

TI_GERICHTE 11.2018.63 vom 24. Januar 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-01-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2018.63

FR: TI_GERICHTE 11.2018.63 du 24 janvier 2020

IT: TI_GERICHTE 11.2018.63 del 24 gennaio 2020

Regeste

Comproprietà ordinaria: contribuzione alle spese e agli oneri comuni

Erwägungen

E. 000

(art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale requisito è dato, gli attori avendo chiesto davanti al Pretore il versamento di complessivi fr.

E. 17

233.50 (art. 649 cpv. 2 CC). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è stata notificata al patrocinatore dei convenuti il 2 maggio 2018 (tracciamento degli invii n. 98. _____, agli atti). Inoltrato il 1° giugno 2018 (timbro postale sulla busta d'invio), l'appello in esame è pertanto ricevibile . 2. All'appello AP 1 e AP 2 accludono una planimetria della particella n. 885, reperibile come tale dal sistema d'informazione fondiaria del Cantone Ticino (<www.sifti.ti.ch>), di pubblica notorietà (art. 151 CPC ; cfr. RtiD II-2011 pag. 760 n. 42c; I CCA sentenza inc. 11.2018.107 del 27 dicembre 2019 consid. 9). Il documento è di conseguenza ricevibile. 3. In pendenza d'appello W _____ J _____ è deceduto . Nell'ambito della divisione ereditaria la sua quota di comproprietà della particella n. 983 è passata al figlio U _____, al quale il 22 luglio 2019 la di lui madre AO 5 ha ceduto l'altra quota di comproprietà a titolo di anticipo ereditario. U _____ J _____ è quindi subentrato ai genitori nella causa per legge (art. 83 cpv. 4 seconda frase CPC). 4. Il Pretore ha ricordato anzitutto che, in assenza di un regolamento, le spese d'amministrazione di una comproprietà sono decise secondo gli art. 647 a 647 e CC. Se oggettivamente connesse alla cosa, esse vanno ripartite così tra i comproprietari in proporzione alle rispettive quote giusta l'art. 649 cpv. 1 CC. In concreto la pretesa degli attori si riferisce alla rifusione della quota di spese amministrative della comproprietà a carico dei convenuti comprendente gli oneri di gestione, di manutenzione, di ripartizione, di giardinaggio, i premi assicurativi e l'onorario dell'amministratore. Quanto alle contestazioni dei convenuti, il primo giudice ha riconosciuto anzitutto le spese del 2013, di fr.

E. 20

181.55, rilevando che quantunque non fossero stati prodotti giustificativi tale importo risulta inferiore alla media del decennio precedente e in linea con quelli di tre anni successivi, debitamente documentati. Per il Pretore, poi, il mancato uso della piscina non esonera i convenuti dal contribuire alle spese, le eccezioni previste dalla legge non ravvisandosi nella fattispecie. Inoltre, ha soggiunto il Pretore, vista la superficie del fondo e la sua destinazione, i costi non appaiono sproporzionati, tanto meno ove si pensi che i convenuti si erano offerti di svolgere la manutenzione del giardino e della piscina per fr. 10

000.–, importo più alto di quello loro fatturato per gli anni dal 2013 al 2016. Constatato che i comproprietari avevano approvato a maggioranza la nomina di un amministratore e di un custode, il Pretore ha riconosciuto altresì i relativi compensi, così come le spese connesse a tali mansioni. Quanto ai costi di giardinaggio, egli li ha riconosciuti integralmente in mancanza di “elementi concreti per poter valutare l'eventuale entità che andrebbe addebitata ai singoli comproprietari”. Giustificate per il primo giudice sono anche le spese legali sostenute per le azioni avviate nei confronti dei convenuti, poiché legate alla gestione corrente della cosa e approvate dai comproprietari a maggioranza qualificata. Il Pretore ha ammesso altresì i costi per la costituzione di un fondo di rinnovamento e l'uso di una parte di esso per la riparazione di un pozzetto dell'acqua, approvati una volta di più a maggioranza dai comproprietari, mentre “la decisione sulla gestione del fondo dipenderà dai lavori da effettuare”. In definitiva il primo giudice ha accertato che la quota di spese comuni a carico di ciascun convenuto ammonta a fr. 8616.75, dai quali ha dedotto fr. 2000.– già versati “ma inspiegabilmente non conteggiati dagli attori in questa causa”, onde la condanna dei convenuti a versare con vincolo di solidarietà fr. 6616.75 ciascuno.

