

TI_GERICHTE 11.2014.15 vom 11. Mai 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-05-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.15

FR: TI_GERICHTE 11.2014.15 du 11 mai 2016

IT: TI_GERICHTE 11.2014.15 del 11 maggio 2016

Regeste

Proprietà per piani: contestazione di delibera assembleare (ripartizione delle spese relative a un impianto condominiale)

Erwägungen

E. 000

“a prescindere dalla piccolezza dell'importo in gioco” per tenere conto delle “implicazioni future” della decisione. Ci si potrebbe domandare se il criterio sia pertinente. Il quesito può nondimeno rimanere indeciso, poiché con la petizione l'attore chiedeva l'annullamento dell'intera risoluzione n. 4 all'ordine del giorno, la quale comprendeva l'approvazione dei conti dell'esercizio 2009 per un totale di fr. 193 459.47 (doc. A, quinto foglio). Nelle circostanze descritte conviene pertanto trattare l'impugnazione come appello. Per quel che attiene alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore dell'attore il 27 gennaio 2014. Introdotto il 26 febbraio 2014, ultimo giorno utile, l'appello è di conseguenza ricevibile.

E. 2

Nella sentenza impugnata il Pretore ha rammentato anzitutto che la ripartizione delle spese per il risanamento delle “colonne di scarico” è già stata oggetto di precedenti cause fra le stesse parti, ma che la perizia esperita nella presente procedura ha consentito importanti accertamenti. Se da un lato – egli ha addotto – il referto ha confermato che gli scarichi delle proprietà per piani dell'attore non sono allacciati alle colonne verticali, ma si raccordano direttamente al collettore fognario orizzontale (il quale passa sotto il soffitto dell'autorimessa), dall'altro esso ha permesso di appurare che tali colonne sono ventilate grazie al loro prolungamento fino al tetto e che di tale ventilazione beneficiano in pari tempo i raccordi delle proprietà per piani a pianterreno. Anche l'attore ha interesse così – ha continuato il primo giudice – alla corretta manutenzione delle colonne di scarico verticali, non potendosi dire che esse non servano (o che servano solo minimamente) ai suoi due appartamenti. Il Pretore ha ritenuto altresì improbabile, e in ogni modo non dimostrato, che la mancata riparazione della diramazione al terzo piano non avrebbe pregiudicato il funzionamento dell'intero impianto e che il lavoro riguardasse una parte in uso esclusivo di un singolo comproprietario. Infine egli ha ritenuto priva di rilievo la circostanza – addotta dall'attore – che la semplice funzione di ventilazione non arrechi usura alla condotta, “il fatto di beneficiare di una certa parte comune” essendo sufficiente per giustificare la partecipazione di un comproprietario ai costi sotto il profilo dell'art. 712 h cpv. 3 CC. Onde, in definitiva, il rigetto della petizione.

E. 3

L'appellante ribadisce la propria estraneità alla riparazione della tubatura danneggiata, non essendo egli “tributario con gli scarichi del proprio appartamento situato al piano terreno della stessa condotta fognaria verticale e essendo tale riparazione per di più concentrata su una diramazione dalla predetta condotta verso un appartamento superiore”. La suddivisione delle spese fra tutti i comproprietari in proporzione al valore delle singole quote offenderebbe così l'art. 712 h cpv. 3 CC. Quanto alla ventilazione della condotta verticale, soggiunge l'interessato, essa sarebbe marginale e non arreca né usura né danneggiamenti, a differenza della “caduta verticale delle acque nere” dagli appartamenti dei piani superiori, che tuttavia non lo concerne. L'attore si duole poi che il Pretore si sia scostato da quanto avrebbe ritenuto questa Camera in una sentenza del 16 gennaio 2013 fra le stesse parti (inc. 11.2011.63), quando le condotte verticali sarebbero state considerate “giustamente estranee alla posizione dell'ing. AP 1, che non le utilizzava per l'evacuazione delle sue acque di scarico”. L'attore rileva ad ogni buon conto che, secondo giurisprudenza, la partecipazione alle spese di riparazione di un impianto condominiale è esclusa in caso di uso estremamente limitato da parte di un comproprietario. Il che si verifica – a suo dire – anche nel caso specifico per l'impiego marginale e limitato alla sola funzione di aerazione della colonna di scarico verticale, la quale – egli epilogò – non provoca alcuna spesa.

