

TI_GERICHTE 11.2019.131 vom 10. Februar 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-02-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2019.131

FR: TI_GERICHTE 11.2019.131 du 10 février 2020

IT: TI_GERICHTE 11.2019.131 del 10 febbraio 2020

Regeste

Comproprietà immobiliare: richiesta al giudice di atti di amministrazione necessari

Erwägungen

E. 000

(art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie il Pretore ha definito il valore litigioso “superiore a fr. 30 000.–” (sentenza impugnata, pag. 1), ciò che le parti non discutono e che appare senz'altro verosimile. Quanto alla tempestività dell'appello, la decisione del Pretore è giunta alla convenuta l'11 novembre 2019 (attestazione postale agli atti). Introdotta il 14 novembre successivo (data del timbro postale sulla busta d'invio), l'appello in rassegna è pertanto ricevibile.

E. 2

Il Pretore ha ricordato nella sentenza impugnata che gli atti di amministrazione più importanti relativi a una comproprietà, in particolare la stipulazione o lo scioglimento di contratti di locazione, devono essere decisi a una maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa (art. 647 b cpv. 1 CC). Qualora tale maggioranza non possa essere raggiunta ogni comproprietario può chiedere e, se occorre, far ordinare dal giudice almeno l'esecuzione degli atti d'amministrazione necessari per conservare il valore della cosa e mantenerla idonea all'uso (art. 647 cpv. 2 n. 1 CC). Nella fattispecie – ha continuato il Pretore – “è sicuramente nell'interesse dei comproprietari” disdire il noto contratto di locazione per mora del conduttore, “in modo da assicurare l'esistenza dell'immobile stesso con l'ingresso delle pigioni”. Che poi siano o non siano dati i presupposti per una tale disdetta – egli ha soggiunto – è una questione che esula dalla procedura in esame, come esula dalla procedura in esame vagliare i rapporti interni fra i comproprietari. Onde, per finire, l'accoglimento dell'istanza e l'autorizzazione ad AO 1 di rescindere il contratto di locazione con la _____ di _____ R_____.

E. 3

L'appellante rimprovera ad AO 1 di avere “operato ingenti prelevamenti dal conto affitti” della comproprietà senza alcuna giustificazione. “Di fronte a un simile agire, che ha prosciugato il conto bancario rischiando di compromettere la possibilità di pagare gli interessi ipotecari e le spese correnti” dell'immobile essa dichiara di avere invitato il conduttore a non versare i canoni di locazione sul “conto affitti”, ma di consegnarli a lei, che li ha “trattenuti in deposito”. E siccome AO 1 è “la causa stessa della sua unilaterale decisione di procedere con la disdetta per mora del conduttore”, il Pretore avrebbe dovuto – secondo la convenuta – respingere l'istanza di lui per malafede, non sussistendo mora alcuna. Tanto più che l'istante non è stato in grado di documentare nemmeno per quale importo il conduttore sarebbe in mora. Inoltre – prosegue l'appellante – una disdetta del

contratto di locazione non rientra fra gli atti di amministrazione necessari cui si riferisce l'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC, per lo meno non in un caso come quello in oggetto, dovuto all'abuso di diritto di un comproprietario e senza che si dia la benché minima urgenza.

E. 4

Come ha rammentato il Pretore, ogni comproprietario può chiedere con la procedura sommaria e, se occorre, far ordinare dal giudice l'esecuzione degli atti d'amministrazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso (art. 647 cpv. 2 n. 1 CC). La norma comprende tutti gli atti d'amministrazione, che si tratti di atti d'amministrazione ordinaria o di atti d'amministrazione "più importanti" (nel senso dell'art. 647 b cpv. 1 CC), che si tratti di atti materiali (come una riparazione), di atti giuridici (come l'espulsione di un conduttore) o di atti giudiziari. Deve trattarsi però di atti "necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso", di atti destinati cioè a far sì che la cosa continui a essere fruibile normalmente. Gli atti richiesti inoltre devono presentare una certa urgenza, tale da giustificare il ricorso alla procedura sommaria. Esclusi dall'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC sono gli atti di amministrazione intesi a ovviare unicamente a una diminuzione del rendimento. Così, la stipulazione di un contratto di locazione a condizioni più vantaggiose per il proprietario dell'immobile non può ritenersi un atto necessario per impedire un deprezzamento della proprietà e non ricade nelle previsioni dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC (principi esposti in DTF 97 II 323 consid. 4 e 5).

