

TI_GERICHTE 11.2009.32 vom 21. Dezember 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-12-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2009.32

FR: TI_GERICHTE 11.2009.32 du 21 décembre 2012

IT: TI_GERICHTE 11.2009.32 del 21 dicembre 2012

Regeste

Contestazione di delibera assembleare in una proprietà per piani

Erwägungen

E. 17

marzo 2009 e pervenute il giorno successivo. 2. Il Pretore, dopo avere ricordato la distinzione tra decisione nulla e decisione annullabile, ha esaminato i contenuti delle assemblee del 14 gennaio 2002 e del 4 ottobre 2004. Quanto alla prima, egli ha ritenuto che non fossero dati gli estremi per aderire alla richiesta dell'attore. La decisione presa dall'assemblea dei comproprietari di modificare il sistema di amministrazione, passando a una gestione interna, non è suscettibile – a mente del Pretore – di minare “le norme fondamentali che toccano l'essenza della proprietà per piani o che tutelano il pubblico”. Sempre riguardo a quell'assemblea, il primo giudice ha poi respinto la censura inerente alla violazione dell'esigenza di maggioranza qualificata, necessaria – secondo l'attore – per modificare il regolamento della comproprietà sì da delegare competenze amministrative al comitato. Infine, vagliando la tesi dell'attore secondo cui la nota assemblea avrebbe deliberato su punti non figuranti all'ordine del giorno, il Pretore ha respinto tale asserto, poiché esso non avrebbe comunque sia implicato alcuna “violazione di norme imperative destinate a tutelare gli interessi di terzi” né esso avrebbe violato la “struttura fondamentale della proprietà per piani” e nemmeno “norme essenziali sulla forma”. Il Pretore ha poi chiosato che AP 1 aveva nondimeno partecipato a tre assemblee successive alla riunione litigiosa senza eccepire alcunché. Invocando a più di due anni dall'evento la sua nullità egli ha commesso – per il primo giudice – un abuso manifesto di diritto. Per quel che riguarda la seconda riunione – del 4 ottobre 2004 –, il Pretore, dopo avere ricordato che essa “ha confermato l'attuale amministrazione affidata al comitato dei comproprietari”, ha ritenuto che i membri del comitato – contrariamente all'opinione dell'attore – erano legittimati a esprimersi in merito alla loro revoca. Egli ha poi negato che il parere redatto dall'avv. PA 1 e consegnato ai comproprietari al momento del voto abbia influenzato lo svolgimento dell'assemblea. Il Pretore ha concluso la disamina dell'assemblea del 4 ottobre 2004 ritenendo che durante quella seduta non vi è stata “alcuna violazione delle norme alla base della PPP”. Il Pretore si è poi espresso sulla richiesta dell'attore intesa a revocare la struttura amministrativa del condominio. Al riguardo, il primo giudice non ha accertato “gravi manchevolezze nella gestione del condominio”, anzi, egli ha verificato che la maggioranza dei comproprietari – a esclusione di uno solo – era soddisfatta del lavoro svolto. Infine il Pretore ha valutato la richiesta, formulata sempre da AP 1, di nominare un nuovo amministratore. Il primo giudice, sebbene abbia indicato che simile domanda “sembra [...] essere stata abbandonata in sede conclusiva”, si è nondimeno espresso nel merito e non ha ritenuto adempiuti in concreto i presupposti per una nomina giudiziaria. Onde, in definitiva,

