



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Giorgia Cecchini
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1081/2025** promossa da:

- *Controparte_1* (**P.IVA** *P.IVA_1*), *Controparte_2*
[...] (**P.IVA** *P.IVA_2* , *Controparte_3*
[...] , *CP_4* , *Controparte_5* , *Controparte_6*
(**P.IVA** *P.IVA_3*), *Controparte_7* (**P.IVA** *P.IVA_4*); *[...]*
Controparte_8 (**P.IVA** *P.IVA_5*), *[...]*
Controparte_9 (**P.IVA** *P.IVA_6*); *CP_10* (**P.IVA**
P.IVA_7), *Controparte_11* (**P.IVA** *P.IVA_8*), *[...]*
Controparte_12 **P.IVA** *P.IVA_9*) con il patrocinio dell' Avv.
Loreno Marchei e dell' Avv. Stefano Valeriani elettivamente domiciliati presso gli indirizzi
pec *Email_1* e *Email_2*

RICORRENTI

Contro

-**C.A.P.** *Controparte_13*
[...] (**cod. fisc.** *P.IVA_10*), con il patrocinio dell'avv. Piersanti Gessaroli Elio ed
elettivamente domiciliato presso il suo studio in Via Melozzo Da Forlì, 8 47921 Rimini;

RESISTENTE

OGGETTO: consorzio di urbanizzazione- scioglimento.

CONCLUSIONI

All'udienza del 30.04.2026 le parti hanno precisato le conclusioni come segue:

per parte ricorrente: *“Voglia il Tribunale di Rimini, contrariis reiectis, accertare e dichiarare, per le ragioni esposte in narrativa, l'intervenuto scioglimento del C.A.P. Controparte_13*

[...]”, (cod. fisc. P.IVA_10) alla data del 31.12.2020, ovvero, in ogni caso, l'invalidità e/o l'inefficacia, nei confronti dei ricorrenti delle delibere assembleari ordinaria e straordinaria del medesimo CP_13 del 24.11.2022, in quanto viziose per i motivi dedotti in atti.

Accertare e dichiarare, per l'effetto, l'intervenuta cessazione di ogni vincolo e rapporto tra i ricorrenti ed il C.A.P. Consorzio Attività Produttive Zona Artigianale Villaggio 1 Maggio”, (cod. fisc. P.IVA_10) alla data del 31.12.2020, con conseguente condanna di quest'ultimo alla restituzione ai ricorrenti medesimi delle fidejussioni prestate ex art. 5 dello Statuto.

Con vittoria di spese e compensi professionali comprensivi della fase di mediazione obbligatoria”;

per parte resistente: *“Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Rimini, contrariis reiectis,*

IN VIA PREGIUDIZIALE /PRELIMINARE

1) In accoglimento della spiegata eccezione di decadenza in narrativa, accertare e dichiarare l'intervenuta decadenza dei ricorrenti dall'azione promossa per lo spirare dei termini decadenziali di cui all'art. 6 co. 1 D.LGS 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni e, per l'effetto, dichiarare improcedibile, improcedibile quindi inefficace perché caducata la domanda proposta, con ogni conseguenza e con condanna di tutti i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento dei compensi, degli oneri e delle spese di lite da liquidarsi in favore del CP_13 resistente, comprensive della fase di procedura di mediazione;

2) Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento dell'assorbente eccezione di decadenza, voglia il Tribunale adito, in accoglimento della spiegata exceptio compromissi , accertare e dichiarare la devoluzione della competenza a giudicare la presente vertenza ad un collegio arbitrale stante la statutaria clausola n.33 che ne prevede attivazione e modalità (arbitrato rituale) e per l'effetto dichiarare inammissibile/improcedibile il presente giudizio con ogni conseguenza. Con condanna di tutti i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento dei compensi, degli oneri e delle spese di lite da liquidarsi in favore del CP_13 resistente comprensive della fase di procedura di mediazione.

