

TI_GERICHTE 11.2001.28 vom 12. April 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-04-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.28

FR: TI_GERICHTE 11.2001.28 du 12 avril 2001

IT: TI_GERICHTE 11.2001.28 del 12 aprile 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Per i combinati art. 712 m cpv. 2 e 75 CC ogni comproprietario che non abbia aderito a una decisione assembleare ha la facoltà di impugnare quest'ultima davanti al giudice entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3 a edizione, pag. 368 n. 1319; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 126 e 140 ad art. 712 m CC). Una decisione è annullabile quando è stata adottata in violazione degli statuti o di norme imperative oppure di norme che, pur dispositive, sono destinate a proteggere gli interessi privati dei singoli (Rep. 1989 pag. 480 consid. 2.1 con richiami di dottrina e di giurisprudenza). Il termine per promuovere l'azione è perentorio e la sua decorrenza dev'essere verificata d'ufficio (Riemer in: *Berner Kommentar*, n. 63 ad art. 75 CC; Heini/Scherrer in: *Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB I*, Basilea 1996 n. 21 art. 75 CC; DTF 85 II 536 consid. 3). Rimane riservato il caso di decisioni assembleari nulle, il cui vizio può essere constatato in ogni momento (Steinauer, *op. cit.*, pag. 367 n. 1319; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 146 ad art. 712 m CC). Nulle sono tuttavia, secondo dottrina e giurisprudenza, le decisioni adottate in dispregio di norme legali o statutarie fondamentali (Riemer, in: *ZBGR* 56/1975, pag. 267). La violazione di norme imperative non configura necessariamente un caso di nullità, il quale si ravvisa solo quando la deliberazione sia in contrasto con disposizioni fondamentali, destinate a proteggere l'interesse pubblico (Riemer, *op. cit.*, loc. cit.; cfr. gli esempi in: Heini/Scherrer, *op. cit.*, n. 34 ad art. 75 CC). Sapere se si tratti di un caso di nullità o di annullabilità dipende dalle circostanze specifiche, ritenuto che nel dubbio l'annullabilità va preferita alla nullità già per questioni di sicurezza giuridica (Riemer, *op. cit.*, loc. cit.; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 148 ad art. 712 m CC; Heini/Scherrer, *op. cit.*, n. 32 ad art. 75 CC).

E. 3

In concreto il Segretario assessore ha respinto la petizione, rilevando che l'attrice era presente all'assemblea del 10 dicembre 1999 e avrebbe pertanto dovuto promuovere causa nei trenta giorni successivi. Ha poi soggiunto che le deliberazioni litigiose non apparivano viziate da nullità assoluta, ciò che l'attrice nemmeno pretendeva. La petizione, promossa solo il 24 febbraio 2000, risultava quindi tardiva e doveva di conseguenza essere respinta in ordine. L'appellante non nega di avere partecipato all'assemblea del 10 dicembre 1999. Sostiene tuttavia che il termine di trenta giorni per contestare le note deliberazioni decorreva solo dal 26 gennaio 2000, data alla quale le è pervenuto il verbale assembleare, il quale ometteva per di più di menzionare fatti rilevanti. Essa afferma di avere constatato tali omissioni solo dopo la lettura del documento, accertando in particolare che esso non

indicava la sua esplicita richiesta di citare gli art. 25 e 26 del regolamento, né la circostanza che essa rappresentava la comproprietaria _____ nella votazione sul risanamento delle scale. Ne discende, a mente sua, che il termine per contestare la decisione assembleare decorreva solo dal 26 gennaio 2000.

