

TI_GERICHTE 11.2001.22 vom 13. August 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-08-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.22

FR: TI_GERICHTE 11.2001.22 du 13 août 2001

IT: TI_GERICHTE 11.2001.22 del 13 agosto 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

La Camera civile di appello può, per la formazione del suo convincimento, ordinare su istanza di parte l'assunzione delle prove che il Pretore ha rifiutato (art. 322 lett. b CPC). L'appellante sollecita in questa sede l'edizione dalla convenuta “dei piani esecutivi o costruttivi dai quali individuare la posizione delle colonne di scarico”, “di tutta la documentazione (bollettini, fatture ecc.) facente parte del consuntivo 1997 relativa alle fatture della ditta _____” e “della documentazione (piani esecutivi, fatture, bollettini di lavoro ecc.) relativa al sinistro alle colonne di scarico del 9 maggio 1997”. Postula inoltre l'esecuzione di una perizia “circa la struttura delle canalizzazioni interne al condominio (...) e circa la natura sia della condotta principale che delle colonne di scarico/fecali verticali interne alle abitazioni”, come pure sulla questione di sapere “se le [sue] proprietà per piani utilizzano o possono utilizzare le colonne di scarico/fecali verticali e a cosa si riferiscono le fatture della ditta _____” menzionate in due documenti agli atti. Infine chiede l'escussione di due testimoni: i comproprietari dott. _____ e _____. Il Pretore ha respinto le prove appena citate, con la nota ordinanza del 13 settembre 2000 (sopra, consid. B), argomentando che i fatti da dimostrare mediante quei mezzi istruttori o non erano contestati o non apparivano rilevanti per la decisione, così come le due audizioni testimoniali risultavano superflue per decidere sulla validità delle deliberazioni assembleari (act. VI). A tale riguardo l'appellante non spende una parola: insiste perché si accerti – con edizioni di documenti e perizie – che gli scarichi dei suoi appartamenti non sono in alcuna relazione con le “colonne fecali”, ma sono raccordati direttamente al collettore fognario degli stabili, dimenticando che il Pretore si è dipartito dalla medesima premessa. Il primo giudice non ha approvato il riparto delle spese destinate al risanamento delle “colonne”, in effetti, perché gli appartamenti dell'attore fossero allacciati a tali condotte, ma perché a suo avviso il sistema di evacuazione forma un tutt'uno, un sistema interdependente di tubature verticali e orizzontali munito di pompa idraulica (sentenza impugnata, pag. 6 in alto). Ciò posto, mal si comprende quale utilità dovrebbero avere ai fini del giudizio le prove offerte. Per quel che è dei due testimoni, le loro deposizioni dovrebbero servire a dimostrare che – contrariamente a quanto figura nel verbale redatto dall'amministratore, datato 25 marzo 1999 (doc. A) – la votazione assembleare del 12 novembre 1998 sull'oggetto n. 5 non riguardava l'intero consuntivo 1997, bensì il solo riparto delle spese per il risanamento delle “colonne fecali”. Ora, come si vedrà in seguito, nulla muta all'esito del giudizio nemmeno presumendo che – come sostiene l'attore – la votazione vertesse sul mero riparto delle spese e non sul

consuntivo 1997 nel suo complesso (sotto, consid. 6). A ragione pertanto il Pretore ha rinunciato a sentire i due testimoni, le cui dichiarazioni non avrebbero portato elementi suscettibili di influire sul risultato della sentenza.

E. 3

Ogni comproprietario ha la facoltà di impugnare davanti al giudice, entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza, le risoluzioni assembleari cui egli non abbia consentito (art. 712 m cpv. 2 combinato con l'art. 75 CC). Una risoluzione è annullabile quando violi la legge o anche solo disposizioni convenzionali che disciplinano la proprietà per piani (atto costitutivo, regolamento per l'amministrazione e l'uso, regolamento della casa ecc.: Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 128 ad art. 712 m CC). Il termine di un mese è perentorio e il suo rispetto va controllato d'ufficio (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 140 ad art. 712 m CC; Steinauer , op. cit., pag. 368 n. 1324). Diversamente dall'annullabilità, la nullità di risoluzioni assembleari può invece essere fatta valere in ogni tempo. Nulle, tuttavia, sono solo risoluzioni di una gravità qualificata, adottate in spregio di norme fondamentali, di forma o di sostanza, che toccano l'essenza della proprietà per piani o che tutelano il pubblico, in specie i creditori (Meier-Hayoz/ Rey , op. cit., n. 146 ad art. 712 m CC ; Steinauer , op. cit., pag. 367 n. 1319). Una deliberazione che trasgredisca disposizioni imperative non è necessariamente nulla. Sapere se in un caso specifico si ravvisi nullità o mera annullabilità dipende dalle particolarità concrete; nel dubbio, l'annullabilità prevale sulla nullità già per questioni di sicurezza giuridica (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 148 ad art. 712 m CC).

