

# **TI\_GERICHTE 11.1996.65 vom 6. März 1997**

TI Tribunale d'appello, 1997-03-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1996.65](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1996.65)

FR: TI\_GERICHTE 11.1996.65 du 6 mars 1997

IT: TI\_GERICHTE 11.1996.65 del 6 marzo 1997

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Nella misura in cui l'appellante non si limita a chiedere il rigetto delle domande avversarie, ma postula a sua volta – in riforma della sentenza impugnata – accertamenti autonomi sulla validità dell'art. XII del regolamento condominiale, sull'obbligo per i convenuti di pagare i contributi richiesti e sui criteri per il riparto di siffatti contributi, il ricorso è irricevibile. Tali richieste non sono state giudicate dal Pretore (né hanno formato oggetto di riconvenzione). L'unico problema è di sapere pertanto – in concreto – se la sentenza del Pretore meriti conferma o se, in accoglimento dell'appello, la petizione degli attori debba essere respinta anche su altri punti.

### **E. 2**

Il Pretore ha accertato la nullità dell'art. XII del regolamento con-dominiale, ritenendolo chiaramente in contrasto con l'art. 712 h cpv. 3 CC. Secondo quest'ultima disposizione, il riparto delle spese nel regime della proprietà per piani deve tenere calcolo del fatto che talune parti della costruzione, opere o installazioni possono servire solo minimamente o non servire per nulla a determinati comproprietari. Nella misura in cui la convenuta pretendeva che l'art. 712 h cpv. 3 CC era già stato considerato nella fissazione dei millesimi attribuiti all'autorimessa quando la proprietà per piani è stata intavolata nel registro fondiario, l'onere della prova le incombeva. Se non che, essa aveva fallito tale dimostrazione. Quanto al precedente amministratore, egli non ha mai posto a carico degli attori voci di spesa estranee alla destinazione del garage. Ciò non suffragava sicuramente la tesi della convenuta.

### **E. 3**

L'appellante ribadisce, in sostanza, che l'art. XII del regolamento condominiale non viola l'art. 712 h cpv. 3 CC. Se da un lato, infatti, la citata norma obbliga tutti i condomini a sopportare la loro quota proporzionale di spese, “nessuna [spesa] esclusa”, dall'altro i millesimi attribuiti all'autorimessa sotterranea (80) sono volutamente pochi, e ciò per scelta di chi ha costituito la proprietà per piani nel 1985. Rapportati ai millesimi dello stabile, invero, quelli dell'autorimessa valgono – in fatto di superficie – appena un terzo. L'una cosa quindi compenserebbe l'altra, in ossequio all'art. 712 h cpv. 3 CC. Esonerare gli attori da spese condominiali significherebbe, per di più, disattendere la volontà di chi ha elaborato il regolamento; a maggior ragione, anzi, se si pensa che distinzioni sul riparto delle spese dovrebbero figurare nel regolamento stesso. Poco importa perciò che il precedente amministratore abbia proceduto alla suddivisione in modo differenziato. Oltre a ciò, egli ha ommesso di calcolare nel contributo chiesto agli attori i costi del custode; li avesse

considerati, gli attori avrebbero pagato più di quanto pagherebbero oggi in base alla chiave di riparto controversa. A parere della convenuta, infine, l'applicazione dell'art. 712 h cpv. 3 CC darebbe adito in concreto a diatribe interminabili sulle voci di spesa da includere o da escludere dal calcolo del contributo a carico dei titolari dei posteggi; vi si dovrebbe far capo, di conseguenza, solo per spese imprevedibili e straordinarie.

