

# TI\_GERICHTE 11.2019.26 vom 29. Dezember 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-12-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2019.26](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2019.26)

FR: TI\_GERICHTE 11.2019.26 du 29 décembre 2020

IT: TI\_GERICHTE 11.2019.26 del 29 dicembre 2020

## Regeste

Proprietà per piani: contestazione di risoluzioni assembleari

## Erwägungen

### E. 000

è sicuramente raggiunta, questa Camera avendo già avuto modo di stabilire nella sentenza di rinvio del

### E. 16

agosto 2018 che la cifra di “almeno fr. 30 000.–” indicata dagli attori nella petizione non appare inverosimile e non è contestata (sentenza inc. 11.2016.73, consid. 1). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore degli attori il 15 gennaio 2019 (tracciamento dell'invio n. \_\_\_\_\_, agli atti ). Presentato il 14 febbraio 2019, ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile. 2. Nella sentenza impugnata il Pretore, accertata la legittimazione attiva di AP 5, AP 3 e AP 4, AP 1 e AP 2, ha passato in rassegna le risoluzioni contestate. Circa l'oggetto n. 2 all'ordine del giorno (approvazione del testo del verbale dell'assemblea del 16 aprile 2014), egli ha rilevato che la contestazione dipendeva inizialmente dall'esito, a quel momento ancora incerto, della causa inc. OR.2014.16 intentata da 14 comproprietari contro tre risoluzioni adottate all'assemblea ordinaria del 16 aprile 2014. E siccome nel frattempo quelle risoluzioni erano state confermate con sentenza del 21 luglio 2015, passata in giudicato, non sussisteva motivo per annullarne il verbale. Per il resto – ha soggiunto il Pretore – gli attori avevano addotto con la replica “argomentazioni inconferenti e poco chiare” (sentenza impugnata, pag. 6 seg.). Trattandosi della risoluzione n. 3, il Pretore ha accertato invece che l'ordine del giorno riguardava l'autorizzazione a stare in lite in favore dell'amministratore condominiale, sempre nella procedura inc. OR.2014.16, che – come detto – si era ormai conclusa (sentenza impugnata, pag. 7). Per quanto attiene alle risoluzioni n. 4 e 5 (modifiche degli art. 13 cpv. 2 e 14 del regolamento), il Pretore ha ritenuto di essersi già espresso sul tema nella menzionata sentenza del 21 luglio 2015 (inc. OR.2014.16), come pure in un'ulteriore decisione – anch'essa passata in giudicato – del 25 settembre 2014 (inc. SE.2013.49), quando aveva prospettato all'amministrazione la facoltà di far approvare (a maggioranza qualificata) un nuovo sistema di riparto dei costi che tenesse conto della diversa situazione in cui versavano i comproprietari con e senza il contratto di locazione stipulato con la società di gestione. Tale modifica – egli ha precisato – si impone per garantire il corretto funzionamento dello stabile quale apparthotel dopo il rifiuto degli attori di sottoscrivere il nuovo contratto di locazione con la H\_\_\_\_\_ AG nonostante “l'onere LAFE fissato nelle singole decisioni di autorizzazione all'acquisto”. La disparità di trattamento che ne deriva – egli ha proseguito – non denota una manifesta violazione della legge né uno “svuotamento” dell'obbligo di gestione unitaria sancito dall'art. 3.7 del