NEL MERITO:

3) Rigettare tutte le domande svolte dai ricorrenti, perché infondate in fatto ed in diritto per le ragioni e le motivazioni esposte e provate in atti ed in narrativa, con piena conferma della sussistenza della validità in prosecuzione del C.A.P. Controparte_13

[...] (cod. fisc. P.IVA_10 , nei confronti di tutti i consorziati, ivi compresi, pertanto, i ricorrenti. Con conseguente condanna di tutti i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento dei compensi, degli oneri e delle spese di lite da liquidarsi in favore del CP_13 resistente comprensive della fase di procedura di mediazione.

4) In ogni caso, rigettare la domanda di restituzione delle fidejussioni a suo tempo prestate dai ricorrenti in favore del CP_13 fidejussioni tuttora in corso di piena validità, come provato in atti e per le motivazioni in narrativa. Con conseguente condanna di tutti i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento dei compensi, degli oneri e delle spese di lite da liquidarsi in favore del CP_13 resistente comprensive della fase di procedura di mediazione”.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art 281 decies c.p.c. depositato in data 24.04.2025 Controparte_1
Controparte_2 Controparte_3 , [...] CP_4 , Controparte_5 , Controparte_6 Controparte_7 [...] Controparte_8 Controparte_9 CP_10 Controparte_11 Controparte_12 domandavano a questo Tribunale di dichiarare l'intervenuto scioglimento del C.A.P. [...] Controparte_13 e l'annullamento delle delibere ordinaria e straordinaria dell'assemblea del 24.11.2022.

A fondamento del ricorso i ricorrenti deducevano che:

- il CP_13 era stato costituito con atto in data 27.10.1999 con denominazione preliminare e temporanea “ CP_13 per l'urbanizzazione dell'area produttiva di Viserba Monte – Via Montescudo -Co.A.P.” avente ad oggetto la progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nella zona produttiva posta nel Comune di Rimini, località Viserba Monte (o Via Montescudo);
- l'art. 1 dello Statuto prevedeva che la durata del CP_13 era fissata al 31 dicembre 2007, salvo anticipato scioglimento o proroga;
- con atto a ministero del Notaio Per_1 in data 13 marzo 2006 veniva sottoscritta un'apposita Convenzione tra il Comune di Rimini ed il suddetto Consorzio,

definitivamente denominato “C.A.P. Consorzio Attività Produttive Zona Artigianale Villaggio 1 Maggio”, per la realizzazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata intitolato “Aree produttive Villaggio 1° Maggio, 1° stralcio” relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’area sita in Rimini, Via Cà Sabbioni;

- con verbale di assemblea ordinaria in data 21.04.2006 a ministero del medesimo Notaio **Per_1** (rep. n.142.616, racc. n. 15.545) veniva modificata la durata del **CP_13** al 31.12.2020 modificando l’art.1 dello statuto sociale;
- negli anni successivi erano realizzate le opere di urbanizzazione primaria interne al citato Piano e previste in Convenzione, mentre le opere di collegamento comuni a tutti i soggetti attuatori dell’intero insediamento produttivo restavano non eseguite;
- la durata dello Cap non veniva ulteriormente prorogata entro la detta scadenza del 31.12.2020;
- a seguito delle eccezioni sollevate dagli odierni ricorrenti, gli amministratori del **CP_13** si avvedevano dell’avvenuta scadenza, ma, contrariamente a quanto previsto statutariamente, invece di prendere atto dell’intervenuta cessazione e procedere con le previste attività liquidatorie di cui all’art. 25 dello Statuto, con comunicazione del 14.11.2022 decidevano di convocare le assemblee consortili ordinaria e straordinaria per la data del 24.11.2022, al fine di rinnovare le cariche consortili la prima, e modificare lo statuto la seconda, con l’introduzione di un nuovo termine di cessazione del **CP_13** ;
- in tali assemblee le società ricorrenti non esprimevano voto favorevole, ritenendo cessato il **CP_13** alla data del 31.12.2020, non essendo stata prorogata la durata prima della scadenza secondo quanto espressamente previsto dall’art. 1 dello Statuto;
- in tale sede, l’assemblea deliberava a maggioranza non solo di prorogare la durata del **CP_13** al 31 dicembre 2035 ma manteneva gli odierni ricorrenti nell’elenco dei Consorziati, rifiutando di restituire agli stessi le fidejussioni rilasciate e trasmettendo loro ulteriori richieste di pagamento per presunte attività consortili svolte che venivano puntualmente contestate e respinte;
- in data 22.12.2022 le società ricorrenti decidevano quindi di impugnare tali delibere promuovendo nei confronti del menzionato C.A.P. il procedimento di mediazione