E. 4

Ogni comproprietario ha la facoltà di contestare davanti al giudice, entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza, le risoluzioni assembleari cui egli non abbia consentito (art. 712 m cpv. 2 combinato con l'art. 75 CC). La comunione dei comproprietari è libera nella formazione della sua volontà e non spetta al giudice limitarne l'autonomia, se non per far rispettare norme legali o regolamentari. Una risoluzione dell'assemblea incorre nell'annullamento, di conseguenza, solo ove violi prescrizioni di legge formali o sostanziali, oppure principi giuridici generali (come il divieto dell'abuso di diritto o dell'eccesso di potere, il precetto della parità di trattamento o la protezione della personalità) oppure disposizioni convenzionali che disciplinano la proprietà per piani (l'atto costitutivo, il regolamento per l'amministrazione e l'uso, il regolamento della casa, il regolamento del fondo di rinnovazione ecc.). Che una risoluzione sia inadeguata, insoddisfacente, inopportuna o finanche iniqua non basta ancora, invece, per giustificarne l'annullamento. Non tocca al giudice sostituirsi, in simili casi, alla volontà della comunione dei comproprietari (RtiD II-2015 pag. 810 consid. 5 con rinvii).

E. 5

Nella fattispecie è litigiosa la questione di sapere se i costi per la riparazione del danno alla “condotta fognaria verticale” vadano suddivisi fra tutti i comproprietari in proporzione ai rispettivi millesimi o se una simile chiave di riparto sia contraria all'art. 712 h cpv. 3 CC. Oggetto del litigio è la delibera n. 4 con cui l'assemblea dei comproprietari ha – tra l'altro – approvato i conti di gestione del condominio per l'anno 2009, i quali comprendono la spesa controversa (doc. A e D, pag. 2). L'esame della “relazione dell'amministratore” al punto 3 dell'ordine del giorno non è stata oggetto invece di risoluzione assembleare (doc. A e D, pag. 1 seg.). La richiesta di annullamento formulata al proposito dall'attore è pertanto senza oggetto.

E. 6

L'appellante contesta di dover partecipare al costo della nota riparazione (fr. 1899.60) per i lavori della ditta _____ di _____ consistiti nella sostituzione della “colonna di

scarico più riallacciamento lavabo e wc”, spesa che non è stata assunta dall'assicurazione stabili _____ (doc. A e D, pag. 2; fascicolo III, edizione documenti dalla convenuta). Egli ribadisce che l'intervento si è “concentrato su una diramazione interna verso uno specifico appartamento”, sicché la spesa andava posta a carico del singolo comproprietario. Così argomentando, egli sembra porre in dubbio che la riparazione riguardasse una parte comune, ma a torto. Secondo l'art. 712 b cpv. 2 n. 3 CC non possono essere oggetto di diritto esclusivo le opere e gli impianti che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali. E le condotte sono comuni nella misura in cui profittino a più unità per piani (Wermelinger , *La propriété par étages*, 3ª edizione, n. 194 ad art. 712 b CC con rinvii). Comuni sono, ad esempio, le tubature dell'acqua fino e con le diramazioni verso le singole unità, quand'anche attraversino spazi assegnati in diritti d'uso esclusivo (Meier-Hayoz/Rey in: *Berner Kommentar*, edizione 1988, n. 36 ad art. 712 b CC; Thurnherr , *Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum*, Zurigo 2010, pag. 42 n. 82 e in particolare nota 237). Del resto il regolamento per l'uso e l'amministrazione del “AO 1” annovera fra le “parti e cose comuni”, all'art. 5, “le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, come (...) i canali di scarico (...)” (doc. G). Anche nella misura in cui fa valere che nella fattispecie la riparazione concerneva una diramazione della condotta verticale verso un appartamento del terzo piano, l'appellante trascura che la diramazione medesima è considerata parte comune con la condotta principale. Né egli contesta che la mancata riparazione avrebbe verosimilmente pregiudicato il funzionamento dell'impianto. La riparazione controversa riguarda perciò una parte comune della proprietà per piani. In proposito la decisione impugnata resiste alla critica.