5. Nelle loro osservazioni del 23 luglio 2018 gli attori sostengono preliminarmente che l'appello è carente di motivazione, i convenuti non confrontandosi con la decisione impugnata, ma limitandosi a ribadire le argomentazioni espone in primo grado, di modo che il ricorso sarebbe irricevibile. Ora, un appello dev'essere “scritto e motivato” (art. 311 cpv. 1 CPC), nel senso che dal memoriale deve evincersi per quali ragioni la sentenza di primo grado sia contestata (DTF 142 I 94 consid. 8.2 con rinvii). Doglianze generiche e recriminazioni di carattere generale non sono sufficienti, come non basta ripetere nell'appello le argomentazioni espone in prima sede. Spetta all'appellante confrontarsi con la motivazione addotta nella sentenza impugnata, indicando dove e in che cosa consisterebbe lo sbaglio del primo giudice (sentenza del Tribunale federale 4A_610/2018 del 29 agosto 2019 consid. 5.2.2.1). Nel caso in esame l'appello riprende a larghi tratti il contenuto del memoriale conclusivo, ma non manca di confrontarsi con il giudizio impugnato. Del resto, in appello è sufficiente che dal contesto si evinca per quale ragione un determinato punto della decisione impugnata sarebbe erroneo (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurigo/Basilea/Ginevra 2013, pag. 383). Ne segue che il memoriale dei convenuti non può essere dichiarato irricevibile.

6. Nel caso specifico la particella n. 855 è una proprietà coattiva (“proprietà dipendente”: art. 655 a CC e 95 ORF), ovvero una forma di comproprietà alla quale si applicano le norme sulla proprietà collettiva (art. 646 segg. CC). Come ha ricordato il Pretore, in mancanza di un regolamento ogni comproprietario partecipa alle spese d'amministrazione, alle imposte e agli altri oneri derivanti dalla comproprietà o che gravano la cosa comune in proporzione alla rispettiva quota (art. 649 cpv. 1 CC). Sono spese d'amministrazione tutte quelle che, oggettivamente connesse alla cosa e decise validamente in applicazione degli art. 647 a 647 e CC, un comproprietario o l'amministratore effettua esercitando le competenze che gli spettano per legge, per convenzione, per decisione sociale o giudiziaria (DTF 119 II 331 consid. 7a, 407 consid. 7; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A_197/2016 del 14 dicembre 2016 consid. 3.3.2 con riferimenti). Il comproprietario che sopporta più della propria quota di spese può chiedere il compenso agli altri nella stessa proporzione (azione di regresso: art. 649 cpv. 2 CC). Dandosi opposizioni o contestazioni, tocca al giudice esaminare se l'atto rientra nel quadro delle competenze di cui gode il singolo comproprietario o l'eventuale amministratore e se la spesa sia nell'interesse comune (Brunner/Wichtermann in: Basler Kommentar, ZGB II, 5ª edizione, n. 9 ad art. 649).

7. In concreto gli appellanti riaffermano in primo luogo che le spese dell'anno 2013

non sono documentate, gli attori avendo presentato solo un bilancio e conteggi senza alcun giustificativo. A loro parere, non è sufficiente un semplice paragone con l'ammontare delle spese assunte dagli attori negli anni successivi. E ciò a maggior ragione ove si pensi che nel 2015 sono stati eseguiti lavori di rinnovamento “che non hanno nulla a che fare con le spese ricorrenti dell'art. 649 CC”. L'argomentazione non manca di pertinenza. Che un comproprietario intenzionato a chiedere a un altro comproprietario un compenso per le spese derivanti dall'uso della cosa da lui sopportate debba comprovare la pretesa è fuori dubbio (art. 8 CC). E in concreto è pacifico che rispetto ai conti d'esercizio degli anni 2014–2016 quello del 2013 non è sorretto da alcun giustificativo (doc. B). Sta di fatto che nella risposta del 16 giugno 2017 i convenuti avevano bensì criticato tale mancanza, ma per finire non avevano mosso contestazioni alle spese che figurano nel conteggio, salvo per quanto concerne il fondo di rinnovamento (estraneo alla proprietà ordinaria), il compenso del custode della piscina e quello all'amministratore, tant'è che per dimostrare di nulla dovere in relazione a quell'anno dopo il pagamento di fr. 1000.– ciascuno essi si sono dipartiti dai medesimi dati. L'odierna contestazione di tali spese si rivela pertanto tardiva. Quanto al fondo di rinnovamento, alla retribuzione del custode e ai costi di amministrazione, si tornerà in appresso.