obbligatorio ai sensi del D.Lgs. n.28/2010 avanti ad *Controparte_14* tuttavia, detto procedimento di mediazione, durato oltre due anni in ragione degli incontri svolti tra le parti, con l'associazione di categoria CNA e con l'amministrazione comunale, volti a verificare la possibilità di una composizione bonaria, si concludeva con esito negativo in data 02.04.2025;

- i ricorrenti quali motivi di scioglimento del *CP_13* dunque deducevano: 1) la mancata proroga prima della scadenza del termine di durata statutariamente stabilito, che ha determinato lo scioglimento del precedente *CP_13* alla sua naturale scadenza e, precisamente, alla data 31.12.2020; 2) l'impossibilità, da parte del C.A.P. di conseguire il proprio oggetto sociale inquanto la Convenzione con il Comune di Rimini reca la data 13 maggio 2006 e le opere di urbanizzazione in questione avrebbero dovuto essere realizzate entro 36 mesi dalla stipula della medesima: con la conseguenza che la Convenzione deve ritenersi scaduta;
- chiedevano dunque, in virtù della cessazione del *CP_13* , la restituzione delle fidejussioni prestate ex art. 5 dello Statuto;
- quali motivi di nullità/annullabilità delle delibere del 14.11.2022 e 24.11.2022 deducevano: 1) gli amministratori, alla data del 14.11.2022, allorquando hanno convocato dette assemblee, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto avrebbero potuto solo prendere atto dell'intervenuta cessazione del *CP_13* e del conseguente scioglimento dello stesso, e quindi convocare l'assemblea al solo fine di determinare le modalità di liquidazione e la nomina dei liquidatori; 2) la mancata specificazione nell'ordine del giorno.

Tanto premesso i ricorrenti concludevano come sopra riportato.

A seguito della notifica del ricorso e del decreto di fissazione di udienza di costituiva C.A.P. Consorzio Attività Produttive Zona Artigianale Villaggio 1 Maggio che avversava le opposte pretese eccependo che:

- il *CP_13* deve considerarsi tacitamente "prorogato" di fatto, per fatti concludenti nonché a seguito di delibere implicite qualora le attività consortili proseguano regolarmente e non è venuto meno l'interesse e la finalità perseguiti dall'oggetto sociale;

- rilevava che tutti i soci hanno, medio tempore, partecipato attivamente ad assemblee, votato bilanci, nominato rappresentanti manifestando così la indiscutibile volontà di continuare a dar corso e vita al CP_13 ;
- il CP_13 di cui trattasi, ha indetto (previa formale convocazione di tutti i soci) l'assemblea straordinaria che ha approvato con ampia maggioranza qualificata (ben oltre i 2/3 degli aventi diritto) la prosecuzione del CP_13 a tutto il 2035;
- in via preliminare eccepiva l'inammissibilità/improcedibilità della domanda per decorso del termine di massima durata della mediazione ex art. 6 DLGS 28/2010 e successive integrazioni, essendosi la procedura prolungata per oltre due anni e dunque oltre i termini massimi previsti dall'art 6 citato;
- la decadenza ex art 1137 c.c. dall'impugnazione delle delibere assembleari perché il procedimento di mediazione ha avuto una durata superiore ai richiamati termini senza che nelle more fosse stata esperita la relativa azione giudiziale nel termine di trenta giorni decorrenti dai sei mesi previsti quale durata massima della mediazione e non dopo due anni dalla sua attivazione; eccepivano l'incompetenza del Tribunale in virtù della clausola compromissoria prevista dall'art 33 dello Statuto; in particolare le domande svolte nelle conclusioni dei ricorrenti non richiamano nemmeno indirettamente questioni di nullità delle delibere e dunque l'oggetto della controversia è demandabile agli arbitri;
- nel merito, diverse sono state le assemblee consortili (del 15/6/2021, 18/1/2022, 28/2/2022 e del 6/10/2022) con le quali sono stati adottati provvedimenti ed indirizzi di relazione volti a continuare a perseguire l'oggetto sociale, manifestando comportamenti concludenti;
- solo nell'assemblea del 6/10/2022 l'avvocato Lorenzo Marchei -presente a supporto di alcuni degli odierni ricorrenti che lo avevano delegato- sollevava la questione della mancata formale proroga nei termini statuari; tale assemblea volgeva comunque a conclusione con regolare voto dei soci e non veniva impugnata;
- vi è documentazione a prova che il Comune di Rimini tutt'ora si rapporta e riconosce funzione primaria e intermediaria e di unico soggetto attuatore -in luogo di tutti gli interessati- solo al CP_13 ;

