

TI_GERICHTE 11.2021.45 vom 18. Mai 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-05-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2021.45_d20220518

FR: TI_GERICHTE 11.2021.45 du 18 mai 2022

IT: TI_GERICHTE 11.2021.45 del 18 maggio 2022

Regeste

Proprietà per piani: revoca dell'amministratore per gravi motivi

Erwägungen

E. 000

è senz'altro raggiunta. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore degli istanti il 24 marzo 2021 (tracciamento degli invii postali n. 98. _____, agli atti). Inoltrato il 2 aprile 2021, l'appello in esame è dunque tempestivo.

E. 2

Il 15 giugno 2021 gli appellanti hanno prodotto una lettera dell'8 giugno precedente in cui il loro patrocinatore invitava l'amministratrice a fornire delucidazioni su alcuni oggetti all'ordine del giorno di una nuova assemblea prevista di lì a breve, senza però ottenere risposta (doc. BBB di appello). Ora, nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile farli valere nemmeno con la diligenza esigibile, tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). Successivo alla decisione impugnata ed esibito senza indugio in appello, il documento in questione è quindi ammissibile. Nella misura in cui appare di rilievo, esso sarà pertanto considerato ai fini del giudizio.

E. 3

Nelle sue osservazioni del 27 aprile 2021 la convenuta afferma che l'appello è carente di motivazione, gli appellanti limitandosi a ribadire quanto esposto con gli allegati di prima sede, senza confrontarsi con la decisione impugnata. A suo parere, gli istanti espongono le loro censure rinviando di continuo a documenti agli atti, ma non dimostrano perché la decisione del Pretore sarebbe erronea, onde l'irricevibilità del rimedio giuridico. a) Giusta l'art. 310 CPC con un appello possono essere censurati l'errata applicazione del diritto (lett. a) e l'errato accertamento dei fatti (lett. b). Per quanto attiene all'obbligo di motivazione, da un memoriale di appello deve evincersi per quali ragioni la sentenza di primo grado sia contestata (DTF 142 I 94 consid. 8.2 con rinvii più di recente: sentenza 4A_297/2021 del 3 febbraio 2022 consid. 4.3). Doglianze generiche e recriminazioni di carattere generale non sono sufficienti, come non è sufficiente reiterare nell'appello le argomentazioni esposte in prima sede. Spetta all'appellante confrontarsi con quanto figura nella sentenza impugnata, indicando dove e in che cosa consisterebbe lo sbaglio del primo giudice. Solo a tali condizioni la giurisdizione di appello può entrare nel merito del ricorso, poiché giudicare un appello non significa rifare il processo di primo grado, ma verificare se la sentenza impugnata resista alla critica (I CCA, sentenza inc. 11.2022.2 del 20 gennaio 2022 consid. 4 con riferimento). b) Nel caso specifico gli istanti riprendono nell'appello gli argomenti

esposti in prima sede, ma non mancano di confrontarsi anche con il giudizio impugnato, spiegando perché a mente loro il Pretore sarebbe caduto in errore nell'accertamento dei fatti o nell'applicazione del diritto. Per il resto, un appello non va confuso con un ricorso in materia civile al Tribunale federale (art. 42 cpv. 2 LTF), in appello essendo sufficiente che dal contesto si evinca per quale ragione un determinato punto della decisione impugnata sarebbe erroneo (I CCA, sentenza inc. 11.2018.98 del 2 dicembre 2019 con rinvio a Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurigo/Basilea/Ginevra 2013, pag. 383). Sotto questo profilo nulla osta così a un esame dell'appello nel merito.

E. 4

Nella sentenza impugnata il Pretore, dopo avere richiamato le condizioni per revocare l'amministratore di una proprietà per piani, ha passato in rassegna i rimproveri mossi dagli istanti e le obiezioni formulate dalla convenuta, giungendo alla conclusione che – in sintesi – “ nel caso in esame non siamo confrontati alla situazione descritta dagli istanti ”. Egli ha accertato che il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani permette il cumulo della funzione di amministratore con quella di comproprietario, che M_____ , sebbene titolare di un'unità e contitolare per un mezzo di un'altra, “ non detiene alcuna posizione di maggioranza ” , che in occasione delle assemblee condominiali alcuni condomini si sono legittimamente fatti rappresentare dall'amministratrice e che “ spesso ” l'assemblea dei comproprietari non è nemmeno presieduta dall'amministratrice, bensì da un altro condomino, tant'è che i relativi verbali non recano la firma di lei, ma quella del presidente dell'assemblea. Ne ha desunto, il primo giudice, che la doglianza degli istanti, stando ai quali l'amministratrice “ può gestire come meglio crede le assemblee condominiali e la verbalizzazione del verbale ”, non trova riscontro. Il Pretore ha appurato altresì che le assemblee condominiali sono ben frequentate, sicché la comunione dei comproprietari non è composta di soli condomini noncuranti, ma che, anzi, quelli presenti alle assemblee appaiono “ come persone interessate agli affari del condominio, determinate e non inclini a farsi influenzare dall'amministratrice o da terzi ” . A suo avviso, poi, l'amministratrice gode in generale della fiducia e della stima da parte di molti condomini, che le conferiscono procura di rappresentanza. Né, egli ha soggiunto, essa consta avere usato le procure a proprio vantaggio o per i propri interessi, dimostrandosi per contro sempre attenta a seguire le indicazioni dei condomini da lei rappresentati. I toni dell'amministratrice, oltre che risultare puntuali e pertinenti, appaiono equilibrati e mai conflittuali. Per il primo giudice non si può dire quindi che M_____ sia la causa o la concausa del clima difficile che pare essersi instaurato in seno al condominio. L'amministratrice risulta inoltre attenersi alle decisioni assembleari, prestando attenzione anche agli interessi dei condomini di minoranza e dando seguito alle loro richieste nella misura in cui esse non sono contrarie a quanto deciso dalla maggioranza. Per il primo giudice non risulta nemmeno che l'amministratrice abbia un atteggiamento di prevaricazione nei confronti della minoranza. In tal senso, a suo parere, riguardo all'intervolazione definitiva della proprietà per piani nel registro fondiario “ la chiave di lettura proposta dalla parte istante non può essere condivisa ” . Secondo il Pretore, in effetti, non risulta che l'amministratrice abbia tergiversato sulla questione, “ quanto piuttosto che l'assemblea abbia deciso di non intraprendere una tale procedura, ma di informarsi presso l'ufficio tecnico quando la stessa sarebbe stata resa obbligatoria, incaricando di contattare il responsabile (_____) e di riferire alla prossima assemblea ” . Egli ha poi accertato che gli istanti non avevano impugnato tale deliberazione, ma neppure vi si erano attenuti, avviando una serie di iniziative contrarie a quanto deciso in

