

BGer 5A_798/2010 vom 20. Dezember 2011

Bundesgericht, 2011-12-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_798_2010

FR: TF 5A_798/2010 du 20 décembre 2011

IT: TF 5A_798/2010 del 20 dicembre 2011

Erwägungen

E. 1.1

La sentenza del 12 ottobre 2010, pronunciata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 75 cpv. 1 e 2 LTF), è qui tempestivamente (art. 100 cpv. 1 LTF) impugnata dalla parte risultata soccombente in appello (art. 76 cpv. 1 lett. a e b LTF nel suo tenore in vigore fino al 31 dicembre 2010, qui applicabile poiché la sentenza impugnata è stata pronunciata prima di questa data; v. art. 132 cpv. 1 LTF). Nel merito essa riguarda la contestazione di una decisione dell'assemblea dei condomini relativa a interventi edili, ovvero una questione civile di natura pecuniaria (art. 72 cpv. 1 e art. 74 cpv. 1 LTF ; DTF 108 II 77 consid. 1b; sentenza del Tribunale federale 5A_108/2010 del 6 aprile 2010 consid. 1 non pubblicato in DTF 136 III 261). Il Tribunale di appello ha, in conformità con quanto prescritto dall'art. 112 cpv. 1 lett. d LTF, accertato un valore di causa ampiamente superiore alla soglia richiesta di fr. 30'000.-- (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). Il ricorso in materia civile è in principio ammissibile.

E. 1.2

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Ciò nondimeno, giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF , nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Ciò significa che il ricorrente deve almeno confrontarsi brevemente con i considerandi della sentenza impugnata pena l'inammissibilità del gravame (DTF 134 II 244 consid. 2.1).

In linea di massima 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 soltanto 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 cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario ai sensi dell' art. 9 Cost. (DTF 133 II 249 consid. 1.2.2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF . Ne discende che il ricorrente deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata, in che modo sarebbero stati violati diritti costituzionali (DTF 135 III 232 consid. 1.2 con rinvii; 134 II 244 consid. 2.2).

E. 2.1

Oggetto del contendere è la sistemazione del giardino del Condominio A._____. Il primo giudice aveva ritenuto che il giardino, pur se in buono stato, non era "in stile mediterraneo" come assicurato a suo tempo agli acquirenti dal promotore immobiliare, né

all'altezza dello standard del condominio; i lavori deliberati, dunque, dovevano essere considerati necessari per mantenere il valore della proprietà, con la conseguenza che la relativa decisione assembleare poteva essere presa a maggioranza semplice.

E. 2.2

Il Tribunale di appello è giunto alla conclusione opposta. Esso ha ammesso che il Condominio A. _____ possa doversi definire lussuoso, e che il giardino di una tale residenza - per mantenerne il carattere - dovrebbe essere progettato e realizzato con equivalente cura. Tuttavia, l'attuale giardino è finito e completo, in buono stato (al limite della sufficienza solo la manutenzione del tappeto verde), eseguito ad un livello di sufficienza con materiali in armonia con l'aspetto dell'edificio, seppur di qualità medio-bassa. Pertanto, sebbene il giardino possa apparire sotto tono per lo standing del condominio, il suo uso e la sua normale fruibilità non ne risultano compromessi. L'intervento proposto dal paesaggista - ed adottato dall'assemblea condominiale - appare di conseguenza destinato ad elevare il livello di categoria del condominio e trascende manifestamente lo scopo di con-servare il valore del fondo, per cui non poteva essere deliberato a semplice maggioranza. La decisione dei condomini di adottare il progetto del paesaggista nel suo insieme (progetto che comprendeva anche opere puramente decorative) invece di votare separatamente per ogni singolo intervento, ha reso necessaria un'approvazione all'unanimità e ha per conseguenza che la risoluzione assembleare deve essere annullata nella sua integralità.

E. 3.1

Il Tribunale di appello ha esaminato la vertenza in applicazione degli artt. 647c segg. CC, applicabili ai lavori di costruzione su parti comuni - quale incontestatamente è il giardino - in virtù del rinvio dell' art. 712g cpv. 1 CC . A ragione, poiché il regolamento della proprietà per piani non prevede altrimenti (DTF 136 III 261 consid. 2.1). La legge distingue fra lavori necessari, utili e diretti all'abbellimento e alla comodità (rispettivamente art. 647c, art. 647d e art. 647e CC). Essa tiene conto del differente interesse delle parti alla delibera di lavori dei vari generi prescrivendo esigenze diverse quo alle maggioranze richieste, che sono tanto più elevate quanto minore appare l'utilità dell'intervento per l'immobile come tale (DTF 136 III 261 consid. 2.2).

E. 3.2

Quali lavori siano necessari, utili o diretti all'abbellimento ed all'utilità, va deciso in considerazione delle circostanze concrete del singolo caso (art. 4 CC ; HEINRICH HONSELL, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 4a ed. 2010, n. 4 ad art. 4 CC); il medesimo lavoro può, a seconda delle circostanze, essere sussunto in una differente categoria (DTF 130 III 441 consid. 3.3; ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 5a ed. 1981, n. 61 ad art. 647 CC , n. 22 ad art. 647c CC).

