

TI_GERICHTE 11.1996.14 vom 24. April 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-04-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1996.14

FR: TI_GERICHTE 11.1996.14 du 24 avril 1997

IT: TI_GERICHTE 11.1996.14 del 24 aprile 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Gli appellanti instano perché sia acquisito agli atti il verbale di liquidazione 7 maggio 1992 con cui la compagnia di assicurazione “ _____ ” ha archiviato il caso annunciato da _____ per le infiltrazioni d’acqua. L’art. 322 litt. b CPC concede al giudice la facoltà di ordinare, su istanza di parte, l’assunzione di prove che vennero offerte ma che furono rifiutate dal Pretore. Si tratta di una facoltà del giudice e non di un diritto delle parti, visto che tale possibilità deroga al principio generale che vieta la produzione di nuove prove in appello (Cocchi/ Trezzini , CPC annotato, Lugano 1993, n. 3 e 4 ad art. 322 CPC; Rep. 1975, 301; Rep. 1986, p. 100). Nella fattispecie il documento dovrebbe consentire di accertare l’importo che è stato effettivamente versato dalla compagnia assicuratrice al comproprietario _____ in risarcimento dei danni provocati dall’infiltrazione di acqua dal tetto-terrazza. La questione non ha però importanza alcuna per la soluzione del caso concreto, oggetto dell’appello essendo unicamente la validità della decisione assembleare del 21 maggio 1994. Come rilevano gli stessi appellanti, il giudice può solo annullare, se ne ricorrono gli estremi, una decisione assembleare contestata, ma non può intervenire per correggerla (Meier-Hayoz/Rey , in: Berner Kommentar, Berna 1988, nota 67 ad art. 712h). Ne deriva che il problema di sapere quale sia l’esatto ammontare della spesa da eventualmente ripartire fra i comproprietari non può essere oggetto di esame da parte del giudice chiamato a statuire sulla validità della delibera assembleare. L’assunzione agli atti della nuova prova si rivela pertanto inconcludente ai fini del giudizio e deve essere respinta.

E. 3

Il Pretore ha accertato la validità della decisione assembleare del 21 maggio 1994 ritenendo che la ripartizione delle spese di risanamento era stata corretta, il tetto-terrazza rimanendo una parte comune dell’edificio nonostante la sua assegnazione in uso esclusivo ai singoli comproprietari. Egli ha soggiunto che i lavori eseguiti sulla terrazza litigiosa rappresentano, a lungo termine, un vantaggio per tutti i comproprietari, essendo nell’in-teresse comune evitare che infiltrazioni di acqua e chiazze di muffa si estendano ad altre parti dell’edificio. Gli appellanti contestano l’opinione del primo giudice e ribadiscono che le terrazze sono state assegnate in diritto d’uso esclusivo a ogni comproprietario, di modo che non possono essere considerate parti comuni della proprietà per piani. Essi ricordano che tale attribuzione non solo era già stata definita nell’atto di costituzione della proprietà per piani (del 27 ottobre 1976), ma era stata prevista architettonicamente sin dall’inizio, tant’è che le terrazze sono accessibili solo attraverso l’appar-tamento antistante e sono state concepite

principalmente come zona di svago. In via subordinata, pur negando la natura di parte comune delle terrazze, gli attori propongono una diversa chiave di riparto delle spese di risanamento, sottolineando che dall'intervento di manutenzione sulla terrazza antistante l'appartamento dei comproprietari _____ traggono beneficio direttamente questi ultimi e – per questioni strutturali – il proprietario dell'appartamento sottostante, ma non gli altri comproprietari.

