

## **TI\_GERICHTE 11.2014.95 vom 25. Oktober 2016**

TI Tribunale d'appello, 2016-10-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2014.95](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2014.95)

FR: TI\_GERICHTE 11.2014.95 du 25 octobre 2016

IT: TI\_GERICHTE 11.2014.95 del 25 ottobre 2016

### **Regeste**

Proprietà per piani: contestazione di risoluzioni assembleari e revoca dell'amministratore

### **Erwägungen**

#### **E. 000**

è quindi ampiamente raggiunta. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza del 25 settembre 2014 è pervenuta al patrocinatore della Comunità dei comproprietari il 29 settembre successivo. Presentato il 27 ottobre 2014, l'appello in esame è dunque ricevibile.

#### **E. 2**

Nella sentenza impugnata il Pretore ha accertato anzitutto che la contestazione dell'oggetto n. 4 all'ordine del giorno (approvazione del consuntivo 2009) si riferiva a tre voci di spesa: parte dei costi di manutenzione del giardino pensile sul tetto a terrazza in uso riservato all'unità n. \_\_\_\_\_ 8 di O \_\_\_\_\_ (nel conto n. \_\_\_\_\_), parte dei costi di portineria (nel conto n. \_\_\_\_\_) e parte dei costi di risanamento dello stesso tetto a terrazza (nel conto n. \_\_\_\_\_). Circa la prima posta, il Pretore ha ritenuto che – come chiedevano gli attori – l'onere litigioso (fr. 7806.20: doc. BB) non andasse suddiviso fra i comproprietari in base ai millesimi, ma assunto dal solo proprietario dell'unità n. \_\_\_\_\_ 8 (O \_\_\_\_\_), l'unico che possa accedere alla terrazza e fruire del giardino pensile. Riguardo ai costi di portineria (fr. 700.– mensili), il Pretore ha accolto una volta ancora la richiesta degli attori, i quali riconoscevano solo la metà della spesa, l'altra metà dovendo essere addebitata ai coniugi \_\_\_\_\_ poiché il custode svolgeva gran parte delle mansioni per loro privatamente. Relativamente infine al risanamento del tetto a terrazza (fr. 29 325.95), il Pretore ha reputato legittima anche al proposito la pretesa degli attori, secondo cui le infiltrazioni d'acqua nel sottostante appartamento di AO 3 si riconducevano a una piantagione d'edera messa a dimora da O \_\_\_\_\_, le cui radici avevano finito per fessurare la copertura della terrazza in lastre di granito e intaccare l'isolazione. La spesa non andava quindi ripartita in proporzione ai millesimi, ma posta a carico di O \_\_\_\_\_. a) L'appellante fa valere in primo luogo – e in sintesi – che il tetto serve da copertura alle proprietà per piani sottostanti, che della terrazza gode non solo l'unità n. \_\_\_\_\_ 8, ma anche le unità n. \_\_\_\_\_ 5, \_\_\_\_\_ 7 e \_\_\_\_\_ 9, e che il giardino conferisce lustro all'intero immobile, di modo che la relativa manutenzione dev'essere sopportata da tutti i comproprietari in proporzione alle rispettive quote. L'opinione non può essere condivisa. Che il tetto in questione serva da copertura alle proprietà per piani sottostanti è evidente, ma la spesa contestata dagli attori non concerne la manutenzione del tetto, bensì la manutenzione del giardino pensile che si trova sul tetto. E l'appellante non contesta che il giardino spetti in uso riservato al proprietario dell'unità n. \_\_\_\_\_ 8. Pretende che del giardino fruirebbero anche le unità n. \_\_\_\_\_ 5,

