

TI_GERICHTE 11.2001.29 vom 10. März 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-03-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.29

FR: TI_GERICHTE 11.2001.29 du 10 mars 2003

IT: TI_GERICHTE 11.2001.29 del 10 marzo 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore, accertato che il convenuto non aveva contestato nel termine di un mese la decisione dell'assemblea dei comproprietari, non ha mancato di rilevare come il verbale dell'assemblea non indicasse le persone che avevano preso parte alle deliberazioni. Ciò nondimeno egli ha ritenuto che le decisioni non fossero nulle, sia perché non vi erano elementi che lasciassero presumere irregolarità nella costituzione dell'assemblea, sia perché non si intravedevano violazioni di norme giuridiche essenziali. Nel merito egli ha appurato che la vetrata installata dal convenuto risultava in contrasto con il regolamento della proprietà e doveva essere rimossa. Ha quindi accolto la petizione e ha ingiunto al convenuto di ripristinare a sue spese la terrazza "M" e la facciata esterna nel loro aspetto originario, togliendo entro 60 giorni dalla crescita in giudicato della sentenza qualsiasi manufatto inteso a chiudere o modificare l'arcata.

E. 2

L'appellante non contesta di non avere impugnato la deliberazione n. 11 adottata dall'assemblea dei comproprietari il 30 aprile 1998. Sostiene però che l'accertamento del diritto di voto dei comproprietari dev'essere possibile in ogni tempo e che quindi la mancanza dei nomi nel verbale assembleare comporta la nullità delle decisioni, la quale può essere accertata in ogni momento. Ne deriva – a suo avviso – che in concreto l'amministrazione non ha validamente ricevuto l'incarico di rappresentare in causa la comunione dei comproprietari, onde il difetto della legittimazione attiva e la necessità di respingere la petizione già per questo motivo.

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 in: Berner Kommentar, 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 , Les droits réels, vol. I, 3 a edizione, 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

stessa 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, in ogni modo, 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

L'assemblea dei comproprietari (art. 712 p cpv. 1 CC) è legalmente costituita con l'intervento o la rappresentanza della metà dei condomini, ma di almeno due che rappresentino in pari tempo almeno la metà del valore della cosa. Delle deliberazioni è steso verbale, custodito dall'amministratore o dal comproprietario che presiede l'assemblea (art. 712 n cpv. 2 CC), nel quale devono figurare partitamente le deliberazioni prese. Il verbale non deve necessariamente ragguagliare sulle 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. 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 diversamente (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 134 e 135 ad art. 712 m CC).

E. 5

Una deliberazione assembleare può essere nulla – come detto (consid. 3) – per violazione di norme essenziali di forma o di sostanza. Nulla è, per esempio, una deliberazione adottata in forma orale (DTF 127 III 512 consid. 3c). Il problema è quello di sapere pertanto, nel caso concreto, se la mancanza nel verbale dei nomi dei comproprietari presenti e dell'indicazione delle loro rispettive quote di comproprietà sia un vizio formale talmente grave da inficiare la validità delle deliberazioni adottate quel 30 aprile 1998. Ora, la legge non disciplina in modo particolareggiato la stesura del verbale (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 33 ad art. 712 n CC) e in assenza di disposizioni regolamentari si applicano per analogia le norme sulla società anonima (Meier-Hayoz/Rey , loc. cit. nel mezzo; Riemer in: Berner Kommentar, n. 24 ad art. 66). Ora, il verbale assembleare di una società anonima deve indicare per legge il numero, la specie, il valore nominale e la categoria delle azioni rappresentate, le deliberazioni e i risultati delle nomine, le domande di ragguaglio e le relative risposte con le dichiarazioni registrate a verbale dagli azionisti (art. 702 cpv. 2 CO). Non rientra invece nel novero delle indicazioni minime imposte dalla legge il nome degli azionisti (Dubs/Truffer in: Basler Kommentar, OR II, 2 a edizione, n. 27 ad art. 702). Applicando per analogia tale norma alla proprietà per piani, ne deriva che oltre alla firma del presidente o del verbalista (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 33 ad art. 712 n CC), il verbale deve necessariamente contenere solo le deliberazioni adottate dall'assemblea. La dottrina consiglia invero di indicare, a futura memoria, anche chi è comparso all'assemblea e chi ha approvato le singole deliberazioni (Rey , Schweizerisches Stockwerkeigentum, 2 a edizione, n. 367a con riferimento a Riemer in: ZBGR 1975 pag. 266). Tali indicazioni, senz'altro opportune, sono nondimeno facoltative.

