

TI_GERICHTE 11.2004.37 vom 28. Juli 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-07-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2004.37

FR: TI_GERICHTE 11.2004.37 du 28 juillet 2005

IT: TI_GERICHTE 11.2004.37 del 28 luglio 2005

Regeste

proprietà per piani: nullità e annullabilità di delibere assembleari

Erwägungen

E. 7

In merito all'impermeabilizzazione della darsena, l'appellante non discute che il giardino situato sopra quest'ultima sia una parte comune. Contesta però che il tetto della darsena possa ritenersi tale, poiché la parte sottostante è una proprietà per piani appartenente a tre condomini, sicché i costi andrebbero posti a carico di loro. a) In concreto la proprietà per piani n. 1405 del fondo base n. 641, su cui sorge il condominio, è costituita effettivamente da una darsena appartenente a tre comproprietari (estratto del registro fondiario nel fascicolo "richiami II"). La copertura consiste in una soletta di calcestruzzo impermeabilizzata (sopra la quale si trova il giardino del condominio), che funge anche "da copertura per lo spazio interno e da giardino pensile praticabile" (perizia, risposta n. 2.2.3). Gli interventi si sono resi necessari in concreto a causa di "vistose infiltrazioni dovute alla cattiva situazione dell'impermeabilizzazione", eseguita l'ultima volta negli anni 1977/78 (perizia, risposta n. 2.1.1). Ciò posto, il problema è di sapere se la copertura su cui poggia il giardino del condomino sia parte della darsena. La risposta è negativa. Anche il tetto di un condominio, pur poggiando su proprietà per piani formanti oggetto di uso esclusivo (le abitazioni), rimane una parte comune, indipendentemente dal fatto che possa essere concesso in uso riservato a uno o più comproprietari (Rep. 1990 pag. 194). E il giardino circostante il condominio è a sua volta una parte comune, per legge (art. 712 b cpv. 2 n. 1 CC). Ora, giusta l'art. 712 h cpv. 1 CC i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni, ovvero alle spese per la manutenzione ordinaria, alle riparazioni e alle rinnovazioni delle parti comuni del fondo e dell'edificio, come pure delle opere e degli impianti, proporzionalmente al valore delle loro quote. b) Dagli atti si desume che all'assemblea del 2 dicembre 1997, dopo discussione, i comproprietari hanno consentito "affinché gli oneri derivanti da questo risanamento [copertura e muri della darsena] vengano pagati attingendo al fondo di rinnovamento" (doc. 3, oggetto n. 7). È vero che nulla risulta circa l'entità dei costi. Risulta però che in quell'occasione l'amministratore del condominio ha esibito le offerte allestite dalle ditte preposte al risanamento dell'impermeabilizzazione, alle opere da giardiniere e alla modifica dell'impianto d'irrigazione, e che tutti i presenti – appellante compreso – hanno accettato all'unanimità di finanziare la spesa facendo capo al fondo di rinnovamento. Per il resto, l'appellante non contesta che il pagamento di opere da eseguire su parti comuni per mezzo del fondo di rinnovamento debba avvenire secondo le quote di valore delle singole unità (v. anche l'art. 21 del regolamento del condomino: doc. B). Certo, all'assemblea del 21 ottobre 1977 i comproprietari avevano deciso di suddividere le spese inerenti alla sistemazione della darsena ponendo il 25% a carico dei condomini e il resto a

carico dei tre titolari della struttura (doc. BB, oggetto n. 1). Come si è visto, però, all'assemblea del 2 dicembre 1997 essi medesimi hanno deliberato poi di attingere al fondo di rinnovamento. Contrariamente a quanto asserisce, l'appellante non poteva più contare dunque su un riparto nelle proporzioni del 1977. Quanto alla prospettata nullità della risoluzione poiché lesiva dell'art. 712 h cpv. 3 CC, poco importa che l'interessato non usufruisca del giardino, tale norma non applicandosi al comproprietario che rinunci volontariamente all'uso di una parte comune (Wermelinger , op. cit., n. 99 ad art. 712 h CC). c) L'appellante rimprovera inoltre al Pretore di avere trascurato che, insieme con i lavori di impermeabilizzazione, sono state eseguite anche migliorie. Al riguardo il perito ha accertato che la vecchia impermeabilizzazione, “ costituita da uno strato di carta catramata incollata a caldo sulla soletta di copertura e protetta con uno strato di calcestruzzo” (perizia, risposta n. 2.1.2), è stata sostituita dal “sistema Sarnafil costituito da manti sintetici impermeabili (...) posati a freddo su tutta la superficie orizzontale, risvoltati e sigillati in verticale su tutto il perimetro con raccordi e chiusure in lamiera di rame” (risposta n. 2.1.3). Per un'esecuzione a regola d'arte si sono rese necessarie opere supplementari del valore di fr. 4322.– (risposta n. 2.1.5), ma nel complesso il risanamento è risultato meno oneroso di quanto sarebbe costato adottando la precedente tecnica “dei manti bituminosi” (risposta n. 2.1.4). Affermare nelle circostanze descritte – come fa l'appellante – che siano state apportate migliorie alla struttura sottostante, sicché i costi dovevano essere posti a carico dei soli titolari della darsena, non è serio. Nuovamente destituito di buon diritto, l'appello va respinto anche su questo punto.