- la Convenzione tra i Consorzi e la P.A. ha tutt'ora piena validità tanto che gli stessi odierni dissenzienti con PEC inviata al notaio, dott. *Persona_2* si sono dichiarati disponibili per la firma, dell'atto necessario alla restituzione al comune di Rimini di quanto previsto nella convenzione all'epoca stipulata;
- le parti avrebbero dovuto esercitare il diritto di recesso che non hanno formalmente esercitato in conformità allo Statuto;
- quanto le garanzie prestate dal *CP_13* (art. 15 della convenzione) quale soggetto attuatore proponente a copertura di tutti gli obblighi assunti e meglio elencati con specifici riferimenti, ammontano complessivamente ad Euro 2.192.905 e le fidejussioni dei singoli consorziati rilasciate in favore del *CP_13* sono la copertura dell'importo garantito dal *CP_13* nei confronti del Comune: sono state sottoscritte *"a tempo indeterminato fino al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e comunque fino ad espressa dichiarazione di scarico da parte del Controparte_15 [...]*
Parte_1 ";
- al pari di altri consorziati, uno degli odierni ricorrenti, *CP_11* per la società *" Controparte_11 "* (e referente anche della *" Controparte_12 [...]*) si è rapportato con l'Amministrazione del *CP_13* per sostituire l'originaria garanzia consegnandone una attualizzata (per banca garante ed importo residuo e ciò attesterebbe l'esistenza in vita del *CP_13* perché attivo e ritenuto operante anche dagli stessi ricorrenti.

Tanto premesso il resistente concludeva come sopra riportato.

All'udienza del 25.09.2026 parte ricorrente contestava le eccezioni preliminari avversarie e il Giudice assegnava alle parti i termini di cui all'art. 281-*duodecies* comma quarto c.p.c..

Nella prima memoria 281-*duodecies* i ricorrenti precisavano che l'azione ha ad oggetto la nullità ed inefficacia della delibera consortile di rinnovo del 24.11.2024 perché adottata da organi scaduti, nullità che può essere fatta valere in ogni tempo, senza limiti di decadenza o prescrizione di talché la durata della mediazione non incide sulla ammissibilità della domanda; inoltre i rinvii degli incontri di mediazione sono stati sempre disposti di comune accordo tra le parti, e in diverse occasioni, il *CP_13* resistente stesso ha richiesto esplicitamente il rinvio degli incontri; eccepiva l'invalidità della clausola compromissoria per

genericità ed indeterminatezza, inoltre la cessazione del CP_13 e la restituzione delle fideiussioni non risultano essere contemplate tra quelle devolute agli arbitri nella clausola compromissoria.

Infine eccepiva che la controversia relativa allo scioglimento del CP_13 non è compromettibile in arbitri, in quanto concernente diritti indisponibili ai sensi dell'art. 806 c.p.c.

All'udienza del 30 aprile 2026 a seguito di discussione la causa veniva trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 281 sexies ultimo comma c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di incompetenza per la presenza di clausola compromissoria è infondata e va rigettata.

