

TI_GERICHTE 11.2008.121 vom 12. Oktober 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-10-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2008.121

FR: TI_GERICHTE 11.2008.121 du 12 octobre 2010

IT: TI_GERICHTE 11.2008.121 del 12 ottobre 2010

Regeste

Proprietà per piani: interventi edili su parti comuni

Erwägungen

E. 1

La contestazione di una delibera assembleare ha, per principio, natura pecuniaria. Il valore litigioso è quello che l'annullamento della risoluzione comporterebbe per l'insieme dei comproprietari, senza riguardo all'interesse del singolo attore, poiché la sentenza sarà opponibile a tutti (RtiD I-2004 pag. 610 n. 118c). In concreto il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 300 000.– (sentenza impugnata, consid. 5), che appare verosimile e non è contestato dalle parti. Tempestivo, sotto questo profilo l'appello è dunque ricevibile.

E. 2

Premesso che nella fattispecie l'oggetto della deliberazione era sufficientemente chiaro per essere compreso dall'attrice (rifacimento del giardino), il Pretore ha respinto la tesi secondo cui i lavori approvati avrebbero richiesto il consenso unanime dei comproprietari. Egli ha rilevato che l'attuale stato del giardino, quantunque definito buono dal perito giudiziario, non permetteva di considerare “di puro abbellimento” la sistemazione decisa dall'assemblea. Inoltre egli ha rimproverato all'attrice di non avere contestato l'affermazione della convenuta, stando alla quale il promotore immobiliare aveva assicurato agli acquirenti delle proprietà per piani che avrebbe eseguito un giardino “in stile mediterraneo”, tant'è che il prezzo di compravendita dipendeva anche dal tipo di giardino previsto. E quello odierno non corrisponde – ha soggiunto il Pretore – né alla descrizione tecnica allegata ai contratti di compravendita né allo standard del condominio e delle sue finiture. A mente del primo giudice, poi, siccome il progetto approvato dall'assemblea è destinato a una sistemazione esterna con le caratteristiche promesse a suo tempo dal promotore immobiliare, i lavori in questione vanno reputati necessari per mantenere il valore del condominio. La decisione assembleare poteva dunque essere presa a maggioranza semplice. Per altro – ha epilogato il Pretore – l'intervento non pregiudica la vista verso il lago, per tacere del fatto che l'attrice avrebbe dovuto aspettarsi quanto hanno approvato i condomini se avesse realizzato correttamente la sistemazione esterna.

E. 3

L'appellante sostiene anzitutto che il Pretore ha tramutato una causa sulla contestazione di una decisione assembleare, intesa a chiarire se l'opera approvata dai comproprietari sia necessaria o di puro abbellimento, in una causa sulla conformità del giardino realizzato dalla promotrice rispetto agli accordi previsti nei contratti di compravendita. Quest'ultimo tema esula tuttavia dall'oggetto della lite, di modo che l'appellante ritiene non poterle essere rimproverato di non avere presentato una replica o di non avere contestato le

argomentazioni della convenuta circa il tipo di giardino promesso. L'appellante sottolinea altresì che nella descrizione tecnica allegata ai contratti di compravendita essa si riservava il diritto di apportare cambiamenti. Con la collaborazione del Comune di _____ essa aveva realizzato così un percorso pedonale lungo la riva del lago, onde l'inutilità di realizzare un doppione nel giardino del condominio. Senza dimenticare che agli atti nemmeno figura il piano di sistemazione del giardino, ragione per cui il Pretore non poteva addebitarle un'inadempienza contrattuale. Per di più, la locuzione “in stile mediterraneo” costituiva una semplice “vanteria pubblicitaria” e non una qualità promessa dell'oggetto venduto. A parere dell'appellante inoltre la sistemazione del giardino approvata dall'assemblea non costituisce affatto un'opera necessaria per conservare il valore dell'immobile, tant'è che lo stesso progettista la definisce di miglioria. Il Pretore poi ha valutato gli interventi in blocco, mentre la stragrande maggioranza di essi si esaurisce in meri abbellimenti. L'appellante fa valere di avere eseguito un giardino “in stile minimalista”, estremamente semplice ed essenziale, ma non senza qualità. Essa ripete che la nuova sistemazione comprometterà la vista sul lago per i proprietari degli appartamenti al piano terreno. A suo avviso infine l'oggetto non è stato presentato ai condomini nelle debite forme, poiché si sarebbe dovuto discutere e votare su ogni singola categoria d'intervento, non essendo dato di capire che cosa sarà realizzato con il credito quadro di fr. 300 000.– in mancanza di qualsiasi specifica. Peggio: ai comproprietari si è fatto credere che, data la pretesa inadempienza contrattuale della promotrice, il loro contributo costituirebbe un semplice anticipo.