E. 6

Il regolamento d'uso e d'amministrazione della proprietà per piani “ _____ ” non prevede norme particolari per la conduzione dell'assemblea, limitandosi a rinviare alle disposizioni di legge (doc. D, art. 16 a 18). Il verbale assembleare del 30 aprile 1998 menziona da parte sua, al punto n. 1 (doc. A, pag. 2 in alto): Die Versammlung ist mit 28 Kopfstimmen von 39 möglichen und 699 Wertquoten von insgesamt 1'000 beschlussfähig . Il documento non elenca i nomi di tutti i partecipanti. Riporta solo quello di chi è intervenuto nelle discussioni assembleari, quello del presidente _____ e quello della verbalista _____ - _____, che lo hanno firmato. Dal verbale si desume ad ogni modo che la deliberazione n. 11, con cui l'assemblea ha fissato all'appellante un termine di 90 giorni per ripristinare la situazione originaria della terrazza e ha autorizzato l'amministrazione a promuovere causa in caso di inosservanza, è stata votata all'unanimità dei presenti (doc. A, pag. 4 nel mezzo), vale a dire da 28 comproprietari che rappresentavano in pari tempo quote di valore per complessivi 699 / 1000 . Dal profilo del quorum l'assemblea era dunque regolarmente costituita, né l'appellante muove contestazioni al riguardo, né sostiene – per avventura – che il verbale attesti il falso. Egli fa valere unicamente che a protocollo non figurano i nomi dei presenti, ciò che impedirebbe una verifica successiva.

E. 7

Si è già spiegato nondimeno che, per legge, il verbale di una deliberazione assembleare non deve necessariamente contenere il nome dei presenti. Per il resto il verbale litigioso attesta con precisione il contenuto delle deliberazioni adottate dall'assemblea nei confronti del convenuto (ordine di rimettere entro un termine preciso la terrazza “M” e la facciata esterna nel loro stato originario, senza manufatti idonei a chiudere o modificare l'arcata, e autorizzazione all'amministrazione di promuovere causa in caso di scadenza infruttuosa del termine: doc. A) e specifica che esse sono state prese all'unanimità. Il suo contenuto corrisponde dunque alle norme minime imposte dall'art. 712 n cpv. 2 CC. Non vi è dunque motivo di nullità. Inoltre, contrariamente a quanto sembra ritenere l'appellante, quand'anche il verbale fosse lacunoso, ciò non comporterebbe la nullità delle relative deliberazioni. Una deliberazione assembleare non va infatti annullata – o dichiarata nulla – solo perché il relativo verbale è manchevole, lacunoso o erroneo (Weber , Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zurigo 1979, pag. 396; I CCA, sentenza del 13 agosto 2001 in re C., massima pubblicata in Bollettino dell'Ordine degli avvocati n. 22 pag. 16), ciò che non è il caso in concreto.

