

TI_GERICHTE 11.2007.12 vom 19. April 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-04-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2007.12

FR: TI_GERICHTE 11.2007.12 du 19 avril 2011

IT: TI_GERICHTE 11.2007.12 del 19 aprile 2011

Regeste

Proprietà per piani: quorum necessario all'assemblea dei comproprietari per autorizzare l'installazione sul tetto di un'antenna destinata alla telefonia mobile

Erwägungen

E. 1

S econdo gli art. 712 m cpv. 2 e 75 CC ogni comproprietario che non abbia aderito a una risoluzione assembleare ha la facoltà di impugnare quest'ultima davanti al giudice entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza. Una risoluzione è annullabile ove violi la legge o disposizioni convenzionali che disciplinano la proprietà per piani (atto costitutivo, regolamento per l'amministrazione e l'uso, regolamento della casa ecc.: RtiD I-2007 pag. 768 consid. 4 con riferimenti; DTF 131 III 461 consid. 5.1). Il termine di un mese è perentorio e il suo rispetto va controllato d'ufficio (Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, edizione 1988, n. 140 ad art. 712 m CC; Steinauer , Les droits réels, vol. I, 4^a edizione pag. 461 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. 368 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. 2

Nella fattispecie l'assemblea straordinaria dei comproprietari si è tenuta il 23 aprile 2004. Gli attori avendo partecipato alla medesima, il termine di un mese per contestarla sarebbe scaduto domenica 23 maggio 2004 (art. 77 cpv. 1 n. 3 CO), salvo protrarsi a lunedì 24 maggio 2007 in virtù dell'art. 78 cpv. 1 CO. Introdotta quel 24 maggio 2004, l'azione in rassegna è stata quindi promossa tempestivamente.

E. 3

AO 1 sono titolari un mezzo ciascuno – come detto – della proprietà per piani n. 1916, sulla quale _____ beneficiano di un diritto di usufrutto. In circostanze del genere tocca al proprietario e all'usufruttuario intendersi sull'esercizio del diritto di voto all'assemblea (art. 712 o cpv. 2 prima frase CC). L'intesa può essere definita di caso in caso o in via generale e non soggiace a requisiti di forma (Wermelinger in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 36 seg. ad art. 712 o CC). Nulla induce a supporre che in concreto AO 1, comproprietari del bene, non fossero legittimati a esercitare il diritto di voto nel corso dell'assemblea generale

straordinaria. In proposito non soccorre dunque attardarsi.

E. 4

Accertato il valore litigioso in fr. 80 000.–, il Pretore ha definito la posa dell'antenna di telefonia mobile alla stregua di un lavoro di costruzione “diretto a migliorare il rendimento della cosa” nel senso dell'art. 647 d cpv. 1 CC (applicabile per il rinvio contenuto nell'art. 712 g cpv. 1 CC). Trattandosi di modificazioni che rendano notevolmente e durevolmente più difficile l'uso e il godimento cui la cosa era fino allora destinata – egli ha soggiunto – occorre dunque l'unanimità dei comproprietari (art. 647 d cpv. 2 CC), a meno che il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani non disponga altrimenti. Nel caso specifico l'art. 11.1 del regolamento non si scosta dall'art. 647 d cpv. 2 CC. E a mente del Pretore le onde elettromagnetiche generate dall'antenna sul tetto dello stabile non solo infonderebbero “timori circa le eventuali conseguenze sulla salute delle persone”, ma creerebbero difficoltà ai comproprietari dell'attico nel trovare inquilini o acquirenti, per tacere dell'eventuale deprezzamento arrecato all'intero immobile, suscettibile di comportare un aggravio a norma dell'art. 648 cpv. 2 CC. Onde – a parere del Pretore – l'esigenza dell'unanimità della decisione, disattesa nella fattispecie. 5. AP 1 contesta anzitutto nell'appello l'ammontare del valore litigioso, che a mente sua non eccede fr. 40 000.– (contratto di locazione decennale con un canone di fr. 4000.– annui). Il Pretore ha ritenuto da parte sua che il contratto fosse sì previsto per dieci anni, ma che in mancanza di disdetta nel termine di due anni esso si sarebbe tacitamente rinnovato di cinque anni in cinque anni (doc. F, 4° foglio), sicché il valore della pigione – incerta o perpetua – andava determinato conformemente all'art. 7 cpv. 3 CPC ticinese (venti annualità). L'assunto è corretto. Dandosi una lite relativa a un contratto di locazione rinnovabile tacitamente, il valore litigioso verte su prestazioni periodiche di durata indeterminata e incerta, da calcolare in venti annualità (Cocchi/Trezzini, Codice di procedura civile ticinese massimato e commentato, Lugano 2000, n. 1 ad art. 7 CPC). Al riguardo l'appello manca perciò di consistenza.