La controversia ha ad oggetto l'accertamento dello scioglimento del consorzio di urbanizzazione e l'impugnazione delle delibere emesse dopo tale evento.

L'eccezione risulta infondata dovendosi in primo luogo escludere che nell'oggetto della clausola compromissoria (art 33 dello Statuto) siano ricomprese le controversie in materia di accertamento dello scioglimento del CP_13 considerato che non si tratta di controversia *"tra consorziati"* o di controversia relativa all'*"attività"* del CP_13, controversie queste che presuppongono l'esistenza in vita del CP_13.

Ed ancora l'impugnazione della delibera avente ad oggetto la proroga della durata del CP_13 incide indirettamente sulla esistenza in vita del vincolo consortile cosicchè risulta esclusa dal perimetro della clausola compromissoria. Così come risulta esclusa dall'oggetto dell'art. 33 dello Statuto la domanda volta alla restituzione delle fideiussioni in quanto dedotta come effetto consequenziale dello scioglimento del CP_13. L'operatività della clausola è infatti stata circoscritta alla fase attiva della società e non estesa a quella successiva allo scioglimento.

In merito alla domanda di accertamento dello scioglimento del CP_13 per intervenuta scadenza della data prevista nello Statuto non risulta di rilievo l'eccezione di improcedibilità/inammissibilità per superamento del limite di durata del procedimento di mediazione.

Sul punto parte resistente rileva infatti che il termine decadenziale di trenta giorni per l'impugnazione, di cui all'art. 1137, comma 2, c.c. delle delibere assembleari, una volta interrotto, decorreva nuovamente dalla data prevista come termine massimo per esperire la procedura di mediazione e tale eccezione non rileva con riferimento alla domanda volta alla dichiarazione dello scioglimento del CP_13 , non essendo tale domanda subordinata a termini di decadenza.

Né il mero superamento del termine previsto dall'art 6 della legge 28 del 2010 comporta ex sé l'improcedibilità della domanda giudiziale: la procedibilità della domanda viene a dipendere dal solo evento dell'esperimento del procedimento di mediazione e non dal mancato rispetto del termine di presentazione della domanda di mediazione o massimo di durata della stessa (Tribunale di Napoli, Sentenza n. 3680 del 06.04.2023).

Passando al merito la domanda occorre riassumere i principi dettati dalla Suprema Corte in materia di disciplina applicabile ai consorzi di urbanizzazione. E' pacifico innanzitutto quanto alla natura dei consorzi che *"trattasi di "figure atipiche": strutturate in aggregazioni di soggetti e intese "alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi". La circostanza che tale figura sia preordinata alla stipulazione di una convezione di lottizzazione con un ente pubblico "non comporta che siano assoggettati a disciplina pubblicistica i rapporti interni tra consorziati" e tra questi e il CP_13* Sotto questi aspetti, il fenomeno "attiene", quindi, a "interessi squisitamente privatistici". Da questi due profili cardine (atipicità della figura; carattere privatistico dei rapporti endoconsortili) la giurisprudenza di questa Corte ha fatto discendere il principio per cui "ai fini della ricostruzione della disciplina dei rapporti interni tra i consorziati" occorre fare riferimento prima di ogni altra cosa agli "accordi intervenuti tra le parti" ovvero alla "volontà manifestata dalle parti nello statuto" (nel rispetto, naturalmente, dei principi generali fissati dall'ordinamento in relazione ai punti volta a volta toccati). Con l'ulteriore precisazione che "solo ove questa volontà statutaria non disponga" - ovvero, meglio, in relazione ai punti disciplinari non presi in considerazione dalla autonomia statutaria - viene a intervenire la "normativa delle associazioni non riconosciute o della comunione". La normativa di legge (specifica alle figure appena citate) opera in via suppletiva, perciò, e con funzione propriamente sussidiaria; e a mezzo di un intervento orientato comunque in via sistematica, ma diretto, a seconda delle situazioni (di impronta più personale o invece reale), o verso la disciplina delle associazioni o

invece verso quella della comunione" (cfr. Cassazione civile sez. VI, 09/10/2019, n.25394; Cassazione civile sez. I, 13/04/2017, n.9568).