E. 4

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 (art. 712 m cpv. 2 combinato con l'art. 75 CC). Una risoluzione è annullabile quando 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.: Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, edizione 1988, n. 128 ad art. 712 m CC; Steinauer, Les droits réels, vol. I, 3^a edizione, pag. 367 n. 1319). L'impugnazione della delibera non è destinata tuttavia a una verifica di opportunità, di convenienza o di adeguatezza. Non compete al giudice, infatti, sostituirsi alla volontà dei comproprietari (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 129 ad art. 712 m CC; Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zurigo 1979, pag. 405; cfr. in materia di società anonima: DTF 117 II 308 consid. 6a). a) Interventi edili su parti comuni – ad esempio il giardino – soggiacciono per principio alle norme sulla proprietà in virtù del rinvio contenuto nell'art. 712 g cpv. 1 CC, né in concreto il regolamento della proprietà per piani prevede altrimenti (doc. F, art. 25 segg.). Ciò posto, interventi destinati a conservare il valore della proprietà possono essere eseguiti dalla semplice maggioranza di tutti i comproprietari (art. 647 c cpv. 1 CC; doc. F art. 25 e 38), interventi diretti ad aumentare il valore oppure a migliorare il rendimento della cosa necessitano il consenso della maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti più della metà delle quote (art. 647 d cpv. 1 CC; doc. F art. 39), mentre interventi di puro abbellimento o di comodità possono essere eseguiti solo con il consenso di tutti (art. 647 e cpv. 1 CC; doc. F, art. 27 e 40). b) Come ha ricordato il Pretore, la distinzione tra opere necessarie, utili o di puro abbellimento non è assoluta. Essa dipende dalle circostanze concrete, dalla natura del condominio e dall'evoluzione della tecnica. Sono “necessari”, in specie, i lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovazione destinati a conservare il valore o l'utilità della cosa, senza riguardo all'ampiezza o al costo (Brunner/Wichtermann in: Basler