\_\_\_\_\_7 e \_\_\_\_\_9 (dello stesso O\_\_\_\_\_), ma a supporre che ciò sia vero, gli attori ne rimangono del tutto esclusi. Ora, l'art. 712 h cpv. 3 CC dispone che qualora si tratti “ 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”. Per quale motivo gli attori dovrebbero contribuire alla manutenzione di un giardino che compete in uso “preclusivo” (nel senso dell'art. 712 g cpv. 4 CC) a un altro – e che gli attori non possono nemmeno vedere – non è dato di comprendere. Il lustro conferito all'immobile giustificerebbe l'addebito proporzionale dei costi ove il giardino fosse di accesso comune o di semplice ornamento, ciò che non è il caso in concreto. L'art. 15 del regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani invocato dall'appellante nulla muta. Al contrario: esso stabilisce che “le parti di giardino del blocco 1 e tra il blocco 1 e 2 nonché a lato dei blocchi 1 e 2 vengono utilizzate e mantenute unicamente dal proprietario della proprietà per piani n. \_\_\_\_\_8”. Solo l'acqua per l'irrigazione ne è esclusa (doc. C, 10° foglio). Il regolamento non prevede che la manutenzione del giardino pensile sia a carico di tutti (ammesso e non concesso che ciò sia lecito). L'approvazione del conto \_\_\_\_\_ relativo al consuntivo 2009 offende dunque l'art. 712 h cpv. 3 CC, oltre che non trovare conforto nel regolamento condominiale. Ne segue che, privo di fondamento, su questo punto l'appello è destinato all'insuccesso. b) Quanto ai costi di portineria (conto \_\_\_\_\_), l'appellante nega che il custode svolga anche mansioni nell'interesse esclusivo dei coniugi \_\_\_\_\_ e sottolinea che i costi in questione “sono perfettamente in linea con quelli degli anni precedenti”, mai contestati. Nulla giustificerebbe pertanto di addebitarne la metà (fr. 350.– mensili) ai soli O\_\_\_\_\_ ed E\_\_\_\_\_. Su un punto l'appellante ha ragione. Quand'anche in effetti il custode G\_\_\_\_\_ – nel frattempo dimessosi – svolgesse gran parte delle mansioni per i coniugi \_\_\_\_\_ privatamente, come rileva il Pretore, ciò non giustificava di decurtare la mercede di lui se non nella misura in cui i lavori svolti privatamente per i coniugi \_\_\_\_\_ fossero remunerati con tale mercede (fr. 700.– mensili lordi: doc. PP, 2° foglio). E, sentito quale testimone, G\_\_\_\_\_ ha dichiarato di avere svolto privatamente per O\_\_\_\_\_ “unicamente opere da elettricista (...), opere che venivano fatturate a lui e non al condominio” (verbale del 10 novembre 2011, pag. 3). Poco importa dunque che – come annota il Pretore – verso i coniugi \_\_\_\_\_ il custode denotasse “una smaccata dipendenza”. In realtà la contestazione degli attori andava giustamente accolta, ma non per le ragioni addotte dal Pretore. Contrariamente a quel che l'appellante asserisce, invero, nella fattispecie l'attività del custode comprendeva anche lavori che O\_\_\_\_\_ avrebbe dovuto commissionare privatamente. Il mansionario allestito dall'amministratore prevedeva, oltre all'esecuzione di lavori di interesse collettivo (ordinaria manutenzione di parti comuni), anche l'esecuzione di tutto quanto O\_\_\_\_\_ avrebbe ordinato verbalmente, a cominciare dalla pulizia settimanale del tetto a terrazza – in suo uso riservato – con le bocchette di scarico e i canaletti di scolo (doc. PP, 3° foglio in fondo). Ora, il tetto è senz'altro una parte comune. La terrazza però è, come il giardino pensile, in uso riservato (“preclusivo”) di O\_\_\_\_\_ e accessibile a lui solo. L'ordinaria pulizia della medesima, pertanto, gli incombe. Ci si può domandare se ciò giustificasse di ridurre a metà la retribuzione del custode da porre a carico di tutti i comproprietari. Sia come sia, ai fini del presente giudizio basti considerare che nel consuntivo 2009 non era lecito approvare una voce di spesa a carico di tutti i comproprietari che comprendesse anche oneri a carico di uno solo. Nel risultato, quindi, la sentenza impugnata resiste alla critica. c) Per quel che attiene ai costi di risanamento del tetto a terrazza (conto \_\_\_\_\_), l'appellante torna a ripetere che

