

# **TI\_GERICHTE 11.1997.55 vom 21. November 1997**

TI Tribunale d'appello, 1997-11-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1997.55](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.55)

FR: TI\_GERICHTE 11.1997.55 du 21 novembre 1997

IT: TI\_GERICHTE 11.1997.55 del 21 novembre 1997

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'appellata contesta preliminarmente la ricevibilità del gravame, a suo dire tardivo. Il giudice esamina d'ufficio la tempestività dell'appello e decide sulla sua ricevibilità (Cocchi/Trezzini, Codice di procedura civile annotato, Lugano 1993, nota 1 ad art. 308 CPC). Questa Camera ha appurato che la notifica al convenuto della sentenza pretorile è avvenuta l'11 marzo 1997, come risulta dall'attestazione dell'ufficio postale. L'appello del 14 aprile 1997 è quindi tempestivo, essendo stato presentato nel termine di venti giorni (art. 308 cpv. 1 CPC) prorogato dalle ferie pasquali.

### **E. 2**

L'appellante ha prodotto con il gravame nuovi documenti e ha formulato nuove domande. Egli ha infatti chiesto la condanna dell'attrice al pagamento di fr. 264'946.30, di cui fr. 109'749.35 per spese condominiali indebitamente incassate, fr. 41'406.95 per gli interessi maturati dal 1° gennaio 1997 sul risarcimento del danno provocato da neve e grandine alla sua pergola, fr. 77'790.– per i potenziali costi di riparazione dell'edificio oltre interessi e fr. 36'000.– per oneri processuali e spese di patrocinio relative alle procedure giudiziarie in corso dal 1985 contro la Comunione dei comproprietari. L'art. 321 cpv. 1 CPC vieta di mutare l'azione (lett. a), come pure di addurre nuovi fatti, prove ed eccezioni in sede di appello (lett. b). Di principio l'oggetto della lite è fissato e limitato dalle domande ed eccezioni formulate dalle parti nella petizione e nella risposta, rispettivamente nella replica e nella duplica. Le eccezioni e le domande che il convenuto non ha esposto in modo preciso nella risposta, rispettivamente nella duplica, non sono proponibili in appello (Cocchi/Trezzini, op. cit., nota 17 e 18 ad art. 321 CPC). Le nuove domande e i nuovi documenti proposti dall'appellante in questa sede sono di conseguenza irricevibili.

### **E. 3**

Nel caso concreto l'importo delle spese condominiali scadute che è stato riconosciuto all'attrice dal primo giudice corrisponde alle quote di proprietà ancora iscritte a registro fondiario, ciò che l'appellante non nega. Egli ribadisce tuttavia di non dover versare i contributi condominiali scaduti, poiché questi comprendono le spese giudiziarie per le cause proposte contro di lui dalla Comunione dei comproprietari e la manutenzione di parti comuni dell'immobile alle quali egli non avrebbe più potuto accedere. Le argomentazioni non hanno consistenza e al riguardo l'appello è finanche irricevibile per difetto di motivazione. L'appellante si limita infatti a riproporre le contestazioni già esposte in prima sede (e respinte dal Pretore) con una scarna motivazione, senza indicare perché l'opinione

del primo giudice sarebbe errata. Non è a ogni modo contestato – e l'appellante nemmeno lo sostiene – che le decisioni dell'assemblea dei comproprietari sul riparto delle spese condominiali degli esercizi 1990, 1991 e 1992 non sono state impugnate giudizialmente nei termini previsti dalla legge. L'appellante non può quindi più rimetterle in discussione (Rep. 1989 pag. 479).

#### **E. 4**

In via subordinata il convenuto oppone in compensazione al credito della Comunità dei comproprietari le pretese che egli vanta per il risanamento di danni d'acqua verificatisi nei suoi locali. Il Pretore ha respinto tale eccezione, ritenendo che i crediti del convenuto verso la comunità dei comproprietari non erano dimostrati. L'appellante ribadisce che la pretesa dell'attrice per contributi condominiali arretrati deve essere compensata con la somma di fr. 59'290.–, pari al valore dei costi che quest'ultima avrebbe accettato di sopportare per i lavori di ripristino, mai eseguiti. Ora, giusta l'art. 120 cpv. 1 CO quando due persone sono debentrici l'una verso l'altra di somme di denaro o di altre prestazioni della stessa specie, ciascuna di esse, purché i crediti siano scaduti, può compensare il proprio debito col proprio credito. Dalla convenzione stipulata tra le parti il 19 luglio 1988 (doc. 3, pag. 2) risulta che la comunità dei comproprietari si è assunta l'onere di riparare i danni d'acqua constatati nell'abitazione dell'appellante. L'obbligo assunto dall'appellata non consiste quindi in una prestazione pecuniaria – come il credito per le spese condominiali da quest'ultima vantato – ma in una prestazione in natura. La diversità di specie delle due pretese e la conseguente impossibilità di compensarle non si è modificata nemmeno dopo la firma della convenzione. Infatti, non risulta agli atti che il convenuto abbia rinunciato alla prestazione dell'attrice né tanto meno che egli abbia preteso un surrogato in denaro ai sensi dell'art. 107 CO. Come correttamente rileva il Pretore, l'entità dei lavori da eseguire non è d'altra parte nemmeno stata dimostrata. La citata convenzione è infatti silente al riguardo e nulla consente di concludere che i vari preventivi prodotti in causa (doc. 4, 5, 6) si riferiscano ai lavori che avrebbero dovuto essere eseguiti dall'attrice. Trattandosi di preventivi e non di fatture, inoltre, tali documenti non attestano nemmeno l'avvenuta esecuzione dei lavori per i quali l'appellante fa valere la compensazione. Nella limitata misura in cui è ricevibile, pertanto, l'appello si rivela infondato e deve essere respinto.

#### **E. 5**

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. 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. 600.– b) spese fr. 50.– fr. 650.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà all'attrice fr. 900.– per ripetibili d'appello. 3. Intimazione: – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente  
La segretaria