

BGer 5A_314/2018 vom 27. Juli 2018

Bundesgericht, 2018-07-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_314_2018

FR: TF 5A_314/2018 du 27 juillet 2018

IT: TF 5A_314/2018 del 27 luglio 2018

Erwägungen

E. 1.1

Presentato tempestivamente (art. 100 cpv. 1 LTF combinato con l' art. 46 cpv. 1 lett. a LTF) dalla parte soccombente in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 LTF) contro una decisione finale (art. 90 LTF) pronunciata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) di carattere pecuniario il cui valore di lite raggiunge la soglia di fr. 30'000.-- prevista dall' art. 74 cpv. 1 lett. b LTF , il ricorso in materia civile è in linea di principio ammissibile.

E. 1.2

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (DTF 142 III 364 consid. 2.4 con rinvii). Il ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; il ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione (art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4).

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2) - il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF .

E. 2

Il ricorrente contesta la validità della decisione inerente alla variante di risanamento delle facciate dell'edificio (v. oggetto n. 3.2).

E. 2.1

Il Tribunale d'appello ha innanzitutto osservato che, contrariamente a quanto preteso dal ricorrente, il 17 giugno 2011 i comproprietari non avevano deciso che alla prossima assemblea i due tipi di intervento "facciata ventilata" e "facciata a cappotto" sarebbero stati

sottoposti a votazioni separate, per cui la richiesta presentata in tal senso dal ricorrente durante l'assemblea generale straordinaria del 17 aprile 2012 non doveva essere necessariamente accolta.

Secondo la Corte cantonale, malgrado le informazioni trasmesse ai comproprietari prima dell'assemblea del 17 aprile 2012 fossero lacunose per quanto riguarda la variante "facciata a cappotto", nel corso dell'assemblea essi hanno acquisito gli elementi essenziali per un sufficiente confronto di massima tra il costo prevedibile di tale variante, fr. 2'130'000.--, e quello della variante "facciata ventilata", fr. 5'700'000.--. Se i comproprietari hanno comunque preferito la soluzione più costosa, non si può pertanto dire, come ritenuto dal ricorrente, che abbiano agito senza cognizione di causa.

I Giudici cantonali hanno poi considerato, seguendo la dottrina dominante, che in materia di proprietà per piani la distinzione tra lavori di costruzione necessari, utili e voluttuari segue i criteri degli art. 647c, 647d cpv. 1 e 647e cpv. 1 CC (applicabili su rinvio dell' art. 712g cpv. 1 CC), mentre la maggioranza o l'unanimità richiesta per la deliberazione di tali opere va intesa riferita ai comproprietari presenti (o rappresentati) all'assemblea e non a tutti i comproprietari (per il rinvio dell'art. 712m cpv. 2 all' art. 67 cpv. 2 CC), a meno che le disposizioni regolamentari prevedano altrimenti. Secondo il Tribunale d'appello, nel caso concreto le varianti "facciata ventilata" e "facciata a cappotto" vanno considerate lavori utili nel senso dell' art. 647d cpv. 1 CC . La doppia maggioranza necessaria per deliberare tali lavori, ovvero la maggioranza dei comproprietari presenti (il regolamento per l'uso e l'amministrazione del Condominio B. _____ non prevede infatti una maggioranza di tutti i comproprietari) e la maggioranza delle quote (in concreto nemmeno contestata), è stata raggiunta, e ciò a prescindere dal sapere se i voti raccolti in favore della variante "facciata ventilata" fossero davvero 49, oppure 45 o 47 come pretende il ricorrente: essendo presenti o rappresentati 72 comproprietari, era infatti sufficiente raccogliere 37 voti.

Infine, secondo la Corte cantonale la richiesta del ricorrente, presentata senza più alcuna subordinazione, di accertare "che l'attore potrà in futuro essere unicamente chiamato a contribuire limitatamente alla sua quota di 172.07/1000 ai costi per gli interventi di manutenzione (facciata a cappotto) dell'immobile, che dovranno essere decisi convocando nuovamente l'assemblea condominiale" va respinta (ed è pure parzialmente nuova). Avendo l'assemblea validamente deciso l'esecuzione della variante "facciata ventilata", il ricorrente non può pretendere di contribuire nei soli limiti della variante "facciata a cappotto". In concreto non si ravvisano del resto nemmeno i presupposti dell' art. 712h cpv. 3 CC , poiché al risanamento con il metodo "facciata ventilata" egli beneficia come tutti gli altri comproprietari.