I lavori di carattere lussuoso ai sensi dell' art. 647e CC si distinguono dai lavori utili ai sensi dell' art. 647d CC per il fatto che non si riflettono in un aumento del valore o della redditività dell'immobile. Il confine fra le due categorie è evanescente, poiché anche lavori di mero abbellimento possono portare ad un aumento di valore dell'immobile (per esempi v. ARTHUR MEIER-HAYOZ, op. cit., n. 13 e n. 17 ad art. 647d CC , n. 2 ad art. 647e CC); in tal caso, la distinzione va effettuata privilegiando il criterio della proporzionalità fra investimento e reale aumento di valore (BRUNNER/WICHTERMANN, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4a ed. 2011, n. 7 ad art. 647d CC , n. 4 e n. 5 ad art. 647e

CC ; ARTHUR MEIER-HAYOZ, op. cit., n. 2 ad art. 647e CC).

E. 3.3

Nell'esaminare i criteri menzionati, il giudice dispone di un ampio margine d'apprezzamento. In tal caso, il Tribunale federale non deve sostituire il proprio apprezzamento a quello dell'autorità cantonale, ma deve esaminare con riserbo la decisione di quest'ultima, intervenendo unicamente quando essa si scosti senza ragione dalle regole stabilite da dottrina e giurisprudenza in tema di libero apprezzamento, ove essa si fondi su fatti senza rilevanza per il caso di specie oppure, al contrario, non tenga debito conto di elementi che avrebbero assolutamente dovuto essere presi in considerazione. Il Tribunale federale annulla infine decisioni rese nell'esercizio del potere di apprezzamento del giudice quando esse giungono ad un risultato manifestamente ingiusto oppure ad un'iniquità stridente (da ultimo DTF 136 III 278 consid. 2.2.1 con rinvii).

E. 4.1

Come visto (supra consid. 2.2), il Tribunale di appello ha motivato la propria decisione essenzialmente con il fatto che l'uso e la fruibilità del giardino esistente non risulta compromessa, sebbene esso appaia realizzato sotto tono. I lavori deliberati intendono unicamente elevare il livello di categoria del condominio e trascendono lo scopo conservativo, a maggior ragione ponendo attenzione al costo preventivato di fr. 300'000.-- a fronte di fr. 450'000.-- spesi al momento della costruzione.

E. 4.2

Con il riserbo che si impone, questa Corte non può ritenere che la conclusione dei Giudici cantonali sia insostenibile ai sensi di quanto detto al consid. 3.3 che precede. Certo, l'apprezzamento dell'autorità inferiore non discute l'eventuale aumento di valore del complesso immobiliare a seguito di una rivalutazione del giardino. Inoltre, il riferimento alla sproporzione fra investimento e aumento di valore è soltanto accennato. Ma la ricorrente non affronta del tutto questi due temi, seppur decisivi per l'esito della causa (supra consid. 3.2).

E. 4.3

La ricorrente critica invece - definendo l'obiezione a torto di natura fattuale - che il Tribunale di appello abbia ritenuto le opere finalizzate ad elevare il livello del condominio, ma - pur ammettendo la presenza di interventi utili - non le abbia considerate globalmente utili o addirittura necessarie.

Va premesso che le due riflessioni si trovano in due considerandi distinti: la prima è espressa nel considerando dedicato alla qualifica dei lavori, la seconda in quello che tratta la scelta di sottoporre all'assemblea il progetto in toto. Non si può pertanto parlare di contraddizione, visto che il contesto è diverso. Inoltre e comunque, data l'evanescenza delle distinzioni fra lavori utili e lavori di mero abbellimento (supra consid. 3.2), colui che intende prevalersi di questo argomento deve spiegare, conformemente ai requisiti dell' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , perché la sussunzione operata dall'autorità inferiore sia errata. La sola menzione dello scopo di "elevare il livello del condominio", senza discutere anche il reale beneficio economico dei lavori per il condominio ed il rapporto fra costi e tale beneficio (supra consid. 3.2), costituisce motivazione insufficiente.

La censura è infondata nella misura della sua ammissibilità.

E. 4.4

La ricorrente critica in seguito la lettura che il Tribunale di appello fa della perizia dell'architetto C. _____: sarebbe arbitrario dedurne che l'attuale giardino sia "minimalista".

Dallo stralcio di perizia riportato in sede di ricorso risulta invero che in una parte il giardino (settore a lago e area della darsena) non appare sufficientemente curato da essere definito minimalista, contrariamente a quanto vale per la parte superiore. Ciò non significa tuttavia ancora che gli interventi deliberati siano necessari o utili, rispettivamente che tali lavori apportino un beneficio che vada oltre l'aspetto puramente estetico. Infine, va precisato che la sentenza impugnata tiene conto della distinzione fra stato del giardino e livello del progetto.