E. 8

Per quel che riguarda il rifacimento della pavimentazione dei balconi, l'appellante contesta la posta di fr. 7734.– inserita nel consuntivo 1999. Fondandosi su un parere redatto nel luglio del 1989 dall'avv. _____, egli sostiene che i terrazzi sono parti in uso esclusivo dei rispettivi comproprietari, motivo per cui le spese vanno addebitate a questi ultimi, tanto più che i suoi propri appartamenti non hanno balconi. Infine egli invoca, una volta ancora, l'art. 712 h cpv. 3 CC a sostegno della pretesa nullità della deliberazione assembleare. a) Dall'inserito processuale risulta che all'assemblea generale del 17 maggio 1989 e a quella straordinaria del 27 luglio 1989 i comproprietari hanno discusso il consuntivo del 1988 (doc. 4, oggetto n. 3). L'azione promossa l'8 agosto 1989 dall'appellante, con altri comproprietari, per far accertare la nullità dei verbali delle citate assemblee (doc. 14) è stata stralciata dai ruoli per intervenuta perenzione processuale con decreto del 13 agosto 1998 dal Pretore del Distretto di Lugano, sezione 3 (doc. 5). Il consuntivo del 1999 riporta poi, alla voce “condomini arretrati 1988/1989” un importo di fr. 7734.90 (doc. E, 31° foglio, voce segnata in rosso). Su richiesta di AP 1, l'amministrazione ha specificato trattarsi di interessi moratori del 1988 (fr. 424.70), di spese contenute nel consuntivo 1989 (fr. 7593.20) e di spese contenute in quello del 1996 (fr. 283.–: doc. E, 3° foglio). b) In concreto non è dato di capire a che cosa si riferisca precisamente tale voce di bilancio. Le parti concordano nondimeno sul fatto che essa corrisponde alla quota dei costi per il risanamento dei balconi non versata dall'attore (petizione pag. 6; risposta, pag. 11), convenendo altresì sulla circostanza che nell'ambito del consuntivo 1988 i comproprietari hanno deciso di suddividere i costi dell'intervento tra loro (duplica, pag. 5). Se non che, come si è visto, l'azione promossa dall'appellante per far dichiarare nulla – o far annullare – la delibera in questione è stata stralciata dai ruoli a seguito di intervenuta perenzione processuale. L'interessato non può più rimettere in discussione, quindi, la decisione assembleare di ripartire i costi fra tutti i condomini. c) Quanto all'asserita nullità della decisione per avere,

l'assemblea, posto a carico di tutti i comproprietari oneri dovuti a lavori su parti in uso esclusivo, giovi rammentare che solo la parte interna di un balcone può essere oggetto di uso esclusivo; quella esterna, comprese le solette e l'isolazione, è invece una parte comune a norma dell'art. 712 b cpv. 2 n. 2 CC (Wermelinger, op. cit., n. 66 segg. ad art. 712 b CC). Il parere dell'avvocato _____ cui l'appellante si riferisce conclude, del resto, nel medesimo senso (doc. H). Nel caso in esame si ignora quale tipo di intervento sia stato eseguito e su quale parte di balcone. Dal referto del citato legale sembra evincersi nondimeno che all'assemblea del 10 luglio 1987 i lavori erano risultati riferirsi al risanamento delle facciate e all'isolazione dei balconi. Alla successiva assemblea del 30 marzo 1988 si era confermata la tesi secondo cui “[i balconi] denotano scarsa impermeabilizzazione, nei pavimenti si sollevano le piastrelle e i parapetti sono anch'essi in precario stato di manutenzione ” (doc. H, prima pagina). L'intervento non si limitava quindi alla parte interna dei balconi, ma riguardava la struttura stessa dei manufatti (parte comune). I relativi costi di risanamento erano quindi, per principio, a carico di tutti i comproprietari, proporzionalmente al valore delle rispettive quote (art. 712 h cpv. 2 n. 1 CC). Né, come già detto, la pretesa violazione dell'art. 712 h cpv. 3 CC comportava la nullità assoluta della deliberazione. Anche su questo punto l'appello cade dunque nel vuoto.

E. 9

L'appellante contesta anche l'oggetto n. 5 della deliberazione circa il tinteggio del vano scale dei tre stabili (definito non necessario) e la sostituzione di cassette delle lettere (qualificata come voluttuaria e per lui senza interesse). Al proposito egli si limita però a riaffermare le tesi esposte in prima sede, senza spendere una parola per confrontarsi con le motivate argomentazioni del Pretore, il quale ha ritenuto tali interventi necessari (o quanto meno utili), onde la validità della deliberazione presa alla sola maggioranza dei voti (sentenza, pag. 5). Sfornito di requisiti formali (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC), il memoriale si rivela su questo punto finanche irricevibile (art. 309 cpv. 5 CPC).

E. 10

Dato l'esito del giudizio, gli oneri processuali, commisurati all'entità degli interessi economici in gioco, seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà alla controparte, assistita da un legale, 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. 1350.– b) spese fr. 50.– fr. 1400.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2000.– per ripetibili. 3. Intimazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Terzi implicati Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria