

TI_GERICHTE 11.2013.3 vom 25. März 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-03-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2013.3

FR: TI_GERICHTE 11.2013.3 du 25 mars 2015

IT: TI_GERICHTE 11.2013.3 del 25 marzo 2015

Regeste

Contestazione di delibera assembleare: ripartizione delle spese di rinnovo di un tetto terrazza adibito a giardino pensile

Erwägungen

E. 1

CPC). Le sentenze intimate dai Pretori dopo il 31 dicembre 2010 in azioni ordinarie, trattate con la procedura degli art. 165 segg. CPC ticinese, sono pertanto appellabili entro 30 giorni dalla notifica (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che – dandosi controversie esclusivamente patrimoniali – il valore litigioso raggiungesse fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è adempiuto, il Pretore avendo fissato il valore litigioso appunto in fr. 30 000.–, somma che non appare inverosimile e che non è contestata dalle parti. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore degli attori il 19 novembre 2012 (tracciamento degli invii n. _____). Introdotto il 3 gennaio 2013, l'appello in esame è pertanto ricevibile, il termine essendo rimasto sospeso dal 18 dicembre 2012 al 2 gennaio 2013 in virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. c CPC.

E. 2

Il 6 giugno 2014 gli attori hanno prodotto nuova documentazione: una lettera 22 maggio 2014 dell'amministratrice del condominio che li informa dell'intervento per la citata perdita d'acqua, il rapporto della ditta intervenuta (I_____ di _____) e una lettera del 27 maggio 2014 con cui gli interessati ne danno notizia al proprio patrocinatore . Contestualmente essi hanno addotto nuovi argomenti a sostegno del loro appello. Ora, nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello solo se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile farli valere nemmeno con la diligenza esigibile, tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC) . Nella fattispecie i nuovi documenti sono successivi alla sentenza impugnata e sono stati inoltrati con solerzia una decina di giorni dopo la loro ricezione. Sono pertanto ricevibili, senza che sia necessario verificare l'adempimento (cumulativo) dei requisiti posti dall'art. 148 CPC. Un'altra questione sarà quella di valutare la loro rilevanza ai fini del giudizio, di cui si dirà in seguito.

E. 3

Nel giudizio impugnato il Pretore ha constatato anzitutto che gli attori non revocavano in dubbio la necessità del risanamento, per altro evidente alla luce delle risultanze istruttorie. Contestavano la loro partecipazione finanziaria allo sgombero e alla ricollocazione del giardino pensile, fatta eccezione per l'eventuale sostituzione di piante. Ciò premesso, il Pretore ha accertato che il diritto d'uso riservato sulla nota superficie – costituito per atto

pubblico e regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani – verte su una terrazza, non su un giardino, e che gli attori non hanno dimostrato la natura indebita di tali indicazioni. Per il Pretore, inoltre, il fatto che la superficie sia stata adibita a giardino da molto tempo non può aggravare la posizione degli altri comproprietari, i quali non possono essere tenuti a sopportare i maggiori costi per il relativo smantellamento e ripristino, compreso quello delle mattonelle drenanti, direttamente funzionali all'esistenza del giardino. Per il Pretore spetta al beneficiario del diritto d'uso riservato che ha usufruito della parte comune designata come terrazza, mutandone la destinazione, farsi carico di quei costi. A suo parere, del resto, un siffatto diritto d'uso riservato presupporrebbe un fondamento nel regolamento, in un contratto, in una servitù o in una decisione dell'assemblea che nella fattispecie difetta. Anzi, egli ha sottolineato, gli attori non hanno mai sollecitato una modifica del regolamento e in passato hanno commissionato autonomamente lavori per il giardino, assumendone i costi. Onde – in definitiva – il rigetto della petizione.

E. 4

Gli appellanti si dolgono, in sintesi, che il Pretore non ha tenuto conto della realtà fattuale e dell'istruttoria, la quale proverebbe chiaramente l'impostazione della terrazza a giardino sin dagli inizi della costruzione del condominio. Dimostrerebbero ciò, a loro avviso, la documentazione fotografica del tempo, la testimonianza del rappresentante del promotore immobiliare (_____L_____) e la presenza (originaria) di strutture edilizie, come muretti di contenimento e condotte dell'acqua murate che dal piano cantina raggiungono la terrazza. Tali elementi – proseguono gli attori – rendono manifesto il consenso della comunione dei comproprietari alla costruzione del giardino e al suo riconoscimento come struttura condominiale. Le relative spese di asportazione, come quelle del lastricato del tetto-terrazza, rientrerebbe così nella manutenzione dello stabile. Una diversa soluzione non si concilierebbe, a mente loro, con il principio della buona fede dopo che per la prospiciente terrazza “DW”, assegnata in uso all'appartamento n. 58, il condominio avrebbe assunto tutte le spese di rifacimento, giardino compreso.