l'infiltrazione d'acqua non è imputabile ai coniugi \_\_\_\_\_, verso i quali per altro ogni pretesa di risarcimento sarebbe prescritta. Che poi la manutenzione della terrazza sia stata trascurata, ciò si deve se mai alla proprietà del condominio, non ai soli coniugi \_\_\_\_\_, senza dimenticare che il tetto è una parte comune e che quindi la sua riparazione incombe a tutti i comproprietari. Simili argomentazioni sfiorano il pretesto. Che l'infiltrazione d'acqua si debba alle radici di una piantagione d'edera messa a dimora da O \_\_\_\_\_ “nei giardinetti laterali al piano inferiore assegnatigli in uso esclusivo” (sentenza impugnata, pag. 3 in basso) non è nemmeno messo in discussione dell'appellante. Invano questa asserisce pertanto che “non essendo stato trovato (...) un responsabile effettivo”, i costi di risanamento vanno a carico di tutti i comproprietari. E in modo altrettanto infruttuoso essa adduce che, essendo il tetto parte comune, le riparazioni vanno pagate dai comproprietari nel loro insieme, sorvolando sul fatto che il danno è stato cagionato da uno solo di loro. L'appellante insiste – non senza contraddirsi, sostenendo essa che non sarebbe stato trovato “un responsabile effettivo” – sulla prescrizione della pretesa risarcitoria nei confronti di O \_\_\_\_\_, ma il Pretore ha ricordato con pertinenza che l'attuale causa verte fra gli attori e la Comunione dei comproprietari, non fra la Comunione dei comproprietari (o i singoli comproprietari) e O \_\_\_\_\_ (sentenza impugnata, pag. 3 in fondo). Quanto alla prescrizione, non risulta che O \_\_\_\_\_ l'abbia eccepita e che verso di lui, quindi, “non vi sarebbe possibilità di incasso. È vero che l'amministrazione ha saputo tempestivamente della lettera 23 giugno 2009 in cui la ditta J \_\_\_\_\_ AG di \_\_\_\_\_ ascriveva inequivocabilmente alle radici dell'edera la causa dell'infiltrazione (doc. O, 2° foglio a metà). Essa avrebbe dovuto quindi notificare il danno a O \_\_\_\_\_ e iscrivere la pretesa nei conti della proprietà per piani. Solo qualora l'incasso si fosse rivelato impossibile, essa avrebbe dovuto porre la spesa a carico di tutti. In tale evenienza, nondimeno, l'amministrazione dovrebbe anche spiegare perché, venuta a conoscenza del danno, nulla essa abbia intrapreso per ottenerne la rifusione del pregiudizio o, almeno, per interrompere la prescrizione. Sta di fatto che, nella misura in cui la Comunione dei comproprietari intende far sopportare in partenza a tutti i condomini un danno all'isolazione del tetto provocato da un condomino soltanto, l'appello è destinato al rigetto.

### **E. 3**

La contestazione dell'oggetto n. 5 all'ordine del giorno (approvazione del preventivo 2010) attiene alle stesse voci di spesa esaminate nei conti \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ del consuntivo 2009. Il Pretore si è limitato perciò a richiamare la decisione presa sull'oggetto n. 4 (sentenza impugnata, pag. 4 in alto). Al riguardo l'appellante non oppone null'altro di specifico. Anche nella misura in cui il primo giudice ha annullato l'approvazione dei tre conti nel preventivo 2010 la sentenza impugnata sfugge dunque alla critica.

### **E. 4**

L'approvazione dell'oggetto n. 7 all'ordine del giorno (costi di amministrazione) non è stata annullata dal Pretore (sentenza impugnata, pag. 4 in alto). L'argomentazione dell'appellante, secondo cui tali costi sono assolutamente corretti e conformi al regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani, cade dunque nel vuoto.

### **E. 5**

L'oggetto n. 9 all'ordine del giorno approvato dall'assemblea dei comproprietari verteva sull'accesso chiesto dagli attori a spazi comuni (vano del riscaldamento e dei contatori,