E. 4

In virtù dei combinati art. 712m cpv. 2 e 75 CC ogni comproprietario che non abbia aderito alla decisione assembleare ha la facoltà di impugnarla davanti al giudice entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 2ª edizione, pag. 362, n. 1319; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.* nota 126 ad art. 712m CC). Una decisione è annullabile e non nulla quando è stata adottata in violazione degli statuti o di norme dispositive della legge, o di disposizioni anche imperative, ma destinate a proteggere unicamente gli interessi privati dei singoli membri (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, nota 128 ad art. 712m CC; Rep. 1989 pag. 480). È incontestato (risposta, pag. 5) che gli appellanti si sono avvalsi tempestivamente del diritto di contestare la delibera assembleare del 21 maggio 1994, cui si erano opposti.

E. 5

A detta degli appellanti la decisione contestata viola l'art. 712a cpv. 3 CC poiché le note terrazze sarebbero da considerare, vista la loro destinazione ad area di svago e l'impossibilità di accedervi se non passando dai singoli appartamenti, alla stregua di comuni balconi. I costi di manutenzione sarebbero pertanto a carico del comproprietario cui il balcone è assegnato in uso esclusivo e non vi sarebbe alcun obbligo di partecipazione a carico degli comproprietari. Ciò posto, il problema è di sapere – in sintesi – se i tetti-terrazza in questione siano parti comuni o parti soggette al diritto esclusivo di ogni singolo comproprietario. Giusta l'art. 712h cpv. 1 CC i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese dell'amministrazione comune proporzionalmente al valore delle loro quote. Gli oneri e le spese riguardano in particolare le spese per la manutenzione ordinaria, le riparazioni e le rinnovazioni delle parti comuni del fondo e dell'edificio, delle opere e degli impianti comuni (art. 712h cpv. 2 n. 1 CC). Requisito essenziale è che dette spese siano inerenti alle parti comuni del terreno o dell'edificio. Tutto quanto riguarda la manutenzione della quota di comproprietà oggetto del diritto esclusivo di un comproprietario è invece posto a carico di quest'ultimo, che deve provvedervi in modo da assicurare all'edificio uno stato irreprensibile e un buon aspetto (art. 712a cpv. 3 CC). In concreto non vi sono norme statutarie particolari, poiché il regolamento di amministrazione del condominio (art. 7) corrisponde, sostanzialmente, alle norme legali citate. a) Il legislatore ha stabilito in modo imperativo ed esaustivo che devono essere attribuite alle parti comuni della proprietà per piani quelle parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la struttura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari, oppure che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio (art. 712b cpv. 2 CC; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, nota 7 ad art. 712b CC; DTF 116 II 278; Tuor/Schnyder/Schmid, *Das Schweizerische Zivilgesetzbuch*, 11ª edizione, pag. 705/706). Dottrina e giurisprudenza sono concordi nel considerare il tetto di un'immobile in proprietà per piani come una parte comune, importante per l'esistenza stessa dell'edificio (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, nota 15 in fine ad art. 712b CC; DTF 106 II 16 ss; Rep. 1990, 194). Contrariamente a quanto sembrano sostenere gli appellanti, rientra nelle parti comuni