E. 4

Il termine di un mese previsto dall'art. 75 CC decorre dal momento in cui il comproprietario viene a conoscenza della deliberazione che intende contestare. Per l'interessato che è presente all'assemblea, tale momento coincide di regola con la data della deliberazione stessa (Riemer , op. cit., n. 71 ad art. 75 CC; Heini/Scherrer , op. cit., n. 24 ad art. 75 CC). Nella fattispecie occorre quindi verificare se l'attrice, presente all'assemblea (doc. F, pag. 2, elenco dei condomini presenti), avesse bisogno di conoscere il contenuto del verbale per comprendere la portata della decisione alla quale si è opposta. a) All'assemblea del 10 dicembre 1999 la maggioranza dei presenti ha approvato il risanamento e l'impermeabilizzazione dei ballatoi, la chiusura dell'entrata dello stabile e del vano scale e il tinteggio della facciata est, per un limite di spesa di fr. 95'000.– oltre al costo della direzione dei lavori (doc. F, pag. 5 seg.). Il risanamento dell'immobile era già stato posto all'ordine del giorno della precedente assemblea, tenutasi il 25 febbraio 1999 (doc. B). In quell'occasione i comproprietari avevano esaminato tre varianti di intervento (A, B e C) e l'assemblea aveva risolto, a maggioranza, di conferire a un architetto il mandato di allestire un preventivo definitivo dei costi per la “variante C”, che comprendeva il risanamento dei ballatoi e la chiusura del vano delle scale con vetrate apribili dai ballatoi (doc. B, pag. 4). L'attrice si era opposta a tale soluzione e aveva informato il 29 marzo 1999 l'amministrazione di essere contraria alla “variante C” perché essa comportava la chiusura del vano delle scale (doc. C). b) Nella petizione l'attrice non ha negato di avere capito la portata dell'oggetto posto in votazione il 10 dicembre 1999 (pag. 2). Essa ha del resto comunicato telefonicamente alla comproprietaria da lei rappresentata, assente all'estero, che l'assemblea avrebbe votato la chiusura del vano delle scale “probabilmente il giorno dopo” (deposizione testimoniale _____ del 5 dicembre 2000, pag. 6). In siffatte circostanze è indubbio che l'attrice ha compreso la portata della deliberazione implicante la chiusura del vano delle scale, da lei avversata, già il 10 dicembre 1999 e non si può seriamente sostenere che il termine di un mese per impugnare tale delibera decorresse solo dalla ricezione del verbale. A maggior ragione se si considera che le asserite difformità del verbale rispetto alla discussione assembleare non riguardano, per ammissione dell'attrice medesima, la decisione di chiudere il vano delle scale in sé, ma le precisazioni che la comproprietaria dissenziente voleva far inserire nel verbale (appello, pag. 5). Tali indicazioni sarebbero invero potute essere di rilievo qualora l'azione fosse stata promossa dalla comproprietaria rappresentata dall'attrice, ma sono ininfluenti per l'azione intentata dall'attrice stessa, presente all'assemblea, la quale ha avuto modo di capire immediatamente l'oggetto della decisione contestata, per altro già ampiamente discussa nell'assemblea precedente. c) Un verbale assembleare deve enunciare partitamente le deliberazioni prese (art. 712 n cpv. 2 CC; art. 30.7 del regolamento condominiale, doc. A). L'approvazione del verbale precedente figura, di regola, tra gli oggetti posti all'ordine del giorno (si veda in concreto il doc. F, pag. 2). All'assemblea ogni comproprietario può poi chiedere la correzione di imprecisioni e omissioni (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 33 e 36 ad art. 712n CC). La questione di sapere se l'attrice avesse capito qual era l'oggetto su cui l'assemblea aveva deliberato non va confusa, in ogni modo, con la fedefacenza del verbale medesimo. Nelle condizioni illustrate in precedenza, all'attrice non occorre del verbale per sapere quale decisione aveva preso

l'assemblea, essendo conscia da mesi che la “variante C”, scelta dalla maggioranza, comportava la chiusura del vano delle scale (doc. C e D). Il termine di un mese per promuovere l'azione di annullamento decorreva pertanto dal 10 dicembre 1999. Su questo punto l'appello si rivela infondato.

E. 5

La tempestività dell'azione sarebbe invero irrilevante qualora la decisione litigiosa fosse nulla (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 146 ad art. 712 m CC; Heini/Scherrer , op. cit., n. 31 ad art. 75 CC). In concreto l'assemblea del 10 dicembre 1999 si è regolarmente costituita con la presenza o la rappresentanza della maggioranza qualificata dei comproprietari (art. 712 p cpv. 1 CC; doc. F, pag. 3), ciò che l'attrice non contesta. Non si ravvisa dunque alcuna violazione del quorum (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 147 ad art. 712 m CC). L'appellante non adduce nemmeno irregolarità nella convocazione dell'assemblea o nella sua conduzione, né fa valere disattenzioni di norme fondamentali sulla proprietà per piani (Heini/Scherrer , op. cit., n. 33 e 34 ad art. 75 CC). Quanto all'asserita inosservanza dell'art. 26 del regolamento condominiale, che riprende il testo dell'art. 647 e CC, essa non rientra nei casi – eccezionali – suscettibili di comportare la nullità di una delibera (cfr. gli esempi citati da Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 147 ad art. 712 m CC e da Heini/Scherrer , op. cit., n. 33 e 34 ad art. 75 CC). Ne discende che la petizione 24 febbraio 2000, promossa ben oltre un mese dopo l'assemblea del 10 dicembre 1999, era tardiva. L'appello, sprovvisto di buon diritto, deve di conseguenza essere respinto. L'emanazione del giudizio di merito rende senza oggetto, per altro, la richiesta di misure cautelari presentate con l'appello.

E. 6

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). Vanno quindi a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte un'equa indennità per ripetibili di appello. 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. 750.–	b) spese	fr. 50.–	fr. 800.–
--------------------	-----------	----------	----------	-----------

 sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2'000.– per ripetibili di appello. 3.

Intimazione: – avv. _____, _____; – avv. _____.

_____, _____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La
presidente Il segretario

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