

TI_GERICHTE 11.2003.131 vom 31. Mai 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-05-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2003.131

FR: TI_GERICHTE 11.2003.131 du 31 mai 2007

IT: TI_GERICHTE 11.2003.131 del 31 maggio 2007

Regeste

Proprietà per piani: contributi per spese comuni

Erwägungen

E. 000

anche per un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF).

E. 2

I comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese dell'amministrazione comune del fondo proporzionalmente al valore delle loro quote (art. 712 h cpv. 1 CC). Trattandosi di parti dell'edificio, di opere o d'impianti che non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, ne deve essere tenuto conto nella ripartizione delle spese (art. 712 h cpv. 3 CC). L'art. 712 h cpv. 1 CC ha carattere dispositivo, nel senso che una diversa chiave di riparto può risultare dall'atto costitutivo della proprietà per piani, dal regolamento per l'uso e l'amministrazione (art. 712 g cpv. 3 CC) o da una decisione dell'assemblea (art. 712 m cpv. 1 n. 4 CC), purché rispetti l'art. 712 h cpv. 3 CC (DTF 117 II 254 a metà; Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, Zurigo 2004, n. 63 ad art. 712 h con rimandi; Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3^a edizione, pag. 374 n. 1347 con riferimenti). Quest'ultima norma ha carattere imperativo (DTF 117 II 253 in fondo con rinvii). Una disposizione del regolamento o una decisione assembleare che la violi è quindi nulla (Rep. 1997 pag. 159 consid.

E. 4

L'appellante afferma di nulla dovere per contributi condominiali, rilevando che sin dal 1988 il suo appartamento è inabitabile per le infiltrazioni di acqua piovana, cui la Comunione dei condomini rifiuta di rimediare a dispetto di un impegno sottoscritto nel 1988. La riscossione di contributi condominiali configurerebbe pertanto un manifesto abuso, tale situazione essendo perdurata fino al 1996, e che solo nel 1997 egli ha potuto locare l'appartamento a un inquilino, il quale ha compensato il canone con le spese di riparazione. Inoltre dal 1985 la Comunione dei comproprietari pretende di addebitargli spese condominiali calcolate su una quota di valore più elevata di quella risultante nel registro fondiario, precludendogli per di più l'uso di ogni impianto e spazio comune. a) Dagli atti risulta che il 19 luglio 1988 le parti hanno firmato una convenzione nella quale la Comunione dei comproprietari si impegnavano – fra l'altro – a eliminare i danni causati nell'ottobre del 1987 da acqua piovana infiltratasi nell'appartamento del convenuto (danni accertati il 21 marzo 1988 dell'arch. _____: doc. 3, punto 2). Il 23 marzo 1989 l'avv. _____ ha sollecitato l'attrice a onorare l'impegno, avvertendola in nome del convenuto che qualora le riparazioni non fossero state eseguite entro il 30 giugno 1989 il suo patrocinato non avrebbe pagato metà

