

TI_GERICHTE 11.2016.38 vom 27. Dezember 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-12-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2016.38

FR: TI_GERICHTE 11.2016.38 du 27 décembre 2017

IT: TI_GERICHTE 11.2016.38 del 27 dicembre 2017

Regeste

Proprietà per piani: contestazione di delibera assembleare (ripartizione delle spese relative al risanamento di un tetto a terrazza con vasche da fiori)

Erwägungen

E. 1

Le sentenze emanate dai Pretori con la procedura ordinaria sono appellabili entro 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, ove si tratti di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). La contestazione di una risoluzione assembleare ha, per principio, indole pecuniaria e il suo valore è quello che l'annullamento della risoluzione comporterebbe per l'insieme dei comproprietari, senza riguardo all'interesse del singolo attore, poiché la sentenza sarà opponibile a tutti (RtiD I-2004 pag. 610 n. 118c). Nella fattispecie il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 60 500.70, non contestati dalle parti. In realtà, il valore litigioso consisteva nella differenza tra quanto la comunione dei comproprietari chiedeva agli attori di pagare (fr. 70 670.90) e quanto gli attori offrivano (fr. 8445.25, cioè 35 / 1000 di fr. 241 293.30). Comunque sia, il valore minimo di fr. 10 000.– è ampiamente raggiunto. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è pervenuta al patrocinatore della convenuta il 14 aprile 2016 (tracciamento dell'invio n. 98.46.101801.11039315, agli atti). Presentato l'11 maggio 2016, l'appello in esame è dunque ricevibile.

E. 2

Nelle osservazioni all'appello gli attori sollevano dubbi sulla legittimazione dell'amministratore del condominio, cui rimproverano di avere incaricato l'avv. PA 1 di impugnare la decisione del Pretore senza preventiva autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari, svariati comproprietari essendo – a loro avviso – dell'opinione che l'inoltro dell'appello non sia nell'interesse della proprietà per piani. Dagli atti risulta però che all'assemblea generale straordinaria del 17 ottobre 2014 l'amministratore è stato incaricato di rappresentare la comunione dei comproprietari in ogni eventuale procedura giudiziaria (punto n. 3.4 all'ordine del giorno: “bei allfälligen gerichtlichen Verfahren”: doc. 2, secondo foglio). E il potere di rappresentanza conferito all'amministratore non è stato limitato al primo grado di giurisdizione. I dubbi degli attori si rivelano quindi infondati.

E. 3

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, disattenda 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 giustificare 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. 3.3

con rinvii; Wermelinger, *La propriété par étages*, op. cit., n. 111 ad art. 712 h CC). b) Nella fattispecie, come ha accertato il Pretore, i lavori sul tetto a terrazza si sono resi necessari per rimediare alle infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante, riconducibili a difetti di impermeabilizzazione. Di per sé non sarebbe stato necessario intervenire invece sul pavimento piastrellato, sebbene questo denotasse fessurazioni nelle fughe (deposizione 16 novembre 2015 di _____ C _____: verbali, pag. 4 a metà). La convenuta ha riconosciuto, per altro, che la pavimentazione non doveva essere sostituita per altri motivi (duplica, pag. 6), come gli attori hanno sempre assicurato (doc. A, pag. 2) e come conferma anche il parere giuridico dell'avvocato _____ (doc. 11, pag. 6). In simili circostanze la spesa per la rimozione e la posa della pavimentazione si deve non alla “manutenzione e riparazione delle terrazze” nel senso dell'art. 3.3 del regolamento per l'amministrazione e l'uso del condominio, bensì alla manutenzione e riparazione del tetto, i cui costi vanno assunti per principio da tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote, come stabilisce l'art. 712 h cpv. 1 CC. E per eseguire i lavori di impermeabilizzazione è stato necessario nella fattispecie togliere il lastricato. Che le vecchie piastrelle fossero riutilizzabili la convenuta non pretende, né gli atti consentono di appurare se la nuova pavimentazione sia più pregiata della precedente e in quale misura la vecchia fosse ormai deprezzata, sicché gli attori vedrebbero rivalutare la loro proprietà. Nemmeno risulta che la scelta della ditta e del materiale sia stata preventivamente oggetto di discussione. Al proposito l'appello manca perciò di consistenza.