il rigetto della petizione. 3. AP 1 ritiene che la decisione del 14 gennaio 2002 sia nulla. Egli reputa che la delega delle funzioni relative all'amministrazione dall'amministratore al comitato dei condomini violi la struttura fondamentale della proprietà per piani. Egli sostiene inoltre che con tale decisione si è modificato il regolamento, ma simile modifica non è stata presa dall'adeguata maggioranza. E l'interessato si duole infine della mancata indicazione nell'ordine del giorno di una trattanda specifica relativa alla citata delega. Le singole censure vanno vagliate separatamente. a) Per l'appellante la scelta di conferire le "funzioni di amministratore al Comitato dei comproprietari" è una decisione nulla, poiché modifica la "struttura fondamentale della proprietà per piani, sovvertendone l'organizzazione" (appello, n. 3 pag. 6). A mente dell'interessato, infatti, l'opzione presa confligge con l'art. 37 del regolamento condominiale e crea un conflitto d'interessi. Egli, infine, contesta l'interpretazione data dal primo giudice in merito all'estensione dei compiti che un comitato o un delegato possono assumere (v. sentenza impugnata, consid. 4.2.). Ora, né l'amministratore né il comitato sono elementi imperativi in seno a una proprietà per piani (Liver, *Das Eigentum in: Schweizerisches Privatrecht*, V/1, Basilea/Francoforte 1977, pag. 102; Meier-Hayoz/Rey in: *Berner Kommentar*, Berna 1988, n. 24 e 26 ad art. 712 m.; Wermelinger, *La propriété par étages*, 2ª edizione, n. 54 e 61 ad art. 712 m.). L'unico organo imprescindibile è l'assemblea dei comproprietari (Wermelinger, op. cit., n. 4 ad art. 712 m.). Nella fattispecie, l'amministrazione del condominio compete, a norma dell'art. 27 del citato regolamento, all'assemblea dei comproprietari o al comitato o ancora all'amministrazione (v. doc. B). I loro rispettivi compiti sono enunciati all'art. 28 per l'assemblea, all'art. 37 per il comitato di comproprietari e all'art. 41 per l'amministratore. Nulla è indicato per quanto attiene al caso in cui il condominio fosse privo di amministratore. Al riguardo però, va rilevato che il comitato dei comproprietari ha il compito, fra l'altro, di "consigliare l'amministratore", come pure di "controllare" la di lui "gestione" (art. 37 lett. a e b del regolamento). Ciò premesso, per l'applicazione del principio a maiore ad minus (v. per un esempio: DTF 98 Ia 397) si può prudenzialmente ritenere che avendo la facoltà di "controllare" l'amministratore, il comitato può esso stesso gestire il condominio. D'altronde, ciò è anche previsto all'art. 712 m n. 3 CC, che disciplina la possibilità per l'assemblea di nominare un comitato con "compiti amministrativi". Sia come sia, la sorveglianza ultima spetta all'assemblea dei comproprietari (art. 712 m cpv. 1 CC). Aggiungasi poi che, in ogni caso, l'assetto della proprietà per piani del condominio non è stravolta dalla decisione dell'assemblea, né si ravvisa una scelta scellerata né grave dei comproprietari suscettibile di giustificare la nullità della delibera assembleare. b) AP 1 critica la decisione del Pretore di non avere ravvisato, nella fattispecie, una modifica del regolamento, che avrebbe dovuto essere decisa alla "maggioranza qualificata". A parte il fatto che, dato quanto precede, una modifica formale non era necessaria, sulla sanzione relativa a vizi inerenti alla maggioranza, la dottrina è divisa (per la nullità si esprime Riemer in: *Berner Kommentar*, 3ª edizione, n. 108 ad art. 75 CC; per l'annullabilità si veda Niggli in: *Handkommentar zum schweizerischen Privatrecht*, Zurigo 2007, n. 12 ad art. 75). In caso di dubbio nondimeno è da preferirsi l'annullabilità (Riemer, op. cit., n. 92 ad art. 75; Niggli, op. cit., n. 9 ad art. 75; Foëx in: *Commentaire romand – CC I*, Basilea 2010, n. 42 ad art. 75). Il Tribunale federale ha indicato che una violazione in materia di quorum di votazioni soggiace alla procedura intesa all'annullabilità della decisione (DTF 131 II 461 consid. 5.2). In una decisione del 1996, il Tribunale cantonale del Cantone dei Grigioni già aveva espresso identico convincimento (RNRF 77/1996 pag. 37). Nella fattispecie l'attore avrebbe dovuto dunque contestare la decisione con un'azione intesa all'annullabilità della