E. 5

con richiami di dottrina e giurisprudenza). Non tocca al giudice sostituirsi, in simili casi, alla volontà della comunione dei comproprietari (I CCA, sentenze inc. 11.2012.118 del 15 settembre 2014, consid. 4 con riferimenti destinata a pubblicazione in RtiD II-2015 e 11.2012.143 del 27 ottobre 2014, consid. 5).

E. 6

Nella fattispecie è litigiosa la questione di sapere chi debba assumere i costi per lo smantellamento e l'eventuale ripristino del giardino pensile nel quadro dei lavori di risanamento del tetto-terrazza decisi con la risoluzione assembleare n. 9.2. L'esame del preventivo (punto 9.1 dell'ordine del giorno), come la necessità di eseguire il risanamento, non è più contenziosa, né forma oggetto di risoluzione assembleare. La richiesta di annullamento formulata al proposito dagli attori è pertanto senza oggetto.

E. 7

Il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani prevede nella fattispecie un diritto d'uso “esclusivo” sul tetto-terrazza (art. 14 e suo allegato n. 4). Il tetto-terrazza però è una parte comune della proprietà per piani (Rep. 1990 pag. 194 consid. 3). Se mai può formare oggetto di un diritto d'uso riservato (o preclusivo, secondo la terminologia dell'art. 712 g cpv. 4 CC), ma non esclusivo (nel senso dell'art. 712 a cpv. 1

CC: RtiD I-2007 pag. 769 consid. 4a con numerosi rimandi). I diritti d'uso riservato (o preclusivo) sono diritti concessi al proprietario di un'unità di proprietà per piani su una parte comune che possono essere costituiti come diritti reali limitati, ma che possono anche essere oggetto di un contratto tra il comproprietario beneficiario e la comunione dei comproprietari oppure essere concessi tramite il regolamento per l'amministrazione e l'uso (sentenza del Tribunale federale 5A_821/2014 del 12 febbraio 2015, consid. 2.1).

E. 8

Ciò posto, secondo l'art. 712 h cpv. 1 CC i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese di amministrazione comuni proporzionalmente al valore delle loro quote. Ciò vale, in specie, per la riparazione e la rinnovazione di parti comuni dell'edificio (art. 712 h cpv. 2 n. 1 CC). Se tuttavia si tratta 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). Nel caso in rassegna il regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani (doc. 3) riprende sostanzialmente il principio dell'art. 712 h cpv. 1 CC (art. 18 cpv. 1), salvo prevedere una deroga ove un comproprietario “per contingenze riconducibili al suo comportamento aument[i] gli oneri comuni” (art. 18 cpv. 2), come pure una ripartizione speciale per determinate spese comuni, segnatamente trattandosi di “costi per la gestione e la manutenzione di installazioni ed attrezzature speciali (...) che competono al rispettivo usufruttuario in forma di diritti d'uso speciali” (art. 19 con rinvio all'allegato 3 e all'art. 4). Come questa Camera ha già avuto modo di ricordare, le spese per la riparazione di un tetto-terrazza vanno suddivise, di regola, fra tutti i comproprietari in proporzione al valore delle singole quote (Rep. 1997 pag. 154). Se però il tetto-terrazza è concesso in uso riservato a un singolo comproprietario e tale comproprietario lo ha sistemato a suo piacimento (nei limiti dell'ordine giuridico, ovvero senza intervenire sulle parti comuni, le opere o gli impianti e senza pregiudicare l'aspetto esteriore del condominio), rendendosi necessari lavori di riparazione o di manutenzione al tetto-terrazza quegli può essere tenuto a rimuovere a sue spese quanto ha sistemato di propria iniziativa. Ciò si verifica a maggior ragione se il regolamento per l'amministrazione e l'uso prevede – come in concreto (art. 18 cpv. 2 citato) – che il comproprietario deve assumere le spese derivanti da un suo proprio comportamento. Il che è lecito, giacché l'art. 712 h cpv. 1 CC ha carattere dispositivo (DTF 117 II 254 consid. 5b), né vi è ragione perché gli altri condomini debbano assumere maggiori oneri dovuti al comportamento di uno di loro (I CCA, sentenza inc. 11.1999.75 del 21 aprile 2000, consid. 5).

