

TI_GERICHTE 11.1997.31 vom 16. Mai 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-05-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.31

FR: TI_GERICHTE 11.1997.31 du 16 mai 1997

IT: TI_GERICHTE 11.1997.31 del 16 maggio 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Nelle proprie osservazioni l'altro comproprietario coinvolto nella vertenza ha ribadito che tutte le prestazioni supplementari dell'amministratore giudiziario devono essere poste a carico dell'appellante, così come le spese processuali. La domanda non è tuttavia stata oggetto di impugnativa in questa sede e sfugge pertanto all'esame della Camera. Il comproprietario ha in effetti chiesto la reiezione dell'appello e la conferma del giudizio pretorile, senza presentare appello adesivo.

E. 2

L'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC stabilisce che ogni comproprietario può chiedere e, se occorre, far ordinare dal giudice l'esecuzione degli atti di amministrazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso. La procedura è quella contenziosa di camera di consiglio (art. 4 n. 16 e art. 5 LAC con rinvio agli art. 361 segg. CPC), suscettibile di appello (art. 370 CPC). La norma si riferisce a tutti gli atti amministrativi correnti, motivo per cui la medesima facoltà può, per analogia, essere accordata all'amministratore giudiziario, che nell'esercizio delle proprie mansioni sostituisce i comproprietari. Per atti di amministrazione nel senso dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC devono intendersi tutte le misure che, senza riguardo alla loro importanza e alla loro natura, sono necessarie – e non solo utili – in concreto a mantenere il valore del bene e a garantire la possibilità di un suo uso normale, esclusi i provvedimenti per ovviare a una semplice diminuzione del rendimento (DTF 97 II 323 consid. 4). Gli atti richiesti devono presentare inoltre una certa urgenza e la loro necessità deve potersi accertare nel quadro di una procedura sommaria (DTF 97 II 325 consid. 5). Nella fattispecie la procedura sommaria adottata dal primo giudice appare discutibile, poiché l'atto d'amministrazione postulato dall'istante – ossia l'approvazione dei conti di esercizio – non appare rientrare nella categoria degli atti di amministrazione previsti dall'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC, già per il fatto che non concerne il valore della cosa o il suo uso. L'approvazione dei conti e la determinazione dell'onorario dovuto all'amministratore giudiziario avrebbero dovuto essere proposti, di conseguenza, secondo la procedura ordinaria. Ora, né il giudice né le parti possono adottare un modo di procedura diverso da quello stabilito dalla legge (art. 101 CPC). La norma non disciplina però gli effetti della disattenzione delle forme procedurali. In concreto, comunque sia, il vizio di forma non ha avuto conseguenze pratiche: il giudice adito era competente a decidere ed è stato rispettato il principio del contraddittorio, di modo che la sentenza litigiosa non è nulla (DTF non pubblicata del _____ 1997 nella causa O. F. SA c. D. G.). L'appello può, di conseguenza, essere esaminato nel merito.

E. 3

Il Pretore ha approvato i conti di esercizio 1993–1995 così come presentati dall'amministratore giudiziario, comprensivi degli onorari di quest'ultimo (doc. R a T) sia per l'amministrazione ordinaria della proprietà sia per quella straordinaria, relativa a prestazioni esulanti dalla normale amministrazione (interventi di carattere tecnico per trasformazioni di locali, allestimento dei conteggi delle spese accessorie, interventi in Pretura dovuti a mancato consenso di uno dei comproprietari, istanza 7 giugno 1996, pag. 3). L'onorario rivendicato dall'amministratore giudiziario per l'amministrazione ordinaria corrisponde al 6% delle pigioni incassate o da incassare, tra cui figura l'indennità a carico del comproprietario _____ per i locali da lui occupati. L'appellante non contesta la percentuale del 6% relativa all'amministrazione ordinaria, stabilita dal Pretore il 15 settembre 1995 (doc. M). Egli ritiene però che dall'importo delle pigioni determinanti per il calcolo dell'onorario deve essere stralciato l'importo di fr. 200.– mensili – corrispondente all'autorimessa da lui occupata – e che l'amministratore non possa esporre onorari supplementari per prestazioni cosiddette straordinarie, la percentuale del 6% concessa dal Pretore coprendo già tutte le mansioni dell'amministratore.