medesima, nel termine fissato dall'art. 75 CC e non attendere il 3 novembre 2004, ciò perché non si ravvisano gli estremi per ammettere un'azione di nullità. Né l'appellante spiega perché l'opinione di Riemer – intesa alla nullità – sia da preferire. c) Per l'appellante, la mancata indicazione nell'ordine del giorno dell'assemblea del 14 gennaio 2002 di una trattanda intesa alla “modifica della struttura organizzativa del Condomino AO 1” rende la decisione adottata su questo punto nulla. Di altro orientamento è stato il Pretore, per il quale l'asserita irregolarità non ha implicato alcuna violazione suscettibile di causare la nullità. Inoltre, il primo giudice ha ravvisato un manifesto abuso di diritto nel comportamento di AP 1, avendo egli atteso oltre due anni prima di invocare la nullità di quella delibera come pure di avere partecipato a tre assemblee successive a quella contestata senza eccepire alcunché. Alla fattispecie si applica l'art. 67 cpv. 3 CC per il rinvio dell'art. 712 m cpv. 2 CC. In tema, il Tribunale federale ha indicato che un argomento è debitamente inserito nell'ordine del giorno se esso è indicato in maniera che i membri non siano sorpresi e possano prepararsi a discuterne (DTF 114 II 197 consid. 5b). Esso ha poi soggiunto che la sanzione – nullità o annullabilità – per vizi inerenti alle menzioni di temi da trattare inserite nell'ordine del giorno va vagliata in funzione del principio di proporzionalità, valutando anche se tali vizi hanno influito sulla decisione presa (DTF 114 II 199 consid. 6). Il Tribunale federale ha precisato che la convocazione che non comprende un ordine del giorno completo presenta un difetto che può condurre all'annullabilità della decisione (DTF 136 III 177 consid. 5.1.2). La dottrina recente poi ritiene che violazioni dell'art. 67 cpv. 3 CC vadano sanzionate con l'annullamento (Perrin/Chappuis , Droit de l'association, 3 a edizione, p. 171; Jeanneret/Hari in: Commentaire romand – CC I, Basilea 2010, n. 23 e 27 ad art. 67; Werme-linger , op. cit., n. 220 e 249 ad art. 712 m) In concreto, l'ordine del giorno era il seguente (v. doc. D e 4): 1. Costatazione della capacità di delibera. 2. Esame della migliore offerta d'aiuto amministrativo e contabile del Condominio _____ in sostituzione della precedente amministrazione. 3. Nomina del comitato 2002 e sua operatività. 4. Eventuali. Che durante l'assemblea si sarebbe discusso dell'amministrazione del condominio era pacifico. Come era lampante che si sarebbe dibattuto delle competenze del comitato, l'ordine del giorno prevedendo appunto la sua “operatività”. Non si sarebbe invece affrontato il tema di una “modifica della struttura organizzativa” come pensa l'appellante. Che, in ogni caso, afferma che vi è stato cambiamento di natura amministrativa. Di due cose l'una: o si tratta di una modifica strutturale – che non si è verificata (v. qui sopra consid. a) – o si tratta di un cambio di amministratore, che di certo non è suscettibile di essere considerato un elemento di nullità della decisione. L'istruttoria ha confermato che l'unico condomino a indicare di non avere capito la portata della discussione è stato _____ A_____. Egli ha infatti dichiarato che “non mi era chiaro di che cosa si trattasse” (deposizione di _____ A_____ del 12 settembre 2005 in: act. IX, pag. 1), salvo poi precisare di “aver votato per un'amministrazione esterna in sostituzione della precedente”, rilevando comunque sia di non “vole[re] che amministratore del condominio fosse il comitato” (deposizione citata, pag. 2 sotto il centro). E tale opinione egli ha espresso al momento del voto inerente a sapere se mantenere un'amministrazione esterna oppure designare un comitato di comproprietari con tali funzioni, scegliendo un'amministrazione esterna (v. doc. D pag. 5). Ciò che dimostra che in definitiva anche _____ A_____ ha compreso l'oggetto della trattanda. Gli altri testi sentiti hanno invece ammesso di avere capito l'ordine del giorno (cfr. per esempio: _____ Z_____, deposizione del 12 settembre 2005 in: act. IX, pag. 4 poco sopra il centro; _____ B_____, deposizione del 12 settembre 2005 in: act. IX, pag. 5 verso il