regolamento, ma si giustifica alla luce della decisione degli attori di non firmare il contratto di locazione a dispetto dell'onere LAFE. Senza contare – ha soggiunto il primo giudice – che il nuovo riparto dei costi comuni non comporta in realtà una disuguaglianza di trattamento né un peggioramento della situazione degli attori, ma – come si evince da una tabella prodotta dalla convenuta (doc. 2) – si traduce finanche in uno sgravio per i comproprietari \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, mentre comporta un leggero aumento dell'1.99% per la comproprietaria AP 5 (sentenza impugnata, pag. 8 a 10, consid. C/a/c/d/e). Il Pretore non ha ravvisato infine un conflitto di interesse in capo alla F\_\_\_\_\_ SA, che non era pertanto tenuta ad astenersi dalla votazione, come chiedevano gli attori (sentenza impugnata, pag. 8, consid. C/b). Quanto alle risoluzioni n. 6 e 7 (approvazione dei consuntivi per gli anni 2012 e 2013 e scarico dell'amministratore), il Pretore ha rilevato che le citate modifiche del regolamento possono essere imposte a un comproprietario anche con effetto retroattivo, sempre che ciò non arrechi al comproprietario uno svantaggio. Per il primo giudice manca tuttavia la dimostrazione che la situazione sia peggiorata per gli attori, circostanza che essi avrebbero potuto provare con la semplice esibizione dei documenti attestanti il reddito netto prodotto dai loro appartamenti prima e dopo la modifica. In difetto di ciò – ha continuato il Pretore – le prove richieste dagli attori alle prime arringhe, prove che nemmeno erano state correttamente annunciate in conformità all'art. 221 cpv. 1 lett. e CPC, risultavano ininfluenti. Senza dimenticare – egli ha epilogato – che gli attori medesimi avrebbero potuto rimediare ai lamentati “svantaggi” sottoscrivendo il contratto di locazione con il nuovo esercente (sentenza impugnata, pag. 11 seg.). 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). 4. Gli appellanti lamentano anzitutto una violazione del loro diritto di essere sentiti. Si dolgono che il Pretore abbia rifiutato di assumere documenti dalla F\_\_\_\_\_ SA e dall'H\_\_\_\_\_ AG, come pure di richiamare dalla controparte e dall'\_\_\_\_\_ AG tutta la documentazione contabile, compresi i giustificativi sulla locazione degli appartamenti degli attori e degli altri comproprietari. Al Pretore essi fanno carico inoltre di avere rifiutato l'acquisizione agli atti di documenti relativi a tutte le spese condominiali e di ogni altra spesa inerente alla gestione alberghiera e del condominio dal 2005 in poi, così come l'escussione testimoniale del \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ L \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, respingendo l'interrogatorio delle parti. A mente degli appellanti la mancata assunzione di tali prove ha impedito loro di dimostrare “gli svantaggi dei condomini di minoranza”, “l'impossibilità di conferire effetto retroattivo alle modifiche del regolamento”, il conflitto d'interessi della F\_\_\_\_\_ SA,