assemblea. Per il primo giudice, invece, l'amministratrice aveva sempre “ dato prova di ottemperare a quanto deciso in assemblea e ha risolto la situazione innescata dalla parte istante, affidandosi a professionisti laddove necessario, raccogliendo il consenso della maggioranza nelle forme previste dal regolamento condominiale e agendo in modo pragmatico ed adeguato alle circostanze venutesi a creare ” . Per il Pretore, infine, non risulta che l'amministratrice abbia ostacolato, tanto meno in modo sistematico, il diritto dei condomini, segnatamente di quelli di minoranza, di accedere agli atti, dal consultare i documenti contabili o dall'ottenere informazioni da terzi. Né vi sono, a suo avviso, evidenze di gravi errori nella tenuta della contabilità o di una gestione negligente dei fondi affidati dai condomini, tanto meno ove si pensi che i conti sono sempre stati oggetto di revisione e sono stati approvati in assemblea. In definitiva, ha epilogato il Pretore, nel comportamento dell'amministratrice non si ravvisano gravi motivi per decidere una revoca. Di conseguenza egli ha respinto l'istanza.

E. 5

Per l'art. 712 r cpv. 2 CC il giudice può pronunciare la revoca di un amministratore se, nonostante un grave motivo, l'assemblea dei comproprietari rifiuta di rimuoverlo. I presupposti per applicare tale norma sono già stati riassunti dal Pretore. Al proposito basta ricordare che la nozione di “grave motivo” va interpretata alla luce dell'art. 4 CC, prendendo in considerazione tutte le circostanze del caso specifico e non i sentimenti soggettivi del singolo condomino. Un “grave motivo” è dato ove non si possa pretendere di continuare con un determinato amministratore perché è venuta meno la relazione di fiducia nei confronti di lui, in particolare perché egli ha violato gravemente i suoi doveri di fedeltà. Ciò si verifica, per esempio, nel caso di un amministratore che non assolva le proprie mansioni, che gestisca con negligenza i fondi affidatigli, che non rispetti le decisioni assembleari, che litighi con i comproprietari o inveisca contro di loro, che deleghi indebitamente i propri compiti a terzi o che si comporti in modo contrario all'onore. In evenienze del genere non si può esigere in buona fede che uno o più condomini facciano gestire la proprietà da lui. Lievi violazioni dei doveri d'amministrazione non bastano invece per configurare un “grave motivo” (DTF 127 III 536 consid. 3a con richiami; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A_757/2019 del 10 marzo 2020, consid. 2.1; I CCA, sentenza inc. 11. 2014.95 del 25 ottobre 2016 consid. 7b con rinvii). Nondimeno inadempienze che, vagliate singolarmente, non costituiscono un grave motivo per la revoca, possono essere prese in considerazione nell'apprezzamento globale del comportamento dell'amministratore (DTF 126 III 178 seg. consid. 2b e 2c; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A_920/2020 del 15 ottobre 2021 consid. 3.4; v. anche I CCA, sentenza inc. 11.2009.32 del 21 dicembre 2012 consid. 5d; Wermelinger , in: Zürcher Kommentar, 2^a edizione, n. 40 e 52 ad art. 712 r CC; Donauer , Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Zurigo 2019, pag. 282 n. 765 segg.).

E. 6

Gli appellanti rimproverano anzitutto al Pretore di non avere accertato l'esistenza di un conflitto d'interessi in capo a M _____, giacché essa, oltre a rivestire il duplice ruolo di comproprietaria di maggioranza e di amministratrice, “ in 15 assemblee condominiali su 24 dal 2006 al 2020 (...) rappresentava tramite procure la maggioranza dei millesimi presenti in assemblea ” . A loro avviso, l'amministratrice abusa della sua posizione maggioritaria e gestisce “ come meglio crede le assemblee, redigendo essa stessa i verbali nonostante siano firmati dal presidente del giorno, respingendo