E. 4

Nella sentenza impugnata il Pretore ha constatato anzitutto che il verbale dell'assemblea non indica il nome dei condomini contrari alla risoluzione litigiosa, ma che in ogni modo la convenuta nulla eccepiva al riguardo. Premesso ciò, egli ha rilevato che quantunque al momento della costituzione della proprietà per piani il tetto a terrazza fosse stato destinato in diritto esclusivo alla proprietà per piani n. 1271, esso costituisce imperativamente una parte comune, la quale può essere concessa a un comproprietario, se mai, in uso “preclusivo”. Ciò vale anche – egli ha soggiunto – per le fioriere integrate strutturalmente nel tetto piano, tanto più che esse determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio. Il Pretore ha poi passato in rassegna i costi delle opere previste per il risanamento del tetto a terrazza, rilevando che la rimozione e la posa del lastricato, lo svuotamento e il nuovo riempimento delle fioriere, come pure il ripristino dell'impianto d'irrigazione costituiscono lavori resi necessari dal rifacimento dall'impermeabilizzazione e dell'isolazione della copertura, di modo che la relativa spesa (fr. 231 123.10) deve andare a carico di tutti i comproprietari in ragione dei rispettivi millesimi. Per contro, egli ha ritenuto che il

ripristino delle prese elettriche e dell'illuminazione delle vasche da fiori non siano di alcuna utilità agli altri condomini, sicché ha ritenuto che tali costi (fr. 10 170.20) vadano assunti dagli attori. Onde, in definitiva, l'accoglimento della petizione e l'annullamento di entrambe le deliberazioni contestate.

E. 5

La comunione dei comproprietari fa valere in primo luogo, nell'appello, che gli attori non hanno contestato la delibera adottata il 29 marzo 2013, riconoscendo così di dover contribuire in misura maggiore degli altri condomini alla spesa per il risanamento del tetto. In realtà dagli atti si evince che all'assemblea generale del 29 marzo 2013 i comproprietari hanno approvato i lavori di risanamento del tetto a terrazza e delle fioriere per una spesa massima di fr. 235 000.–, ma che il problema legato alla ripartizione dei costi fra i titolari della proprietà per piani n. 1271 e la comunione dei comproprietari era ancora in discussione. Dal relativo verbale si desume, in particolare, che secondo un comproprietario i titolari dell'attico avrebbero dovuto assumere la spesa complessiva per almeno fr. 80 000.–. Sta di fatto che in mancanza di accordo l'amministrazione è stata incaricata di commissionare un parere giuridico (doc. 10, pag. 3: discussione e delibera al punto n. 6.1 dell'ordine del giorno). Non si può affermare pertanto che in quella occasione sia stato deciso di mettere a carico degli attori una parte della spesa delle opere di risanamento. E in difetto di aggravio, non è dato a dividere quale interesse gli attori avrebbero avuto a impugnare la delibera. In proposito l'appello manca perciò di consistenza.