Ebbene dovendosi dare prevalenza alla volontà delle parti si rileva che lo Statuto del **CP_13** "C.A.P. Consorzio Attività Produttive Zona Artigianale Villaggio 1 Maggio" prevedeva *"è costituito un consorzio, con durata fino al 31 dicembre 2007, salvo anticipato scioglimento o proroga"* termine poi prorogato sino al 31.12.2020, con delibera del 21.06.2006.

E' pacifico altresì che sino alla data del 31.12.2020 non sia intervenuta alcuna delibera assembleare di proroga del termine di durata del contratto, essendo essa intervenuta solo con l'assemblea straordinaria del 24.11.2022.

La conseguenza della mancata proroga prima della scadenza del termine di durata convenuto con il contratto consortile, è quella dello scioglimento del **CP_13** alla scadenza del contratto definita nello statuto ossia al 31.12.2020. Così si è espressa la Suprema Corte in un caso analogo escludendo l'applicabilità dell'art. 2273 c.c. (proroga tacita delle società semplice) ritenuta invece applicabile nel differente caso dove nello statuto del **CP_13** era prevista espressamente una clausola di continuazione *"tuttavia ai sensi dello stesso articolo è precisato che la durata continuerà " comunque fino a quando siano stati raggiunti gli scopi sociali e gli impianti comuni non siano trasferiti al Comune ", e quindi con una originaria previsione di ampliamento del termine fissato in sede di costituzione dell'organismo associativo."* (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 13417 del 01/06/2010)

Occorre ora valutare se in virtù della cessazione del **CP_13** possano ritenersi valide le delibere assembleari oggetto di impugnazione, ossia specificamente quella ordinaria e straordinaria del 24.11.2022.

Secondo la prospettazione del ricorrente le delibere risultano illegittime e/o irregolari e dunque, nella prospettazione originaria nulle e/o annullabili, in quanto gli amministratori, alla data del 14.11.2022, allorquando hanno convocato detta assemblea ordinaria e straordinaria, ai sensi dell'art. 25 dello Statuto avrebbero dovuto prendere atto dell'intervenuta decadenza del **CP_13** e del conseguente scioglimento dello stesso e quindi convocare l'assemblea al solo fine di determinare le modalità di liquidazione e la nomina dei liquidatori. In sede di memoria ex art 281 *duodecies* comma 4 i ricorrenti precisavano che il vizio in questione rileverebbe quale nullità per difetto assoluto di attribuzione.

Il vizio dedotto da parte ricorrente secondo cui nell'assemblea del 24.11.2022 in luogo della nomina dei liquidatori si è proceduto alla proroga (tardiva) della società va correttamente qualificato come vizio di nullità della delibera per impossibilità dell'oggetto o comunque per difetto di attribuzioni dell'assemblea.

Ed invero secondo i principi sanciti da ultimo dalla Suprema Corte *"la deliberazione dell'assemblea dei condomini deve ritenersi affetta da nullità nei seguenti casi: 1) "Mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali" (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma), tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione: è il caso, ad es., della deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea; o della deliberazione priva di oggetto, ossia mancante di un reale decisum ovvero con un oggetto non determinato né determinabile; o della deliberazione priva di causa, carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica; o della deliberazione non risultante dal verbale dell'assemblea, sprovvista perciò della necessaria forma scritta. 2) "Impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico", da intendersi riferito al contenuto (c.d. decisum) della deliberazione. L'impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l'impossibilità giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea. In ordine all'impossibilità giuridica dell'oggetto, vale la pena di osservare che l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni; essa è abilitata ad adottare qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'art. 1135 cod. civ. carattere meramente esemplificativo), purché destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni. Perciò, l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007); e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi. E allora, il potere deliberativo dell'assemblea in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni; ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da "difetto assoluto di attribuzioni". Il "difetto assoluto di attribuzioni" è un vizio che non attiene al quomodo dell'esercizio del potere, ma attiene all'an del potere stesso; esso non dipende dal cattivo esercizio in concreto di un potere esistente,*