E. 4

Vi è in primo luogo da rilevare che l'appello è ammissibile solo nella misura in cui contesta l'approvazione dei conti di esercizio 1994 e 1995. Come rettamente indicato dal primo giudice, i comproprietari hanno esplicitamente accettato di mettere a carico della proprietà le fatture emesse dall'amministratore giudiziario per le sue prestazioni ordinarie e straordinarie nel 1993 (verbale 17 gennaio 1994, inc. 87/g/93, doc. I), di modo che le stesse non possono più essere rimesse in discussione. L'appellante chiede dapprima che dall'ammontare delle pigioni determinante per il calcolo dell'onorario spettante all'amministratore giudiziario sia tolto l'importo di fr. 200.– mensili addebitatogli per l'autorimessa da lui occupata. Egli sostiene che i comproprietari hanno stabilito all'udienza del 17 gennaio 1994 un'indennità per i locali commerciali occupati dall'appellante che comprende anche l'autorimessa. L'appellante fonda la propria argomentazione sul fatto che nell'originario contratto concluso dai comproprietari (doc. H) il canone di locazione comprendeva anche l'autorimessa, alla stregua di un locale accessorio. Al momento in cui è stata concordata l'indennità per l'occupazione le parti non avrebbero cambiato l'oggetto del contratto, ma unicamente il titolo giuridico (indennità di occupazione in vece di canone di locazione). Ciò sarebbe dimostrato anche dalla circostanza che l'indennità a carico dell'appellante – comprensiva dell'autorimessa – corrisponde ai canoni di locazione pagati da altri locatari dell'immobile. Il contratto stipulato nel 1985, scaduto nel 1989, prevedeva invero che l'autorimessa era compresa, alla stregua dell'archivio, nel canone di "locazione" (doc. H). Se non che, il contratto è scaduto nel 1989 e non è stato rinnovato. L'accordo del 17 gennaio 1994 non menziona il contratto di "locazione" né rinvia alle precedenti pattuizioni fra i comproprietari, ma indica in modo preciso il prezzo al metro quadrato che l'appellante deve versare come indennità per l'occupazione dei locali a uso ufficio e a uso appartamento (verbale 17 gennaio 1994, doc. I). Il verbale non evoca l'autorimessa e l'appellante sostiene che essa rientra nel concetto di "locali a uso ufficio", alla stregua dell'archivio, pure compreso nell'originario contratto di locazione del 1985. L'argomentazione non può essere condivisa. Le parti hanno stabilito in fr. 290.– annui il m 2 l'indennità dovuta dall'appellante per i "locali a uso ufficio" (doc. I). Ora, se un archivio può rientrare nel concetto di locale accessorio di locale commerciale, ciò non è il caso per

l'autorimessa, che per definizione non è adibita a uso ufficio. Nel conto economico della proprietà, del resto, il canone di locazione dei parcheggi e delle autorimesse percepito dai locatari è indicato separatamente (doc. C, pag. 2; doc. E, pag. 2; doc. G, pag. 2), ciò che avvalorava l'interpretazione dell'accordo 17 gennaio 1994 data dal primo giudice.

L'appellante non adduce elementi atti a confutare l'opinione del Pretore, ma si limita a riproporre la propria tesi, che non trova riscontro negli atti di causa. Il gravame si rivela pertanto infondato e deve essere respinto per quel che concerne l'ammontare delle pigioni determinanti per il calcolo dell'onorario dovuto all'amministratore giudiziario.

E. 5

L'appellante ha dichiarato di non ritenersi vincolato dall'accordo del 17 gennaio 1994 qualora dovesse prevalere l'interpretazione data dal Pretore per quel che concerne l'autorimessa, poiché egli sarebbe incorso in un errore essenziale nel senso dell'art. 24 e 27 CO. A prescindere dal fatto però che l'appellante non indica con precisione in che consista l'errore essenziale, l'invocazione del vizio di volontà è tardiva. L'amministratore giudiziario ha infatti addebitato all'appellante l'indennità per l'occupazione dell'autorimessa separatamente da quella per l'ufficio sin dall'esercizio 1993, allestito il 14 aprile 1994 (doc. C). Ora, le parti si sono ritrovate davanti al Pretore per discutere l'adeguamento dell'indennità di occupazione ancora il 9 novembre 1995 (doc. L) e in quell'occasione l'appellante si è limitato a chiedere la riduzione del 10% di quanto da lui dovuto, senza sollevare il problema dell'autorimessa. Visto che i conti di esercizio 1993 e 1994 (doc. C e E) erano stati trasmessi ai comproprietari prima del novembre 1995, l'argomentazione dell'appellante, che sostiene di aver scoperto l'errore essenziale solo al momento in cui ha ricevuto la sentenza del Pretore, è sprovvista di fondamento e l'appello deve essere respinto su questo punto.