8. Riguardo agli esercizi dal 2014 al 2016, gli appellanti fanno valere che i costi addebitati ai singoli comproprietari costituiscono spese private, non spese comuni. A loro avviso, inoltre, i costi devono essere proporzionati alla dimensione del fondo e al reale uso delle strutture da parte di ciascun proprietario. Tanto più che quando la gestione della proprietà era affidata a AP 2 i costi complessivi non superavano fr. 10 000.– annui. a) Nelle spese derivanti dalla proprietà o correlate alla cosa comune non rientrano – evidentemente – le spese private di un singolo comproprietario. In concreto tuttavia, come ha rilevato il Pretore, gli interessati non hanno recato alcun elemento concreto a sostegno della loro tesi, il mero raffronto tra le superfici dei rispettivi giardini non essendo concludente. Quanto alla supposta sproporzione delle spese di gestione, gli appellanti criticano i costi per la “cura della piscina e del prato e alla pulizia del parcheggio e delle stradine” (interrogatorio di AP 1, del 19 febbraio 2018: verbali, pag. 2). Essi non si confrontano tuttavia con la motivazione del Pretore, secondo cui i costi di giardinaggio e di custodia esposti dagli attori “sono conformi alla valutazione degli stessi convenuti”. Riguardo all'uso della piscina, il Pretore ha spiegato che una riduzione delle spese comuni a carico di un comproprietario si giustifica unicamente se soccorrono i presupposti degli art. 647 d cpv. 3 e 647 e cpv. 3 CC. Non si disconosce che, nel regime della proprietà per piani, qualora un'opera o un impianto non serva o serva minimamente a un'unità, il condomino può essere dispensato dall'obbligo di contribuire alle spese e agli oneri comuni (art. 712 h cpv. 3 CC). Se non che, quand'anche si applicasse tale principio alla proprietà ordinaria, una dispensa sarebbe legittima solo qualora da un punto di vista oggettivo l'impianto fosse praticamente inutile per i comproprietari in questione (cfr. I CCA, sentenza inc. 11.2017.101 del 12 dicembre 2019, consid. 12a con riferimento), ciò che non è il caso in concreto. Poco importa pertanto che da anni gli appellanti non usufruiscano della piscina (risposta del 16 giugno 2017, pag. 4; interrogatorio di AP 1, loc. cit.). b) Più delicato è sapere chi sia abilitato a gestire la proprietà e come quegli possa gestirla. Nel regime della proprietà ordinaria gli atti di ordinaria amministrazione possono essere eseguiti da ogni comproprietario (art. 647 a cpv. 1 CC), mentre quelli più importanti, tra cui la nomina di un amministratore con facoltà eccedenti le mansioni correnti, richiedono una decisione della maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti la maggior parte della cosa (art. 647 b CC). I lavori di