ingiustificatamente trattando proposte dagli istanti, non convocando un'assemblea quando richiesto e ■ silenziando ' i condomini di minoranza e tacciandoli di "dissidenti". a) In concreto M_____ possiede un'unità di proprietà per piani, pari a 112 / 1000 , ed è titolare in ragione di un mezzo di un'altra unità, pari a 132 / 1000 . Non è pertanto una comproprietaria di maggioranza. Come ha accertato il Pretore, inoltre il regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani prevede esplicitamente la possibilità per un condomino di assumere la funzione di amministratore (doc. AA, § 30 2° paragrafo). Il regolamento stesso consente altresì ai comproprietari di farsi rappresentare da terzi o dall'amministratore (doc. AA, § 27 2° paragrafo). Non sussistendo pertanto alcuna limitazione alla rappresentanza da parte dell'amministratore, M_____ era autorizzata a esercitare il diritto di voto dei condomini che le avevano conferito procura (cfr. sentenza del Tribunale federale 5D_98/2012 del 14 agosto 2012 consid. 3.3 con rinvio, in: ZBGR 96/2015 pag. 137). Certo, in caso di decisioni che lo concernono direttamente (approvazione dei conti e suo scarico) l'amministratore può disporre così di una maggioranza di voti, ciò che può rivelarsi "problematico" (cfr. Meier-Hayoz/Rey , Berner Kommentar, n. 82 ad art. 712 m CC; Weber , Die Stockwerk eigentümer-gemeinschaft, Zurigo 1979, pag. 342 seg.). Resta il fatto che, come ha constatato il Pretore (senza che gli appellanti muovano contestazioni al riguardo), M_____ non "pare mai aver usato le procure a proprio vantaggio o per i propri interessi ed anzi si è sempre dimostrata attenta a seguire le indicazioni, quando ve ne erano, degli altri condomini che rappresentava" . Né gli appellanti pretendono che essa abbia votato benché un suo rappresentato fosse stato privato del diritto di voto. Per il resto, il rischio astratto di un'eventuale conflitto d'interessi non costituisce, da sé solo, un grave motivo di revoca (v. DTF 127 III 537 consid. 3c; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A_521/2016 del 9 ottobre 2017 consid. 3.5.3 con citazioni). E nella fattispecie gli appellanti non adombrano alcun rischio concreto. b) Quanto ai verbali assembleari, è vero che una loro tenuta lacunosa da parte dell'amministratore può essere motivo di revoca (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 19 ad art. 712 r CC; Wermelinger , op. cit., n. 140 ad art. 712 n CC). A prescindere dal fatto però che un verbale assembleare può essere redatto anche da un amministratore che non assume la presidenza (Wermelinger , op. cit., n. 139 ad art. 712 n CC) e che nella fattispecie i verbali risultano firmati dal presidente di turno delle assemblee (doc. D), fosse anche stata M_____ a verbalizzare le riunioni, gli appellanti non pretendono che i resoconti non riportino correttamente le deliberazioni adottate (art. 712 n cpv. 2 CPC; RtiD I-2004 pag. 501 n. 18 consid. 5, I-2004 pag. 611 n. 118c). Né il regolamento per l'amministrazione e l'uso della comproprietà prevede che il verbale debba ragguagliare sulle varie opinioni espresse in sala (cfr. RtiD I-2004 pag. 500 consid. 4). È vero che nel caso specifico i verbali sono redatti in modo piuttosto rudimentale e che in alcune occasioni gli istanti si sono rivolti all'amministratrice, chiedendole di emendarli (doc. CC e PP). Se non che, le modifiche richieste vertevano su aspetti facoltativi del protocollo e non consta – né è preteso – che alla successiva assemblea gli interessati abbiano riproposto le correzioni (v. RtiD I-2004 pag. 500 consid. 4). Che verbali di altri amministratori siano più precisi e curati ancora non significa che quelli in esame non possano essere ritenuti corretti. Si ricordi nondimeno all'amministratrice che, per quanto la legge nulla preveda al riguardo, applicandosi in assenza di disposizioni regolamentari le norme sulla società anonima, il verbale andrebbe firmato dal presidente e dal verbalista (RtiD I-2004 pag. 501 n. 18 consid. 5; Wermelinger , op. cit., n. 147 ad art. 712 n CC). c)