E. 6

La comunione dei comproprietari sottolinea che secondo il parere dell'avv. _____ i comproprietari dell'unità n. 1271 avrebbero dovuto assumere i costi delle opere a loro esclusivo beneficio (svuotatura e nuovo riempimento delle fioriere con ripristino dell'irrigazione e dell'illuminazione), i costi delle opere che essi avrebbero dovuto in ogni modo sostenere (nuove piastrelle della terrazza), come pure contribuire alle spese di direzione lavori e di pulizia finale. Essa rammenta altresì che il tetto a terrazza, unitamente alle fioriere, è stato attribuito in diritto esclusivo all'unità n. 1271 sin dalla costituzione della proprietà per piani e che, essendo di godimento riservato a quell'appartamento, non è di nessuna utilità per gli altri comproprietari. Per di più, essa soggiunge, il regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani prevede che ogni condomino sopporta le spese di manutenzione delle terrazze, di modo che nulla sarebbe mutato in concreto neppure se il tetto a terrazza fosse stato assegnato agli attori in uso preclusivo. In ultima analisi, essa ritiene corrette le risoluzioni assembleari. Chiede così di respingere la petizione. a) Per quanto riguarda la qualifica del tetto a terrazza e delle vasche da fiori, l'atto costitutivo della proprietà per piani li attribuisce in diritto "esclusivo" all'unità n. 1271 (doc. N; doc. 4, pag. 2; doc. II richiamato dall'Ufficio del registro fondiario di Locarno, piano di ripartizione dell'appartamento n. 61 al 6° piano sub. A, annesso all'atto costitutivo d.g. _____). Ora, in passato la prassi e taluni autori ammettevano una simile intavolazione nel registro fondiario (v. Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, edizione 1988, n. 31 ad art. 712 b CC; v. anche Rep. 1990 pag. 194 consid. 3). Sta di fatto che il tetto a terrazza di una proprietà per piani costituisce imperativamente, come qualsiasi tetto, una parte comune nel senso dell'art. 712 b cpv. 2 n. 2 CC. Non può quindi essere oggetto di un diritto esclusivo (art. 712 a cpv. 1 CC), ma – se mai – di un diritto d'uso riservato (o preclusivo, secondo la terminologia dell'art. 712 g cpv. 4 CC: DTF 141 III 360 consid. 3.2; RtiD I-2007 pag. 769 consid. 4a con rimandi; I CCA, sentenza inc. 11.2015.85 del 7 marzo 2017, consid. 5; v.

anche Wermelinger , La propriété par étages, 3^a edizione, n. 160, 161 e 181 ad art. 712 b ; Bösch in: Basler Kommentar, ZGB II, 5^a edizione, n. 5 e 12 ad art. 712 b con rinvii). Un'attribuzione in uso esclusivo è fuori questione. b) In concreto la circostanza che il tetto a terrazza sia accessibile solo attraverso l'appartamento degli attori, come fa notare la convenuta, non è determinante. Essenziale è che esso determina la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio (Meier-Hayoz/Rey, loc. cit.; nel caso di un tetto “a gradoni”: sentenza del Tribunale federale 5A_116/2011 del 14 marzo 2011, consid. 5 con rimandi). Ciò vale anche per le vasche da fiori che, nella fattispecie, sono “ incavate strutturalmente nello stesso tetto a terrazza” , a differenza di quelle integrate nei balconi, la cui parte interna può essere oggetto di diritto esclusivo (RtiD I-2004 pag. 610 n. 117c). E l'art. 712 b cpv. 2 CC è di natura imperativa (Rep. 1997 pag. 157 consid. 5b con rimandi; Wermelinger , op. cit., n. 138 ad art. 712 b CC). Che al momento della costituzione della proprietà per piani tali elementi siano stati attribuiti in uso esclusivo all'appartamento degli attori nulla muta. c) Ciò premesso, 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. Il che vale, segnatamente, per le riparazioni e le rinnovazioni di parti comuni dell'edificio, delle opere e degli impianti comuni (art. 712 h cpv. 2 n. 1 CC). Ove si tratti nondimeno di parti dell'edificio, di opere o di impianti che non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, se 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 tale chiave di riparto rispetti l'art. 712 h cpv. 3 CC, il quale ha natura imperativa (I CCA, sentenza inc. 11.2014.16 dell'11 maggio 2016, consid. 6 con rinvii). d) Nel caso in rassegna l'appellante si vale di quanto prevede l'art. 3.3 cpv. 1 del regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio, il quale al capitolo “spese di amministrazione delle parti oggetto del diritto esclusivo” dispone che ogni condomino “ sopporta direttamente le spese di manutenzione e riparazione di tutti gli oggetti che stanno nel suo diritto esclusivo, come pure per quanto concerne le finestre, terrazze, balconi, rolladen, lamelle per il sole, porte nell'appartamento, bucalettere e vano per le bevande” (doc. II richiamato dall'Ufficio del registro fondiario di Locarno, d.g. _____ e le precedenti versioni d.g. _____ e d.g. _____). L'art. 3.3 cpv. 2 del regolamento estende analoga regolamentazione anche a determinate parti comuni della proprietà per piani, prescrivendo che “in caso di lavori di rinnovo a parti comuni i condomini devono scegliere materiali e colori omogenei”. Ora, un regolamento per l'amministrazione e l'uso del condominio può prevedere che un condomino sopporti le spese relative alle parti comuni a lui attribuite in uso, sempre che una simile disciplina non appaia insostenibile, immotivata o abusiva (Wermelinger in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 205 ad art. 712 a –712 t CC). Resta da valutare se la citata norma del regolamento autorizzi nella fattispecie la comunione dei comproprietari ad addebitare ai soli attori, in deroga all'art. 712 h cpv. 1 CC, parte dei costi di risanamento del tetto a terrazza e delle vasche da fiori che vi sono integrate. Le voci di spesa ancora litigiose vanno esaminate singolarmente.