centro; _____ B _____, deposizione del 16 novembre 2005 in: act. XI, pag. 2 al centro; _____ T _____, deposizione del 18 gennaio 2006 in: act. XII, pag. 2 in alto; _____ S _____, deposizione del 18 gennaio 2006 in: act. XII, pag. 3 sotto il centro), come pure le persone soggette a interrogatorio formale (_____ D _____, interrogatorio del 28 giugno 2006 in: act. XV, pag. 3 risposta alla domanda n. 5; _____ C _____, interrogatorio del 28 giugno 2006 in: act. XV, pag. 5 risposta alla domanda n. 5; _____ F _____, interrogatorio del 28 giugno 2006 in: act. XV, pag. 7 risposta alla domanda n. 5; _____ P _____, interrogatorio del 28 giugno 2006 in: act. XV, pag. 11 risposta alla domanda n. 5). Onde l'inconsistenza della censura. 4. L'appellante reputa poi che le decisioni prese dall'assemblea dei comproprietari il 4 ottobre 2004 siano da annullare, perché esse violano l'art. 68 CC. Durante le deliberazioni – soggiunge l'interessato – i membri del comitato avrebbero dovuto astenersi dal voto. Di altro avviso è stato il Pretore, per il quale l'art. 68 CC non si applica alla revoca dell'amministratore-comproprietario. Egli ha infine rilevato che, in ogni caso, anche ad ammettere – per ipotesi – l'applicazione dell'art. 68 CC e facendo astenere i membri del comitato, ben tredici condomini, allestendo le deleghe in favore del comitato, avevano espresso la loro preferenza per la salvaguardia della struttura all'epoca esistente. Onde, in definitiva, la caducità dell'opinione dell'attore. a) Che la norma sull'esclusione dal diritto di voto riguardante le associazioni (art. 68 CC) si applichi anche all'assemblea dei comproprietari di proprietà per piani è assodato (DTF 134 III 485 consid. 3.4). E un comproprietario è escluso dal diritto di voto per questioni interne all'associazione riguardanti sé stesso, un suo coniuge o un suo parente in linea retta (Riemer op. cit., n. 12 ad art. 68 CC; Heini/Scherrer in: Basler Kommentar, ZGB I, 3 a edizione, n. 9 ad art. 68 CC; Perrin/Chappuis , op. cit., pag. 83 seg.). I voti espressi in spregio a tale divieto – rammenta il Tribunale federale – “devono essere considerati non validi e non devono essere contati” (DTF 134 III 488 consid. 3.9 con rinvii di dottrina). Quanto all'eventuale sanzione – nullità o annullabilità – la dottrina è divisa, ma converge su un punto: se la risoluzione risulta validamente adottata anche facendo astrazione dal voto degli esclusi, non è data nullità né annullabilità (Riemer , op. cit., n. 111 ad art. 75 CC). b) Nel caso specifico, il verbale dell'assemblea litigiosa riporta che la conferma dei compiti amministrativi al comitato di comproprietari è stata decisa da 23 comproprietari e osteggiata da 8 (v. doc. A, pag. 4 in basso e 5 in alto). Se non che, fra i votanti in favore di tale mantenimento si annoverano i sei membri del comitato stesso, nominati qualche mese prima (v. doc. 13, pag. 4). Ora, al momento del voto sulla propria revoca, al comproprietario che ha funto da amministratore si applica l'art. 68 CC, sicché egli è escluso (Riemer , op. cit., n. 13 ad art. 68 CC; Heini/Scherrer , op. cit., n. 9 ad art. 68 CC; di avviso contrario: Wermelinger in: Zürcher Kommentar, n. 28 ad art. 712 r CC). Per “soci presenti” nel senso dell'art. 67 cpv. 2 CC (applicabile per il rinvio dell'art. 712 m cpv. 2 CC) s'intendono i soci che hanno preso parte alla votazione, senza gli esclusi e gli astenuti (Riemer , op. cit., n. 56 ad art. 67 CC). E fra gli esclusi vanno annoverati – appunto – quelli in conflitto d'interessi a norma dell'art. 68 CC (Riemer , loc. cit.). In concreto, i voti dei membri del comitato – _____, _____, _____, _____ e _____ – non andavano conteggiati. Ciò premesso, la decisione è nondimeno stata caldeggiata da 17 condomini contro 8, ottenendo la maggioranza necessaria. Resta il fatto, però, che dei 17 voti in favore, 13 sono stati espressi dai membri del comitato – che andavano esclusi – agenti per procura. Occorre dunque vagliare la sorte di quei voti. c) La legge non esclude la rappresentazione durante le discussioni all'assemblea dei comproprietari, anzi la prevede finanche (art. 712 p