così come la difformità delle modifiche degli art. 13 e 14 del regolamento con l'art. 3.7 del medesimo. A parte ciò, gli appellanti deplorano che il Pretore, contrariamente a quanto prospettato nell'ordinanza del 21 aprile 2016, non ha motivato il rifiuto delle prove offerte neppure con la sentenza impugnata e ha fondato il proprio giudizio soltanto su un documento della controparte (doc. 2) ch'essi avevano subito censurato. Gli interessati contestano inoltre il rimprovero che il Pretore ha rivolto loro per la prima volta nella decisione finale di non avere indicato i mezzi di prova in conformità all'art. 221 cpv. 1 lett. e CPC. Biasimo a loro parere ingiustificato, poiché in siffatta eventualità il primo giudice avrebbe dovuto sollecitarli a rimediare all'asserito vizio con l'interpello (art. 56 CPC) o rinviarli alla sanatoria prevista dall'art. 132 cpv. 1 CPC. Il fatto che nell'ordinanza sulle prove del 21 aprile 2016 egli non abbia accennato a tale difetto dimostra – essi asseverano – che i mezzi di prova adatti, influenti, ammissibili e utili sono stati offerti nel rispetto delle norme di procedura. a) Dall'asserto secondo cui il Pretore non ha motivato il rifiuto delle prove offerte neppure con la sentenza impugnata va subito sgombrato il campo. Il primo giudice aveva già anticipato simile diniego per vero nell'ordinanza del 21 aprile 2016, argomentando che le prove indicate apparivano ininfluenti ai fini del giudizio. Egli ha poi confermato il rifiuto nella sentenza impugnata, rilevando che per dimostrare il peggioramento introdotto dalle modifiche del regolamento sarebbe bastato agli attori documentare il rendimento dei loro appartamenti prima e dopo la modifica. E gli attori non pretendono che ciò fosse impossibile. Senza contare che, come attestano gli stessi appellanti, il Pretore ha addotto nella sentenza l'ulteriore argomento circa l'insufficiente indicazione delle prove a norma dell'art. 221 cpv. 1 lett. e CPC. Manifestamente infondata, la doglianza di carente motivazione cade dunque nel vuoto. b) Nella misura in cui lamentano il rifiuto di esperire prove da parte del Pretore, gli appellanti trascurano poi che avrebbero potuto chiedere a questa Camera di procedere essa medesima al riguardo (art. 316 cpv. 3 CPC; DTF 138 III 376 consid. 4.3.1). Dovendosi assumere singoli mezzi di prova che il primo giudice ha rifiutato o nuovi mezzi di prova proponibili in virtù dell'art. 317 cpv. 1 CPC oppure riassumere mezzi di prova già esperiti in prima sede, di regola la giurisdizione d'appello procede direttamente, anche se in base al proprio apprezzamento può decidere di rinviare gli atti al primo giudice. Ma un appellante non può esigere ciò (analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2017.85 del 17 aprile 2019 consid. 4a con riferimenti). In concreto la richiesta volta a far annullare la decisione impugnata e far tornare la causa in prima sede per la completazione dell'istruttoria non può dunque entrare in linea di conto. c) Si aggiunga che neppure in questa sede gli appellanti spiegano perché – circostanza che già il Pretore aveva revocato in dubbio – essi non disponessero di alcun documento e non potessero fornire la prova relativa al rendimento dei loro appartamenti. Riflessioni analoghe valgono per la contestata inosservanza dell'art. 221 cpv. 1 lett. e CPC nell'indicazione dei singoli mezzi di prova. Nella sentenza impugnata il Pretore ha chiaramente indicato perché gli attori non hanno rispettato tale norma, ma si sono accomodati di indicare sotto i fatti esposti nella petizione un “accenno lapidario ai doc. A-B”, ripetendo nella replica “Prove: tutte quelle richieste con la petizione” (sentenza impugnata, pag. 12). Gli appellanti affermano di avere “indicato in modo preciso i singoli mezzi di prova con riferimento ai fatti esposti in petizione e poi in replica”, ma con l'argomentazione del Pretore non si confrontano. Quanto al rimprovero mosso al primo giudice di non avere fatto uso dell'interpello (art. 56 CPC), essi perdono di vista che, trattandosi di una parte patrocinata professionalmente, la portata dell'interpello è limitata. Quell'istituto non serve in ogni modo – e anzitutto – per rimediare a negligenze procedurali