Circa il rimprovero mosso all'amministratrice di avere rifiutato la richiesta di singoli condomini volta a inserire determinati oggetti nell'ordine del giorno, secondo la dottrina maggioritaria ogni proprietario per piani ha un diritto individuale di proporre un simile oggetto (Wermelinger , op. cit., n. 100 ad art. 712 n CC). E si conviene che il 24 gennaio 2020 il legale degli istanti aveva chiesto all'amministratrice di inserire all'ordine del giorno dell'assemblea del marzo 2020 cinque specifici oggetti (doc. WW). Costei ne ha ammesso uno e ha motivato il diniego per gli altri poiché sostanzialmente “ già discusse e decise senza ricorso alcuno ” in occasione di precedenti assemblee o perché superflue alla luce del regolamento (doc. XX). Tale agire è senz'altro censurabile, ma non consta che gli istanti abbiano persistito nella richiesta o che abbiano ricorso all'assemblea dei comproprietari contro tale decisione, come permette di fare il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà (doc. AA, § 31 3° paragrafo). È vero poi che anche in vista dell'assemblea del 21 agosto 2020 il legale degli istanti ha chiesto delucidazioni su alcuni oggetti all'ordine del giorno e l'inserimento di un'ulteriore trattanda (“ approvazione ultimo verbale assembleare ” : doc. AAA). L'amministratrice ha fornito i chiarimenti in sala, illustrandone le ragioni, e rifiutando il nuovo oggetto perché “ la legge e il regolamento condominiale prevedono la possibilità di ricorrere contro le decisioni verbalizzate e perché comunque non si tratta di prassi comune sul territorio nazionale ” (doc. 4). L'opinione è discutibile e il voto di una mozione d'ordine sulla modifica dell'ordine del giorno o su proposte di statuire nuovamente su determinate deliberazioni in caso di mutamenti della situazione non sarebbe sicuramente apparso fuori luogo (cfr. Wermelinger , op. cit., n. 100a ad art. 712 n CC). Resta il fatto che l'agire dell'amministratrice non tradisce la volontà, tanto meno sistematica, di negare il diritto a singoli condomini di proporre emendamenti dell'ordine del giorno. d) Riguardo al fatto che l'amministratrice metterebbe a tacere i condomini di minoranza, gli appellanti rinviano al verbale dell'assemblea 18 aprile 2016, e in particolare all'invito rivolto loro di esprimersi e votare solo per il tramite del rappresentante. Tale limitazione scaturisce tuttavia dall'art. 712 o cpv. 1 CC. Che poi l'assemblea, foss'anche su impulso dell'amministratrice, abbia votato una mozione d'ordine per limitare la parola al solo rappresentante non denota la volontà di impedire ai comproprietari di minoranza il diritto di esprimersi sugli oggetti in votazione. Ciò rientra nelle regole di conduzione che il presidente di un'assemblea può proporre di adottare prima della riunione (cfr. Wermelinger , op. cit., n. 111 e 112 ad art. 712 n CC) . Nell'ambito di un dibattito democratico non si può dire perciò che verso la minoranza siano state assunte iniziative in violazione di principi giuridici generali (come il divieto dell'abuso di diritto o dell'eccesso di potere o ancora il precetto della parità di trattamento). Il tutto senza dimenticare che, salvo per quanto concerne l'assemblea del 27 febbraio 2017, gli appellanti stessi riconoscono non esservi più state limitazioni. e) Per quel che attiene al rimprovero di essere stati tacciati dall'amministratrice di “dissidenti”, si dà atto che tale espressione compare nel verbale dell'assemblea straordinaria del 2 dicembre 2015 (doc. D). Ora, “dissidente” è, secondo la comune accezione del termine, “chi è in disaccordo con gli altri” (Battaglia , Grande dizionario della lingua italiana, vol. IV, pag. 770; analogamente: Treccani .it, L'enciclopedia italiana, in: [www.treccani .it/vocabolario/dissidente](http://www.treccani.it/vocabolario/dissidente) >). Foss'anche stata M_____ a verbalizzare quel termine, non consta tuttavia – né è preteso – che, proferito nel corso di un'assemblea dal clima a dir poco teso (“l'atmosfera era sempre più ostile e si era surriscaldata notevolmente”), esso fosse finalizzato al disprezzo. Trattandosi di un unico episodio, la circostanza non può in ogni modo assurgere a motivo di revoca dell'amministratore, tanto meno grave. Senza

dimenticare che, come ha rilevato il Pretore, il termine risulta essere stato usato da un altro condomino durante l'assemblea del 27 febbraio 2017 (doc. D, oggetto n. 7).

E. 7

In merito alla procedura di intavolazione definitiva della proprietà per piani nel registro fondiario, gli appellanti lamentano un errato accertamento dei fatti da parte del Pretore, ribadendo che dal maggio al dicembre del 2015 l'amministratrice ha prevaricato ogni loro diritto. Essi sostengono che, contrariamente all'assunto del primo giudice che li accusa di avere avviato una serie di iniziative contrarie a quanto deciso in assemblea, era loro facoltà chiedere direttamente all'ufficiale del registro fondiario l'intavolazione definitiva della proprietà per piani. Rilevano inoltre che l'amministratrice non ha mai voluto convocare un'assemblea straordinaria per discutere concretamente dell'intavolazione definitiva e che un errore nell'invio di un messaggio di posta elettronica non ha permesso a AP 1 di determinarsi sulla scelta dello studio tecnico incaricato di procedere alle nuove misurazioni e nemmeno le ha concesso di consultare tempestivamente i documenti preparati da quello studio d'ingegneria. a) L'iscrizione di una proprietà per piani nel registro fondiario può avvenire, sulla base di un regolare atto costitutivo e di un piano di ripartizione, anche "prima della costruzione dell'edificio" (art. 69 cpv. 1 e 2 ORF). Il compimento dell'edificio va poi comunicato entro tre mesi all'ufficiale del registro fondiario, presentando l'eventuale piano di ripartizione rettificato al termine della costruzione, firmato da tutti i comproprietari (art. 69 cpv. 3 prima frase ORF combinato con l'art. 68 cpv. 2). Se i comproprietari (o l'amministratore) non annunciano all'ufficiale del registro fondiario l'ultimazione dell'edificio, ma la ripartizione non ha subito modifiche rispetto all'atto costitutivo e al piano di riparto allestito prima della costruzione, la menzione "costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio" rimane iscritta e ciò non comporta sanzioni particolari. Se invece sono intervenute modifiche costruttive in corso d'opera e i comproprietari non presentano un piano di ripartizione aggiornato da loro debitamente sottoscritto dopo l'esecuzione dei lavori (eventualmente nella forma dell'atto pubblico, dandosi modifiche delle superfici), l'ufficiale fissa loro un termine per produrre la documentazione mancante e, decorso infruttuoso il termine, converte la proprietà per piani in proprietà ordinaria (art. 69 cpv. 4 ORF per analogia: RtiD I-2015 pag. 898 n. 25c consid, 5 con rinvii; v. anche Amoos Piguet in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 2 ad art. 712 a). b) Premesso ciò, quantunque ogni comproprietario parrebbe essere autorizzato a comunicare all'ufficiale del registro fondiario l'ultimazione dell'edificio (cfr. Wermelinger, op. cit., n. 158 alle note preliminari degli art. 712 a -712 t CC), nel caso in esame l'assemblea dei comproprietari aveva deciso "dopo accesa discussione di non intraprendere una tale procedura, ma di informarsi presso l'ufficio tecnico quando la stessa sarebbe stata resa obbligatoria" (verbale assembleare del 13 febbraio 2015: doc. D). Gli appellanti non hanno impugnato tale delibera. Si sono rivolti direttamente all'ufficiale del registro fondiario e hanno provocato così l'avvio della procedura, trascurando che ogni proprietario è assoggettato al principio per cui la volontà della maggioranza è vincolante, anche se la maggioranza adotta risoluzioni sulle quali egli non è d'accordo (sentenza del Tribunale federale 5A_314/2018 del 27 luglio 2018 consid. 2.2.5 con rinvio). Che in concreto l'intavolazione definitiva della proprietà per piani nel registro fondiario sia avvenuta con ritardo è possibile, quantunque nella pratica i comproprietari si accomodino solitamente della menzione "prima della costruzione dell'edificio" senza comunicare alcunché all'ufficiale del registro (cfr. Wermelinger, op. cit., n. 158 alle note preliminari degli art. 712 a -712 t CC). È verosimile inoltre che in concreto la procedura per giungere alla