E. 4

Il termine di un mese per impugnare risoluzioni assembleari comincia a decorrere – come detto – quando il comproprietario giunge a conoscenza della deliberazione che intende contestare. Per il comproprietario presente all'assemblea, tale momento coincide di regola con la data della deliberazione. Per il comproprietario rimasto assente, esso comincia a decorrere allorché questi ha in buona fede la possibilità di venire a conoscenza della deliberazione (Riemer in: Berner Kommentar, 3^a edizione, n. 71 ad art. 75 CC; Heini/Scherrer , Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB I , Basilea 1996, n. 24 ad art. 75 CC). Il ricevimento del verbale assembleare non ha portata propria, se non ove tale protocollo occorra all'attore per conoscere il contenuto della deliberazione (I CCA, sentenza del 12 aprile 2001 in re S., consid. 4). In concreto l'assemblea dei comproprietari, cui l'attore era presente (tant'è che ha votato su entrambi gli oggetti n. 3 e 5), risale al 12 novembre 1998. Il Pretore è stato adito il 4 giugno 1999, oltre sei mesi dopo. Già a un primo esame la contestazione giudiziaria risulta dunque tardiva. Certo, l'appellante sottolinea che il termine per promuovere causa decorre solo dalla conoscenza del contenuto della decisione, ma ciò vale manifestamente ove un comproprietario non abbia partecipato all'assemblea (come in DTF 90 II 346). In tal caso bisognerebbe ancora esaminare, per altro, quando egli abbia avuto la possibilità in buona fede di conoscere l'esito del voto. Il comproprietario che ha presenziato all'assemblea conosce per forza il contenuto delle deliberazioni prese, salvo che abbia lasciato la sala anzitempo (ipotesi nemmeno prospettata nella fattispecie). In concreto non si capisce del resto quali ulteriori elementi dovesse attendersi l'attore dal verbale, che non avrebbe potuto riportare altro se non quanto egli medesimo aveva udito in sala. Diversa è la questione di sapere se quanto figura nel verbale sia vero o no. Su quest'ultimo tema si tornerà, a scanso di equivoci, in appresso (consider. 7).

E. 5

Afferma l'appellante che, seppure la sua azione fosse tardiva, ad ogni modo le deliberazioni assembleari riguardanti gli oggetti n. 3 e 5 sarebbero nulle e la loro inefficacia andrebbe rilevata d'ufficio in ogni tempo. Ora, per quanto riguarda l'oggetto n. 3, giovi ricordare che l'assemblea era chiamata a decidere la posa di sei ganci per biciclette nella rimessa sotterranea del condominio, in un vano comune che serve come accesso alla darsena (lavoro nel frattempo eseguito: verbale del sopralluogo act. VII, primo foglio). A parere dell'appellante ciò costituisce un cambiamento (parziale) di destinazione condizionato all'approvazione di tutti i comproprietari (art. 648 cpv. 2 CC, cui rinvia l'art. 712 g cpv. 1) e non – come reputa il Pretore – un lavoro utile (art. 647 d CC), per cui bastava la maggioranza dei comproprietari che rappresentasse in pari tempo la maggioranza della cosa. Sull'opinione del primo giudice si può invero discutere, ma non si può seriamente ritenere che la decisione di destinare al posteggio di sei biciclette parte del passaggio alla darsena – foss'anche stata presa irregolarmente – sia una risoluzione radicalmente nulla, adottata in spregio di norme fondamentali che toccano l'essenza della proprietà per piani (si vedano, a titolo comparativo, gli esempi menzionati in: Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 147 ad art. 712 m CC e Steinauer, op. cit., pag. 367 n. 1320). Si tratta, se mai, di un caso di annullabilità, che andava censurato nel termine di legge.