(sentenze del Tribunale federale 4A\_207/2019 del 17 agosto 2020 consid. 4.2 con rinvii). Il richiamo alla sentenza del Tribunale federale 4A\_87/2012 del 10 aprile 2012 – emessa per altro in una materia come la locazione retta dal principio inquisitorio “attenuato” – non è dunque pertinente. Né sussidia agli appellanti il richiamo (senza motivazione) all'art. 132 cpv. 1 CPC, ove appena si pensi che il vizio rilevato dal primo giudice nel caso specifico non si riconduce a una svista e non è paragonabile alla mancata firma di un atto per inavvertenza o alla mancata produzione della procura (sentenza del Tribunale federale 5A\_1036/2019 del 10 giugno 2020 consid. 4.4). Poco importa quindi, in condizioni del genere, che il Pretore non abbia accennato al vizio nell'ordinanza sulle prove. Per tacere del fatto che egli aveva, comunque sia, riservato ulteriori motivazioni al momento della decisione finale. Sulla violazione del diritto di essere sentiti l'appello manca così di consistenza. 5. Nel merito gli appellanti contestano in primo luogo il mancato annullamento della risoluzione n. 2 ( approvazione del testo del verbale dell'assemblea ordinaria del 16 aprile 2014). Sostengono che la riserva da loro inizialmente formulata di eventualmente rinunciare alla contestazione dell'ordine del giorno non poteva essere adottata per confermare “il buon fondamento” della risoluzione impugnata. Essi criticano – da un lato – l'assenza di motivazione della decisione pretorile e – dall'altro – la mancata acquisizione delle prove offerte, che avrebbe dimostrato a loro parere l'incompatibilità della modifica retroattiva inerente al riparto delle spese condominiali con il regolamento. Da ciò essi desumono l'annullabilità della delibera, a prescindere da quanto figura nella sentenza del 21 luglio 2015. Per quel che è della prima doglianza, essa è manifestamente infondata, giacché il Pretore ha puntualmente illustrato la sua posizione (sopra, consid. 2). Per quanto riguarda la seconda doglianza, non si comprende quale sia il nesso con la risoluzione in rassegna. Ad ogni buon conto la questione appare ormai superata dopo quanto si è esposto al consid. 4 sulla mancata acquisizione delle prove notificate dagli attori. Senza dimenticare che la contestazione di un verbale deve vertere sulla correzione o rettifica di errori di formulazione (cfr. Wermelinger in: Zürcher Kommentar, 2<sup>a</sup> edizione, n. 155 segg. ad art. 712 h CC), ciò che neppure gli appellanti invocano nella fattispecie. Su questo punto la sentenza impugnata resiste dunque alla critica. 6. Gli appellanti postulano inoltre l'annullamento della risoluzione assembleare n. 3. La richiesta tuttavia è completamente sprovvista di motivazione (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC), sicché al riguardo l'appello si rivela d'acchito irricevibile. 7. Contestata è altresì la validità delle risoluzioni n. 4 e 5. In proposito gli appellanti definiscono irrilevante ai fini del presente giudizio il richiamo alle precedenti cause inc. OR.2014.16 e SE.2013.49, nelle quali il Pretore non si era ancora espresso sulla liceità della modifica regolamentare sotto il profilo della parità di trattamento fra comproprietari con e senza il contratto di locazione con la società di gestione. Modifica che – essi ribadiscono – snatura l'obbligo, garantito dall'art. 3.7 del regolamento, di trattamento paritario e unitario per tutto il complesso e abilita l'esercente a locare a beneplacito gli appartamenti di quei condomini, i quali pur senza contratto glieli affidano in conformità all'onere LAFE, “producendo loro meno reddito, ma fatturandogli comunque tutte le spese condominiali ad essi connessi”. Gli appellanti assumono poi che il Pretore non manca di contraddirsi nella misura in cui rileva che l'unitarietà è garantita dal fatto che tutti i comproprietari mettono a disposizione i loro appartamenti a fini alberghieri, salvo ammettere che sussistono differenze dovute alla scelta di taluni comproprietari di non sottoscrivere il contratto di locazione con la società di gestione alberghiera, ciò che a suo modo di vedere giustifica un trattamento diverso tra i due gruppi di condomini. Per gli appellanti tale soluzione, oltre che offendere il regolamento, è arbitraria perché obbliga