La critica ricorsuale, in summo, gioca sulle parole, ma non appare decisiva per l'esito del ricorso; non si giustifica esaminarla nel merito (supra consid. 1.2).

E. 4.5

La ricorrente critica in seguito la sussunzione operata dal Tribunale di appello, che avrebbe ommesso di tenere in considerazione le circostanze concrete del caso.

Appare dubbio che tale censura sia sufficientemente motivata semplicemente menzionando singole circostanze, senza spiegare quale impatto queste debbano avere sul giudizio - come invece avviene in concreto. Comunque sia, queste circostanze (il fatto che sul sedime sorgesse a suo tempo il D. _____ di X. _____, il livello di qualità definito nella relazione tecnica del condominio, la mancata soddisfazione dei criteri che caratterizzano il giardino di una residenza di alto standard) sono semmai pertinenti qualora si voglia esaminare se i lavori eseguiti dal promotore immobiliare corrispondano a quanto promesso (e venduto agli acquirenti). Non sono invece appropriate per permettere di concludere che lavori deliberati in seguito, dall'assemblea dei condomini, siano davvero utili piuttosto che di mero abbellimento. In altre parole, portare il giardino al livello che i condomini ritengono adeguato allo standard dell'immobile (e, forse, conforme alle promesse fatte al momento della vendita) non significa automaticamente eseguire lavori utili, come ha rettamete puntualizzato l'autorità cantonale ricordando che fra le parti è pendente avanti al medesimo giudice altra vertenza giudiziaria proprio su quel tema.

La censura appare infondata nella misura in cui sia sufficientemente motivata.

E. 4.6

La ricorrente critica da ultimo la decisione del Tribunale di appello di non separare le diverse posizioni e di trattare assieme tutti i lavori deliberati.

E. 4.6.1

Essa lamenta che il Tribunale di appello ha, a torto, ommesso di escludere dal preventivo le opere definite "voluttuarie", precludendosi in tal modo la possibilità di accertare che il preventivo nella sua totalità concerneva opere di "costruzione" del giardino, ossia opere utili se non addirittura necessarie.

La ricorrente fraintende il Tribunale di appello: questo ha semplicemente ritenuto, dottrina all'appoggio, che sottoponendo all'assemblea il progetto del paesaggista nel suo insieme - progetto comprendente anche opere voluttuarie - è stato scelto un modo di procedere che esige l'approvazione del progetto in toto e all'unanimità. Escludere alcune piante dal

preventivo globale non basta comunque per dimostrare che i rimanenti lavori siano di carattere necessario o utile - prova che, peraltro, la ricorrente non pretende aver offerto avanti all'autorità inferiore (art. 99 cpv. 1 LTF). In ogni caso, non è contestato che all'assemblea i lavori non sono stati sottoposti singolarmente.

La censura si appalesa infondata.

E. 4.6.2

In proposito, la ricorrente obietta ancora che l'esigenza formulata dal Tribunale di appello di sottoporre i vari lavori a votazioni separate sarebbe, nel caso di specie, improponibile, poiché un progetto come quello in discussione è un insieme di elementi combinati interdipendenti. Inoltre, la tesi dell'autorità inferiore porterebbe ad una costante paralisi, poiché ci sarà sempre chi obietterà sulla natura dell'uno o dell'altro lavoro.

L'opinione dell'autorità cantonale poggia su autorevole dottrina; per sostenere in modo credibile che si tratti di parere isolato, la ricorrente avrebbe dovuto portare dottrina alternativa. Nel merito, la soluzione di sottoporre all'assemblea ogni singolo intervento edilizio non appare irrealizzabile: certo, trattandosi di un progetto globale, gli interventi edilizi devono essere coordinati, sicché anche la loro messa ai voti deve rispondere ad un preciso concetto. Né si può escludere che il progetto globale debba essere ridimensionato, rinunciando a parte dei lavori, fino a dover semmai concludere che, ormai mutilato nelle sue componenti essenziali, il progetto come tale non possa più essere realizzato. Ma tutto ciò corrisponde alla filosofia che sottende agli interventi edilizi nella proprietà per piani - e, più in generale, alla gestione del condominio (in tal senso, con riferimento al rapporto fra lavori necessari e atti di amministrazione necessari, Meier-Hayoz, op. cit., n. 6 ad art. 647c CC): la legge stabilisce esigenze diverse quò alle maggioranze richieste per la delibera, che sono tanto più elevate quanto minore appare l'utilità dell'intervento per l'immobile come tale (DTF 136 III 261 consid. 2.2; supra consid. 3.1). È dunque conforme all'impostazione della legge che al condomino non possa essere imposto un intervento di puro abbellimento, se non alle condizioni dell' art 647e cpv. 2 CC .

E. 5

Il ricorso deve dunque essere respinto nella misura della sua ammissibilità, con conseguenza di tassa e spese a carico della ricorrente soccombente (art. 66 cpv. 1 LTF). Non sono attribuite ripetibili all'opponente, non invitata ad esprimersi sul gravame (art. 68 cpv. 1 LTF).

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