E. 2.2

Nel suo rimedio al Tribunale federale il ricorrente ripropone in sostanza le censure già presentate in sede di appello.

E. 2.2.1

Egli ribadisce innanzitutto che la questione di una votazione separata delle varianti "facciata ventilata" e "facciata a cappotto" non avrebbe nemmeno dovuto essere discussa il 17 aprile 2012, poiché già accolta durante l'assemblea del 17 giugno 2011.

La critica al divergente accertamento di fatto contenuto nell'impugnata sentenza è però unicamente supportata da un generico rinvio al protocollo decisionale dell'assemblea del 17

giugno 2011 (doc. B) e non soddisfa quindi le esigenze di motivazione dell' art. 106 cpv. 2 LTF (v. supra consid. 1.2). La censura risulta inammissibile.

E. 2.2.2

Il ricorrente riafferma poi che i comproprietari non avrebbero potuto formarsi un'opinione corretta in merito alla variante "facciata a cappotto" e decidere quindi con cognizione di causa. Malgrado all'assemblea generale ordinaria del 17 giugno 2011 i comproprietari avessero deciso di sviluppare uno studio in base alle due varianti, soltanto la variante "facciata ventilata" sarebbe stata infatti approfondita e proposta ai comproprietari. Durante l'assemblea generale straordinaria del 17 aprile 2012 sarebbero sì state fornite delle informazioni sulla variante "facciata a cappotto", ma unicamente riguardo ai suoi costi (e non riguardo all'"intervento vero e proprio") e comunque in modo non sufficientemente comprensibile ai comproprietari.

In altre parole, il ricorrente ritiene che "i pochi elementi presenti" concernenti la variante "facciata a cappotto" non potevano costituire una corretta base decisionale per la scelta dell'una o dell'altra variante. Dalla sentenza qui contestata non risulta che il ricorrente si sia lamentato di tale irregolarità prima della votazione assembleare (v. DTF 136 III 174 consid. 5.1). La questione della sua buona fede può in ogni modo essere lasciata aperta, dato che la censura non merita in ogni modo accoglimento. Contrariamente a quanto affermato nel gravame, le informazioni circa i costi della variante "facciata a cappotto" - e segnatamente la circostanza, fatta allora notare dal legale del ricorrente, che tali costi potevano essere ridotti a fr. 2'130'000.-- scorporando l'impianto di riscaldamento, il rinnovo dei serramenti e quello delle protezioni solari - erano state prese in considerazione dai comproprietari durante l'assemblea del 17 aprile 2012: dagli accertamenti di fatto contenuti nell'impugnata sentenza risulta infatti che, udita l'affermazione del legale, una comproprietaria ha chiesto di votare separatamente le due varianti (come già inizialmente proposto dal ricorrente) e che la sua richiesta è stata votata dall'assemblea che l'ha respinta con 69 voti contrari e 3 favorevoli. Per il resto, il ricorrente non spiega quali altre informazioni decisive e suscettibili di influire sulla formazione della volontà dei comproprietari sarebbero state sottaciute (v. HEINI/SCHERRER, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. I, 5a ed. 2014, n. 36 in fine ad art. 75 CC). Ricordato che l'azione di contestazione dei combinati 712m cpv. 2 e 75 CC non permette di far controllare l'opportunità e l'adeguatezza delle decisioni dell'assemblea dei comproprietari, ma soltanto la loro contrarietà alla legge o al regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio (DTF 131 III 459 consid. 5.1; sentenza 5P.225/2006 del 2 ottobre 2006 consid. 2.2; AMEDEO WERMELINGER, La propriété par étages, 3a ed. 2015, n. 202 ad art. 712m CC), la censura va ritenuta infondata.

E. 2.2.3

Per il ricorrente, i lavori di risanamento secondo le varianti "facciata ventilata" o "facciata a cappotto" costituiscono dei lavori di costruzione voluttuari nel senso dell' art. 647e cpv. 1 CC poiché volti (interamente od almeno in parte) ad abbellire l'edificio, per cui la loro deliberazione avrebbe dovuto essere presa all'unanimità.