Kommentar, ZGB II, 3^a edizione, n. 7 ad art. 647 c) . Nuove installazioni possono rivelarsi necessarie quando sono imposte per motivi di sicurezza, per conservare lo stato o l'uso del bene nel quadro dello scopo inizialmente previsto (Meier-Hayoz , op. cit., n. 59 ad art. 647 CC; Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3^a edizione , pag. 187 n. 680; Brunner/Wichtermann , op. cit., n. 51 ad art. 647 CC). Sono “utili” i lavori di rinnovamento o di trasformazione che, senza essere indispensabili, portano vantaggi all'immobile, aumentandone il valore oppure migliorandone il rendimento e l'idoneità all'uso (Meier-Hayoz , op. cit., n. 9 ad art. 647 d CC). Lavori destinati ad abbellire o a rendere la cosa più lussuosa, per contro, non sono mai utili, né tanto meno necessari (Brunner/Wichtermann , op. cit., n. 3 art. 647e; Rey, op. cit., pag. 190 n. 695; Meier-Hayoz , op. cit., n. 1 ad art. 647 e CC; sentenza del Tribunale federale 5C.110/2001 del 15 ottobre 2001, consid. 5b). c) Nella fattispecie si evince dalla perizia giudiziaria che il giardino del “AO 1” si compone di quattro aree. Quella attorno alla piscina (settore ovest) presenta un filare di palme sopraelevato lungo il lato dell'edificio. Quella verso il lago (settore est) consiste in un prato pianeggiante di 700 m² delimitato lungo la scarpata a confine con la passeggiata pedonale da una siepe di lauroceraso e lungo il sostegno del terrazzo degli appartamenti al pianterreno da alcuni arbusti e siepi sempreverdi. Tra gli spazi lungo il terrazzo principale, vicino agli appartamenti al pianterreno, sono stati posati vasi in cemento. Quanto agli altri due settori, quello a est, lungo le scarpate che si raccordano con la strada, è coperto da una piantagione ederacea e da ghiaia frammista a massa da fiume. Quello a ovest da fusti di palme (referto, pag. 3, 5 e 10). Per quanto riguarda la sistemazione proposta dall'arch. _____, approvata dall'assemblea dei comproprietari, essa prevede due nuovi filari di palmizi delle Canarie e numerose piantagioni di arbusti mediterranei, nuovi accessi pedonali per rendere fruibili le scarpate laterali e nuove aree all'ombra con punti di seduta collegate mediante percorsi pedonali pavimentati in duro (perizia, pag. 24, 30 e 31), oltre alla posa di un impianto di irrigazione automatico. d) Che il “AO 1” possa definirsi lussuoso è verosimile. Che il giardino di una tale residenza dovrebbe connotarsi per la scelta di materiali pregiati, di vegetali già ben formati di costo medio-alto, di arredi qualificati eseguiti con tinte particolari, di elementi originali e valorizzanti, di composizioni estetiche suggestive o di concezioni innovative e creative – come opina il perito – sarà anche possibile. Sta di fatto che in concreto l'immobile è già provvisto di un giardino finito e completo, le cui aiuole e superfici con copriterreno sono in buono stato (solo la manutenzione del tappeto verde è al limite della sufficienza: perizia, pag. 10). I materiali sono di livello qualitativo medio-basso, ma pur sempre improntati a criteri di solidità, durevolezza e “armonia” con l'aspetto dell'edificio (pag. 16). Anche l'esecuzione delle opere corrisponde a un livello di sufficienza (pag. 19), mentre le rifiniture degli esterni e le scelte dei materiali sono uniformati a un livello medio (pag. 22). Quanto all'irrigazione, il custode dell'immobile se ne occupa manualmente, facendo capo nei periodi di calura a una pompa sommersa nel lago (perizia, pag. 32). e) Il giardino attuale potrà dunque apparire dimesso o sotto tono per lo standing del condominio, ma l'uso e la normale fruibilità non ne risultano apprezzabilmente compromessi, né si può presumere che senza la sistemazione ideata dall'arch. _____ il complesso deperirebbe, si deteriorerebbe o diverrebbe inutilizzabile. Il progetto non altera né stravolge invero l'originaria destinazione della parte comune. Si limita a trasformare un giardino “minimalista” in un giardino di cosiddetto “stile mediterraneo” (perizia, pag. 24). Tuttavia l'intervento è finalizzato esclusivamente a elevare il livello di categoria del condominio. Già di primo acchito quindi i lavori previsti trascendono con ogni evidenza lo scopo di conservare il valore del fondo. Tanto più ove si

pensi al costo dell'investimento (fr. 300 000.–), quando al momento della costruzione il promotore immobiliare risulta avere speso per le opere di giardiniera, comprese la siepi e i vasi, complessivi fr. 450 000.– (perizia, pag. 21 seg.). I lavori contestati non potevano quindi considerarsi necessari ed essere deliberati a semplice maggioranza. f) Non si può dire invero che i lavori in questione fossero destinati esclusivamente ad abbellire l'immobile. Il progetto denota sicuri elementi di voluttarietà: i palmizi delle Canarie e le piantagioni di arbusti mediterranei in luogo delle palme comuni o della siepe di lauroceraso sono interventi di mero carattere estetico-ornamentale. Accanto ad essi però si ravvisano interventi utili: il rifacimento anticipato del manto erboso, la formazione di nuovi accessi pedonali per rendere fruibili le scarpate laterali, la posa di panchine, l'installazione di un impianto automatico di irrigazione non possono reputarsi opere di lusso, per quanto molto dipende dal modo in cui esse sono eseguite. Comunque sia, ove un'assemblea di comproprietari debba votare sull'esecuzione di lavori aventi natura diversa è data una sola alternativa: ovvero essa delibera separatamente sui lavori necessari, utili e voluttuari (con le rispettive esigenze di quorum) oppure essa delibera in blocco, purché raggiunga l'unanimità (Wermelinger, *La propriété par étages*, 2^a edizione, pag. 90 n. 115a con rinvio a Eigenmann, *La rénovation et la PPE in: Journée suisse du droit de la construction*, Friburgo 2005, pag. 104). In concreto l'assemblea dei comproprietari è stata chiamata a votare sul progetto dell'architetto _____ nel suo insieme. E siccome il progetto comprendeva anche opere puramente decorative, occorre un'approvazione all'unanimità. Presa a maggioranza semplice, la risoluzione in rassegna deve pertanto essere annullata.