E. 8

Nemmeno per quanto riguarda il contenuto le deliberazioni litigiose rientrano nel novero degli esempi di nullità prospettati dalla dottrina (Wermelinger , La propriété par étages, commentaire des articles 712 a à 712 t du Code civil suisse, Friburgo 2002, n. 212 ad art. 712 m ; Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 147 ad art. 712 m CC; Steinauer , op. cit., pag. 367 n. 1320). Lo stesso appellante ammette, anzi, che le sue argomentazioni sulla nullità si esauriscono nella contestazione dell'asserita lacunosità del verbale. Decorso infruttuoso il termine per l'azione di annullamento previsto dall'art. 75 CC, le deliberazioni assembleari del 30 aprile 1998 sono dunque opponibili a tutti i comproprietari. Ne discende che l'amministrazione ha promosso causa con la debita autorizzazione della comunione dei comproprietari, conformemente alla deliberazione n. 11. Essa era quindi legittimata ad agire in giudizio contro il comproprietario renitente.

E. 9

L'appellante sostiene dipoi che l'azione negatoria promossa dalla comunione dei comproprietari non adempie i requisiti dell'art. 671 cpv. 3 CC, da un lato perché fino all'aprile del 1998 la comunione ha tollerato la posa di infissi simili a quelli litigiosi e dall'altro perché vi sarebbe una sproporzione tra il danno che egli dovrebbe sopportare per la rimozione e l'interesse dell'attrice a ripristinare la facciata originaria dell'immobile. Egli adduce inoltre che sussisterebbe un evidente abuso di diritto nella richiesta di rimozione della porta-finestra, dal momento che altri comproprietari hanno installato infissi sulle proprie terrazze, senza che la comunione dei comproprietari abbia mai reagito. a) Non è contestato che l'appellante ha chiuso la terrazza coperta a lui assegnata in uso riservato con la posa di una porta-finestra consistente in un infisso apribile a quattro ante, di cui due scorrevoli e amovibili (fotografia doc. 1). Egli ha attuato la modifica senza il consenso della comunione dei comproprietari e senza aver presentato la domanda di costruzione, che è stata introdotta in sanatoria il 2 agosto 1999 (doc. M, fascicolo richiamato dal Comune di _____). Il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia per la posa della porta-finestra con risoluzione municipale n. 175 del 21 dicembre 1999. Se non che, il titolare di un diritto di uso riservato non può modificare unilateralmente l'aspetto delle parti assegnategli (art. 712 a cpv. 2 in fine CC), tanto meno nel caso in esame, ove il regolamento vieta "tutto quanto danneggia l'immobile e il suo aspetto di prima classe _____" (doc. D, pag. 5, punto 4). Oltre a ciò, la chiusura della terrazza coperta, contrariamente a quanto asserisce l'interessato, ha implicato interventi su parti comuni dell'immobile (art. 712 b cpv. 2 n. 2 CC), in particolare sui muri perimetrali, anche se l'infisso è arretrato rispetto al filo esterno dell'arcata di circa 25 cm, come ha accertato il Pretore durante il sopralluogo (fotografia doc. IV, nel fascicolo grigio "documenti richiamati"). Per di più, l'intervento edilizio è ben visibile dall'esterno (doc. 1, fotografia IV) e non si può certo sostenere che "l'impatto visivo è del tutto trascurabile" (appello, pag. 7), benché da taluni punti esso sia meno evidente (fotografia I). La comunione dei comproprietari poteva chiedere di conseguenza la rimozione degli infissi lesivi delle parti comuni, installati senza il suo consenso, valendosi dell'art. 641 cpv. 2 CC. b) Né giova all'appellante invocare l'art. 671 cpv. 3 CC e l'asserita sproporzione tra il costo della rimozione dei materiali e l'interesse dell'attrice a ripristinare la situazione originaria della facciata. Intanto perché egli si limita ad affermare che "il costo della rimozione della porta-finestra non è trascurabile" (appello, pag. 8), ma nemmeno azzarda cifre concrete e invano si cercherebbe nel fascicolo processuale il benché minimo riferimento ai costi della rimozione. Inoltre perché, contrariamente a quanto adduce, l'interesse della comunione dei comproprietari al ripristino delle facciate è rilevante, visto il proliferare delle modifiche edilizie che ne alterano l'aspetto esterno (fascicolo del sopralluogo, fotografie da VI a XI). Infine perché non può ravvisarsi alcun abuso da parte della comunione dei comproprietari nel richiedere il ripristino della situazione originaria delle parti comuni dopo la tolleranza, anche per anni, di una consuetudine contraria alle norme sulla proprietà per piani e al regolamento condominiale (cfr. da ultimo DTF 127 III 513 consid. 4). Anche al riguardo l'appello è destinato pertanto all'insuccesso.