E. 5

Atti d'amministrazione necessari per conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso sono, in particolare, il pagamento di interessi ipotecari, di premi d'assicurazione, di imposte fondiari (Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 5^a edizione, n. 63 ad art. 647; Wermelinger in: Zürcher Kommentar, 2^a edizione, n. 127 ad art. 712 a CC), come pure l'assunzione di prove a futura memoria (DTF 111 II 29 consid. 6). Per quanto riguarda la disdetta di un contratto di locazione, l'atto può ritenersi necessario per conservare il valore della cosa e mantenerla idonea all'uso "solamente se tale misura dovesse permettere l'estromissione d'un locatario il cui comportamento implicasse un deprezzamento dell'immobile". Ciò potrebbe essere il caso "nell'ipotesi d'un esercizio pubblico che compromettesse il buon nome dell'immobile e che potesse dar luogo a sanzioni amministrative" (DTF 97 II 325 consid. 4 in fine). Se non ricorrono estremi del genere, l'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC è inapplicabile. Non che il comproprietario impedito di compiere un atto d'amministrazione non "necessario" (nel senso dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC) per il quale occorra l'accordo dell'altro comproprietario o una decisione della maggioranza dei comproprietari non possa rivolgersi al giudice, chiedendo di essere autorizzato a eseguirlo o di ordinarne l'esecuzione. A tal fine egli deve promuovere però una causa ordinaria (DTF 97 II 325 consid. 6).

E. 6

Nella fattispecie il Pretore ha autorizzato l'istante a rescindere il contratto di locazione con la _____ di _____ R_____ argomentando che – come detto – "in concreto è sicuramente nell'interesse dei comproprietari disdire il contratto di locazione per mora del conduttore, in modo da assicurare l'esistenza dell'immobile stesso con l'ingresso delle pigioni" (sentenza impugnata, pag. 2 in basso). Se non che, come si è spiegato (consid. 4), soltanto atti d'amministrazione volti alla conservazione della cosa sono contemplati dall'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC. Atti d'amministrazione intesi a rimediare unicamente a una minore

redditività del bene ne sono esclusi. Nel caso specifico non consta che lo scioglimento del contratto di locazione con la _____ di _____ R_____ sia necessario per evitare un deprezzamento dell'immobile. È destinato a ripristinare solo la produttività dello stabile, mentre diverso sarebbe il caso qualora l'istante chiedesse di poter attingere a fondi comuni per il pagamento di oneri ipotecari. Certo, il mancato introito di pigioni obbliga in concreto i comproprietari a reperire altre entrate per finanziare tali oneri unitamente alle spese correnti. Ciò non risulta pregiudicare tuttavia il valore o l'integrità della cosa né la sua idoneità all'uso. Questa Camera ha già avuto modo di decidere, del resto, che la stipulazione di contratti di locazione per appartamenti rimasti vuoti in uno stabile in comproprietà non rientra fra gli atti d'amministrazione necessari nel senso dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC, proprio perché si tratterebbe di un provvedimento destinato a tutelare la redditività, non la conservazione del bene o la sua idoneità all'uso (sentenza inc. 107/91 dell'11 novembre 1991, consid. 3b).

E. 7

L'interpretazione restrittiva dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC adottata dal Tribunale federale in DTF 97 II 320 (e menzionata ancora in DTF 104 II 164 consid. 3a) non risulta avere dato adito a critiche (Meier-Hayoz , op. cit., n. 58 in fine ad art. 647 CC; Steinauer , Les droits réels, vol. I, 6^a edizione, pag. 488 n. 1756; Perrechoud in: Commentare romand, CC II, Basilea 2016, n. 5 ad art. 647 con richiamo alla nota 15) ed è stata approvata senza riserve da Liver (in: ZBJV 109/1973 pag. 75 in fondo). Non v'è ragione dunque di scostarsene. Ciò comporta in concreto l'accoglimento dell'appello nella sua domanda subordinata. Il che rende superfluo interrogarsi sulla proponibilità e la fondatezza della domanda principale. Che poi l'istante possa nuovamente adire il giudice con la medesima domanda facendo capo alla procedura ordinaria (sopra, consid. 5) è una questione ininfluyente ai fini dell'attuale giudizio.

E. 8

L'emanazione della presente decisione rende senza oggetto la richiesta presentata dall'istante per ottenere l'esecutività anticipata della sentenza pretorile (art. 315 cpv. 2 CPC).

E. 9

Le spese del pronunciato odierno seguono la soccombenza dell'istante (art. 106 cpv. 1 CPC), tanto in prima quanto in seconda sede. Non entra in linea di conto invece l'assegnazione di ripetibili, la convenuta essendosi potuta difendere dinanzi al Pretore e avendo potuto appellare davanti a questa Camera senza ricorrere all'assistenza di un patrocinatore (art. 95 cpv. 3 lett. b CPC). Per altro l'interessata non formula né un'eventuale richiesta di rimborso per spese necessarie (art. 95 cpv. 3 lett. a CPC) né rende verosimile una perdita di guadagno per l'assegnazione di un'eventuale indennità d'inconvenienza (“in casi motivati”: art. 95 cpv. 3 lett. c CPC).

E. 10

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro l'attuale sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Il ricorso in materia civile è di conseguenza ammissibile (Perruchoud , op. cit., n. 7 ad art. 647 CC con rinvio alla nota 23). Per questi motivi, decide: I. L'appello è accolto nella sua domanda subordinata e la sentenza impugnata è riformata come segue:

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