manutenzione, di riparazione e di rinnovazione necessari per conservare il valore della cosa e per mantenerla idonea all'uso sono decisi a maggioranza di tutti i comproprietari, sempre che non si tratti di atti di ordinaria amministrazione che ognuno può fare (art. 647 c CC). I lavori di rinnovamento e di trasformazione diretti ad aumentare il valore della cosa oppure a migliorarne il rendimento o l'idoneità all'uso vanno deliberati invece a una maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa (art. 647 d cpv. 1 CC). Infine i lavori di costruzione diretti esclusivamente ad abbellire la cosa, a migliorarne l'aspetto o a renderne più comodo l'uso, possono essere eseguiti soltanto con il consenso di tutti i comproprietari (art. 647 e cpv. 1 CC; cfr. RtiD I-2019 pag. 543 consid. 5a). c) Premesso ciò, è vero che nella fattispecie non figura agli atti alcuna deliberazione dei comproprietari sulle spese soggette a decisione comunitaria. Tuttavia i convenuti non hanno censurato simile mancanza in prima sede. Inoltre essi nemmeno si confrontano con la motivazione del Pretore, stando al quale le nomine di un amministratore e del custode, così come la costituzione del fondo di rinnovamento, sono state approvate alla maggioranza di 8 / 10 , onde l'inutilità del loro consenso. Senza dimenticare, per altro, che una decisione “sociale” potrebbe essere presa anche tacitamente (Perruchoud in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 9 ad art. 647). Certo, ciascun comproprietario può pretendere di essere informato circa ogni atto che esiga una decisione comune e chiedere la convocazione di un'assemblea che decida formalmente (Perruchoud, loc. cit. con rinvio a Simoni/Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. I, Basilea 1990, § 14 n. 56 segg.). In concreto tuttavia i convenuti non pretendono di avere chiesto la convocazione di un'assemblea. Si limitano a far valere di non “avere nominato l'amministratore” e di non avere “approvato il mandato” affidato a un amministratore esterno” (risposta del 16 giugno 2017, pag. 3). Il che non è decisivo. 9. In merito alle spese dell'amministratore, gli appellanti ribadiscono che sulla nomina del medesimo (prima AO 1 e poi la _____ SA) non sussiste alcuna decisione della comproprietà. Essi definiscono poi “decisamente sproporzionato” prevedere un'amministrazione esterna per una piscina usata solo d'estate. L'art. 647 b cpv. 1 CC prevede la possibilità di nominare, a una maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti la maggior parte della cosa, un amministratore della comproprietà. Questi può essere un comproprietario o un terzo. Sull'avvenuta nomina degli amministratori nella fattispecie già si è detto (consid. 8c), né gli appellanti pretendono che il quorum o la maggioranza qualificata per tale designazione non fossero stati raggiunti. Per il resto, come nel regime della proprietà per piani, che una decisione “sociale” sia inadeguata, insoddisfacente, inopportuna o finanche iniqua non giustifica un intervento autoritativo. Non tocca al giudice sostituirsi, in altri termini, alla volontà dei comproprietari (Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 5ª edizione, n. 31 ad art. 647 CC; Perruchoud , La communauté dans la copropriété ordinaire, Zurigo/San Gallo 2006, pag. 217 n. 343). In regime di comproprietà ogni proprietario è soggetto al principio per cui la volontà della maggioranza è vincolante, anche se tale maggioranza adotta risoluzioni che singoli comproprietari condividono poco o punto. 10. Asseriscono gli appellanti che in concreto il custode “di fatto non c'è”. Si ignora chi sia, chi l'abbia designato e quali siano le sue mansioni. In realtà, come ha accertato il Pretore, agli atti figura un contratto “di manutenzione della piscina” del 10 dicembre 2014 stipulato da AO 1, a quel tempo amministratore della comproprietà, con _____ G _____ (doc. D). Le mansioni di quest'ultima non vi sono elencate, ma l'atto rinvia a un altro documento che gli appellanti non pretendono di non aver potuto consultare. Che poi la custode non rispetti i propri obblighi è possibile, ma spetta in tal caso ai convenuti dolersene davanti all'assemblea dei