E. 9

Gli appellanti obiettano che il giardino sulla terrazza loro assegnata in uso riservato fa parte della proprietà per piani sin dalla sua costruzione, come dimostrano le fotografie agli atti, la firma di _____ L_____ su una planimetria del 29 ottobre 1987, l'esistenza di muretti di contenimento che “rientrano nella costruzione complessiva del tetto-terrazza condominiale” e una condotta dell'acqua potabile, murata nelle strutture del palazzo, destinata a innaffiare il giardino (memoriale, pag. 5 segg.). Si tratterebbe perciò di una parte comune dell'edificio e non di una sistemazione estetica da loro promossa ed attuata. a) In concreto l'esistenza di un giardino pensile su parte del tetto-terrazza assegnato in uso riservato agli attori non figura nell'atto costitutivo della comproprietà, nel regolamento per l'amministrazione e l'uso del condominio e nemmeno in un eventuale contratto di servitù. Il regolamento depositato a registro fondiario descrive tale superficie come “terrazza sul tetto” e non accenna a un uso come giardino (sopra, consid. 7; doc. 3). Né gli appellanti

pretendono che versioni anteriori del regolamento disponessero altro. Che la terrazza sia adibita a giardino pensile da molto tempo o finanche dall'edificazione del complesso immobiliare, come parrebbero dimostrare le fotografie prodotte (doc. F), poco giova. La mera tolleranza, infatti, non basta per fondare un diritto opponibile agli altri comproprietari (DTF 136 III 266 consid. 3.2). b) Per gli appellanti la sistemazione del tetto-terrazza a giardino pensile è avvenuta in ogni modo con l'assenso del promotore e amministratore immobiliare _____ L_____. Ciò si desume dalla firma che quegli ha apposto in rappresentanza della _____ AG il 29 ottobre 1987, insieme con il precedente proprietario della proprietà per piani n. 13 108 (“G. Quadri”), su una planimetria della terrazza in cui figurano, oltre alla dicitura “giardino”, annotazioni manoscritte riguardanti le varietà arboree consentite, il riparto dei costi di piantagione e di manutenzione (memoriale, pag. 7; doc. G). Se non che, foss'anche vero quanto gli attori sostengono, un'intesa fra il proprietario originale del fondo e il primo acquirente della proprietà per piani non vincolerebbe, comunque sia, gli altri comproprietari, i quali non constano avere mai approvato l'accordo (cfr. DTF 136 III 268 consid. 4.3). Né _____ L_____ risulta avere firmato quel documento – per ipotesi, e sempre che ciò fosse di rilievo – in rappresentanza della K_____ AG, la quale amministrava il “AO 1” (deposizione per rogatoria del 6 ottobre 2011, pag. 2, risposte n. 2 e 3). Tanto meno esistono prove che il giardino pensile esistesse – come assumono gli appellanti (memoriale, pag. 6) – già prima della costituzione della proprietà per piani. Anzi, il 29 ottobre 1987 il fondo era già stato costituito in proprietà per piani (il 14 luglio 1986; doc. 2, pag. 3) e il 7 novembre 1986 era già stato annotato nel registro fondiario un regolamento per l'amministrazione e l'uso (doc. 2, pag. 6). c) Non si disconosce che il giardino pensile è delimitato da muretti di contenimento (fotografie doc. 11 e 12 e fotografie accluse al verbale di sopralluogo, del 20 settembre 2010, nell'inc. DI.2010.978) e che la terrazza è servita da una condotta idrica proveniente dall'autorimessa, destinata alla porzioni di tetto in uso alla proprietà per piani degli attori e alla prospiciente proprietà per piani n. 13 109 (deposizione di _____ B_____: verbale del 28 gennaio 2011, pag. 2; documenti prodotti in appello il 6 giugno 2014). Dal rapporto tecnico dell'ing. _____ C_____, interpellato durante l'esecuzione dei lavori di risanamento sull'altra porzione del tetto-terrazza, si evince tuttavia che i muretti di contenimento sono elementi a “L” non incorporati in strutture statiche, ma che poggiano semplicemente “sopra l'attuale permeabilizzazione” (doc. 4, rapporto dell'ottobre 2007, pag. 2 a metà e fotografie allegate). Non sono mai diventati, quindi, parti comuni della proprietà per piani (art. 712 b cpv. 2 n. 2 in fine CC). La circostanza poi che il verde sia visibile dall'esterno dell'edificio e da altre proprietà per piani non basta per dimostrare che il giardino pensile sia divenuto un elemento costitutivo dello stabile nel senso dell'art. 642 cpv. 2 CC. Men che meno ove si consideri che la sua rimozione non pregiudicherebbe la funzionalità del tetto-terrazza (Steinauer, Les droits réels, vol. I, 5ª edizione, pag. 372 n. 1055). Neppure l'esistenza di una condotta idrica proveniente dall'autorimessa implica che la superficie in questione debba necessariamente essere sistemata a giardino, per tacere del fatto che gli appellanti hanno installato il sistema di irrigazione pensile di propria iniziativa e a proprie spese (deposizione di _____ P_____: verbale del 28 gennaio 2011, pag. 4; offerta 7 maggio 1999 della I_____, nel fascicolo “edizione documenti”).