ma dalla carenza assoluta in astratto del potere esercitato: in tali casi, la deliberazione non è idonea a conseguire l'effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullità radicale per "impossibilità giuridica" dell'oggetto. Non così avviene, invece, quando l'assemblea adotti una deliberazione nell'ambito delle proprie attribuzioni, ma eserciti malamente il potere ad essa conferito; quando essa adotti una deliberazione violando la legge, ma senza usurpare i poteri riconosciuti dall'ordinamento ad altri soggetti giuridici: in tali casi, la deliberazione "contraria alla legge" è semplicemente annullabile, secondo la regola generale posta dall'art. 1137 cod. civ. 3) "Illiceità". Si tratta di quei casi in cui la deliberazione assembleare, pur essendo stata adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un "contenuto illecito" (art. 1343 cod. civ.), nel senso che il decisum risulta contrario a "norme imperative", all' "ordine pubblico" o al "buon costume".

Nel caso di specie l'impossibilità dell'oggetto della delibera di proroga deriva dal fatto che oggetto di proroga era un CP_13 ormai cessato e dunque di qui l'impossibilità di una sua proroga.

Inoltre, a voler considerare la delibera come avente ad oggetto la ri-costituzione del CP_13, la stessa richiedeva una decisione all'unanimità dei soggetti costituenti il nuovo CP_13 non potendo alcuni proprietari vincolare *ex novo* anche altri soggetti alla partecipazione e ciò in virtù del principio per cui il contratto produce effetti solo fra le parti (1372 c.c.). Si precisa inoltre che non sussiste nel caso di specie nessun obbligo *ex lege* di partecipazione al CP_13.

Né la delibera di proroga impossibile può essere emessa una assemblea che abbia operato in regime di *prorogatio*.

Pertanto, il recesso dei consorziati era vincolato o alla approvazione del consiglio di amministrazione, o in caso di necessità, purchè il recedente sia sostituito da altro soggetto. E tali limitazioni alla facoltà di recesso (riconfermate all'art 26 nella delibera straordinaria del 24.11.2022) confermano che la volontà di ri-costituzione del vincolo consortile non poteva che necessariamente passare per l'accordo di tutte le parti (ex consorziate).

Deve dunque dichiararsi la nullità della delibera straordinaria del 24.11.2022.

Quanto invece alla delibera emessa all'esito dell'assemblea ordinaria del 24.11.2022 di rinnovo del Consiglio di Amministrazione, nessuna ipotesi di nullità può configurarsi non essendo la materia della nomina degli amministratori esclusa dalle attribuzioni

dell'assemblea anche se operante in regime di *prorogatio* e dunque non può configurarsi un difetto assoluto di attribuzioni.

Poiché i vizi attengono a ipotesi di nullità e non di annullabilità delle delibere, deve essere rigettata l'inammissibilità dell'impugnazione delle delibere in quanto la nullità può essere fatta valere senza limiti di tempo.

Quanto alla doglianza relativa alla mancata specificazione degli argomenti all'ordine del giorno la stessa è stata sollevata unicamente in relazione all'assemblea straordinaria e dunque rimane assorbita dalla prevalenza della nullità della delibera straordinaria per impossibilità dell'oggetto e per difetto di attribuzioni.

Passando ora alla domanda di *"Accertare e dichiarare, per l'effetto, l'intervenuta cessazione di ogni vincolo e rapporto tra i ricorrenti ed il C.A.P.*

Controparte_13

[...] , (cod. fisc. P.IVA_10) alla data del 31.12.2020" la stessa risulta formulata in via generica e dunque va rigettata, non avendo specificato quali siano gli specifici rapporti o crediti da cui dovrebbero essere liberati.