#### **E. 4**

I comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese dell'amministrazione comune proporzionalmente al valore delle loro quote (art. 712 h cpv. 1 CC). Se si tratta di parti dell'edificio, di opere o d'impianti che non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, ne deve essere tenuto conto nella ripartizione delle spese (art. 712 h cpv. 3 CC). L'art. 712 h cpv. 1 CC ha carattere dispositivo, nel senso che l'atto costitutivo della proprietà per piani o il regolamento (art. 712 g cpv. 3 CC) possono stabilire una diversa chiave di riparto, purché rispettosa dell'art. 712 h cpv. 3 CC (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 368 n. 1347 con riferimenti). Quest'ulti-ma norma ha natura imperativa (DTF 117 II 253 in fondo con rinvii). Una disposizione del regolamento o una decisione assembleare che la violi è quindi nulla (Meier-Hayoz/Rey in: *Berner Kommentar*, Berna 1988, nota 66 ad art. 712 h CC) e il comproprietario leso può sempre chiedere al giudice di accertarne la nullità (cfr. DTF 107 II 141). Il problema di sapere, poi, quali costi siano effettivamente a carico di un comproprietario in rapporto al valore della sua quota dipende dalle circostanze del caso, che vanno apprezzate dal giudice secondo criteri oggettivi (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, nota 68 ad art. 712 h CC).

#### **E. 5**

Nella fattispecie è pacifico che gli attori non devono essere tenuti a pagare contributi senza nesso con il garage di cui fruiscono (ovvero con la proprietà per piani n. \_\_\_\_\_). L'art. XII del regolamento condominiale prescrive nondimeno che: Le spese sono sopportate dai singoli condomini nella proporzione della loro quota condominiale, nessuna esclusa. Ogni condomino è obbligato a fornire all'amministrazione, in via anticipata, i mezzi necessari per pagare tutte le spese condominiali di amministrazione, riscaldamento, spese e tasse, custode, assicurazione, riparazione, ascensore, luce, nessuna esclusa; le somme verranno versate all'amministrazione e verranno iscritte a nome del condomino ma non frutteranno interessi. Ora, non vi è dubbio che nella sua formulazione tassativa tale disposizione contraddice l'art. 712 h cpv. 3 CC, poiché chiama tutti i comproprietari a coprire tutte le spese condominiali, senza distinzione di sorta. Nemmeno l'appellante, del resto, pretende il contrario. Fa valere però – in estrema sintesi – che la deliberata sottovalutazione dei millesimi attribuiti all'autorimessa, e quindi ai titolari dei posteggi, compensa l'uniformità di trattamento riservata a tutti i comproprietari in materia di spese. Ciò posto, occorrerebbe domandarsi in primo luogo se sia giuridicamente ammissibile sottovalutare una o più quote, ove appena si consideri che i millesimi attribuiti a ogni proprietà per piani influiscono non solo sul riparto delle spese condominiali, ma anche sulla regolare costituzione dell'assemblea dei comproprietari (art. 712 p cpv. 1 CC), sulla forza di voto a tale assemblea (art. 712 g cpv. 3 e 647 d CC), minimizzata a torto dall'appellante, e finanche sulla suddivisione di possibili introiti (compreso l'eventuale prezzo di vendita dell'immobile: Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, nota 11 ad art. 712 e CC), per tacere del carico fiscale (Steinauer, *op. cit.*, pag. 315 n. 1153). Sia come sia, nel caso in esame l'interrogativo può rimanere aperto, dato che – come si vedrà in appresso – mancano prove sufficienti per ritenere che in concreto i millesimi attribuiti

all'autorimessa siano stati deliberatamente sottovalutati per compensare il maggior aggravio dei rispettivi comproprietari.