E. 7

Giusta 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, segnatamente, per le riparazioni e le rinnovazioni di parti comuni dell'edificio, delle opere e impianti comuni (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 tenere conto nella ripartizione delle spese (art. 712 h cpv. 3 CC). L'art. 712 h cpv. 1 CC ha carattere dispositivo, nel senso che una diversa chiave di riparto può risultare dall'atto costitutivo della proprietà per piani, dal regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio (art. 712 g cpv. 3 CC) o da una risoluzione dell'assemblea (art. 712 m cpv. 1 n. 4 CC), purché rispetti l'art. 712 h cpv. 3 CC, il quale ha natura imperativa (I CCA, sentenza inc. 11.2003.131 del 31 maggio 2007, consid. 2 con rinvii). Nel caso in rassegna l'art. 21 del regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani prevedeva la suddivisione fra i comproprietari di tutte le spese comuni, nessuna esclusa, secondo i millesimi delle rispettive quote. Con sentenza del 23 giugno 2009 tuttavia il Pretore ha accertato la nullità di simile disciplina, giudicata troppo tassativa nella sua formulazione (inc. OA.2002.123). Non risulta, né le parti pretendono, che nel frattempo sia stata adottata una nuova regola, ragione per cui, in mancanza di disposizione contraria, la ripartizione delle spese comuni va definita in concreto a norma dell'art. 712 h CC.

E. 8

Sostiene l'appellante che la decisione impugnata viola l'art. 712 h cpv. 3 CC perché i suoi due appartamenti non fruiscono delle condotte di scarico verticali. Ora, la ripartizione fra i comproprietari delle spese dovute all'uso delle citate colonne di scarico è già stata sollevata

più volte dall'attore, ma non è mai stata risolta da questa Camera. In una sentenza del 13 agosto 2001 la Camera si era invero domandata se nel caso del “AO 1” il riparto delle spese relative alle condotte verticali in proporzione ai millesimi delle singole proprietà per piani non fosse iniquo, ma ha lasciato l'interrogativo aperto, poiché le relative delibere assembleari erano state impugnate tardivamente (inc. 11.2001.22, consid. 6). L'attore aveva poi tentato di rimettere in causa la questione davanti alla Camera, ma invano (sentenze inc. 11.2004.37 del 28 luglio 2005, consid. 6a, e inc. 11.2009.133 del 21 settembre 2012, consid. 5). In una sentenza del 16 gennaio 2013 infine egli si è visto dare ragione, ma non perché quella chiave di riparto risultasse contraria all'art. 712 h cpv. 3 CC, bensì perché le delibere assembleari impugnate erano state adottate violando il suo diritto di voto (inc. 11.2011.63, consid. 4d). Contrariamente a quanto l'attore afferma, di conseguenza, la suddivisione dei costi dovuti alla manutenzione o alla riparazione delle condotte verticali non è mai stata risolta dalla Camera.