comproprietari. Né gli appellanti si confrontano, una volta di più, con la motivazione del Pretore secondo cui nella fattispecie sono state attribuite agli amministratori prerogative eccedenti l'ordinaria amministrazione, come la facoltà di incaricare un custode. Neppure essi muovono critiche all'accertamento del primo giudice sul fatto che negli anni precedenti otto comproprietari su dieci abbiano approvato i costi esposti da AO 1 con la di lui moglie per un'analogha mansione. Anche al riguardo l'appello cade dunque nel vuoto. 11. Per gli appellanti le spese legali esposte nei conti d'esercizio non rientrano fra le spese amministrative a norma dell'art. 649 CC, poiché il patrocinatore è stato incaricato solo da una parte dei comproprietari per i loro interessi specifici. E a loro avviso anche le “spese di ristorante” esulano dall'amministrazione del fondo in comproprietà. Gli interessati argomentano nuovamente come se si trovassero ancora in prima sede, tant'è che con la sentenza impugnata non si confrontano nemmeno di scorcio. Nel caso in esame il Pretore ha accertato che le spese legali sostenute dagli attori per procedere contro i convenuti sono legate alla gestione corrente della cosa comune, che tali spese sono state decise a una maggioranza qualificata dei comproprietari e che, non risultando pienamente vittoriosi, gli attori devono sopportare anch'essi le relative spese in ragione delle rispettive quote. Perché tale opinione sarebbe erronea gli appellanti non spiegano. Senza dimenticare che la ripartizione fra tutti i condomini dei costi di un processo che oppone un proprietario alla comunione dei comproprietari è legittima (sentenza del Tribunale federale 5A_521/2016 del 9 ottobre 2017 consid, 3.2 in ZGGR/RNRF 2019 pag. 42). Analoga conclusione vale per le spese “di ristorante”, il Pretore avendo stabilito che i costi per gli incontri dei comproprietari possono ritenersi connessi alla gestione corrente della cosa. Gli appellanti non illustrano perché tale punto di vista sarebbe erroneo. Al proposito l'appello manca una volta ancora di consistenza. 12. Relativamente al fondo di rinnovamento, gli appellanti sostengono che la costituzione e gli accantonamenti per alimentarlo non rientrano nel regime della comproprietà. Con riferimento a una sentenza del Tribunale federale essi affermano che, non trattandosi di “lavori necessari al mantenimento del valore della proprietà”, tali costi non possono essere loro addebitati, anche perché essi non sono stati coinvolti nella relativa decisione se non violando l'art. 649 e CC. Il fondo di rinnovamento è una riserva, alimentata dai comproprietari con contributi (unici o periodici) per finanziare lavori di manutenzione o di rinnovazione. I versamenti a tale fondo raffigurano contributi particolari alle spese e agli oneri comuni (Wermelinger , La propriété par étages, 3^a edizione, n. 128 ad art. 712 I CC). Contrariamente a quanto avviene nel regime della proprietà per piani (art. 712 m cpv. 1 n. 5 CC), nella comproprietà ordinaria nessuna norma disciplina l'esistenza di un tale fondo. Nulla impedisce nondimeno ai comproprietari di accordarsi su una sua costituzione (Perruchoud , La communauté dans la copropriété ordinaire, op. cit., pag. 149 n. 231). Nel caso specifico il Pretore ha ritenuto che la spesa in questione è correlata alla cosa comune e che la decisione di aumentare nel 2013 il fondo di fr. 150.– per quota di comproprietà, utilizzando poi la somma per una riparazione di un pozzetto dell'acqua del posteggio, ha “ottenuto la maggioranza necessaria” di 8 / 10 . Con tale motivazione gli appellanti non si confrontano. Quanto al precedente giurisprudenziale (DTF 107 II 141), non è dato a divedere come esso possa giovare alla tesi degli appellanti, il Tribunale federale essendosi limitato a richiamare l'art. 712 h cpv. 3 CC, principio che in concreto non entra in linea di conto (sopra, consid. 8b). Ne segue che anche in proposito l'appello è destinato all'insuccesso 13. Da ultimo gli appellanti censurano la decisione del Pretore di condannarli al pagamento delle spese comuni con vincolo di solidarietà. Essi obiettano di essere proprietari di due fondi distinti, di modo che ognuno di loro è

comproprietario della coattiva per un decimo. L'argomento è fondato. A prescindere dal fatto che in violazione dell'art. 58 CPC il Pretore si è sospinto ultra petita, gli attori non avendo postulato una condanna solidale dei convenuti, mal si comprende – né il primo giudice ha spiegato – perché in mancanza di disposizioni regolamentari le spese comuni di una quota di proprietà debbano essere assunti solidalmente da un altro comproprietario allorché la sua responsabilità è limitata alla rispettiva quota di pertinenza (Perruchoud in: Commentaire romand, op. cit., n. 13 ad art. 649 CC con rinvio a RVJ 1990 pag. 253). Su questo punto l'appello si rivela provvisto di buon diritto. 14. Le spese del giudizio odierno seguono il vicendevole grado di soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). Gli appellanti ottengono la soppressione del vincolo di solidarietà riguardo al pagamento litigioso, ma non il rigetto dell'azione. Conviene perciò, tutto ponderato, ridurre lievemente gli oneri processuali a loro carico, rinunciando a prelevare l'esigua quota che andrebbe addebitata agli attori. Questi ultimi, che hanno formulato osservazioni all'appello con l'assistenza di un avvocato, hanno diritto a ripetibili ridotte, commisurate all'estrema stringatezza del memoriale (una ventina di righe, più il frontespizio e le richieste di giudizio). L'esito dell'attuale giudizio non incide apprezzabilmente invece sul riparto delle spese processuali e delle ripetibili stabilito nel dispositivo di primo grado, che può rimanere invariato. 15. Quanto ai rimedi esperibili sul piano federale contro l'odierna sentenza (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge la soglia di 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è parzialmente accolto, nel senso che il dispositivo n. 1 della sentenza impugnata è riformato come segue: AP 1 e AP 2 sono condannati a rifondere agli attori l'importo di fr. 6616.75 ciascuno. 2. Le spese processuali, ridotte a fr. 750.–, sono poste solidalmente a carico degli appellanti, che rifonderanno alle controparti, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 500.– complessivi per ripetibili ridotte. 3. Notificazione a: – avv. ; – avv. .

Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. 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 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 provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

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