E. 6

Per quanto si riferisce all'oggetto n. 5, non si scorgono nemmeno in tal caso estremi di nullità. L'appellante ribadisce che il riparto adottato per le spese dovute al risanamento delle “colonne fecali” disattende il principio secondo cui, nella suddivisione dei costi in generale, occorre considerare che determinate opere o impianti possono non servire o servire solo minimamente a taluni comproprietari (art. 712 h cpv. 3 CC). A questo proposito ci si può invero domandare se nel caso in esame il riparto della spesa secondo i millesimi di comproprietà tenga adeguatamente conto del fatto che i due appartamenti dell'attore, situati a pianterreno, non passano per le condotte verticali, ma si raccordano direttamente al collettore fognario degli stabili. Sia come sia, la chiave di riparto adottata – per quanto iniqua possa apparire all'appellante – non lede norme fondamentali che toccano la struttura essenziale della proprietà per piani. Foss'anche irregolare, la deliberazione configura, una volta di più, un caso di annullabilità, che andava censurato nel termine di legge.

E. 7

L'appellante si duole altresì che, contrariamente a quanto figura nel verbale assembleare del 25 marzo 1999 pervenutogli con lettera accompagnatoria del 6 maggio 1999, sul consuntivo 1997 non si sia deliberato, la votazione sull'oggetto n. 5 all'ordine del giorno essendosi limitata per finire al noto riparto delle spese per il risanamento delle “colonne fecali”. La doglianza riguarda tuttavia il contenuto del verbale, non la regolarità della deliberazione, tant'è che davanti all'assemblea dei comproprietari l'appellante non pretende di avere sollecitato il voto sul consuntivo 1997 e di esserselo visto respingere, né asserisce di non poterlo più chiedere. Quel che egli critica è il contenuto del verbale, a suo dire inveritiero e ingannevole. Una deliberazione assembleare non può tuttavia essere annullata – o dichiarata nulla – solo perché il relativo verbale è manchevole, lacunoso o erroneo. Tanto meno ove il verbale non sia ancora stato, come in concreto, approvato dall'assemblea. Lo scopo del verbale assembleare è di enunciare partitamente, a futura memoria, le deliberazioni prese (art. 712 n cpv. 2 CC). Esso non deve necessariamente ragguagliare sulle varie opinioni espresse in sala, salvo che ciò sia previsto dal regolamento per l'amministrazione e l'uso

della comproprietà. Deve però essere approvato dall'assemblea (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 33 ad art. 712 n CC), ciò che avviene di regola all'assemblea successiva (come in concreto, ove all'ordine del giorno del 12 novembre 1998 figurava, al punto n. 1, l'approvazione del verbale relativo alla precedente assemblea, del 2 dicembre 1997: doc. 1). In tale occasione ogni comproprietario può chiedere eventuali correzioni o rettifiche (I CCA, sentenza del 12 aprile 2001 in re S, consid. 4c). Il comproprietario può anche rivolgersi previamente all'amministratore, invitandolo a emendare il verbale. Tranne casi particolari, tuttavia, la decisione dell'amministratore non è impugnabile davanti all'autorità giudiziaria e nemmeno davanti all'assemblea dei comproprietari, a meno che il regolamento per l'amministrazione e l'uso disponga quest'ultima possibilità (Meier-Hayoz/ Rey , op. cit., n. 134 e 135 ad art. 712 m CC). Il regolamento per l'amministrazione e l'uso del “ _____ ” (doc. 2) non prevede nulla di simile; anzi, si esaurisce per lo più in un'elencazione inorganica di regole per l'ordinamento della casa. Del resto, quand'anche in concreto fosse dato ricorso all'assemblea dei proprietari, non consta – né l'attore pretende – di avere mai invitato l'amministratore a correggere alcunché. La questione non deve pertanto essere approfondita oltre.

E. 8

Se ne conclude che nella fattispecie l'azione del comproprietario andava respinta in ordine per tardività nella misura in cui riguardava la contestazione delle due deliberazioni n. 3 e 5, rispettivamente per improponibilità nella misura in cui riguardava il contenuto del verbale assembleare. A prescindere dai motivi, nel suo risultato la sentenza del Pretore merita dunque conferma. Gli oneri processuali e le ripetibili di appello seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). 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. 500.– b) spese fr. 50.– fr. 550.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1500.– per ripetibili. 3. Intimazione: – avv. _____, _____; – avv. _____, _____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. 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.