dell'acconto per le spese condominiali di quell'anno, riducendo pro rata la somma dovuta per ogni ulteriore mese di ritardo e riservandosi di non pagare più gli oneri inerenti alla sua proprietà per piani (doc. 6, separatore A). La Comunione dei comproprietari ha ammesso che le riparazioni in oggetto non sono mai state eseguite, giustificandosi però con il fatto che il convenuto rifiutava di contribuire alla riparazione di una terrazza attribuitagli in uso esclusivo (replica e risposta convenzionale, pag. 11). L'interessato ha eccepito di non essere tenuto a partecipazione di sorta (duplica e replica riconvenzionale, pag. 14). Effettivamente la questione legata al riparto dei costi che riguardano la terrazza attribuita in uso esclusivo al convenuto – di cui tutto si ignora – poco interessa, l'impegno assunto dalla Comunione nell'accordo del 1988 essendo chiaro e incondizionato. D'altro lato è vero però che dopo la citata lettera del 23 marzo 1989 nulla il convenuto risulta avere intrapreso per ottenere l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua, salvo dolersi dell'inadempienza dell'attrice (lettere doc. 1.3 e doc. 10 e 11 nell'inc. OA.1998.897) e rifiutare il pagamento dei contributi condominiali. Non consta che egli abbia – per avventura – formalmente messo in mora la convenuta o abbia tentato di ottenere l'esecuzione forzata del citato riconoscimento di prestazione (art. 488 cpv. 2 lett. b CPC). Non può dunque invocare adesso l'abuso di diritto. Si aggiunga che, contrariamente a quanto asserisce, il convenuto non risulta essere stato subdolamente indotto ad attendere. Anzi, all'assemblea del 20 maggio 1994 da lui evocata i condomini si sono limitati a incaricare l'amministratore di liberare circa fr. 16 000.– depositati dall'avvocato _____ in virtù dell'accordo del 19 luglio 1988, senza fare alcun cenno alle riparazioni (doc. C, pag. 5, oggetto n. 13). In definitiva, l'interessato si è reiteratamente doluto per un decennio dell'inattività avversaria, ma non si è mai adoperato per far eseguire l'accordo sottoscritto. Non può dunque invocare l'abuso di diritto. b) Si aggiunga che agli atti, pur ponderosi, neppure figurano le constatazioni dell'architetto _____ evocate nel citato accordo, sicché tutto si ignora circa l'entità e la natura delle riparazioni assicurate a suo tempo dalla Comunione dei comproprietari, la quale contesta che l'appartamento fosse inabitabile sin dall'ottobre del 1987. Certo, la proprietà per piani è rimasta inabitata fino al 1° gennaio 1997, quando un inquilino del convenuto ha eseguito direttamente le riparazioni, compensando la spesa (fr. 59 290.–) con il canone di locazione dovuto (doc. 19 e 20). Sull'entità e il genere di tali interventi però nulla emerge dagli atti, salvo la generica attestazione firmata dal conduttore (doc. 20: “Reparaturarbeiten an Dach, Wohnung, Terrassen, Blumentrögen zufolge Wassereintrüben/-infiltrationen”), che il convenuto ha rinunciato a sentire per rogatoria (ordinanza dell'8 marzo 2002). Di altre infiltrazioni dopo il 1987, poi, non v'è traccia fino al 1999, quando su segnalazione del nuovo conduttore del convenuto l'attrice ha proceduto al risanamento del tetto, interpellando l'assicuratore del condominio per ottenere il risarcimento dei danni riscontrati nell'appartamento dell'interessato (deposizioni _____ e _____ del 23 aprile 2002: verbali, pag. 3 a 5; deposizioni _____ e _____ del 6 novembre 2001: verbali, pag. 3, 5 e 6; doc. I: edizione di documenti dall'assicuratore). A prescindere dal comportamento del convenuto, in circostanze siffatte è impossibile valutare dunque se l'inadempimento delle riparazioni promesse dall'attrice nell'accordo del 1988 giustificasse il mancato versamento – per anni – dei contributi condominiali. A maggior ragione non si intravede abuso pertanto nella richiesta di pagamento di tali oneri dal 1993 al 1995. c) L'attrice ha conteggiato invero al convenuto – a torto, come si vedrà in appresso (consid. 5) – gli oneri condominiali sulla base di una quota di valore di 139 millesimi, ma tale errore non basta a configurare un abuso di diritto. Del resto, il convenuto ha sempre rifiutato di versare alcunché, foss'anche sulla base – a sua volta errata, come si vedrà oltre (consid. 6) –

di 86 millesimi da lui riconosciuta. Quanto al divieto di usufruire degli impianti o delle parti comuni ingiunto al convenuto dal precedente amministratore nel 1985 (doc. 2 nell'inc. OA.2000.351), non risulta che la questione sia mai stata sottoposta all'assemblea dei comproprietari, mentre l'art. 82 CO riguarda le obbligazioni derivanti da contratti sinallagmatici (Leu in: Basler Kommentar, OR I, 3^a edizione, n. 2 e 4 ad art. 82) ed è inapplicabile ai contributi condominiali, che sono obbligazioni propter rem (Wermelinger , op. cit., n. 6 ad art. 712 h). Neppure alla luce di tali circostanze le richieste dell'attrice raffigurano dunque un abuso di diritto. Su questo punto l'appello è destinato all'insuccesso.