rogazione dell'atto pubblico sia stata fonte di discussioni, anche aspre, tra gli istanti e l'amministratrice. Che l'operato di costei possa così avere destato perplessità e non vada esente da critiche è possibile. Resta il fatto che la procedura avviata nel giugno del 2015 si è, comunque sia, conclusa nel maggio dell'anno successivo. La questione si è dunque risolta. c) Certo, inizialmente, per un deplorabile errore di ortografia nell'invio di un messaggio di posta elettronica, l'offerta dello studio d'ingegneria _____ e _____ non è stata recapitata agli istanti (doc. O). Il mandato è poi stato affidato a quello studio dalla maggioranza dei comproprietari con decisione presa “ per corrispondenza ”, senza che la delibera sia stata impugnata. Che simile modalità di adozione delle decisioni assembleari possa essere problematica è possibile, ma ciò è permesso dal regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani (doc. AA, § 28 3° paragrafo), ragione per cui sotto questo profilo nulla può essere rimproverato all'amministratrice. Quanto alle richieste di visionare i documenti allestiti dal citato studio d'ingegneria, non consta che l'amministratrice ne abbia vietato la consultazione, non risultando fuori luogo l'invito di quello studio agli istanti di aspettare la fine dei lavori per ottenere risposta alle loro domande (cfr. doc. Q). Appare criticabile, invero, che la documentazione in questione sia stata recapitata solo il 4 novembre 2015, allorquando la data per la rogazione dell'atto pubblico era fissata per qualche giorno dopo. Resta il fatto che dopo le rimostranze degli istanti, per finire, la scadenza è stata annullata e il 18 aprile 2016 si è tenuta un'assemblea in cui i comproprietari, istanti compresi, hanno accettato gli atti allestiti dalla _____ e _____ ingegneria e misurazioni SA. Riunione in cui, per altro, l'amministratrice nemmeno poteva prevalersi, come rappresentante, della maggioranza delle quote (cfr. doc. E, oggetto n. 6). Nel complesso, pur con qualche riserva, non si può dire pertanto che l'amministratrice sia incorsa in violazioni del diritto di informazione dei comproprietari e abbia inammissibilmente ostacolato gli istanti. Essa ha per finire adempiuto il suo dovere di salvaguardare gli interessi della comunione dei comproprietari. Gli appellanti sostengono che la gestione “ personalistica della pratica d'intavolazione imposta dall'amministratrice le ha garantito di non veder cambiare i suoi i millesimi a differenza di tutte le altre proprietà per piani ”, ma tale assunto si esaurisce in una malevola insinuazione priva di riscontri.

E. 8

Nella misura in cui gli appellanti lamentano che per il Pretore, nonostante le “ esorbitanti ” richieste degli istanti, l'amministratrice “ mantiene toni sostanzialmente garbati ed equilibrati ”, essi non muovono di per sé critiche all'operato dell'amministratrice, ma agli aggettivi usati dal primo giudice. Opinione che potrà anche ritenersi inutilmente elogiativa, ma nemmeno gli interessati pretendono che nei loro confronti l'amministratrice abbia usato toni rancorosi o inutilmente offensivi, al punto da destare seri dubbi sulla sua neutralità e obiettività.

E. 9

Relativamente al rimprovero mosso all'amministratrice di non dar seguito alla richiesta degli istanti di ricevere determinata documentazione contabile, principalmente quella relativa al fondo di rinnovamento, compito previsto espressamente dal regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani (doc. AA § 31: “ raggugliare i comproprietari sugli affari comuni e di concedere loro la visione dei libri e degli atti della proprietà per piani ”), è pacifico che l'informazione ai comproprietari rientra tra i doveri dell'amministrazione (cfr. sentenza del Tribunale federale 5A_521/2016 del 9 ottobre 2017