E. 10

Il Pretore, stabilito che il valore litigioso superava manifestamente fr. 8000.-, ha fissato l'indennità per ripetibili dovuta all'attrice in fr. 2000.- senza spiegare come sia giunto a tale importo. L'appellante critica tale ammontare e afferma che l'indennità non può superare fr. 800.-, corrispondente all'8% di 10 000.-. L'attrice obietta dal canto suo, nelle osservazioni

all'appello, che l'importo di fr. 2000.– tiene conto della sua piena vittoria e della necessità di coprire le spese di patrocinio. a) Giusta l'art. 150 CPC l'indennità per ripetibili è fissata, nella misura in cui è destinata a coprire gli oneri di patrocinio, entro i limiti della tariffa dell'Ordine degli avvocati (RL 3.2.1.1.2). Questa prevede che in ogni pratica avente un valore determinato o determinabile l'onorario dell'avvocato è stabilito in base a percentuali del valore litigioso (art. 9 cpv. 1 TOA). Tra l'aliquota minima e quella massima l'onorario va commisurato poi caso per caso, secondo la complessità, l'importanza e l'estensione della pratica, la competenza professionale e la responsabilità dell'avvocato, il tempo e la diligenza impiegati, la situazione sociale e patrimoniale delle parti, l'esito conseguito e la sua prevedibilità (art. 8 TOA). Ai fini delle ripetibili, in ogni modo, la tariffa non vincola il giudice (Rep. 1985 pag. 96), nel senso che quest'ultimo fruisce di ampio potere di apprezzamento, censurabile solo per eccesso o per abuso (Rep. 1996 pag. 171). b) Ciò posto, occorre accertare anzitutto il valore litigioso, per la cui determinazione fanno stato le norme della procedura civile (art. 9 cpv. 2 TOA). L'attrice nulla ha indicato, mentre il Pretore si è limitato a rilevare che il valore litigioso era superiore a fr. 8000.– (sentenza, pag. 8). L'appellante si diparte da un valore di fr. 10 000.– (appello pag. 10), senza maggiori precisazioni. Non v'è ragione di scostarsene. Ora, per pratiche il cui valore si situa tra fr. 5000.– e fr. 10 000.– l'art. 9 cpv. 1 TOA prevede un onorario dell'avvocato compreso fra il 10 e il 20% del valore medesimo. La causa non appariva invero di grande complessità, né dal profilo fattuale né da quello legale. Essa ha nondimeno richiesto per il patrocinatore dell'attrice la stesura della petizione (7 pagine), della replica (8 pagine), del memoriale conclusivo (9 pagine), la partecipazione all'udienza preliminare del 17 maggio 2000 e al sopralluogo a Piazzogna del 28 settembre 2000. L'aliquota media del 15% appare dunque adeguata. Su tale base l'onorario del patrocinatore si attesta a fr. 1500.–, cui vanno aggiunte le presumibili spese del legale, comprese quelle di trasferta (art. 3 TOA) e l'IVA. L'indennità di fr. 2000.– attribuita dal Pretore si situa pertanto nei limiti del margine di apprezzamento che compete al primo giudice. L'appello, infondato in ogni suo punto, deve di conseguenza essere respinto e la sentenza impugnata confermata.

E. 11

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante dovrà rifondere alla controparte, patrocinata da un legale, un'equa indennità per ripetibili. 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) taxa di giustizia fr. 400.– b) spese fr. 50.– fr. 450.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1000.– per ripetibili. 3. Intimazione: – avv. _____, _____; – avv. _____, _____, _____ . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La
presidente La segretaria