E. 6

L'appellante contesta infine la fatturazione delle prestazioni straordinarie dell'amministratore straordinario, sostenendo che nell'onorario del 6% ammesso dal Pretore (doc. M) rientrano anche le prestazioni definite "straordinarie" dall'amministratore, che le ha fatturate separatamente. L'aumento della percentuale di onorario decisa dal primo giudice (dal 5 al 6%) sarebbe infatti dovuta proprio alle difficoltà inerenti alla particolare situazione della proprietà litigiosa, caratterizzata da una forte conflittualità fra i comproprietari. L'amministratore ha fatturato come prestazioni straordinarie l'allestimento dei conteggi per le spese accessorie dei periodi 1988/89, 1989/90, 1990/91, 1991/92, 1992/93, 1993/94 (fattura 31 dicembre 1994, doc. R), gli interventi per seguire i lavori di ristrutturazioni richiesti dal cambiamento di destinazione di un locale commerciale (sopralluoghi, richieste di preventivi, delibere, direzione dei lavori, fattura 14 dicembre 1995, doc. T), l'allestimento dei conteggi delle spese accessorie nel periodo 1994/95, la ricerca di documenti necessari per rispondere a richieste dell'appellante, una raccomandata all'Ufficio di tassazione, l'accesso alla Pretura e due istanze alla Pretura per due locali commerciali rimasti sfitti (fattura 1° aprile 1996, doc. U). Con la sentenza 9 giugno 1992 il Pretore ha incaricato l'amministratore giudiziario di "curare la gestione ordinaria dei due immobili in proprietà, mentre per ogni atto di amministrazione più importante dovrà avere il consenso di ambedue i comproprietari o l'avallo del giudice nel solco di quanto dispone l'art. 647 cpv. 2 n. 1 e 2 CC" (doc. M). Successivamente, all'udienza del 17 gennaio 1994, il Pretore ha autorizzato l'amministratore a procedere alla locazione di uffici e appartamenti vuoti a un determinato prezzo minimo (verbale 17 gennaio 1994, doc. I, pag.

2). Il 15 settembre 1995 egli ha determinato le modalità di calcolo dell'onorario dovuto all'amministratore sulla base dell'ordinanza sulle tasse previste dalla legge federale sull'esecuzione e sul fallimento (art. 29 cpv. 2 TarLEF, corrispondente all'attuale art. 27 cpv. 1 e 4 OTLEF del 23 settembre 1996, RS 281.35) e ha riconosciuto un onorario del 6% (in vece del 5%) per tenere conto della "situazione estremamente disagiata e litigiosa in cui l'amministratore deve muoversi a dipendenza dei gravi dissidi esistenti fra i comproprietari e l'inusuale mole di lavoro che ciò comporta" (doc. M). L'amministratore giudiziario ha infatti dovuto rivolgersi a più riprese al giudice per avere l'autorizzazione a concludere contratti di locazione per i locali rimasti sfitti, non potendo ottenere l'accordo di entrambi i comproprietari (doc. M: negozio già _____), si è visto confrontato a opposizioni dell'appellante su atti di amministrazione corrente, come i rapporti con la società che gestisce la televisione via cavo (doc. M, pag. 2; lettera 30 aprile 1996 alla Pretura, fascicolo "corrispondenza varia", pag. 1 in fine) e non ha avuto collaborazione per far fronte ai numerosi problemi della comproprietà. Il Pretore ha ribadito nella sentenza impugnata di aver concesso un adeguamento dell'onorario allo scopo di tenere conto delle difficoltà pratiche incontrate nella fattispecie dall'amministratore giudiziario, in modo particolare per i rapporti problematici con l'appellante, caratterizzati dalla mancanza di dialogo (verbale udienza 5 agosto 1996, pag. 2; lettera 30 aprile 1996 dell'amministratore al Pretore, lettera 29 aprile 1996 dell'avv. _____ al Pretore, fascicolo corrispondenza varia), con conseguente maggior lavoro amministrativo. A detta dell'appellante l'onorario maggiorato coprirebbe invece tutto il lavoro supplementare dell'amministratore, che non potrebbe pertanto esporre ancora un onorario per prestazioni straordinarie.