consid. 3.4.4 con rinvii a Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 19 ad art. 712 s CC e Wermelinger , op. cit., n. 16 ad art. 712 s CC). I condomini hanno così il diritto di ricevere informazioni e di consultare gli atti di gestione, così come quelli sugli affari della proprietà per piani, in specie riguardo all'approvazione dei conti annuali. Tale diritto, esercitabile in qualsiasi momento, è limitato solo dal divieto dell'abuso di diritto, l'amministratore potendosi opporre a richieste illecite o pretestuose. Ad ogni modo, salvo ove ciò sia previsto per regolamento, l'amministratore non è tenuto a consegnare ai comproprietari una copia degli atti, una consultazione nei locali dell'amministrazione essendo sufficiente (Sommer , Stockwerkeigentum, 3ª edizione, pag. 199). a) Premesso ciò, si può convenire che la richiesta degli istanti del 20 ottobre 2017 intesa a ricevere copia della parcella emessa dal notaio _____ B_____ inerente alla procedura di intavolazione definitiva della proprietà per piani era precisa (doc. DD). Dal canto suo l'amministratrice ha motivato il diniego con il motivo che si trattava di un atto riguardante una questione già discussa in una precedente assemblea, così come con la perdita di tempo e di fiducia nei confronti dei condomini revisori causata da una consultazione degli atti durante l'assemblea, fermo restando il diritto dei comproprietari di visionare qualsiasi documento contabile prima della riunione (doc. EE). Sta di fatto che, come si è visto, non vi è di principio alcun obbligo legale o regolamentare per l'amministrazione di fornire ai condomini copia di simile documentazione, per quanto le ragioni addotte dell'amministratrice possano apparire opinabili. Gli appellanti non contestano poi che all'assemblea del 27 febbraio 2017 la questione relativa al pagamento della citata parcella sia stata effettivamente discussa, né che il diritto di consultare gli atti vada esercitato prima dell'assemblea e non durante la stessa. Senza dimenticare che una copia della parcella in questione è poi stata trasmessa al patrocinatore degli istanti il 30 gennaio 2018 (doc. LL). b) Quanto al fatto che in vista dell'assemblea del 29 gennaio 2018 gli istanti si erano lamentati con l'amministratrice, il 19 gennaio precedente, del rendiconto del 2017, invitandola a presentare una “ documentazione completa e idonea ” (doc. HH), M_____ ha reagito il 23 gennaio successivo rispondendo alle puntuali richieste e invitando gli interessati a visionare gli atti prima dell'assemblea (doc. II, 4° foglio). Agli atti non v'è traccia tuttavia del rendiconto 2017, sicché è impossibile verificarne la completezza. Gli appellanti non negano ad ogni modo che per anni i conti siano stati presentati in tale maniera senza contestazioni da parte loro. È possibile che nel tempo costoro siano divenuti diffidenti, ma ciò ancora non significa che nella presentazione dei conti annui l'amministratrice sia incorsa in violazioni. Per il resto i conti del 2017 sono stati approvati senza l'intervento determinante di M_____, la quale non disponeva della maggioranza dei voti (doc. E). c) Per quel che è della richiesta riguardante i giustificativi di pagamento addebitati al fondo di rinnovamento, si conviene che – contrariamente all'assunto del primo giudice – la richiesta del 5 dicembre 2019 era precisa (doc. RR). L'amministratrice ha reagito il 19 dicembre successivo dichiarando, una volta di più, che si trattava di documenti riferiti a contabilità chiuse, mentre gli estratti “ recenti ” dei conti postali erano consultabili previo appuntamento (doc. SS). Tale posizione è poi stata sostanzialmente ribadita a un incontro del 30 gennaio 2020 (doc. UU) e in un messaggio di posta elettronica del 23 febbraio 2020 (doc. XX). Ora, già si è detto che per la formazione della propria volontà ogni comproprietario ha diritto di ottenere tutte le informazioni necessarie sugli oggetti all'ordine del giorno di un'imminente assemblea. Non è evidente che un analogo diritto valga anche per richieste inerenti a oggetti già discussi e approvati in passate assemblee senza che la delibera sia stata contestata. In concreto tuttavia gli istanti

hanno motivato il loro interesse con la giustificazione di voler verificare l'uso del fondo di rinnovamento. Certo, anche su tale aspetto essi erano stati informati durante le assemblee ordinarie, ma – come si vedrà oltre – ciò non appariva sufficiente ed era finanche contrario alla lettera del regolamento. d) Circa la mancata risposta alla richiesta di informazione formulata dagli istanti l'8 giugno 2021 in vista dell'assemblea dell'11 giugno successivo (doc. BBB di appello), allegazione formulata in appello (sopra consid. 2), essa non è contestata. Tale richiesta era in realtà legittima e il silenzio dell'amministratrice non trova giustificazione, poiché la mancanza di informazioni impedisce la formazione di una volontà nel processo decisionale. Non va trascurato tuttavia che nel caso specifico la richiesta è stata formulata appena tre giorni prima dell'assemblea, allorquando il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani prevede la convocazione con un preavviso di almeno dieci giorni (doc. AA, § 25), ed è giunta all'amministratrice al più presto l'indomani, il 9 giugno 2021. In circostanze del genere è comprensibile che l'amministratrice avesse a rispondere oralmente in sede di assemblea, come in precedenti occasioni, liberi poi i rappresentanti dei condomini di non approvare ■ se mai ■ l'oggetto in discussione.