cpv. 1 CC). E anche il regolamento condominiale ammette la rappresentazione (art. 31). L'atto di rappresentanza vincola il rappresentato e il terzo (Zäch in: Berner Kommentar, Berna 1980, n. 148 ad art. 32 CO). In altre parole, la rappresentanza crea la finzione che il rappresentato abbia agito direttamente con il terzo. La procura può essere data “in bianco” oppure contenere già indicazioni di voto, alle quali il rappresentante si attiene. Per quanto detto qui sopra al consid. b) sarebbe poco opportuno che un comproprietario che si doveva escludere possa votare – con libertà di scelta – a nome del comproprietario che rappresenta e tale voto fosse poi valido. Diverso è il caso del rappresentato che al momento di conferire la procura indica già qual è la sua volontà, che dovrà poi essere espressa al momento del voto. In quest'ultima situazione non si ravvisano gli estremi per escludere quelle preferenze dal conteggio. Nella fattispecie, dei 13 voti espressi per procura dai membri del comitato, solo _____ aveva concesso libertà di voto al proprio rappresentate (cfr. anche: deposizione del 29 marzo 2006: act. XIII, pag. 3 poco sopra il centro). Questo voto va di conseguenza escluso. Gli altri, di contro, si fondano tutti su procure in cui figura la volontà chiara del rappresentato: mantenere l'allora struttura amministrativa (v. doc. 15; confermate in sede di audizione testimoniale; cfr. in particolare le deposizioni di _____ [del 16 novembre 2005: act. XI, pag. 2 sopra il centro], di _____ [del 18 gennaio 2006: act. XII, pag. 3 sotto il centro], di _____ [del 29 marzo 2006: act. XIII, pag. 2 in alto]; di _____ [del 29 marzo 2006: act. XIII, pag. 4 in alto]). Invero _____ ha precisato che “con la delega ho ricevuto anche l'ordine del giorno: quando ho consegnato la delega alla signora _____ le ho detto che ero d'accordo su tutto quello che vi era contenuto e che mi andava bene quello che decidevano loro” (deposizione del 18 gennaio 2006: act. XII, pag. 2 in fondo). Ci si potrebbe chiedere se in tali circostanze la delega fosse esplicita oppure con libertà di voto. Anche a voler escludere tale voto, la delibera sarebbe comunque sia stata presa con 15 voti in favore e 8 contrari, raggiungendo la maggioranza necessaria.

d) La dottrina prospetta invero ipotesi in cui una risoluzione assembleare sia viziata dal fatto che comproprietari in conflitto d'interessi (art. 68 CC), pur non partecipando al voto, intervengano nella discussione (ovvero alla “deliberazione”), influenzando il risultato dell'assemblea (Riemer , op. cit., n. 26, 27 e 111 in fine ad art. 75 CC). In concreto, dal verbale della nota assemblea emerge che prima del voto c'è stata una schermaglia legale tra l'avv. PA 2 e l'avv. PA 1. Al momento del voto è intervenuto il condomino. Non consta che membri del comitato abbiano influenzato l'esito della decisione altrimenti. Non giova dunque esaminare oltre la questione. La votazione va infatti ritenuta valida.