E. 7

Relativamente alla sostituzione delle piastrelle, l'appellante allega anzitutto che rispetto alla spesa complessiva di fr. 47 220.– sono stati posti a carico degli attori solo fr. 25 581.70. Essa fa valere inoltre che la sentenza citata dal Pretore (Rep. 1990 pag. 195) non esclude la

possibilità di differenziare tra piastrelle e isolamento con betoncino né impedisce che al titolare di un diritto d'uso riservato sul tetto a terrazza siano addebitati i costi del lastricato, giacché quel comproprietario è tenuto ad assumere gli oneri connessi con l'uso della parte comune. Tale suddivisione è, a parere della convenuta, perfettamente logica, poiché in tal caso la copertura è usata esclusivamente dal comproprietario interessato, mentre “ il condominio non ha alcun influsso né potere d'intervento su tale parte di edificio”. Es sa ribadisce poi che con le delibere litigiose si è tenuto conto della particolarità della fattispecie, ponendo a carico degli attori solo il costo del materiale, per un importo finanche inferiore a quello delle piastrelle da loro scelte, ma non le spese per la rimozione del vecchio lastricato né per la posa del nuovo. Anzi, per l'appellante gli attori si trovano addirittura arricchiti, poiché la comunione dei comproprietari avrebbe potuto scegliere una pavimentazione più economica. Al riguardo le deliberazioni impugnate si rivelano dunque eque e corrette. a) I costi del risanamento di un tetto a terrazza non possono essere messi esclusivamente a carico del comproprietario che fa uso di tale parte comune, segnatamente in virtù di un diritto d'uso riservato (Wermelinger in: Zürcher Kommentar, op. cit., n. 207 ad art. 712 a –712 t CC; La propriété par étages, op. cit., n. 110 ad art. 712 h CC con riferimento anche a Rep. 1997 pag. 154 e 1990 pag. 194). Anche se il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani prevede in concreto che ciascun condomino è tenuto a sopportare direttamente “ le spese di manutenzione e riparazione” delle “terrazze” (sopra, consid. 6d). Il che non impedisce di addebitare a quel comproprietario i costi legati all'uso della parte comune, in particolare per quanto concerne il lastricato di una terrazza a lui riservata (v. DTF 141 III 361 consid.