locale lavanderia e stenditoio, garage, bosco ecc.). Il Pretore ha accertato che il comproprietario O \_\_\_\_\_ negava il diritto altrui di accedere al vano del riscaldamento e dei contatori, come pure al locale della lavanderia-stenditoio, poiché tali spazi si trovano all'interno di una sua proprietà per piani (l'unità n. \_\_\_\_\_6) originariamente prevista per l'uso del custode. Il primo giudice ha ritenuto però che le parti comuni debbano essere accessibili a tutti i comproprietari, a maggior ragione trattandosi di una lavanderia condominiale. Ha annullato così la risoluzione con cui l'assemblea aveva rifiutato agli attori il diritto di accesso. a) L'appellante fa valere che gli attori hanno rinunciato a pretendere l'accesso al bosco e alla lavanderia-stenditoio, di modo che litigioso rimane solo l'accesso al locale del riscaldamento e dei contatori. Tale vano si trova però – essa sottolinea – in parti che competono in uso esclusivo di O \_\_\_\_\_, sicché gli altri comproprietari non possono pretendere di introdurvisi. Tanto meno ove si consideri che non esiste un'entrata apposita e che nel passato importanti lavori di risanamento nel locale del riscaldamento e dei contatori sarebbero stati finanziati proprio da O \_\_\_\_\_. Del resto – soggiunge l'appellante – nelle planimetrie depositate a registro fondiario non figura alcun locale del riscaldamento o dei contatori, come non risulta alcuna lavanderia-stenditoio. L'accesso alla centrale termica e ai contatori da parte del personale tecnico o di servizio, del custode e degli addetti dell'amministrazione è quindi, a parer suo, più che sufficiente. b) Che gli attori abbiano rinunciato a pretendere l'accesso al bosco e alla lavanderia-stenditoio è vero (petizione, pag. 10 in fondo). Quanto alle “altre parti comuni”, nelle osservazioni all'appello gli attori medesimi si limitano a evocare “i contatori e il locale riscaldamento” (memoriale, pag. 5 a metà). Ora, “le opere e gli impianti che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali” non possono essere oggetto di diritto esclusivo (art. 712 b cpv. 1 n. 3 CC). Contrariamente a quel che asserisce l'appellante, il vano in cui si trova la centrale termica e i contatori della proprietà per piani non possono quindi essere rivendicati in uso esclusivo da O \_\_\_\_\_, nemmeno se si trovano entro una sua unità e nemmeno se nel passato egli ha finanziato il risanamento del vano. Altra è la questione dell'accesso, giacché parti comuni possono anche essere non agibili ai comproprietari per ragioni oggettive o per regolamento. Non è ammissibile tuttavia che nelle medesime condizioni una parte comune sia – di fatto – accessibile a un comproprietario e preclusa agli altri. Se O \_\_\_\_\_ può accedere al vano del riscaldamento e dei contatori a piacimento, per motivi seri (come la lettura dei propri contatori) anche gli altri devono poter fare altrettanto, ad esempio facendosi accompagnare dal custode. Destituito di fondamento, sul divieto di accesso l'appello manca dunque, una volta ancora, di consistenza.

#### **E. 6**

Il Pretore ha annullato la risoluzione inerente all'oggetto n. 10 all'ordine del giorno (scelta e retribuzione del custode) richiamandosi all'oggetto n. 4 (conto \_\_\_\_\_ del consuntivo 2009). In effetti, come si è visto (consid. 2b), l'assemblea generale non poteva approvare una chiave di riparto che facesse sopportare agli attori anche costi per lavori svolti dal custode nell'interesse esclusivo di O \_\_\_\_\_. Che poi nel caso specifico la designazione del portinaio competesse all'amministrazione e non all'assemblea dei comproprietari (art. 14 lett. f del regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani: doc. C) è una questione ininfluenza sulla suddivisione dei costi.

#### **E. 7**

Infine il Pretore ha annullato la deliberazione con cui l'assemblea dei comproprietari ha respinto la revoca dell'amministratore chiesta dagli attori (oggetto n. 12 all'ordine del