E. 5

L'appellante sostiene che non solo i costi generali, ma anche le spese di riscaldamento dovevano essere suddivise secondo la quota di valore della sua comproprietà, come stabilisce il regolamento condominiale. Egli contesta che l'assemblea condominiale abbia deciso in modo sufficientemente chiaro una deroga a tale chiave di riparto e chiede che i relativi oneri siano ridotti in proporzione. L'attrice obietta che la questione relativa alla quota di valore della proprietà del convenuto è stata oggetto di una causa civile ed è stata discussa in svariate altre procedure, sicché la situazione era perfettamente chiara per il convenuto come per gli altri condomini. Aggiunge che decisioni assembleari sul riparto delle spese condominiali sono meramente annullabili, sicché ogni contestazione al riguardo è tardiva. Quanto al Pretore, egli ha accertato che dal 1993 le spese di riscaldamento sono state suddivise in proporzione alla superficie degli appartamenti e non sulla base della contestata quota di valore di 139 millesimi, ragione per cui non ha corretto gli importi pretesi a tale titolo. a) Nel caso in esame il regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio prescrive espressamente che i costi di riscaldamento vanno suddivisi fra i comproprietari in base alle quote di valore delle rispettive proprietà per piani (doc. A, pag. 8, § 14, segnatamente cpv. 5). L'amministrazione del condominio ha ripartito tali spese, invece, proporzionalmente alla superficie dei singoli appartamenti (doc. II 4 , II

E. 10

e II 21) vanno quindi ricommisurate alla quota di valore riguardante la proprietà per piani del convenuto, in ossequio all'art. 14 del regolamento condominiale (doc. A, pag. 8). d) Ciò posto, non bisogna dimenticare che il convenuto è titolare non solo della proprietà per piani n. 6763 (86 / 1000 del fondo base), ma anche della quota A di 4 /

E. 14

cpv. 1 lett. b Lag). Per questi motivi. vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello principale è respinto. II. Gli oneri dell'appello principale, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1000.– b) spese fr. 50.– fr. 1050.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2000.– per ripetibili. III. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello adesivo è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta, nel senso che: 1.1. AP 1 è condannato a versare alla AA 1 (particella n. 397 RFD di _____) la somma di fr. 15 195.10 con interessi al 10% dal 1° maggio 1997. 1.2. L'ufficiale del registro fondiario del Distretto di Lugano è invitato a iscrivere in via definitiva sulla proprietà per piani n. 6763 RFD di _____, proprietà di AP 1, un'ipoteca legale per l'importo di fr. 15 195.10 con interessi al 10% dal 1° maggio 1997 in favore della AA 1 (particella n. 397 RFD di _____). 3. La tassa di giustizia dell'azione principale di fr. 2000.– e le spese, da anticipare dall'attrice, sono poste per due terzi a carico di quest'ultima

e per il rimanente a carico del convenuto. L'attrice rifonderà inoltre al convenuto un'indennità di fr. 3600.– per ripetibili ridotte. Per il resto l'appello adesivo è respinto e la sentenza impugnata è confermata. IV. Gli oneri dell'appello adesivo, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 750.– b) spese fr. 50.– fr. 800.– sono posti a per quattro quinti a carico della AA 1e per il rimanente a carico di AP 1, cui l'appellante adesiva rifonderà fr. 800.– per ripetibili ridotte. V. AP 1 è ammesso al beneficio dell'assistenza giudiziaria con gratuito patrocinio dell'avv. RA 1. VI. Intimazione a: – ; – , ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. terzi implicati Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile entro trenta giorni dalla notificazione delle decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 e 100 cpv. 1 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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