E. 8

Quanto alle vasche da fiori, l'appellante rammenta che sono anch'esse attribuite in diritto esclusivo alla proprietà per piani degli attori, sicché i costi per il loro svuotamento e il nuovo riempimento vanno a carico degli attori medesimi. Essa ribadisce che in ogni caso le fioriere servono unicamente all'appartamento del piano attico e non sono di alcuna utilità per gli altri condomini, tant'è che la loro manutenzione corrente è sempre stata assunta dagli appellati. Inoltre – essa adduce – le fioriere non sono visibili dall'esterno e non influiscono sull'aspetto dell'edificio . Analoghe considerazioni valgono, secondo la convenuta, per l'impianto di irrigazione, che a suo dire non è coevo alla costruzione del palazzo, ma è stato installato successivamente dal proprietario del piano attico ed era ormai obsoleto, se non in disuso, talché in seguito al suo ripristino gli attori si trovano indebitamente arricchiti. a) Nella fattispecie le fioriere sono integrate nel tetto e costituiscono anch'esse quindi, imperativamente, una parte comune della proprietà per piani. Del resto esse risalgono alla costruzione dell'edificio, tant'è che figurano negli atti costitutivi della proprietà per piani (doc. II richiamato dall'Ufficio del registro fondiario di Locarno, piano di ripartizione dell'appartamento n. 61 al 6° piano sub. A, annesso all'atto costitutivo d.g. _____) e sono sempre state “viste così come sono” anche dall'amministratore del condominio (deposizione 16 novembre 2015 di _____ T _____: verbali, pag. 2). Il loro svuotamento, lo sgombero del terriccio, così come il nuovo riempimento si sono resi necessari – come la rimozione del lastricato – non per risanare le vasche in sé, ma per impermeabilizzare il tetto a terrazza, dovendosi rimediare a infiltrazione d'acqua (deposizione di _____ C _____ del 16 novembre 2015, verbali pag. 4). E il risanamento del tetto va a carico della comunione dei comproprietari, ciò che nemmeno l'appellante contesta (analogamente: Rep. 1990 pag. 195 consid. 4). b) Riguardo all'impianto di irrigazione, l'appellante sostiene che esso è stato installato a suo tempo dal

titolare dell'attico. Essa medesima ha ammesso tuttavia che le condotte correvano sotto il lastricato della terrazza (duplica, pag. 5) e ciò non indizia sicuramente una posa in tempi successivi. Che la manutenzione dell'impianto sia a carico degli attori, come la manutenzione delle vasche, nulla muta. La rimozione dei tubi si è resa necessaria, a sua volta, per la riparazione del tetto, non per la riparazione dell'impianto. L'appellante asserisce che l'installazione su cui si è dovuti intervenire era vetusta, se non in disuso, ma l'allegazione è formulata per la prima volta in appello (ed è pertanto irricevibile: art. 317 cpv. 1 CC). Inoltre le fotografie agli atti che essa menziona (doc. 31, 42, 43 e 45) nulla dimostrano circa l'efficienza del sistema. Che gli attori abbiano dichiarato di avere ignorato l'esistenza del dispositivo di irrigazione fino all'inizio dei lavori (replica, pag. 4) ancora non significa che questo non funzionasse. È possibile invece che l'impianto fosse deprezzato (come deprezzate potevano essere le piastrelle originali del lastricato), sicché la comunione dei comproprietari dovesse partecipare, ma non assumere interamente il costo del ripristino. Il problema è che, una volta di più, mancano dati per quantificare l'intervenuto deprezzamento. E ancora una volta l'appello si rivela così privo di consistenza.

E. 9

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre agli attori, che hanno formulato osservazioni per il tramite di un legale, un'equa indennità per ripetibili commisurata alla stringatezza del memoriale (5 pagine, compresi il frontespizio e le richieste di giudizio).

E. 10

Circa i rimedi giuridici esperibili sul piano federale contro la presente sentenza (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge anche 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. 2500.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà agli attori fr. 2000.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione a: –; –. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. 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.