#### **E. 6**

Intanto non è di alcun rilievo che il noto regolamento risalga al momento in cui è stato costituito il condominio e mal si capisce come in tale circostanza la convenuta possa scorgere un indizio a suffragio della propria tesi. Sulle intenzioni di chi ha fatto iscrivere la proprietà per piani a registro fondiario nel 1985, rispettivamente di chi ha redatto il regolamento condominiale, manca qualsiasi elemento istruttorio. Su questo punto l'appello non ha consistenza. Che in fatto di superficie, poi, i millesimi dell'autorimessa valgano un terzo per rapporto a quelli dello stabile non è argomento di miglior pregio. La superficie è solo uno dei parametri di cui tenere conto al momento in cui si attribuiscono le quote di valore (art. 712 e cpv. 1 CC). Oltre a ciò bisogna considerare il tipo di costruzione grezza, il numero dei vani, il loro volume, la loro posizione (altezza, vista, tranquillità), il grado di insolazione e così via (Steinauer, op. cit., pag. 315 n. 1153 con richiami). I millesimi attribuiti a un garage possono quindi valere un terzo rispetto a quelli dello stabile abitativo, senza che ciò denoti una manifesta sottovalutazione. L'assunto della convenuta, secondo cui "non si vede perché i m<sup>2</sup> di autorimessa non dovrebbero essere trattati alla stessa stregua dei m<sup>2</sup> della casa" offende la comune esperienza, ove si pensi non solo ai costi di costruzione (finiture escluse), ma anche ai costi di progettazione di un'abitazione per rapporto a quelli di un garage. Anche a tale riguardo l'appello non è perciò di alcuna fondatezza.

#### **E. 7**

Si aggiunga che il criterio per il riparto delle spese condominiali adottato dal precedente amministratore non depone sicuramente per l'assunto della convenuta, né essa pretende che il suo predecessore si sia scostato dal sistema di calcolo applicato originariamente, subito dopo l'intervento della proprietà per piani nel registro fondiario. Le critiche a lui rivolte appaiono tanto meno decisive, anzi, se si pensa che nessun comproprietario risulta aver mai censurato il riparto delle spese prima del 1991 e che la controversia attuale si riconduce all'iniziativa dell'odierna amministratrice. Quanto ai calcoli esemplificativi esposti nell'appello, a prescindere dal fatto che non possono essere esaminati per la prima volta in questa sede (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC), essi non confortano l'ipotesi di una chiara sottovalutazione dei millesimi attribuiti all'autorimessa nel 1985. L'appellante medesima conclude argomentando che, se si chiamassero i comproprietari dei posteggi a coprire tutte le spese in relazione con l'uso dell'autorimessa, le relative quote di partecipazione risulterebbero addirittura superiori a quelle calcolate in applicazione letterale dell'art. XII del regolamento. Intravedere una palese sottovalutazione dei millesimi in siffatte condizioni non è possibile.

#### **E. 8**

È vero che l'art. 712 h cpv. 3 CC va applicato con riserbo, nel senso che dal riparto dei costi vanno escluse solo le spese riguardanti quelle opere o quegli impianti oggettivamente inutili per un comproprietario (DTF 112 II 312). Ciò non significa tuttavia – come assume l'appellante – che la norma sia necessariamente causa di attriti interminabili o che comporti insicurezza giuridica. Le voci di spesa addebitabili ai singoli condomini si ripetono sostanzialmente ogni anno. Non vi è quindi ragione per presumere il ripetersi di litigi o il continuo permanere di incertezze sul computo del riparto. Circoscrivere l'applicazione

dell'art. 712 h cpv. 3 CC ai rari casi di spese eccezionali o impreviste – secondo l'auspicio dell'appellante – contrasterebbe con il testo chiaro della norma, cui potrebbe derogarsi solo qualora la disposizione conducesse a risultati non voluti dal legislatore. Estremi del genere non sono ravvisabili per solo fatto che un comproprietario invochi l'art. 712 h cpv. 3 CC in materia di spese di fronte a una modifica del riparto attuata dall'amministratore.

## E. 9

Gli oneri del presente giudizio seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'indennità per ripetibili agli attori è commisurata alla stringatezza delle osservazioni. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.– b) spese fr. 50.– fr. 500.– sono posti a carico dell'appellante che rifonderà agli attori fr. 600.– complessivi per ripetibili d'appello. 3. Intimazione a: – arch. dott. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. 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.