giorno). Ricordato che la H \_\_\_\_\_ AG di \_\_\_\_\_ è stata scelta a suo tempo da O \_\_\_\_\_, il Pretore ha accertato che quest'ultimo si vale deliberatamente della fiduciaria – la quale ha svolto anche incarichi privati da lui commissionati – per imporre la sua posizione di forza nei confronti dei comproprietari di minoranza, senza lesinare scontri frontali che hanno reso il clima nel condominio “irrespirabile”, come emerge dalla corrispondenza agli atti. Tant'è – ha continuato il Pretore – che lo stesso responsabile della fiduciaria, chiamato a deporre, ha riconosciuto l'irrimediabile degrado di una situazione “paralizzata e incancrenita”, salvo addebitarne la colpa alla consulente giuridica degli attori, alla quale tuttavia gli attori non possono essere costretti a rinunciare. Nelle circostanze descritte incombeva all'amministratore – ha epilogato il Pretore – farsi da parte. Non essendo ciò avvenuto, si rende inevitabile l'applicazione dell'art. 712 r cpv. 2 CC, non per incapacità o inidoneità tecnica dell'amministratore, bensì per “la sua soggettiva e aperta vicinanza verso i condomini di maggioranza”, ovvero per mancata equidistanza fra i contendenti (sentenza impugnata, pag. 4 in basso). a) L'appellante contesta che nella fattispecie ricorrano gli estremi per l'applicazione dell'art. 712 r cpv. 2 CC. Essa non nega che la H \_\_\_\_\_ AG ha svolto anche mandati privati per O \_\_\_\_\_, ma per quanto attiene al “ \_\_\_\_\_ ” – oppone – “che cosa c'entra un povero amministratore se la maggioranza con i suoi voti impone determinate scelte?”. Egli non può influire sulla maggioranza decisionale dei comproprietari. Può solo prendere atto delle decisioni adottate. L'appellante nega inoltre che il clima all'interno della proprietà per piani fosse divenuto “irrespirabile”. Fa notare che una revoca dell'amministratore si giustifica solo per violazioni gravi e mancanze reiterate, ciò che nemmeno il Pretore rimprovera alla H \_\_\_\_\_ AG, e respinge l'accusa che questa si sia lasciata influenzare da O \_\_\_\_\_, affermando che la fiduciaria non ha mai fatto torto agli attori e non ha leso minimamente i loro diritti. b) Il giudice può pronunciare la revoca di un amministratore se, nonostante un grave motivo, l'assemblea dei comproprietari rifiuta di rimuoverlo (art. 712 r cpv. 2 CC). La nozione di “grave motivo” si interpreta alla luce dell'art. 4 CC, prendendo in considerazione tutte le circostanze del caso specifico. Un “grave motivo” è dato quando non si può pretendere di continuare con un determinato amministratore perché è venuta meno la relazione di fiducia con lui, in particolare perché egli ha violato gravemente i suoi doveri di fedeltà. Tale è il caso, per esempio, di un amministratore che non adempia le sue mansioni, che gestisca con negligenza i fondi affidatigli, che non rispetti le decisioni assembleari, che litighi con i comproprietari o inveisca contro di loro, che deleghi indebitamente i propri compiti a terzi o che si comporti in modo contrario all'onore. In casi del genere non si può esigere in buona fede che uno o più condomini facciano gestire la proprietà da lui. Lievi violazioni dei doveri d'amministrazione non bastano invece per configurare un “grave motivo” (DTF 127 III 536 consid. 3a con richiami; analogamente: sentenza del Tribunale federale 5A\_616/2009 del 9 novembre 2009, consid. 4.2). c) L'appellante sottolinea che in concreto l'amministrazione non ha commesso alcuna colpa, tant'è che il Pretore si è limitato a rimproverarle una mancata equidistanza fra le parti dovuta alla “sua soggettiva e aperta vicinanza verso i condomini di maggioranza” (sentenza impugnata, pag. 5 in basso). L'argomentazione non è decisiva. Un comportamento colposo non è una premessa indispensabile per l'applicazione dell'art. 712 r cpv. 2 CC. Anche gravi e permanenti divergenze di opinione con i comproprietari possono giustificare una revoca, seppure l'amministratore non risulti il solo responsabile del contrasto. Anzi, dissidi fra comproprietari e amministratore sono particolarmente problematici in proprietà per piani di pochi condomini ( Wermelinger in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 53 ad art. 712 r ), poiché in tal