5. L'appellante chiede infine a questa Camera di revocare l'amministrazione e di nominare un “amministratore ossequioso dell'articolo 39 lettera b REGL”, e meglio di affidare l'incarico a “una società immobiliare o fiduciaria autorizzata” oppure a un “fiduciario in possesso della patente cantonale” (v. appello n. 7 e 8 pag. 10 seg.). Egli adduce, a sostegno della propria tesi, tre argomenti: primo, l'esistenza di un conflitto di interessi; secondo, la mancata professionalità dei membri del comitato amministratore e, terzo, l'inesperienza degli stessi. Per quanto attiene, invero, al conflitto d'interessi, sullo stesso ci si è già espressi, sicché al riguardo può essere rinviato a quanto detto qui sopra (considerando 4). Resta da vagliare se i due aspetti evocati dall'appellante – la mancata professionalità dei membri del comitato e la loro inesperienza – siano suscettibili di costituire un “grave motivo” a norma dell'art. 712 r cpv. 2 CC. a) Ora, a norma dell'art. 712 r cpv. 2 CC il giudice può pronunciare la revoca dell'amministratore se sussiste un “grave motivo”. Ed esso va accertato sulla base di tutte le circostanze del caso (Wermelinger , op. cit., n. 40 ad art. 712 r CC). In materia il giudice gode di un ampio margine d'apprezzamento e decide “secondo il diritto e l'equità”