E. 10

Quanto precede giustifica di porre a carico degli attori anche le spese di sgombero ed eventuale ripristino delle mattonelle drenanti, che gli interessati non contestano essere

direttamente funzionali all'esistenza del giardino pensile, come ha accertato il Pretore (sentenza impugnata, pag. 4). Gli appellanti invocano la sentenza del Tribunale federale 5A_116/2011 del 14 marzo 2011 (memoriale, pag. 9), ma tale decisione non è loro di alcun ausilio, già per il fatto che lascia aperta la questione legata al riparto dei costi fra la comunione dei comproprietari e il titolare di un diritto d'uso riservato.

E. 11

Gli appellanti fanno valere infine che nel passato la Comunione dei comproprietari ha preso a carico tutti i costi necessari per risanare la terrazza contrassegnata con le lettere “DW” attribuita in uso alla prospiciente proprietà per piani n. 13 109, seppure su quella porzione di tetto si trovasse già allora un giardino pensile analogo, onde una disparità di trattamento e una violazione del principio della buona fede nei loro confronti (memoriale, pag. 4 e 9). La censura potrebbe non essere priva di pertinenza ove risultasse che, disciplinando senza giustificazione in modo diverso l'assunzione dei costi di risanamento dell'una e dell'altra terrazza, la maggioranza dei comproprietari abbia discriminato la minoranza o sia caduta in un abuso di potere (sopra, consid. 5). a) La convenuta eccepisce preliminarmente che la questione non è stata sollevata davanti al Pretore e sarebbe pertanto irricevibile. In realtà la doglianza è stata formulata già nel memoriale conclusivo (pag. 4, n. 11). Se la convenuta ha rinunciato al dibattimento finale di prima sede, precludendosi la facoltà di muovere obiezioni, non può lamentare adesso irregolarità che avrebbe potuto far valere all'udienza (I CCA, sentenza inc. 11.2014. 8 del 17 novembre 2014, consid. 3b con rimandi). b) Nel merito la comproprietaria _____ C_____ ha dichiarato che all'assemblea generale del 9 maggio 2008 il comitato dei condomini aveva presentato un rapporto (doc. M) e che, per finire, la comunione aveva deciso di assumere i citati costi (verbale del 28 gennaio 2011, pag. 7 seg.). In realtà dal verbale dell'assemblea risulta che a quell'assemblea il rappresentante dell'amministratore, dopo avere premesso che la sistemazione del giardino sulla terrazza era stata una scelta della prima proprietaria, semplicemente tollerata dal condominio, ha spiegato che i comproprietari interessati (_____) potevano sì “togliere la zona verde” e “posare piastrelle come quelle già esistenti” senza chiedere alcuna autorizzazione all'assemblea, ma “con il costo a loro carico”. Il condominio sarebbe rimasto invece “responsabile per la parte comune sottostante la pavimentazione della terrazza-tetto, cioè a partire dalla soletta fino ad arrivare all'isolazione termica rispettivamente l'isolazione impermeabile e betoncino di protezione”. Egli ha proposto poi di eseguire sondaggi per valutare lo stato dell'isolazione termica, procedendo se necessario alla sua sostituzione e al rifacimento dello strato protettivo (betoncino) per un costo di circa fr. 20 000.– a carico del fondo di rinnovamento. L'assemblea ha accettato la proposta (doc. 6, pag. 5 segg.). c) Contrariamente a quanto adducono gli appellanti, di conseguenza, quando è stata risanata la porzione del tetto-terrazza assegnata in uso all'appartamento loro prospiciente, la comunione dei comproprietari non ha assunto le spese per la rimozione del giardino pensile né per il ripristino della copertura della terrazza. La posizione della convenuta appare anzi coerente con quella adottata successivamente nei confronti loro. La maggioranza dei comproprietari non ha quindi discriminato la minoranza né risulta essere caduta in un abuso di potere.

E. 12

Se ne conclude che la risoluzione assembleare di porre a carico degli attori le spese per la rimozione e l'eventuale ripristino del giardino pensile, la cui sistemazione non poggia su alcun fondamento giuridico opponibile alla convenuta, non risulta offendere la legge né altri

ordinamenti della proprietà per piani. Le spese della decisione odierna vanno addebitate così agli appellanti in solido (art. 106 cpv. 3 CPC). La convenuta, che ha formulato osservazioni per tramite un legale, ha diritto a un'equa indennità per ripetibili.

E. 13

Circa i rimedi giuridici esperibili sul piano federale contro la presente sentenza (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge, come si è visto (consid. 1), la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui non è senza oggetto, l'appello è respinto e la decisione impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 1000.– sono poste a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno alla controparte, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 1800.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione: – avv. dott.; – avv.. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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