

N. 1347/2018 Ruolo Generale



TRIBUNALE DI NAPOLI
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio nelle persone dei signori magistrati:

dott. Pietro Lupi	Presidente
dott.sa Ornella Baiocco	Giudice
dott. Fabio Magistro	Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

nella causa civile iscritta al n. 1347/2018 R.G.A.N.C., avente ad oggetto:
nomina amministratore, promosso da

Ambrosio Armando, Barone Luigi, Boccia Francesca, Borio Giovanni, Carbone Angelo, Damiano Daniela, Damiano Deborah, Damiano Ildo, De Fuortes Francesco, Dragonetti Umberto, Pappalardo Carmela, Mendozza Rossana, Russo Ciro, Saccomanno Francesco, Tais Giuseppe, Sorrentino Addolorata, Vocca Alfonso, Fabio von Arx, Espedito Iasevoli, Morra Pasquale Mario, Giordano Pasqualina, Bordini Matteo, Fusco Tiziana, Altieri Donatella, Zeppieri Angela, Graziano Guarino, Castiglia Francesco, Imperi Stefano, tutti rappresentati e difesi dagli Avv.ti Luigi Barone, Costantino Catapano, Alfonso Vocca, Alfredo Riccardi e Raffaella Morra, Barone Luigi e Vocca Alfonso anche quali procuratori di loro medesimi;

Il Tribunale,

considerato che i ricorrenti hanno chiesto la nomina di un amministratore giudiziario della “*Casa Vuotto/Cosentino*”, sita in Capri (NA), Via Occhio Marino, n. 7 e Via Tragara, n. 14/a”;

preso atto della notifica per pubblici proclami disposta ex art. 150 cpc, autorizzata dal Sig. Presidente del Tribunale;



ritenuto in ogni caso che, in materia di nomina di amministratore giudiziario, non sia indispensabile la previa comparizione delle parti e nemmeno la preventiva fissazione di udienza, tenuto conto che la nomina dell'amministratore, nei condomini con più di otto partecipanti, costituisce atto dovuto e che la presenza dell'organismo esecutivo è richiesta obbligatoriamente dalla legge;

ritenuto pertanto che in tali casi debba escludersi che possa esistere alcuna contrapposizione tra i condomini o che vi siano soggetti portatori o titolari di posizioni giuridiche che possano legittimamente risentire direttamente gli effetti del provvedimento richiesto;

ritenuto pertanto che, nella specie, si realizzi l'ipotesi di cui all'art. 739 c.p.c., di procedimento senza pluralità di parti, o meglio di provvedimento dato nei confronti del solo ricorrente, per il quale non è obbligatoria la notificazione del ricorso a tutti i possibili interessati;

richiamato invero il principio secondo cui il provvedimento con cui l'autorità giudiziaria nomina, ex art. 1105, comma 4, c.c., un amministratore della cosa comune, al fine di supplire all'inerzia dei partecipanti alla comunione, ha natura di atto di giurisdizione volontaria, perciò privo di carattere decisorio o definitivo, in quanto revocabile e reclamabile ai sensi degli artt. 739, 742 e 742-bis c.p.c. e, conseguentemente, non ricorribile per cassazione ex art. 111, comma 7, Cost., salvo che il provvedimento, travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi (Nella specie, la S.C. ha dichiarato inammissibile il ricorso con il quale si lamentava l'irregolare costituzione del contraddittorio nel giudizio di reclamo innanzi alla corte di appello, in virtù delle concrete modalità di notifica dell'atto introduttivo di detta fase processuale) (Cassazione civile, sez. VI, 22/06/2017, n. 15548; cfr. anche Cassazione civile, sez. II, 22/03/2012, n. 4616);

richiamato *il comma quarto dell'art. 1105 cc secondo cui se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore;*



richiamato altresì il disposto contenuto nel primo comma dell'art. 1129 c.c. a tenore del quale, *“quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina dell'amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario”*;

richiamato il principio secondo cui la multiproprietà immobiliare va ricondotta allo schema della comunione dell'esistenza di un unico diritto su un unico bene in comproprietà. Essa è caratterizzata, infatti, dall'esistenza di un patto circa l'uso turnario del bene comune, in modo che i multiproprietari sono comproprietari delle singole unità abitative e condomini del complesso in cui le singole unità sono inserite. La multiproprietà è stata qualificata come contitolarità di concorrenti diritti di proprietà, e quindi come condominio non avente carattere assoluto, in quanto oggetto di autolimitazione reciproca preventiva da parte dei multiproprietari, disciplinato dalla normativa dettata per il condominio di edifici (App. Napoli Sez. II, 03-05-2010; cfr. anche Cass. civ. Sez. II, 16-03-2010, n. 6352 a tenore del quale la partecipazione di ciascun comproprietario al godimento dell'unità immobiliare in multiproprietà, in quanto riconducibile alla comunione e, limitatamente alle parti ed ai servizi in comune a tutti i multiproprietari, al condominio, può essere espressa soltanto dalla individuazione della quota di pertinenza di ciascun comproprietario);

richiamato in ogni caso il primo comma dell'art. 1117 cc, nella sua nuova formulazione, a tenore del quale *“sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo...”*;

considerato infatti che l'art. 1117 bis c.c., nel delineare l'ambito di applicabilità della disciplina dettata in materia di condominio, nei limiti della compatibilità, fa riferimento a tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e che l'art. 1117 c.c., come novellato dalla legge n. 220 del 2012, include come appena detto tra i proprietari delle “parti comuni dell'edificio”, anche gli aventi diritto a godimento periodico, ponendo un evidente riferimento all'istituto della multiproprietà immobiliare; **considerato** che parte ricorrente ha prodotto provvedimento di revoca dell'Amministratore emesso dal Tribunale (provvedimento n. 4906/17 del



5.10.2017), nonché decreto di rigetto della Corte di Appello di Napoli, a seguito di reclamo proposto dall'Amministratore revocato (provvedimento n. 330/18 del 13.2.2018);

considerato ancora che parte ricorrente ha prodotto copia di verbale di assemblea del 15.12.2017, nel quale si legge *“Il presidente, constatato che non sussistono i quorum minimi previsti per legge, ai fini dell'adozione della delibera di nomina di un nuovo amministratore della multiproprietà, ritiene di non doversi procedere ad alcuna votazione. Il presidente, constatato che non sussistono i quorum minimi previsti per legge, ai fini dell'adozione della delibera di nomina di un nuovo amministratore della multiproprietà, ritiene di non doversi procedere ad alcuna votazione”*;

ritenuti pertanto, per tutti i riferiti motivi, complessivamente considerati, sussistenti i presupposti per l'accoglimento del ricorso, e dunque per la nomina un amministratore giudiziario nella persona dell'Avv.to Luca Sangiovanni, con studio in Napoli, Via Pietro Castellino, n. 10;

P.Q.M.

nomina amministratore giudiziario della “Casa Vuotto/Cosentino”, sita in Capri (NA), Via Occhio Marino, n. 7 e Via Tragara, n. 14/a, l'Avv.to **Luca Sangiovanni**, con studio in Napoli, Via Pietro Castellino, n. 10.

Napoli, 18.4.2018.

Il Presidente
dott. Pietro Lupi