(art. 4 CC). E un “grave motivo” di revoca esista, in particolare, quando l'amministratore non adempie i propri compiti, gestisce in maniera negligente il denaro che gli è affidato, travalica le decisioni dell'assemblea dei comproprietari, li dileggia o li insulta, delega indebitamente i propri incarichi a terzi o si comporta in maniera contraria all'onore: in altre parole, violazioni delle regole della buona fede che non permettono più di esigere la continuazione dei rapporti tra amministratore e i comproprietari (DTF 127 III 536 consid. 3a; da ultimo: sentenza del Tribunale federale inc. 5A_616/2009 del 9 novembre 2009, consid. 4.2 con richiami). b) L'appellante assume che il comitato non svolge le sue funzioni a titolo professionale, ma a titolo occasionale, desumendo da ciò un “grave motivo” di revoca. Il Codice civile non vincola la nomina di un amministratore ad alcuna conoscenza specifica da parte del candidato (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 19 e 24 ad art. 712 q CC; Bösch in: Basler Kommentar, ZGB II, 2a edizione, n. 16 ad art. 712 q CC; Wermelinger , op. cit., n. 33 ad art. 712 q CC). Invero, anche la “dottrina locale” citata dall'appellante è del medesimo avviso (Piozzini , Il Condominio – Guida pratica, senza indicazioni di luogo e data dell'edizione , pag. 77). Di per sé, che l'amministratore disponga di una formazione professionale specifica configura, invero, una mera questione di opportunità (cfr. Piozzini , op. cit., pag. 78), la decisione ultima al riguardo spettando comunque sia alla Comunione dei comproprietari (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 25 ad art. 712 q CC). Certo, l'impegno della funzione non va né trascurato né sottostimato, ove appena si consideri che in caso di violazione dei propri obblighi, l'amministratore non può disculparsi affermando di non avere le conoscenze necessarie a svolgere l'incarico (Wermelinger , op. cit., n. 34 ad art. 712 q CC). Ciò premesso, nella fattispecie il regolamento condominiale agli atti dispone che l'“amministratore dovrà disporre delle capacità ed esperienze necessarie per l'assolvimento del suo compito” (art. 38 lett. a). Ora, all'assemblea litigiosa non consta che l'appellante abbia eccepito l'incapacità dei membri del comitato o abbia espresso riserve sulle loro capacità o esperienze (doc. A). Per di più, la nomina dei membri del comitato – decisa durante l'assemblea del 14 gennaio 2002 – è avvenuta all'unanimità (v. doc. D, pag. 7). Nessuna eccezione è stata sollevata neppure il 14 giugno 2004 al momento del rinnovo del comitato (v. doc. H, pag. 4 n. 10). Aggiungasi che fra i membri del comitato si annoverano, fra gli altri, il custode del condominio – _____ (v. verbale del 28 giugno 2006: act. XV, pag. 3) –, un'impiegata d'ufficio – _____ (v. verbale del 28 giugno 2006: act. XV, pag. 7) –, come pure un ingegnere tecnico – _____ (v. verbale del 28 giugno 2006: act. XV, pag. 11). In simili circostanze, non può dirsi che il comitato – che assicura l'amministrazione – sia completamente sprovvisto di qualsivoglia nozione gestionale. Inoltre, esso fa capo a uno studio legale per chiarire questioni economiche e legali. c) Per l'interessato, l'inesperienza dei membri del comitato sarebbe un altrettanto elemento che può essere sussunto nella denominazione di “grave motivo” dell'art. 712 r cpv. 2 CC. Ciò alla luce dell' “impossibilità”, per i comproprietari, “di visionare le fatture”, della ricezione “sempre in ritardo” dei verbali assembleari, come pure della loro tenuta “in modo scorretto”, cui si aggiungono “notevoli ritardi (40 giorni) per semplici riparazioni all'ascensore”, per concludersi con l' “assenza di risposte in caso di richieste dei comproprietari”. Ora, errori nell'allestimento e nella tenuta dei verbali assembleari non costituiscono, da sé soli, “grave motivo” di revoca (DTF 126 III 179 consid. 2b/cc). Ciò vale, analogicamente, anche per l'invio ai comproprietari. Quanto alla pretesa “impossibilità di visionare le fatture”, in realtà _____ – alla cui testimonianza l'appellante si richiama – ha affermato di avere richiesto “per visione e verifica una fattura della ditta _____” (deposizione del 12 settembre 2005: act. IX, pag. 1 in fondo). Certo, in un