Come giustamente stabilito dall'autorità inferiore, nella proprietà per piani la distinzione tra lavori di costruzione necessari, utili e voluttuari segue i criteri degli art. 647c, 647d cpv. 1 e 647e cpv. 1 CC, a meno che le disposizioni regolamentari prevedano altrimenti (v. art. 712g cpv. 1 CC ; DTF 136 III 261 consid. 2.1), ciò che non è il caso in concreto (v. art. 8, 9 e 10 della parte V del regolamento per l'uso e l'amministrazione del Condominio B._____).

Conformemente a quanto già accertato dal Giudice di prime cure, le due varianti di risanamento in discussione sono finalizzate a risolvere definitivamente le problematiche dell'attuale rivestimento delle facciate dell'edificio, le cui piastrelle si staccano con conseguente formazione di umidità all'interno degli appartamenti. La Corte cantonale ha considerato che tali varianti non possono essere ritenute necessarie, poiché l'intervento indispensabile potrebbe limitarsi alla sola sostituzione delle piastrelle deteriorate, ma sono comunque utili poiché permettono di risolvere la situazione in modo duraturo e mirano ad aumentare il valore ed il rendimento dello stabile con interventi di rinnovamento e di trasformazione nel senso dell' art. 647d cpv. 1 CC , segnatamente dal punto di vista dell'isolamento termico e del risparmio energetico (queste ultime circostanze erano peraltro già state prese in considerazione dal Pretore, per cui la censura rivolta alla Corte cantonale di violazione dei principi attitatorio e dispositivo per essersi fondata su "considerazioni [...] che mai sono state adottate dalla controparte" risulta in ogni modo tardiva). Il ricorrente sottolinea che la variante "facciata ventilata" è ben più costosa, tuttavia la mera esistenza di un'alternativa meno onerosa ancora non basta per qualificare un'opera come voluttuaria nel senso dell' art. 647e cpv. 1 CC (peraltro il passaggio della giurisprudenza citata dal ricorrente [sentenza 5A_323/2016 del 17 novembre 2016 consid. 3] è in realtà il riassunto della sentenza impugnata in quella sede e non la posizione del Tribunale federale). Il ricorrente non può nemmeno essere seguito quando ritiene che i Giudici cantonali avrebbero almeno dovuto tenere conto del fatto che le due varianti, se non integralmente dirette ad abbellire lo stabile, conterrebbero però diversi interventi non necessari e nemmeno utili, come ad esempio la sostituzione dei serramenti e delle finestre: tale censura è in gran parte generica e, laddove più precisa, omette di confrontarsi con l'accertamento dell'autorità inferiore secondo cui senza la menzionata sostituzione ci sarebbe un problema tecnico di condensa. L'argomentazione ricorsuale non permette pertanto di contraddire l'apprezzamento dei Giudici cantonali.

Per deliberare i lavori di risanamento secondo le varianti "facciata ventilata" o "facciata a cappotto", lavori edili utili, non occorre quindi l'unanimità prevista dall' art. 647e cpv. 1 CC e dall'art. 10 della parte V del regolamento per l'uso e l'amministrazione del Condominio B._____. Anche su questo punto il ricorso non può essere accolto.

E. 2.2.4

Nell'ipotesi, qui appunto realizzata, in cui le opere di risanamento secondo le varianti "facciata ventilata" o "facciata a cappotto" vadano qualificate come lavori di costruzione utili, il ricorrente ritiene che la doppia maggioranza per deliberarle non sarebbe in ogni modo stata raggiunta.

Secondo i Giudici cantonali, in materia di proprietà per piani la maggioranza per teste richiesta - oltre alla maggioranza per quote - per la deliberazione di lavori di costruzione utili (v. art. 647 d cpv. 1 CC, disciplinante il quorum deliberativo ed applicabile su rinvio dell' art. 712g cpv. 1 CC ; v. sentenza 5C.110/2001 del 15 ottobre 2001 consid. 2a, in ZBGR 86/2005 pag. 251) va intesa riferita ai comproprietari presenti (o rappresentati) all'assemblea per il rinvio dell'art. 712m cpv. 2 all' art. 67 cpv. 2 CC , a meno che le disposizioni regolamentari, scostandosi dalla legge, prevedano diversamente (ossia che la maggioranza per teste vada intesa riferita a tutti i comproprietari oppure soltanto ai comproprietari votanti).

