

TI_GERICHTE 11.2020.111 vom 25. November 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-11-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2020.111

FR: TI_GERICHTE 11.2020.111 du 25 novembre 2021

IT: TI_GERICHTE 11.2020.111 del 25 novembre 2021

Regeste

Comproprietà ordinaria: contestazione di delibera assembleare (qualifica degli interventi edili e maggioranze richieste)

Erwägungen

E. 1

Le sentenze emanate dai Pretori (o dai Pretori aggiunti) 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). Una contestazione di 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 (analogamente: RtiD I-2004 pag. 610 n. 118c). In concreto la soglia di fr. 10 000.– è manifestamente raggiunta, il primo giudice avendo stimato il valore litigioso in “quasi fr. 290 000.–”, corrispondenti al costo complessivo dei lavori preventivati dall'ing. S_____ T_____ in fr. 266 000.– più IVA (sentenza impugnata, consid. 7). Le parti non discutono tale importo, che non appare inverosimile. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore dell'attrice il 22 giugno 2020 (tracciamento dell'invio n. 98._____, agli atti). Il termine di ricorso è cominciato a decorrere così il 23 giugno 2020, ma è rimasto sospeso dal 15 luglio al 15 agosto 2020 in virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. b CPC e sarebbe scaduto domenica 23 agosto 2020, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell' art. 142 cpv. 3 CPC. Introdotto il 24 agosto 2020, ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Come si è visto (sopra, lett. G), durante lo scambio degli allegati preliminari dinanzi al Pretore aggiunto, il 23 agosto 2018, AO 21 ha venduto la sua quota di comproprietà di 1 / 53 a R_____ M_____ e C_____ T_____ C_____, i quali l'hanno venduta a loro volta il 19 dicembre 2019 alla T_____ AG di _____. Nel corso dell'istruttoria di primo grado inoltre, il 14 dicembre 2018, AO 37, AO 19 e AO 38 hanno venduto la loro quota di comproprietà di 1 / 53 a F_____ e U_____ P_____, _____, i quali ne sono divenuti comproprietari nella misura di 1 / 106 ognuno. Infine il 22 settembre 2020, in pendenza di appello, AO 42 ha venduto la sua quota di comproprietà di 1 / 53 a W_____ S_____ e E_____ M_____ S_____, _____, i quali ne sono divenuti comproprietari in proporzione di 1 / 106 ciascuno. I venditori sono stati invitati così da questa Camera a comunicare l'eventuale subingresso degli acquirenti in loro vece nel

processo e il loro consenso alla sostituzione di parte, l'art. 83 cpv. 1 CPC prevedendo che qualora l'oggetto litigioso sia alienato durante il processo, l'acquirente può subentrare in causa al posto dell'alienante (art. 83 cpv. 1 CPC). Avvertiti che il loro silenzio sarebbe stato interpretato come rinuncia al subingresso, rispettivamente come mancata autorizzazione al subingresso, nella fattispecie gli alienanti non hanno reagito. In circostanze del genere non si è perfezionata perciò alcuna sostituzione di parte. La questione è sapere quali conseguenze ne derivino. a) L'attuale Codice di procedura civile non prevede più l'istituto della sostituzione processuale (*Prozessstandschaft*), diversamente dal vecchio Codice di procedura civile ticinese (art. 110 cpv. 1 vCPC), in virtù del quale l'alienante dell'oggetto litigioso poteva continuare a condurre il processo in proprio nome, ma con effetti estensibili all'acquirente, riservata la protezione della buona fede (RtiD I-2016 pag. 684 consid. 2 e pag. 685 consid. 3 con richiami). D'altro lato il comproprietario che intenda contestare la validità di una deliberazione assembleare deve convenire tutti gli altri comproprietari riuniti in litisconsorzio necessario, non sussistendo nella comproprietà ordinaria una comunione dei comproprietari simile a quella della proprietà per piani, (*Perruchoud* , *La communauté dans la copropriété ordinaire*, Zurigo/San Gallo 2006, pag. 197 n. 308, pag. 212 n. 332 e pag. 215 n. 338; cfr. inoltre *Jeandin* in: *Commentaire romand, CPC*, 2^a edizione, n.

E. 7

L'attrice fa valere altresì che nemmeno l'art. 13.6 del regolamento per l'uso e l'amministrazione della comproprietà può derogare a norme di legge sulle maggioranze necessarie. Essa ricorda che per l'articolo in questione ■ l'assemblea prende le sue decisioni a maggioranza semplice (la metà più uno) dei comproprietari aventi diritto di voto e presenti all'assemblea nella misura in cui il regolamento o la legge non preveda diversamente ■ (doc. D). Se non che – essa soggiunge – proprio la legge prevede altrimenti, prescrivendo la maggioranza semplice di tutti i comproprietari per i lavori necessari, la doppia maggioranza per quelli utili e l'unanimità per quelli voluttuari. Relativamente alle maggioranze richieste per decidere lavori utili e voluttuari, si è spiegato che i lavori in questione sono necessari, sicché al proposito non giova ripetersi (consid. 4 e 5). Quanto alla maggioranza per eseguire lavori necessari, invece, non è chiaro quali conseguenze l'interessata intenda trarre dal suo argomento. Essa trascura in ogni modo che quel 25 settembre 2017, quando l'assemblea dei comproprietari ha votato l'oggetto n. 4 all'ordine del giorno, è stata raggiunta sia la maggioranza di tutti quanti i comproprietari allora iscritti nel registro fondiario (maggioranza di 15 comproprietari su un totale di 23: doc. E, pag. 2 e 5 con l'allegato dell'elenco degli aventi diritto di voto) – come riconosce l'attrice medesima (memoriale, pag. 3 in fondo) – sia la maggioranza prevista dall'art. 13.6 del regolamento (maggioranza di 15 comproprietari su 16 presenti o rappresentati all'assemblea). Non constano quindi essere state offese norme legali o regolamentari. Né tocca al giudice, nelle circostanze descritte, sostituirsi alla volontà della maggioranza (cfr. *I CCA*, sentenza inc. 11.2018.63 del 24 gennaio 2020 consid. 9 con richiami; più in generale, sulla possibilità di prevedere nel regolamento le modalità di presenza e di voto, v. *Perruchoud* , *La communauté dans la copropriété ordinaire*, op. cit., pag. 119 n. 178 e pag. 122 a 124 ni. 187 segg.). Anche su questo punto l'appello vede così la sua sorte segnata.

E. 8

Da ultimo l'appellante postula l'addebito degli oneri processuali di prima sede ai convenuti, con obbligo per questi ultimi di rifonderle fr. 16 000.– per ripetibili. Tale domanda non ha tuttavia portata autonoma, ma è subordinata all'accoglimento dell'appello. L'ipotesi non

verificandosi in concreto, la richiesta si rivela così senza oggetto.

E. 9

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre ai convenuti, che hanno formulato osservazioni all'appello e una duplice spontanea tramite un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili.

E. 10

Considerato l'esito dell'appello, destinato all'insuccesso, può continuare a rimanere indecisa la questione, trattata al consid. 2, legata alle conseguenze del mancato subingresso degli acquirenti (la T _____ AG, F _____ e U _____ P _____, W _____ S _____ e E _____ M _____ S _____) nel processo.

E. 11

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 (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 9000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà ai convenuti fr. 10 000.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv. ; – avv. .
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 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.