anche il tetto terrazzato concesso in uso riservato al proprietario dell'attico. Tale parte dell'edificio, oltre che essenziale per il manufatto, non soddisfa i requisiti di spazialità e chiusura e non può pertanto essere oggetto di diritto esclusivo (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., nota 30 ad art. 712b CC; Rep. 1990, 194). b) Nella fattispecie ogni terrazza antistante un appartamento forma anche il soffitto di quello sottostante (audizione 24 aprile 1995 dell'arch. _____, pag. 3; doc. 1). Non si può pertanto seriamente negare che le terrazze in questione siano da considerare alla stregua di un tetto-terrazza, nonostante le particolarità architettoniche. Semplicemente, in questo caso, il tetto dell'edificio risulta composto di varie terrazze, ognuna delle quali comprende una superficie orizzontale adibita a terrazza e una superficie verticale adibita a parete frontale dell'appartamento antistante la terrazza (che come muro portante è a sua volta attribuito alle parti comuni: Meyer-Hayoz/Rey , op. cit., nota 15 e 23 segg. ad art. 712b CC). Si tratta di un tetto "a gradini", che poggia sul resto della costruzione, definendone la forma esteriore e l'aspetto. Tale conclusione è pure avvalorata dallo scopo prefissosi dai promotori dell'edificio, che era quello di ottenere una costruzione di cinque piani corrispondenti a cinque proprietà per piani, strutturalmente costituite in un unico blocco (audizione 24 aprile 1995 dell'arch. _____, pag. 3). Lo stretto legame del tetto "a gradini" con il resto del fabbricato (doc. 1) è decisivo per la qualifica di parte comune. A nulla vale l'argomentazione secondo cui l'assegnazione delle terrazze in uso esclusivo a singoli condomini, conformemente all'atto di costituzione della proprietà per piani (rogito n. _____ del notaio _____, doc. A), renderebbe inapplicabile l'art. 712b cpv. 2 n. 2 CC. L'art. 712b cpv. 2 n. 1 CC è infatti imperativo e a esso non si può derogare nemmeno con una diversa iscrizione a registro fondiario (Deschenaux , in: Schweizerisches Privatrecht, vol. V/3/II, Basilea 1989, pag. 728 ss; Homberger , in: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, vol. IV/3, Zurigo 1938, nota 4). c) La decisione assembleare contestata, che ha ripartito fra i comproprietari in proporzione delle rispettive quote i costi del risanamento relativo a uno dei tetti-terrazze, non viola pertanto né la legge né il regolamento della comproprietà per piani.

E. 6

In via subordinata gli appellanti sostengono che a ogni modo la ripartizione delle spese non doveva essere operata indistintamente tra tutti i comproprietari, in proporzione delle rispettive quote, ma solo fra i comproprietari interessati al tetto-terrazza, ossia quelli dell'appartamento antistante e dell'appartamento sottostante. Ogni comproprietario è tenuto a partecipare alle spese comuni senza riguardo al fatto che esse lo riguardino personalmente oppure no (art. 712h cpv. 1 e 2 CC). In via eccezionale la legge prevede – ancorché imperativamente (DTF 112 II 314 consid. 3a; 117 II 253 consid. 5b) – una diversa suddivisione di tali spese quando si tratti di manutenzione ordinaria, di riparazioni o di rinnovazioni di opere o di impianti che non servono o che servono solo minimamente a taluni comproprietari (art. 712h cpv. 3). Tale norma va interpretata però in modo restrittivo (DTF 112 II 315 consid. b; DTF 117 II 255 consid. b). Occorre in specie che, da un punto di vista oggettivo, un'opera sia praticamente inutile per uno o più comproprietari (Steinauer , op. cit. n. 1345a ; Meier-Hayoz/Rey , op. cit., nota 68 ad art. 712h CC; DTF 112 II 312). Gli attori adducono che solo i condomini _____ ed eventualmente quelli dell'appartamento sottostante trarrebbero vantaggio dall'eliminazione delle note infiltrazioni sul terrazzo. L'argomentazione è infondata. Il tetto-terrazza è – come si è visto – una parte comune dell'edificio, che giova a tutti i comproprietari e non solo a quelli del piano attico o del piano immediatamente sottostante. Non vi è ragione per trattare un tetto

“a gradini” diversamente. La ripartizione delle spese proporzionalmente alle singole quote di comproprietà non viola di conseguenza l’art. 712h cpv. 3 CC. La decisione del primo giudice, che non ha ravvisato nella delibera assembleare del 21 maggio 1994 violazioni della legge o del regolamento condominiale, sfugge pertanto a ogni censura e l’appello, infondato, deve essere respinto.

E. 7

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono posti a carico degli appellanti, che rifonderanno alla controparte un’adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia 1. L’appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 450.– b) spese fr. 50.– fr. 500.– sono posti a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno alla controparte – sempre con vincolo di solidarietà – fr. 800.– per ripetibili di appello. 3. Intimazione a: – avv. dott. _____, _____; – avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d’appello La presidente La segretaria

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