Va inoltre sottolineato che nel caso di specie non è stato dato luogo alla procedura di liquidazione: l'art 25 dello Statuto prevede che l'assemblea al verificarsi di una causa di scioglimento deve nominare i liquidatori, stabilirne i poteri nonché determinare le modalità della liquidazione.

Lo Statuto consortile non regola i termini per l'apertura dello stato di liquidazione e le modalità della relativa procedura cosicchè devono applicarsi, per quanto sopra detto, le disposizioni del codice civile in materia di scioglimento della comunione (art 1111 c.c) o comunque in materia di associazioni non riconosciute (e quindi l'art.30 c.c. che richiama agli artt. 11 e segg. delle disp. att. c.c.); di conseguenza ciascun partecipante può sollecitare gli amministratori all'avvio della procedura di liquidazione e eventuale divisione con convocazione dell'assemblea straordinaria per la nomina dei liquidatori - e ricorrere al giudice in caso di inerzia e consente anche agli altri condomini/consorzati di ottenere dal giudice una congrua dilazione, se l'immediato scioglimento può pregiudicare i loro interessi.

A ben vedere all'assemblea del 15 giugno 2021 il consorziato Pt_2 invitava i soci ad approvare la delibera per la liquidazione del CP_13 e alcuni degli attuali ricorrenti chiedevano se tale strada fosse percorribile. Tuttavia, tale sollecitazione veniva superata aderendo alla proposta di predisposizione da parte del Consiglio di aggiornamento sulle

opere da eseguire. Tale verbale di assemblea non risulta essere stato impugnato e si sono succeduti ulteriori assemblee in cui non è stata richiesta la nomina di liquidatori.

Ne consegue che nelle more tra lo scioglimento del CP_13 e la procedura di liquidazione non può che ritenersi che gli organi operino in regime di *prorogatio*: va in proposito osservato che il consorzio volontario di urbanizzazione, come l'associazione non riconosciuta, permane in vita anche dopo il proprio scioglimento e fino a quando non interviene - ove prevista dal contratto consortile - la nomina dei liquidatori (spontanea ovvero richiesta al giudice) e opera nel frattempo tramite i precedenti titolari degli organi esponentziali già in carica alla data dello scioglimento, in regime di *prorogatio* e a prescindere dalle ragioni della mancata nomina dei liquidatori, in quanto l'ente associativo ancora rappresenta un centro di imputazione di effetti giuridici in relazione a tutti i rapporti che ad esso fanno capo e non sono ancora esauriti (Cass. Civ., nn. 30606/2018 Cass. Civ., 24214/2019).

Dunque non può essere escluso che nelle more siano sorte obbligazioni che i consorziati siano tenuti comunque ad adempiere.

Quanto alla domanda di "restituzione" delle fideiussioni, da qualificarsi come richiesta di "svincolo" delle fideiussioni, la stessa deve essere rigettata trattandosi di garanzie accessorie - già rilasciate dagli istituti Bancari (v. doc. 20)- volte alla copertura dei costi per le opere di urbanizzazione e non è stata fornita prova dell'assenza di costi che giustifichi lo svincolo di tali garanzie. Lo scioglimento del CP_13 avvenuto in data 31.12.2020 non fa venire meno la causa delle garanzie non essendo ancora stata svolta la fase di liquidazione del CP_13 .

Considerata la soccombenza reciproca delle parti e la peculiarità delle questioni trattate le spese di lite vanno integralmente compensate.

PQM

pronunziando in maniera definitiva nella causa iscritta al R.G. n. 1081-2025 respinta ogni altra istanza, domanda ed eccezione:

RIGETTA l'eccezione di incompetenza sollevata da parte resistente e dichiara la competenza del Tribunale di Rimini a decidere la controversia;

DICHIARA lo scioglimento del C.A.P. Controparte_13

[...] , (cod. fisc. P.IVA_10) alla data del 31.12.2020;

DICHIARA la nullità della delibera assembleare straordinaria adottata in data 24.11.2022;

RIGETTA le altre domande dei ricorrenti;

DICHIARA integralmente compensate le spese di lite.

Rimini, 12.06.2026

Il Giudice

dott.ssa Giorgia Cecchini