E. 7

Litigioso è l'onorario dell'amministratore giudiziario per le prestazioni che esulano dall'amministrazione ordinaria, retribuita con una percentuale del 6% sulle pigioni incassate o da incassare. La gestione ordinaria della comproprietà, così come definita dall'art. 647 a CC, comprende le misure necessarie od opportune per mantenere la cosa o il suo valore e per evitare danni, ossia nella fattispecie l'incasso delle pigioni, il pagamento dei costi correnti (ipoteche, imposte, premi di assicurazione ecc.) e l'esecuzione dei lavori di riparazione e di manutenzione necessari (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 5ª edizione, nota 8 ad art. 647a CC). La conclusione di nuovi contratti di locazione non rientra per contro nella nozione di gestione ordinaria della comproprietà, come questa Camera ha già avuto modo di precisare nell'ambito di una vertenza fra le stesse parti in causa (sentenza dell'11 novembre 1991). Date queste premesse, se ne conclude che non rientrano nella gestione corrente della comproprietà l'allestimento dei conteggi delle spese accessorie, la direzione dei lavori di trasformazione per i bisogni della nuova locazione, le procedure giudiziarie e i contatti con l'autorità fiscale. Il fatto che l'amministratore giudiziario non è autorizzato a procedere agli atti di amministrazione più importanti (salvo la locazione dei locali sfitti a un prezzo minimo, verbale 17 gennaio 1994, pag. 2 punto 4) e deve rivolgersi al Pretore per far rimuovere le opposizioni dell'uno o dell'altro comproprietario, ricorrenti e sistematiche per l'elevato e indiscusso clima di litigiosità (dimostrato ampiamente dalla lunga e tormentata procedura giudiziaria attualmente in corso per lo scioglimento della comproprietà) smentisce la tesi dell'appellante, secondo cui tali prestazioni supplementari sarebbero comprese nell'onorario ordinario del 6%. L'amministrazione straordinaria è da remunerare separatamente, come ammesso a giusta ragione dal Pretore, proprio perché tali prestazioni sono esplicitamente escluse dalla gestione ordinaria della comproprietà affidata

all'amministratore giudiziario, il cui onorario copre solo le prestazioni insite nella gestione corrente. Contrariamente a quanto sostiene l'appellante, le istanze alla Pretura (indipendentemente dal loro numero) non sono quindi l'ovvia e scontata conseguenza di un'amministrazione giudiziaria, ma se mai il logico risultato della conflittualità in atto da molti anni fra i comproprietari. Questi ultimi sono liberi di condurre la difesa dei loro interessi nel modo che ritengono più adeguato, ma non possono sottrarsi alla responsabilità finanziaria legata al loro comportamento, nella misura in cui ciò richiede interventi supplementari dell'amministratore giudiziario, estranei alla gestione corrente e ordinaria della comproprietà. Come si è visto in precedenza, tale nozione è assai limitata e ogni prestazione che non vi è compresa deve essere remunerata a parte. L'interpretazione del Pretore sulle prestazioni straordinarie dell'amministratore giudiziario trova conforto, del resto, anche nella pratica invalsa nella categoria dei fiduciari immobiliari. Le normative e tariffe dell'Associazione svizzera dei fiduciari immobiliari, Sezione Ticino (SVIT), edizione 1996, indicative degli usi in vigore nella categoria, precisano in modo dettagliato quali sono le prestazioni dell'amministratore che rientrano nella gestione ordinaria di un immobile locativo (edizione 1996, pag. 8, punto 3.3.1 e allegato A, pag. 14 segg.). In particolare il fiduciario può esporre un onorario supplementare per l'allestimento dei conteggi per il riscaldamento e le spese accessorie, per gli interventi presso gli uffici di esecuzione, gli uffici di conciliazione, le giudicature di pace, le Preture e infine per la delibera e la sorveglianza di lavori di riparazione che esulano dal normale ambito di un mandato amministrativo, quali riattazioni, importanti rinnovazioni e controllo di lavori, fatturati sulla base di una percentuale del 2-3% del costo di costruzione (pag. 11, punto 4.2). In definitiva, quindi, a giusta ragione il Pretore ha approvato anche le prestazioni straordinarie che l'amministratore giudiziario ha fatturato separatamente (doc. R, pag. 2; doc. U, pag. 2; doc. S, T). L'appello, infondato in ogni suo punto, deve di conseguenza essere respinto.

E. 8

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono pertanto a carico dell'appellante, il quale dovrà inoltre rifondere all'amministratore giudiziario e al comproprietario un'adeguata indennità per ripetibili di appello. L'esito del gravame non giustifica invece una modifica del pronunciato pretorile sulle spese processuali. 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)
tassa di giustizia fr. 250.– b) spese fr. 50.– fr. 300.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà a _____ e a _____
l'importo di fr. 600.– ciascuno per ripetibili di appello.
3. Intimazione a: – avv. _____; –
_____, c/o _____, _____o.

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente _____ Il segretario _____