E. 10

Relativamente alla tenuta dei conti, gli appellanti ribadiscono che da una presa di posizione di M_____ G_____ della _____ Sagl (doc. OO) e da un rapporto del 26 novembre 2019 dell'immobiliare P_____ SA (doc. QQ) risulta con evidenza la cattiva gestione contabile dell'amministratrice. Essi rimproverano inoltre a quest'ultima di avere eseguito prelevamenti dal fondo di rinnovamento senza autorizzazione. a) Nell'ambito di una proprietà per piani non sussistono norme specifiche sull'allestimento della contabilità. Secondo l'art. 69 a CC (applicabile per il rinvio dell'art. 712 m cpv. 2 CC in relazione con l'art. 957 cpv. 2 n. 2 CO) la direzione (ovvero l'amministratore) deve tenere soltanto la contabilità delle entrate e delle uscite e la contabilità del patrimonio. I libri, i giustificativi contabili e la corrispondenza possono essere tenuti o conservati per iscritto, su supporto elettronico o in forma analogica, purché ciò garantisca la ricostruzione di un'operazione o di un evento oggetto di registrazione contabile (art. 957 a cpv. 3 CO). Si tratta in sostanza di una contabilità semplificata, ma che deve permettere quanto meno di ricavare informazioni sulla situazione patrimoniale, le entrate e le uscite della proprietà per piani (Wermelinger , op. cit., n. 144 all'art. 712 h CC; Donauer , op. cit., pag. 198 n. 534). b) Nel caso in esame M_____ _____ ha gestito la contabilità “ a partita singola su supporto cartaceo ” , salvo tra il 2018 e il 2019, quando l'amministrazione è stata affidata alle società _____ & _____ Immobiliare SA prima e _____ Sagl poi. Si tratta di una gestione relativamente rudimentale, ma ciò soltanto non consente di muovere rimproveri all'amministratrice. Per sostanziare le manchevolezze di quest'ultima gli appellanti rinviavano a un messaggio di posta elettronica in cui M_____ G_____ della _____ Sagl prospettava a M_____ _____ tutta una serie di criticità riscontrate nella ricostruzione contabile del 2018 (doc. OO). M_____ _____ tuttavia si è difesa, contestando simili criticità, come ha constatato il Pretore, e all'assemblea generale ordinaria del 23 maggio 2019 la _____ Sagl ha accertato come la ricostruzione contabile “ tenuta per 18 anni in partita singola abbia generato una sbilanciatura di fr. 2018.37, che si può ritenere alla fine un buon risultato ” (verbale pag. 2 in fine oggetto n. 3 nel doc. D). Per gli appellanti siffatto apprezzamento è “ ridicolo ”, ma la loro opinione si esaurisce in un giudizio di valore. Per di più, sempre all'assemblea ordinaria del 23 maggio 2019, i comproprietari hanno rifiutato

a maggioranza di approvare i conti del 2018, nonostante le giustificazioni recate dalla _____ Sagl. Non può dirsi però che costoro abbiano seguito acriticamente l'opinione di M _____, la quale non disponeva della maggioranza dei voti (doc. E). Per il resto, nulla impedisce all'assemblea dei comproprietari di votare una risoluzione in cui si inviti l'amministratrice ad adottare un altro tipo di contabilità. c) Per quanto attiene al citato rapporto 26 novembre 2019 dell'Immobiliare P _____ SA, redatto su mandato di AP 1, da esso risultano 20 prelevamenti dal fondo di rinnovamento “ non supportati da regolare delibera ”, ovvero che non dovevano essere eseguiti con tale fondo (doc. QQ). E in effetti per principio tale fondo può essere utilizzato solo per finanziare lavori di costruzione sulle parti comuni (manutenzione, rinnovamento, ristrutturazione). Esso non può essere adoperato invece per necessità individuali dei comproprietari o per le spese correnti o di gestione delle parti comuni (Wermelinger , op. cit., n. 102 ad art. 712 l CC). In concreto, secondo il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani, “ogni spesa a carico del fondo di rinnovamento esige una decisione dell'assemblea dei comproprietari, salvo per spese di carattere urgente e per le quali non siano a disposizione altri mezzi” (doc. AA, § 17 cpv. 2). d) Premesso ciò, come ha fatto notare indirettamente il primo giudice, una perizia privata, anche se allestita correttamente e secondo le regole dell'arte, non costituisce un mezzo di prova nel senso dell'art. 168 cpv. 1 CPC, ma va assimilata a un'allegazione di parte. Se non è debitamente contestata, essa può assurgere tutt'al più a indizio ove sia suffragata da altri indizi lineari e convergenti che, nel loro insieme, siano idonei a formare una prova (DTF 141 III 437 consid. 2.6). Nel caso in esame la convenuta ha contestato le conclusioni del rapporto nella misura in cui questo intendeva provare “ una mala gestione del fondo ” (risposta del 5 novembre 2020, pag. 15). Dagli atti risulta, tuttavia, che quanto meno dal 2014 al 2019, salvo per quanto riguarda la sostituzione del bruciatore e la posa dei dissuasori per piccioni (assemblea ordinaria del 30 agosto 2019), alle spese addebitate al fondo di rinnovamento i verbali assembleari non fanno alcun cenno o indicano semplicemente che al momento della discussione sull'approvazione dei conti annui l'amministratrice aveva elencato le spese addebitate a quel fondo (cfr. assemblee ordinarie del 18 aprile 2016, 27 febbraio 2017 e 29 gennaio 2018: doc. D). Così, a titolo di esempio, il pagamento della parcella del notaio _____ B _____, così come quella delle fatture degli artigiani intervenuti a causa di un'infiltrazione d'acqua nella lavanderia e per la posa di un nuovo boiler, addebitate al fondo di rinnovamento del 2017 (cfr. F e LL), contrariamente a quanto previsto dal regolamento non sono stati oggetto di specifica decisione dell'assemblea dei comproprietari. Dal profilo formale, poi, la mera approvazione del bilancio annuale non può ritenersi sufficiente per essere considerata una decisione sull'approvazione della spesa a carico del fondo di rinnovamento già per il fatto che, a dipendenza della natura dell'intervento, per una valida decisione potrebbero necessitare quorum differenti. Per di più, ciò sarebbe problematico ove la delibera assembleare fosse contestata solo per la spesa a carico del fondo di rinnovamento e non sull'approvazione del bilancio annuo (nel medesimo senso: RVJ 2017 pag. 163). In circostanze siffatte l'amministratrice è senz'altro incorsa in una violazione del regolamento e, quindi, del suo obbligo di diligenza. D'altro canto non va una volta di più trascurato che tale modalità non è mai stata oggetto di contestazioni da parte dei comproprietari, inclusi gli appellanti, i quali se ne sono lamentati solo di recente. Né questi ultimi pretendono che le spese sostenute con il fondo di rinnovamento non fossero dovute o non fossero a carico di tutti i comproprietari. Ne segue che il fondo di rinnovamento è stato gestito in modo non appropriato, anche se non illecitamente.