primo tempo egli ha dichiarato di non averla potuta visionare, ma egli ha nondimeno indicato di “aver preso visione [...] dei preventivi, del contratto con la _____ e dell'attestazione esecuzione lavori” (deposizione citata, pag. 3 in alto). Ciò premesso, non può dirsi che vi sia stata “impossibilità di visionare le fatture” come preteso dall'appellante, tanto più che l'eventuale mancato invio dell'unica fattura richiesta da _____ è comunque sia stata sanata dalla messa a disposizione dei preventivi, del contratto con la ditta esecutrice del lavoro e dell'attestazione dell'avvenuto intervento. Per quel che riguarda la critica di “notevoli ritardi (40 giorni) per semplici riparazioni all'ascensore” l'interessato rinvia alla deposizione di _____. Quest'ultimo, ha sì dichiarato di non avere accettato i ritardi – da lui indicati in quaranta giorni – per una “riparazione che doveva essere fatta con la massima urgenza” (deposizione del 12 settembre 2005: act. IX, pag. 4 in fondo), ma ha anche precisato che “la rottura dell'ascensore è avvenuta d'estate, se ben ricordo in luglio” aggiungendo che “il comitato si è attivato” (ibidem). Egli, poi, spiega i ritardi imputandoli a generici “rancori personali” (ibidem), rancori comunque sia non provati. Se non che, sul tema, _____ ha dichiarato che il fermo è durato “15 giorni/3 settimane” (deposizione del 18 gennaio 2006: act. XII, pag. 2 poco sopra al centro). Ora, non consta che l'appellante o _____ abbiano sofferto a causa del blocco dell'ascensore, né tantomeno lo pretendono. Che poi una riparazione intervenuta tra i quindici e i quaranta giorni nel periodo estivo – che comprende le ferie generali dell'edilizia al riguardo cfr. doc. E, pag. 3) – possa dirsi “grave motivo” di revoca appare poco convincente. L'appellante, infine, avvalendosi della desposizione di _____ ritiene “grave motivo” ai sensi dell'art. 712 r cpv. 2 CC l' “assenza di risposte in caso di richieste dei comproprietari”. In realtà, il teste ha indicato di avere esternato una “proposta” formulata al comitato, non di avere sottoposto una “richiesta”. Il medesimo non sembra dolersi di non avere ricevuto risposta. Né si può affermare che il comitato non dia risposte a sollecitazioni, gli atti essendo silenti al riguardo. d) Lievi negligenze non costituiscono “grave motivo” di revoca (DTF 127 III 536 consid. 3a; da ultimo: sentenza del Tribunale federale inc. 5A_616/2009 del 9 novembre 2009, consid. 4.2 con richiami). Nondimeno inadempienze che vagliate singolarmente non costituiscono un grave motivo per la revoca, possono essere prese in considerazione nell'apprezzamento globale del comportamento dell'amministratore (DTF 126 III 178 seg. consid. 2b e c). Nella fattispecie, a un esame equitativo e complessivo, le doglianze sollevate dall'appellante non raggiungono la gravità esposta dalla giurisprudenza per fondare una revoca. Anzi, la maggior parte dei condomini è soddisfatta della scelta intrapresa: “negli ultimi due anni la situazione dei debitori morosi è migliorata” (deposizione di _____ del 12 settembre 2005: act. IX, pag. 5 poco sopra il centro); “mi sembra che l'amministrazione funzioni meglio” (deposizione di _____ del 16 novembre 2005: act. X, pag. 2 sopra il centro); “mi ritengo molto soddisfatta dell'attuale amministrazione” (deposizione di _____ del 18 gennaio 2006: act. XII, pag. 3 in alto). Anzi, alcuni comproprietari sottolineano poi che con le precedenti amministrazioni vi fossero sempre problemi (deposizione di _____ e di _____ del 18 gennaio 2006: act. XII, pag. 1 in fondo e pag. 3 e 4 in alto; deposizione di _____ del 29 marzo 2006: act. XIII, pag. 1 in fondo; cfr. anche: doc. 3, pag. 4 n. 3 e pag. 8 seg. n. 10; doc. 16), mentre il nuovo assetto genera soddisfazione (cfr. anche: doc. E, pag. 4 in fondo) . Al riguardo, dunque, l'appello si rivela privo di consistenza. 6. L'appellante precisa poi nel proprio memoriale di non avere “in alcun modo rinunciato tacitamente alla nomina di un nuovo amministratore” come ha assunto il Pretore (appello, n. 9 pag. 12). Egli, invero, ritiene tale domanda sussidiaria alla revoca dell'attuale amministrazione. A ragione. Se non

che, come emerso qui sopra (consid. 5), non sono dati i presupposti per ricorrere alla revoca di cui all'art. 712 r cpv. 2 CC. In simili circostanze, dunque, alla richiesta sussidiaria dell'appellante non va dato seguito. 7. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC ticinese). AP 1 verserà inoltre un'adeguata indennità per ripetibili alla Comunione dei comproprietari del Condominio "AO 1". 8. Circa i rimedi giuridici esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore di causa – accertato dal Pretore – supera la soglia dei fr. 30 000.– utile ai fini del ricorso in materia civile (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF) . Per questi motivi, vista anche la legge sulla 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. 750.– b) spese fr. 50.– fr. 800.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2000.– per ripetibili. 3. Notificazione: –; –. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Sud. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello II giudice 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.