taluni comproprietari a firmare un contratto “assolutamente sfavorevole”, suscettibile di porre a loro carico una serie di costi che per regolamento non potrebbero essere loro addebitati. Essi escludono che la mancata sottoscrizione di un tale contratto contravvenga all'onere LAFE fissato nelle singole decisioni di autorizzazione all'acquisto e ritengono che già la messa a disposizione a fini alberghieri dei loro appartamenti per un certo numero di giorni annui adempia tale obbligo. Lasciare decidere all'amministrazione – essi soggiungono – il metodo di calcolo, non più unitario, delle spese determina per loro un chiaro scapito. Gli appellanti non si dicono contrari a priori alla firma di un nuovo contratto, purché favorevole e accettabile. La disparità di trattamento esistente non è, in definitiva, imputabile a una loro scelta, come sostiene il Pretore, ma è causata da una modifica regolamentare che invece di determinare la suddivisione delle spese comuni in base alla quota millesimale, come in passato, introduce una differenza secondo che sia stato stipulato o no un contratto di locazione. Gli appellanti deplorano in seguito che il Pretore, fondandosi su un'allegazione di parte non suffragata da prove (come è invece il doc. 2), ha negato un peggioramento della loro situazione. Reputano infine che la modifica del regolamento favorisca pressoché esclusivamente il proprietario dell'appartamento n. 1, ovvero la F\_\_\_\_\_ SA, la quale oltre che essere stata la precedente società di gestione e appartenere – per sua stessa ammissione – al medesimo proprietario di quella attuale, si vedrebbe ora esonerata dall'assunzione di un importo pari al 10% delle spese comuni. Tale circostanza avrebbe dovuto indurre la F\_\_\_\_\_ SA ad astenersi dalla votazione o avrebbe dovuto indurre almeno il Pretore a riscontrare un manifesto conflitto d'interessi, essendo dimostrato che la F\_\_\_\_\_ SA e la H\_\_\_\_\_ AG sono in sostanza lo stesso soggetto economico e hanno identici interessi sull'immobile. a) Per quel che è della rilevanza ai fini del presente giudizio delle precedenti cause inc. OR.2014.16 e SE.2013.49, si conviene che il tema legato alla liceità della modifica regolamentare sotto il profilo della parità di trattamento fra comproprietari non è ancora passato al vaglio dell'autorità giudiziaria. Nella causa SE.2013.49 il Pretore si era limitato ad annullare la risoluzione relativa al consuntivo dell'anno 2012, rilevando che essa si scostava dal criterio di ripartizione previsto dal regolamento allora vigente (art. 13 cpv. 2). Per il resto il Pretore aveva prospettato in quell'occasione unicamente la possibilità per l'amministrazione di proporre all'assemblea una modifica del regolamento (a maggioranza qualificata) che prevedesse un nuovo sistema di riparto, il quale tenesse conto della diversa situazione tra comproprietari con e senza contratto di locazione con la società di gestione (sentenza del 25 settembre 2015, consid. 3/A/c). Quanto alla successiva sentenza del 21 luglio 2015 (inc. OR.2014.16), il Pretore ha dichiarato senza oggetto l'azione contro il consuntivo del 2013 dopo che il 3 novembre 2014 l'assemblea aveva modificato l'art. 13 cpv. 2 di quel regolamento e aveva adottato una nuova risoluzione sul medesimo consuntivo (sentenza citata, consid. 4/A/c). Ne segue, in definitiva, l'irrelevanza di siffatte procedure per il presente giudizio, come fanno valere gli appellanti. b) Quanto invece all'avversata partecipazione della F\_\_\_\_\_ SA alla votazione sulla delibera, versando tale società in un conflitto d'interesse (nell'accezione dell'art. 68 CC in relazione con l'art. 712 m cpv. 2 CC), si ricordi che qualora siano impugnate – come in concreto – risoluzioni assembleari per difetto di forma, chi ricorre al giudice deve dimostrare di avere sollevato il vizio già all'assemblea, salvo non avere partecipato alla medesima (DTF 136 III 177 consid. 5.2.1 con richiami; sulla questione del conflitto d'interessi cfr. la sentenza del Tribunale federale 5A\_709/2010 del 1° marzo 2011 consid. 4 con rinvii). Dal verbale assembleare del 3 novembre 2014 (doc. C) non consta – né gli appellanti pretendono – che gli attori,