E. 6

L'appellante contesta che la decisione adottata dall'assemblea dei comproprietari del 23 aprile 2004 richiedesse l'unanimità (o per lo meno l'accordo degli attori), sostenendo che la deliberazione richiedeva solo la maggioranza dei comproprietari rappresentanti la maggior parte della cosa (art. 647 d cpv. 1 CC). Tale presupposto era dato nel caso specifico, la deliberazione assembleare essendo stata approvata da otto condomini su dieci, pari a 798 / 1000 della proprietà per piani. Quanto ai timori di elettrosmog, alle difficoltà nel trovare inquilini o nel rivendere il bene, il Pretore ha argomentato – adduce l'appellante – sulla base di mere ipotesi, prive di qualsiasi elemento probatorio, non sussistendo in realtà alcun “pregiudizio sensibile e durevole nell'uso e nel godimento della cosa” che implicasse il consenso degli attori. Ciò vale anche per il deprezzamento del bene, del tutto aleatorio, che il Pretore ha fondato sull'art. 648 cpv. 2 CC. a) Il quorum necessario a un'assemblea di comproprietari per approvare la stipulazione di un contratto volto ad autorizzare la posa di un'antenna per la telefonia mobile sul tetto di una proprietà per piani è una questione lasciata finora indecisa dal Tribunale federale (sentenza 5C.143/2005 del 2 febbraio 2006, consid. 3 in: ZBGR/RNRF 86/2007 pag. 371). In dottrina le posizioni divergono. Pohlmann reputa che una simile installazione comporti un mutamento di destinazione del tetto a norma dell'art. 648 cpv. 2 CC ed esiga quindi l'unanimità dei comproprietari (Mobilfunkantennen und Beschlussfassung der Stockwerkeigentümer, in: AJP/PJA 2007 pag. 455 seg.). Thurnherr opina che, pur non implicando un mutamento di destinazione, un

intervento del genere non possa essere attuato senza l'assenso di tutti i comproprietari, in applicazione analogica dell'art. 647 e cpv. 2 CC, per i rischi che possono derivare alla salute dei condomini sul lungo periodo (Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Zurigo 2010, pag. 117 n. 219 seg.). Wermelinger ritiene da parte sua che la firma di un contratto come quello testé menzionato richieda l'unanimità dei comproprietari solo se all'operatore di telefonia mobile sia concessa una servitù, la quale configura un aggravio nell'accezione dell'art. 648 cpv. 2 CC. Trattandosi di un semplice contratto di locazione, occorre appurare se l'intervento comporti un deprezzamento o una rivalutazione della proprietà per piani: nel primo caso egli propone di far capo all'art. 647 e CC, nel secondo all'art. 647 d CC (in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 139 ad art. 712 b CC). b) In realtà, comunque si ragioni sull'argomento, nel caso in esame il problema può continuare a rimanere irrisolto. Si è visto dianzi che nella fattispecie il contratto di locazione prospettato ai comproprietari (doc. F, 4° foglio) annovera una clausola (n. 12), secondo cui la _____ si riserva la facoltà di far annotare a proprie spese il contratto stesso nel registro fondiario (art. 959 CC). L'annotazione di un diritto personale nel registro fondiario costituisce tuttavia un "aggravio" sotto il profilo dell'art. 648 cpv. 2 CC e richiede l'assenso di tutti i comproprietari (Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 5^a edizione, n. 47 ad art. 648 CC; Schmid, Formelle Aspekte der Willensäusserungen bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, in: ZBGR/RNRF 88/2007 pag. 455 in alto). Quale maggioranza occorresse in concreto per stipulare il contratto di locazione con la _____, in definitiva, poco importa. Determinante è il fatto che l'annotazione del contratto sulla particella n. 901 (clausola n. 12, preannunciata all'assemblea del 23 aprile 2004: doc. C, 1° foglio in basso) poteva essere approvata solo all'unanimità. Che la _____ fosse disposta a rinunciare all'annotazione nel registro fondiario non risulta né – del resto – è preteso dall'appellante. Ne segue che, seppure per motivi diversi da quelli esposti dal Pretore, nel risultato la sentenza impugnata merita conferma.

E. 7

Gli oneri e le ripetibili dell'attuale giudizio seguono il principio della soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC ticinese).

E. 8

Circa i rimedi giuridici esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso supera manifestamente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF per un eventuale ricorso in materia civile (sopra, consid. 4). 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. 1000.– b) spese fr. 50.– fr. 1050.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 2000.– complessivi per ripetibili. 3. Intimazione: – ; Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona. 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 contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 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 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.