

TI_GERICHTE 11.2020.153 vom 26. August 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-08-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2020.153

FR: TI_GERICHTE 11.2020.153 du 26 août 2022

IT: TI_GERICHTE 11.2020.153 del 26 agosto 2022

Regeste

Proprietà per piani: contestazione di risoluzione assembleare

Erwägungen

E. 000

“(petizione, n. 2, pag. 2) non apparendo inverosimile e non essendo posta in discussione dalla convenuta. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata alla patrocinatrice delle attrici il 21 settembre 2020 (tracciamento dell'invio n. 98. _____, agli atti). Presentato il 20 ottobre 2020, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Le appellanti sollecitano il richiamo degli incarti CM.2017.453 e OR.2018.47. Tali fascicoli sono già stati trasmessi d'ufficio alla Camera di modo che il loro richiamo si rivela superfluo. In simili circostanze giova procedere senza indugio alla trattazione dell'appello.

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore aggiunto, riepilogata la cronistoria della vicenda, ha ritenuto anzitutto che la censura inerente all'insufficiente descrizione dell'oggetto n. 11 all'ordine del giorno (“Tende orizzontali: votazione : consenso – posa tende ”) è al limite dell'abuso di diritto. Egli ha accertato che già durante l'assemblea generale straordinaria del 22 marzo 2017 i comproprietari avevano previsto di valutare alla successiva assemblea la proposta della P _____ SA riguardo alla posa delle tende. Visto che tale documento (con le schede tecniche) è pervenuto il 4 aprile 2017 a tutti i comproprietari, questi ultimi “potevano e dovevano intendere in buona fede che la trattanda n. 11 si riferisse alla posa delle tende verticali alle facciate sud-est del blocco A e sud-ovest del blocco B” . A conoscenza della formulazione dell'oggetto n. 11 sin dal 19 maggio 2017, le attrici avrebbero dovuto così sollevare le loro contestazioni prima dell'assemblea generale ordinaria del 31 maggio 2017. Quanto al fatto che ai comproprietari non sia stato distribuito il preventivo di massima dell'architetto F _____ insieme con la convocazione (allegato al verbale: doc. F), secondo il Pretore aggiunto ciò non giustifica l'annullamento della risoluzione impugnata (sentenza impugnata, pag. 1 a 4, secondo paragrafo). Il Pretore aggiunto non ha disconosciuto che l'art. 5 cpv. 3 lett. e del regolamento per l'amministrazione e l'uso del condominio vieta ai condomini “ di installare tende esterne per la protezione solare (...) di modello e colore diverso da quello unitario scelto per tutto il condominio”. A mente sua però tale norma non si applica alla fattispecie, poiché in concreto la decisione di aggiungere nuove tende uguali a quelle originarie è stata presa dall'assemblea generale e non da un singolo comproprietario. Inoltre, secondo il Pretore aggiunto, la posa delle tende alle due facciate è da considerare “nel suo insieme un

intervento alle parti comuni necessitante dell'autorizzazione dell'assemblea ” (art. 3 cpv. 2 lett. d del menzionato regolamento: tende da sole come oggetto del diritto esclusivo). E siccome l'art. 26 cpv. 2 del regolamento riprende gli art. 647 c segg. CC riguardante lavori di costruzione in caso di comproprietà (norme applicabili per rinvio dell'art. 712 g cpv. 1 CC), il primo giudice ha qualificato la posa delle tende oblique come intervento necessario (nel senso dell'art. 647 c CC appunto), data la situazione “particolarmente grave ” in cui versano i due palazzi a causa dell'insolazione. Di conseguenza, per il Pretore aggiunto la prima risoluzione assembleare, adottata all'unanimità dei comproprietari presenti o rappresentati costituenti oltre la metà dei condomini e delle quote millesimali (art. 24 cpv. 1 del citato regolamento), è stata presa validamente. E l'opinione espressa da AP 2 al presidente del giorno qualche minuto prima della deliberazione non era atta in alcun caso a mutare l'esito della votazione (sentenza impugnata, pag. 4, secondo paragrafo). Il Pretore aggiunto ha annullato invece la seconda risoluzione assembleare, riguardante la posa delle tende sulle altre aperture e finestre grandi. Tale oggetto ■ egli ha soggiunto ■ costituiva un argomento nuovo, non annunciato nella convocazione all'assemblea, sicché a tale proposito la trattanda n. 11 all'ordine del giorno era insufficiente (sentenza impugnata, pag. 5 terzo paragrafo, pag.

E. 6

L'art. 67 cpv. 3 CC (applicabile in concreto per rinvio dell'art. 712 m cpv. 2 CC) prevede che non è lecito prendere risoluzioni assembleari su oggetti non debitamente preannunciati, eccetto che gli statuti lo permettano espressamente. La questione va esaminata caso per caso, secondo le circostanze concrete. Un argomento è debitamente inserito nell'ordine del giorno se è indicato in modo che i destinatari non siano colti di sorpresa e possano prepararsi a discuterne (I CCA sentenza inc. 11.2009.32 del 21 dicembre 2012 consid. 3c con rinvio). È sufficiente che, dopo avere preso conoscenza dell'ordine del giorno e degli statuti, costoro sappiano su quali punti si delibererà e, se del caso, si prenderà una decisione (sentenza del Tribunale federale 5A_760/2011 del 18 maggio 2012 consid. 3.2.3.2 con rinvio a DTF 126 III 6 e 7 consid. 2a) . Un a convocazione non accompagnata da un ordine del giorno completo può comportare l'annullamento della decisione assembleare (DTF 136 III 177 consid. 5.1.2). Altrettanto vale qualora la descrizione di un oggetto all'ordine del giorno sia imprecisa, poco chiara o ingannevole. Per decidere se una decisione vada annullata è necessario ponderare tuttavia la gravità del vizio e della violazione. È essenziale determinare così se il vizio allegato poteva influire sull'esito della decisione (sentenza del Tribunale federale 5A_760/2011 del 18 maggio 2012 consid. 3.2.3.2 con rinvio a DTF 132 III 513 consid. 5.3 e DTF 114 II 199 consid. 6).

E. 7

In concreto la formulazione dell'oggetto n. 11 all'ordine del giorno era la seguente (doc. E2) :

E. 11

Da ultimo le attrici ritengono che la decisione impugnata leda gravemente i loro interessi, il Pretore aggiunto avendo trascurato la disparità di trattamento da loro subita, a maggior ragione ove si pensi che il pregiudizio estetico arrecato allo stabile sminuirebbe anche il valore dei loro appartamenti. Se non che, riguardo al pregiudizio estetico, le interessate disconoscono una volta ancora che una risoluzione assembleare incorre nell'annullamento solo ove violi prescrizioni di legge formali o sostanziali, ciò che nella fattispecie è già stato

escluso. Quanto all'asserita disparità di trattamento, la risoluzione contestata potrà anche essere avvertita dalle appellanti come inadeguata, insoddisfacente o inopportuna, ma in realtà non dato a divedere per quale motivo essa configuri una disparità di trattamento nei loro confronti, la posa delle tende non costituendo un obbligo per loro e non comportando spese per il condominio. Anche su quest'ultimo punto l'appello è destinato di conseguenza all'insuccesso.

E. 12

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Le attrici rifonderanno inoltre alla convenuta, che ha presentato osservazioni tramite un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili.

E. 13

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (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 per un ricorso in materia civile (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 2800.– sono poste a carico delle appellanti in solido, che rifonderanno alla controparte, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 3000.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. 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.