rappresentati dal loro legale, abbiano invocato il vizio in tale occasione. Già per questo motivo la doglianza, almeno per coloro che (come i comproprietari \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) erano presenti all'assemblea, è destinata all'insuccesso. Se tale conclusione valga anche per AP 2, assente a quell'assemblea (doc. C), può rimanere indeciso. Ad ogni buon conto il Pretore ha rilevato che l'introduzione di un differente regime dei costi condominiali per determinati comproprietari – fra cui la F\_\_\_\_\_ SA, a non solo – rispetto ad altri non comporta un conflitto d'interessi né per i primi né per i secondi. Egli ha precisato infatti che, si seguisse la tesi contraria degli attori, anche gli altri comproprietari avrebbero dovuto astenersi dal voto, essendo interessati. Da ciò il primo giudice ha desunto la “palese inconferenza della doglianza”, per tacere del fatto che gli attori confondono la F\_\_\_\_\_ SA con la H\_\_\_\_\_ AG (sentenza impugnata, pag. 9). Con la prima argomentazione gli appellanti non si confrontano nemmeno di scorcio, limitandosi a sottolineare l'identità economica della F\_\_\_\_\_ SA e della H\_\_\_\_\_ AG. Così facendo, essi trascurano tuttavia che la sentenza del Pretore si fonda su due motivazioni indipendenti. Avrebbero dovuto perciò contestarle entrambe (DTF 142 III 368 consid. 2.4 con richiami). In difetto di ciò, su questo punto l'appello si rivela finanche irricevibile. c) Relativamente al fatto che la modifica degli art. 13 cpv. 2 e 14 del regolamento snaturerebbe l'obbligo, sancito dall'art. 3.7 del regolamento medesimo, di trattamento paritario e unitario di tutto il complesso immobiliare, il testo del vecchio art. 13 cpv. 2 era il seguente (doc. C): Le spese comuni sono a carico di tutti i comproprietari. Un importo pari al 10% di tali costi sono assunti dal proprietario dell'appartamento n. 1. Il residuo 90% è ripartito tra gli altri comproprietari in proporzione alla propria quota condominiale. In seguito alla modifica l'attuale art. 13 cpv. 2 del regolamento prevede invece che (doc. C): La ripartizione delle spese comuni viene eseguita sulla base della tabella allegata al presente regolamento (allegato 1), già in vigore fin dal 1987 e dal quel momento in poi validamente applicata. La medesima ripartizione si applica ai versamenti dei comproprietari per l'alimentazione del fondo di rinnovamento (§ 17 del presente regolamento). Quanto all'art. 14 del regolamento, la precedente versione disponeva che: Per eventuali spese che non dovessero concernere, o solo in misura ridotta, alcuni comproprietari, saranno allestiti appositi conteggi (cpv. 1). Tasse relative a telefono, radio telefono, eccetera saranno ripartite conformemente al numero degli apparecchi utilizzati (cpv. 2). Il nuovo art. 14 (doc. C) riprende testualmente il cpv. 1, sposta il cpv. 2 (invariato) al cpv. 4 e aggiunge i seguenti nuovi capoversi 2 e 3: (cpv. 1 invariato) Lo stesso vale per le spese comuni e per le spese di gestione alberghiera relative alle quote di quei comproprietari che per loro decisione si sottraggono all'obbligo di sottoscrizione del contratto di locazione stabilito dal § 3.7 del presente regolamento (cpv. 2). In particolare, questi comproprietari non hanno diritto di avvalersi dei vantaggi previsti dal contratto stesso, siano essi relativi al versamento di una quota di pigione annua in loro favore, oppure alla riduzione, a carico della società di gestione, di una parte delle spese condominiali risultanti a rendiconto, come previsto dal contratto di locazione. Essi dovranno sopportare tutti i costi, della gestione condominiale e di quella alberghiera, cagionati o comunque legati alle loro unità condominiali. L'amministratore e la società di gestione concordano il trattamento contabile amministrativo delle unità del condominio con e senza contratto di locazione nel rispetto della legge e del regolamento (cpv. 3) (cpv. 4 corrispondente al vecchio cpv. 2) d) Riepilogate le due modifiche regolamentari, si impone una premessa d'ordine generale. Per garantire l'esercizio permanente di un apparthotel (art. 10 lett. b LAFE: RS 211.412.41) il legislatore obbliga infatti l'esercente alla relativa gestione