La tesi dei Giudici cantonali segue la posizione della dottrina dominante (v. in particolare WERMELINGER, op. cit., n. 124 e 129 ad art. 712a CC , e n. 181 segg. e 190 segg. ad art. 712m CC ; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, vol. I, 5a ed. 2012, n. 1283 e nota a piè di pagina n. 75 con rinvio a n. 1276a; MIHAELA AMOOS PIGUET, in Commentaire romand, Code civil, vol. II, 2016, n. 11 seg. ad art. 712m CC ; RENÉ BÖSCH, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. II, 5a ed. 2015, n. 8 ad art. 712m CC ; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, n. 111 segg. ad art. 712m CC ; CHRISTOPH THURNHERR, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, 2010, n. 251, 253 e 303 segg.; REY/MAETZKE, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3a ed. 2009, n. 326 e 327; di opinione diversa: CHRISTOPH MÜLLER, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 1973, pag. 104, e KURT MÜLLER, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, 1965, pag. 73, per i quali è determinante il numero di comproprietari votanti; SIMONIUS/SUTTER, S chweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. I, 1995, pag. 544 seg., e PATRICE MICHAUD, L'organisation de la communauté des propriétaires par étages, 1974, pag. 75, secondo i quali la maggioranza per teste va invece calcolata rispetto all'insieme dei comproprietari) e merita conferma. Come esposto dalla dottrina dominante, le regole sul quorum costitutivo dell' art. 712p CC giustificano infatti di far prevalere il rinvio dell' art. 712m cpv. 2 CC all' art. 67 cpv. 2 CC (maggioranza dei comproprietari presenti all'assemblea) sul modo di calcolo letterale della maggioranza per teste previsto dai combinati art. 712g cpv. 1 e 647d cpv. 1 CC (maggioranza di tutti i comproprietari). In caso contrario, una seconda assemblea dei comproprietari (convocata quando alla prima non partecipino la metà di tutti i condomini e la metà delle quote; v. art. 712p cpv. 1 e 2 CC) che non riunisca la metà di tutti i comproprietari non potrebbe approvare lavori di costruzione utili - e nemmeno necessari (v. combinati art. 712g cpv. 1 e 647c CC) - pur essendo legalmente costituita (a tal fine basta infatti l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i condomini; v. art. 712p cpv. 3 CC) e sarebbe così privata di una parte importante della sua capacità decisionale, ciò che il legislatore non può aver voluto (v. in particolare WERMELINGER, op. cit., n. 124 ad art. 712a CC , e n. 181 ad art. 712m CC ; STEINAUER, op. cit., n. 1276a; ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 5a ed. 1981, n. 26 ad art. 647 CC).

Il ricorrente, in ogni modo, non contesta la tesi della Corte cantonale, ma sostiene che l'art. 9 della parte V del regolamento per l'uso e l'amministrazione del Condominio B. _____ si discosterebbe per l'appunto dal diritto dispositivo richiedendo, per l'approvazione di opere edili utili, la maggioranza di tutti i 95 comproprietari - cioè 48 voti favorevoli - che rappresenti in pari tempo almeno più della metà delle quote. Ora, la maggioranza per teste non sarebbe stata raggiunta né con la prima votazione (45 voti favorevoli alla variante "facciata ventilata", votazione che il verbale dell'assemblea del 17 aprile 2012 ometterebbe di indicare) né con la seconda (47 voti favorevoli), ma soltanto con il riconteggio eseguito a torto dall'amministratore (49 voti favorevoli).

Una deroga alle norme di diritto dispositivo contenuta in un regolamento di una proprietà per piani deve essere sufficientemente chiara, altrimenti va applicato l'ordinamento legale (v. sentenza 5A_865/2011 del 24 maggio 2012 consid. 3.2; WERMELINGER, op. cit., n. 105 ad art. 712g CC). Il regolamento per l'uso e l'amministrazione del Condominio B. _____ prevede che "l'assemblea prende le proprie decisioni a maggioranza semplice dei comproprietari votanti rappresentanti nel contempo la maggioranza dei millesimi, a meno che nel regolamento o secondo la legge sia previsto altrimenti" (parte V, art. 8) e che

