fuori dei titolari dei fondi il cui confine deve essere regolato, rimane o può rimanere coinvolto nel giudicato che regola tra costoro il confine.

Pertanto, anche per replicare alla legittimazione ad agire ed a resistere nell'ambito delle azioni petitorie in capo all'usufruttuario come riportato

³ Corte di Cassazione, sentenza del 18-7-91, n. 8003

da parte appellante, è necessaria la partecipazione nell'ambito di tali giudizi del nudo proprietario, in aggiunta tutt'al più a quella dell'usufruttuario.

In definitiva, spettando all'usufruttuario l'uso e il godimento della cosa, **salva *rerum substantia***, si deve a lui lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre si devono **riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa, perché afferiscono alla nuda proprietà⁴.**

B) In ordine al secondo motivo di gravame *SULLA PRONUNCIA DI ANNULLAMENTO delle DELIBERAZIONI PUNTO 5) ALL"ORDINE DEL GIORNO.*

Controparte, sostanzialmente, ritiene che ogni delibera in ordine alla custodia del libro dei verbali di assemblea, è argomento che spetti all'Usufruttuario trattandosi di materia inerente la gestione ordinaria delle cose comuni.

E' totalmente irricevibile tale argomentazione per la semplice ragione che si tratta di un bene comune (verbale), attinente, pertanto alla proprietà comune.

E su tale conservazione doveva e poteva decidere (anche) il nudo proprietario.

Ciò posto, si insite nelle seguenti

Conclusioni

⁴ si veda la remota, ma sempre attuale, **Cass., sent. n. 10 del 4 gennaio 1969**

già più volte formulate:

Voglia l'Ill.mo Collegio della Corte di Appello di Napoli:

- 1) confermare la sentenza di primo grado, dichiararsi la nullità della delibera impugnata, anche per contrarietà al giudicato della Corte di Appello del 2004, che imponeva l'apposizione di termini.
- 2) dichiarare, comunque l'illiceità della per i motivi illustrati, e di conseguenza la nullità dell'intera delibera impugnata.
- 3) Condannare gli appellanti in solido al risarcimento dei danni per aver agito in modo antiggiuridico con mala fede, colpa grave e consapevolezza del proprio torto.
- 4) Condannare gli appellanti in solido tra loro al pagamento delle spese di grado e i compensi tutti, oltre Rimborso Forfetario, IVA e CPA come per legge, con clausola di distrazione.

Con perfetta osservanza.

Napoli, 6 maggio 2019.

Avv. Renato D'Isa