E. 9

Ciò premesso, il quesito è di sapere una volta tanto se le colonne di scarico nel “AO 1” servono o non servono – o servono solo minimamente – ai due appartamenti dell'attore. Che gli scarichi di questi ultimi siano collegati direttamente ai collettori secondari orizzontali fissati al soffitto dell'autorimessa e non alle condotte verticali è pacifico (perizia del 20 febbraio 2012, pag. 8) ed era già stato accertato anche da questa Camera nella sentenza del 28 luglio 2005 (consid. 6a). Quanto la Camera non ha avuto modo di accertare è che le condotte verticali servono in pari tempo a ventilare tali scarichi. L'appellante obietta che si tratta di una funzione puramente marginale, la quale non provoca usura né danni, sicché la sua posizione è assimilabile a quella di un “condomino che non usa un determinato impianto o che lo usa in minima parte” nel senso dell'art. 712 h cpv. 3 CC. Dalla perizia si evince però che il corretto funzionamento dell'impianto di evacuazione del palazzo non può prescindere dalla ventilazione, la quale “assicura il riciclo dell'aria” di cui beneficiano anche i raccordi a pianterreno. Ciò consente lo sfiato del sistema e permette di mantenere una pressione equilibrata nell'apparato, tanto più importante ove si consideri che nel caso specifico gli scarichi non defluiscono in un collettore a gravità, il quale permetterebbe una maggiore circolazione d'aria, ma in una stazione di pompaggio ermetica (perizia, pag. 7 seg. e 13). Non può dirsi di conseguenza, alla luce di simili spiegazioni, che le colonne di scarico del “AO 1” siano estranee o servano solo minimamente ai due appartamenti dell'attore.

E. 10

Ribadisce l'appellante che la funzione di ventilazione, a differenza di quella di evacuazione, non provoca usura né danni alle condotte di scarico verticali, di modo che non si giustifica di suddividere le relative spese di manutenzione e riparazione secondo i millesimi delle proprietà per piani. Egli lamenta altresì di avere chiesto invano al perito di distinguere “in forma percentuale” le funzioni delle canalizzazioni verticali, suddividendo teoricamente quelle di evacuazione da quelle di ventilazione. In realtà la richiesta non sarebbe giovata. L'impianto di scarico del palazzo in cui si trovano le proprietà per piani dell'appellante forma infatti – dopo quanto si è visto – un tutt'uno, nonostante le diverse funzioni svolte. Poco importa che le condotte verticali servano all'attore meno che ad altri comproprietari. L'art. 712 h cpv. 3 CC va interpretato restrittivamente (DTF 112 II 315 consid. 3b) e legittimerebbe una deroga al riparto proporzionale delle spese secondo il valore delle quote solo qualora, da un punto di vista oggettivo, l'impianto fosse praticamente inutile per gli

appartamenti dell'attore (Steinauer , Les droits réels, vol. I, 5^a edizione, pag. 474 n. 1345a; Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 68 ad art. 712 h CC; Wermelinger , op. cit., n. 104 ad art. 712 h CC). Ciò non è il caso nella fattispecie. Che a livello di regolamento per l'amministrazione e l'uso possa eventualmente essere prevista una partecipazione ridotta alle spese trattandosi di comproprietari che fruiscono delle condotte verticali per la sola aerazione dei loro scarichi rimane un'ipotesi da verificare al momento in cui dovesse concretarsi.

E. 11

L'attore invoca il precedente pubblicato in DTF 112 II 312, ma il parallelo è fuori luogo, poiché in quel caso il comproprietario non traeva alcun beneficio dall'impianto di ventilazione del palazzo, dal quale era scollegato. Che poi la funzione di ventilazione, a differenza di quella di evacuazione, non provochi in concreto usura né danni alle colonne di scarico verticali poco sussidia, non potendosi imputare a uno o più comproprietari spese in relazione a un comportamento non causale per il pregiudizio (Wermelinger , op. cit., n. 57 ad art. 712 h). E nella fattispecie il perito ha constatato che l'intervento si doveva alla vetustà dell'impianto (referto, pag. 6). Ne segue che anche su questo punto l'appello vede la propria sorte segnata.

E. 12

Le spese della decisione odierno seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). La convenuta, che ha formulato osservazioni all'appello tramite un legale, ha diritto inoltre a un'equa indennità per ripetibili.

E. 13

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui non è senza oggetto, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 1000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1500.– per ripetibili . 3. Notificazione a: – 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 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.