"l'approvazione della maggioranza dei comproprietari, che rappresentano in pari tempo almeno più della metà delle quote, è necessaria per l'esecuzione di lavori di trasformazione e ripristino che comportano una miglioria o migliore economicità dell'oggetto" (parte V, art. 9). Se per la validità delle decisioni in generale ("maggioranza [...] dei comproprietari votanti") l'art. 8 della parte V del regolamento condominiale si discosta chiaramente dalla disciplina legale (combinati art. 712m cpv. 2 e 67 cpv. 2 CC), la formulazione scelta all'art. 9 per la deliberazione di lavori di costruzione utili ("maggioranza dei comproprietari") è invece troppo vaga per ritenere, come sostiene il ricorrente, che con essa si intenda la maggioranza di tutti i 95 comproprietari in deroga al principio della maggioranza dei comproprietari presenti previsto dal diritto dispositivo.

Dunque, dato che all'assemblea del 17 aprile 2012 erano presenti o rappresentati 72 comproprietari, per deliberare lavori di costruzione utili occorreva raccogliere il voto di 37 comproprietari rappresentanti in pari tempo almeno più della metà delle quote. In tali condizioni, a ragione la Corte cantonale ha ritenuto superfluo determinare se vi sia stata o meno una prima votazione non riportata a verbale e sfociata in 45 voti favorevoli alla variante "facciata ventilata" oppure se la votazione sfociata in 47 voti favorevoli a tale variante non avrebbe dovuto essere ripetuta: anche tali voti, infatti, sarebbero stati in ogni modo già sufficienti. Quanto al raggiungimento di più della metà delle quote, esso non è mai stato contestato. L'argomentazione ricorsuale si appalesa così infondata.

E. 2.2.5

Il ricorrente ribadisce infine che, "nell'ipotesi in cui fosse (...) ritenuta corretta la decisione in merito alla variante ventilata", la sua partecipazione ai costi dovrebbe essere limitata a quelli della variante "facciata a cappotto", in applicazione dell' art. 712h cpv. 3 CC rispettivamente dell' art. 647e cpv. 2 CC . Ritene infatti di non trarre beneficio dalla variante "facciata ventilata", a suo dire di medesima utilità rispetto alla variante "facciata a cappotto" ma ben più costosa e quindi lussuosa, per cui i maggiori oneri dovrebbero essere ripartiti tra i comproprietari acconsenzienti.

Entrando nella comunione dei comproprietari ogni proprietario si sottomette al principio secondo cui la volontà della maggioranza è vincolante, anche se essa adotta risoluzioni non corrispondenti alla propria volontà (DTF 131 III 459 consid. 5.2; sentenza 5P.225/2006 del 2 ottobre 2006 consid. 2.2). In concreto il richiamo all' art. 712h cpv. 3 CC non permette al ricorrente di sottrarsi a tale principio. Come già rettamente osservato dall'istanza inferiore, infatti, al risanamento esterno dell'edificio secondo il metodo "facciata ventilata" egli beneficerà come tutti gli altri comproprietari: non si tratta pertanto di un'opera che non gli serve, o che gli serve minimamente, nel senso della citata norma. Nemmeno entra in considerazione l'ipotesi dell' art. 647e cpv. 2 CC , poiché, come appena spiegato (v. supra consid. 2.2.3), non siamo nell'ambito di lavori di costruzione voluttuari, bensì utili. La censura è infondata.

E. 3

Oltre a contestare la validità dell'approvazione della variante di risanamento "facciata ventilata", il ricorrente mette in dubbio anche la validità della decisione circa i nuovi serramenti (v. oggetto n. 3.2). Egli ritiene infatti che la doppia maggioranza prevista dall'art. 9 della parte V del regolamento condominiale non sarebbe stata raggiunta, poiché la variante "serramenti in PVC/alluminio" ha sì raccolto 51 voti, corrispondenti però a soli 459.18 millesimi.

Non risulta tuttavia che la scelta dei serramenti sia stata contestata, nemmeno in via subordinata, dinanzi alle autorità inferiori. Il ricorrente estende così in modo inammissibile l'oggetto del litigio, sicché la sua censura non può essere esaminata (v. art. 99 cpv. 2 LTF).

E. 4

Da quanto precede discende che il ricorso va respinto nella misura della sua ammissibilità. Con l'evasione del ricorso, l'istanza di effetto sospensivo diviene priva di oggetto.

Le spese giudiziarie e le ripetibili (per le osservazioni alla richiesta di effetto sospensivo) seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.