alberghiera e i proprietari a mettere a disposizione dell'esercente le loro unità abitative (cfr. gli art. 7 cpv. 1 e 11 cpv. 2 lett. g OAFE: RS 211.412.411). Si tratta di un obbligo di diritto pubblico permanente, eccettuata la possibilità di una revoca per ragioni imperative (art. 14 cpv. 4 LAFE). Un accordo di diritto privato non può derogare a tale onere. L'esercente dell'apparhotel è tenuto pertanto a stipulare con i proprietari delle unità abitative un contratto di locazione o di gestione alberghiera. Tale contratto è sì di diritto privato, ma poiché serve all'assolvimento di un onere di diritto pubblico è dichiarato vincolante nell'autorizzazione originaria e può essere modificato o revocato solo con il consenso dell'autorità amministrativa. È garantito così, sotto il profilo del diritto pubblico, il rispetto del contratto di locazione iniziale, la cui inosservanza comporterebbe la revoca dell'autorizzazione a norma dell'art. 25 LAFE. In caso di scioglimento del contratto l'onere non si estingue. I proprietari sono tenuti a stipulare un nuovo contratto di gestione alberghiera con un'altra società per adempiere l'onere iniziale (DTF 130 II 295 consid. 2.3 con riferimenti; RDAT II-1995 pag. 152 n. 57). Finché non è siglato un nuovo contratto e tale contratto non è approvato dall'autorità è possibile che i contratti precedentemente conclusi secondo l'autorizzazione globale continuino a rimanere validi (DTF 130 II 297 consid. 2.3, 118 Ib 185 consid. 4c). e) Ciò posto, il fatto che taluni comproprietari del AO 1, fra cui gli appellanti, non abbiano firmato un contratto con il nuovo esercente designato dall'assemblea il 27 giugno 2011 (doc. U nell'inc. OA.2009.7) contravviene agli oneri testé riassunti, menzionati nel registro fondiario e ripresi nel regolamento della proprietà per piani (in particolare gli art. 1 e 3: doc. D). Invece di consacrare uno stato di illegalità attraverso una modifica del regolamento che, per tenere conto della situazione descritta, introduce un nuovo riparto millesimale “modificato” (verbale del 18 aprile 2016, duplica ad 8) sulla base di criteri che non sono neppure noti (doc. C, allegato 1, e doc. 2) e instaura – per quanto accertato dal Pretore medesimo (sentenza impugnata, pag. 9) – un differente regime di ripartizione dei costi condominiali, la Comunione dei comproprietari avrebbe dovuto rivolgersi all'autorità amministrativa. Dandosi un vuoto contrattuale, le autorità preposte al rilascio dell'autorizzazione LAFE hanno infatti la possibilità di ammonire i proprietari refrattari alla stipulazione di un nuovo contratto, sotto comminatoria della revoca del permesso, obbligandoli finanche – se necessario – ad accettare determinate modifiche contrattuali (DTF 130 II 300 consid. 2.7 seg.). f) Si rammenti che lo stesso Pretore aveva ravvisato il problema allorché nella causa inc. SE.2013.49 aveva segnalato il 4 settembre 2014 all'autorità di prima istanza LAFE la “apparente non conformità della situazione venutasi a creare presso il Condominio \_\_\_\_\_” (sentenza del 25 settembre 2014, pag. 6). Che cosa sia stato di tale segnalazione non è dato di sapere, né il presidente dell'Autorità di prima istanza LAFE risulta avere contezza in proposito. Sta di fatto che, come ha accertato il Pretore (sentenza impugnata, pag. 8 consid. a in fine, pag. 10 consid. e in fine), la situazione di irregolarità permane ed essa non può essere sanata attraverso una modifica regolamentare degli art. 13 e 14. Certo, gli appellanti si sono rifiutati di sottoscrivere un contratto di gestione con il nuovo esercente. Spetterà di conseguenza a quest'ultimo o alla Comunione dei comproprietari adire l'autorità amministrativa per indurre i comproprietari senza contratto a concludere il nuovo accordo oppure, ove ciò non fosse possibile, per ottenere una revoca del permesso. In definitiva, nella misura in cui lamenta l'incompatibilità della modifica regolamentare con l'obbligo previsto dall'art. 3.7 del regolamento (ma già imposto dal diritto pubblico) di gestione unitaria per tutto il complesso immobiliare e di conclusione di un contratto di locazione e di gestione con ogni singolo comproprietario, l'appello si rivela provvisto di buon diritto. Già per questo motivo le