E. 5

La convenuta ripete che il giardino attuale non rispetta quanto aveva promesso contrattualmente l'attrice quando ha venduto le varie proprietà per piani. L'assunto esula manifestamente dai limiti del litigio. Certo, la relazione tecnica allestita dalla promotrice immobiliare e allegata ai vari contratti di compravendita delle singole proprietà per piani prevedeva l'esecuzione di un giardino riccamente eseguito, con viali pedonali lastricati di cemento, vasi, alberi e arbusti ornamentali “in stile mediterraneo” secondo il piano degli esterni, con “integrazione del patrimonio arboreo esistente” come palme e cipressi (doc. 5, pag. 7). A parte il fatto però che tutto si ignora sul “piano degli esterni” e che la locuzione “stile mediterraneo” è usata impropriamente (perizia, pag. 13), la asserita difformità tra l'immobile promesso e quello venduto (art. 197 cpv. 1 CO, cui rinvia l'art. 221 CO) è già oggetto di una causa parallela pendente davanti allo stesso giudice. La sistemazione del giardino approvata dall'assemblea dei comproprietari potrà anche sembrare “necessaria” per rendere il giardino conforme a quanto la promotrice immobiliare aveva promesso contrattualmente. Ciò non significa ancora, tuttavia, che essa sia “necessaria” nel senso dell'art. 647 c cpv. 1 CC. Non si disconosce che nella petizione l'attrice aveva asserito essa medesima di avere eseguito il giardino in modo conforme ai contratti (provocando la reazione della comunione dei comproprietari) ed è vero che essa non ha contestato l'allegazione della convenuta, secondo cui il prezzo di vendita delle proprietà per piani era correlato anche al tipo di giardino previsto. Oggetto della presente sentenza rimane nondimeno il giudizio sulla legittimità della delibera assembleare, ossia sapere se l'intervento votato dai comproprietari andasse preso all'unanimità o bastasse una maggioranza. L'eventuale inadempienza contrattuale dell'attrice esorbita – con ogni evidenza – dal tema della lite.

E. 6

Gli oneri e le ripetibili dell'attuale giudizio seguono il principio della soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). Il giudizio attuale impone di riformare anche il dispositivo sugli oneri e le ripetibili di primo grado, che vanno a carico della convenuta.

E. 7

Circa i rimedi esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF supera ampiamente la soglia di fr. 30 000.– ai fini di un eventuale ricorso in materia civile. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è accolta, nel senso che la risoluzione sull'oggetto n. 2.1 votata dall'assemblea generale del 3 giugno 2006 dai comproprietari del “AO 1” di _____ è annullata. 2. La tassa di giustizia di fr. 7000.– e le spese di fr. 7143.10 (compresi fr. 6921.10 per la perizia), da anticipare dall'attrice, sono poste a carico della convenuta, che rifonderà all'attrice fr. 20 000.– per ripetibili. II. Gli oneri di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 3000.– b) spese fr. 50.– fr. 3050.– da anticipare dall'appellante, sono posti a carico della Comunione dei comproprietari del “AO 1”, che rifonderà all'appellante fr. 4000.– per ripetibili. 3. Intimazione a: ; .

Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il presidente _____ Il segretario 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.