caso le tensioni personali possono condurre a paralisi di gestione. Non che – come reputa il Pretore – un amministratore debba “farsi da parte” in simili condizioni per il solo fatto che il consulente giuridico di un comproprietario entri in conflitto con lui. Tuttavia un amministratore che sostenga con pervicacia e reiterazione, anche senza colpa, opinioni erranee di un comproprietario nei confronti di altri può far dubitare questi ultimi della sua buona fede e minare oggettivamente la fiducia nella prosecuzione del rapporto contrattuale. d) Nella fattispecie il contrasto che oppone AO 1, AO 2 e AO 3 (titolari di due unità per piani, per complessivi 309 / 1000 ) a O\_\_\_\_\_ ed E\_\_\_\_\_ (titolari di undici unità per piani, per complessivi 691 / 1000 ) è ormai radicato, tant'è che il 21 luglio 2010 i primi hanno contestato anche due risoluzioni adottate dalla successiva assemblea generale ordinaria del 21 giugno 2010 (inc. OA.2011.31 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1). Lo stesso O\_\_\_\_\_, del resto, ha definito l'ambiente condominiale “insopportabile” (doc. 2). I rapporti personali sono quindi tesi e pronti allo scontro. In simili frangenti un amministratore deve dimostrare tatto e cautela, evitando di destare l'impressione di schierarsi da una parte, con il risultato di perdere la fiducia di chi si trova dall'altra. Ciò vale a maggior ragione ove un comproprietario detenga la maggioranza assoluta dei voti e delle quote, giacché ove l'amministratore sembri prendere partito per lui i comproprietari di minoranza sono indotti a rivolgersi al giudice come loro unico interlocutore equanime e imparziale. Il che può condurre a processi annosi sull'approvazione dei preventivi e dei consuntivi, con il rischio di incagliare nel seguito la gestione dell'intera proprietà per piani. e) Ciò posto, nella fattispecie il comportamento dell'amministratore non ha mancato di alimentare il conflitto. Senza ragione oggettiva, intanto, egli ha impedito agli attori di partecipare all'assemblea generale insieme con l a loro consulente legale (doc. V e AA), né il regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani né una qualsivoglia mancanza di spazio giustificando tale restrizione. Nella corrispondenza con la consulente degli attori poi egli ha usato toni rancorosi, se non inutilmente sgarbati, i quali non hanno fatto altro che rinfocolare la polemica (doc. AA, NN, DDD; doc. 2 e 3). Per di più, proprio sui tre problemi maggiori che opponevano gli attori ai coniugi \_\_\_\_\_, egli ha pervicacemente (ed erroneamente) sorretto la posizione di O\_\_\_\_\_, generando negli attori il sentimento che in buona fede egli non fosse idoneo a gestire la proprietà per piani anche per conto loro. Relativamente al noto tetto a terrazza, in effetti, l'amministratore non ha voluto ascoltare ragioni. A suo avviso, essendo il tetto una parte comune, tutti i condomini devono contribuire finanziariamente in proporzione ai millesimi, che si tratti della manutenzione del giardino pensile in uso riservato al solo O\_\_\_\_\_, che si tratti di pulire la terrazza in uso esclusivo del solo O\_\_\_\_\_ o che si tratti di danni riconducibili al solo O\_\_\_\_\_. E ancora nella sua deposizione testimoniale egli riafferma la sua opinione, invocando dottrina e giurisprudenza, ma senza citare né una sentenza né un autore a suo sostegno (nel fascicolo “rogatoria teste \_\_\_\_\_”, risposte n. 5, 6 e 9). f) Nelle condizioni illustrate l'orientamento univoco dell'amministratore poteva indurre gli attori a riconoscere in lui non il gestore della proprietà per piani, bensì il gestore delle unità appartenenti ai coniugi \_\_\_\_\_. Gravi, durevoli e insanabili divergenze di vedute tra lui e gli attori rendevano ormai inesigibile pretendere da questi ultimi la continuazione del rapporto contrattuale (sopra, consid. c). Lo stesso amministratore ammette, del resto, tale stato di cose quando riconosce l'esistenza di un conflitto irrisolvibile con la consulente degli attori (“So kommen wir nicht weiter. Frau \_\_\_\_\_ giesst andauernd Öl ins Feuer”: deposizione rogatoria citata, pag. 7 in fondo). Sicuramente egli non è l'unico responsabile del contrasto, ma con il suo

comportamento egli non contribuisce a calmare gli animi. Per sbloccare lo stallo non rimane dunque che confermare la sua revoca. Non si tratta di una sanzione verso di lui né di un provvedimento che può ripristinare la fiducia tra comproprietari di minoranza e di maggioranza. Si tratta però di un rimedio atto almeno a ristabilire un rapporto di fiducia tra comproprietari di minoranza e amministrazione, requisito minimo perché l'organizzazione di una proprietà per piani possa funzionare correttamente.

#### **E. 8**

Se ne conclude che l'appello vede la sua sorte segnata. Le spese dell'attuale decisione seguono il principio della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli attori, che hanno presentato osservazioni all'appello per il tramite di un legale, hanno diritto a un'equa indennità per ripetibili.

#### **E. 9**

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non appare raggiungere la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 2300.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 3500.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente Il vicecancelliere 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 invece 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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