risoluzioni n. 4 e n. 5 vanno annullate e la sentenza impugnata riformata. Ciò rende superfluo esaminare le ulteriori censure dei ricorrenti. 8. Gli appellanti postulano anche l'annullamento delle risoluzioni n. 6 e 7 (a pprovazione dei consuntivi e dei rapporti di revisione con relativo discarico dell'amministrazione per i periodi dal 1° gennaio al 31 dicembre 2012 e dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013). I conti in rassegna sono stati elaborati sulla base del riparto previsto dai nuovi art. 13 cpv. 2 e 14 del regolamento, come ha avuto modo di ricordare a più riprese il Pretore (sentenza impugnata, pag. 11 in alto; sentenza del 21 luglio 2015, pag. 7 consid. c nell'inc. OR.2014.16). Di conseguenza l'annullamento delle due modifiche regolamentari comporta altresì l'annullamento dei consuntivi e dei rapporti di revisione per gli anni 2012 e 2013 su cui questi si fondano. Alla luce di ciò non occor-re vagliare le singole argomentazioni degli appellanti in proposito. Che poi il conteggio in esame riprendesse una pratica contabile in atto da anni, ciò che allega la convenuta (osservazioni, pag. 6 in basso), nulla muta. Come ha sottolineato il Pretore, una “perdurante prassi contraria al regolamento non è tale da sanare la situazione e da provocare una ■modifica’ per atti concludenti del regolamento stesso” (sentenza del 25 settembre 2014, pag. 5 consid. c nell'inc. SE.2013.49). A parte quanto precede, le decisioni in esame andrebbero annullate anche per un altro motivo. Una modifica retroattiva del riparto delle spese sarebbe infatti possibile unicamente se adottata all'unanimità o, almeno, con il consenso dei comproprietari svantaggiati ( Wermelinger , op. cit., n. 23a ad art. 712 h CC). Nella fattispecie gli appellanti affermano che l'assunzione delle prove respinte dal Pretore avrebbe permesso loro di dimostrare lo svantaggio introdotto dalle modifiche contestate. Su questo punto non soccorre ripetersi (sopra, consid. 4). Ciò nondimeno, come ha accertato il primo giudice sulla scorta del doc. 2 esibito dalla convenuta, quanto meno AP 5 risulterebbe svantaggiata dal sistema di riparto delle spese introdotto dal nuovo art. 13 cpv. 3 del regolamento. La nuova chiave di riparto prevede un – seppur esiguo – aumento della sua partecipazione ai costi comuni dell'1.99%. E non avendo l'interessata aderito alla modifica del regolamento, questa non potrebbe dispiegare effetto retroattivo sui conti degli anni 2012 e 2013. Anche per tale ragione la sentenza impugnata va di conseguenza riformata. 9. Le spese del giudizio odierno seguono la vicendevole soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). Gli appellanti ottengono l'annullamento delle risoluzioni assembleari n. 4, 5, 6 e 7, mentre vedono confermate le risoluzioni n. 2 e n. 3. Considerata la diversa portata degli oggetti impugnati, e in particolare il maggior impatto fi-nanziario delle deliberazioni n. 4 a 7, si giustifica che gli appellanti sopportino un quarto delle spese processuali e che il resto sia posto a carico della convenuta. Ciò giustificerebbe di compensare in parte le ripetibili (v. RtiD II-2016 pag. 638 n. 24c). Sta di fatto che la convenuta si è difesa per il tramite del proprio amministratore, senza pretendere di avere subito perdite di guadagno o affrontato esborsi di rilievo (nella prospettiva di un'eventuale indennità d'inconvenienza: art. 95 cpv. 3 lett. c CPC). Essa va chiamata perciò a rifondere alla controparte tre quarti delle ripetibili da questa sopportate (analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2019.101 del 22 maggio 2020, consid. 7). Il riparto delle spese e delle ripetibili di primo grado segue identica sorte. 10. Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente anche la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv.1 lett. b LTF per un ricorso in materia civile (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: I. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è parzialmente accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 2. Nella misura in cui è introdotta da AP 1, AP 2, AP 3 con AP 4 e AP 5, la petizione è parzialmente accolta, nel senso che sono annullate le risoluzioni n. 4, 5, 6 e 7 con cui l'assemblea straordinaria 3 novembre 2014 dei AO 1 ha

approvato la modifica degli art. 13 cpv. 2 e 14 del regolamento, come pure i conti consuntivi e i rapporti di revisione, con discarico dell'amministratore, per gli anni 2012 e 2013. 3. Le spese processuali di fr. 2915 .- (fr. 3500.- meno fr. 583.33 già addebitati ai comproprietari \_\_\_\_\_ al momento della loro dimissione dalla lite) sono poste per un quarto solidalmente a carico di AP 1 , AP 2, AP 3 con AP 4 e AP 5 Per il resto sono poste a carico della convenuta, che rifonderà a questi ultimi fr. 3000 .- complessivi per ripetibili ridotte. II. Le spese di appello, di fr. 3000.- complessivi, da anticipare dagli appellanti, sono poste per un quarto solidalmente a carico dei medesimi e per il resto a carico della AO 1- AO 1, che rifonderà a AP 5 , AP 3 e AP 4, AP 1 e AP 2 fr. 3000.- complessivi per ripetibili ridotte. III. Notificazione a: – avv. – ing. 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 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 subsidiario 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.