E. 11

Riassumendo, se con gli appellanti si può convenire che l'operato di M_____ _____, nella sua funzione di amministratrice della proprietà per piani, non vada esente da critiche (come sembra evincersi invece dalla decisione impugnata), nemmeno si può dire che si ravvisino situazioni di illegalità. Sulle manchevolezze d'ordine (forma e firma dei verbali, decisioni prese in via di circolazione) e sulla tenuta rudimentale della contabilità si possono nutrire perplessità, ma ancora non si ravvisa un'incapacità di amministrare la proprietà per piani. La procedura d'intavolazione definitiva della proprietà per piani, risalente per altro al 2015, è verosimilmente stata avviata con ritardo, tuttavia per finire è stata ultimata in termini ancora ragionevoli e nell'interesse dei comproprietari. Non si disconosce che l'amministratrice ha mostrato reticenza di fronte a determinate pretese dei comproprietari di minoranza, specialmente per quel che riguarda il diritto d'informazione o l'inserimento di oggetti nell'ordine del giorno, rifiutate con motivazioni discutibili e fors'anche inopportune nel clima a dir poco teso che si era venuto a creare. Nulla lascia desumere nondimeno che essa ignori i loro diritti o li violi sistematicamente, né che essa non sia disposta a trattare quei comproprietari in modo obiettivo e neutrale. Quanto alla gestione del fondo di rinnovamento, la violazione dell'obbligo di diligenza è accertata, ma alla luce della lunga tolleranza manifestata dai comproprietari in definitiva non la si può definire grave al punto da minare il rapporto di fiducia con lei e giustificare una revoca della sua funzione. Si aggiunga che gli istanti non hanno mancato a loro volta di alimentare dissidi, tanto da disattendere finanche una delibera assembleare non contestata nelle debite forme. A fronte di una maggioranza di comproprietari soddisfatta dell'operato dell'amministratrice e per i quali la soluzione "interna" costituisce un vantaggio, spetta in ogni modo all'amministratrice dimostrare tatto e riserbo, mantenendo equidistanza e imparzialità. Solo così essa evita di destare l'impressione di schierarsi da una parte, con il risultato di perdere la fiducia di chi si trova dall'altra. Situazioni conflittuali, come quelle verificatesi in concreto, comportano inoltre esigenze ancora più elevate di cautela. In ultima analisi, a un esame equitativo e complessivo delle risultanze processuali la conclusione del primo giudice, che nel caso precipuo non ha ravvisato gli estremi tali da giustificare una revoca dell'amministratrice per motivi gravi in applicazione dell'art. 712 r cpv. 2 CC, sfugge alla critica. L'appello si rivela così destinato all'insuccesso.

E. 12

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alla controparte, 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 (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 1000.– sono poste a carico degli appellanti in solido, i quali rifonderanno alla Comunione dei comproprietari del "Condominio AO 1", sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2500.– per ripetibili. 3.

Notificazione a: – avv. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello II
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).

E. 15

giugno 2021 gli appellanti hanno prodotto una lettera dell'8 giugno precedente in cui il loro patrocinatore invitava l'amministratrice a fornire delucidazioni su alcuni oggetti all'ordine del giorno di una nuova assemblea prevista di lì a breve, senza però ottenere risposta (doc. BBB di appello). Ora, nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile farli valere nemmeno con la diligenza esigibile, tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). Successivo alla decisione impugnata ed esibito senza indugio in appello, il documento in questione è quindi ammissibile. Nella misura in cui appare di rilievo, esso sarà pertanto considerato ai fini del giudizio.

3. Nelle sue osservazioni del 27 aprile 2021 la convenuta afferma che l'appello è carente di motivazione, gli appellanti limitandosi a ribadire quanto esposto con gli allegati di prima sede, senza confrontarsi con la decisione impugnata. A suo parere, gli istanti espongono le loro censure rinviando di continuo a documenti agli atti, ma non dimostrano perché la decisione del Pretore sarebbe erronea, onde l'irricevibilità del rimedio giuridico.

4. Nella sentenza impugnata il Pretore, dopo avere richiamato le condizioni per revocare l'amministratore di una proprietà per piani, ha passato in rassegna i rimproveri mossi dagli istanti e le obiezioni formulate dalla convenuta, giungendo alla conclusione che ■ in sintesi ■■ nel caso in esame non siamo confrontati alla situazione descritta dagli istanti ■. Egli ha accertato che il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani permette il cumulo della funzione di amministratore con quella di comproprietario, che M _____, sebbene titolare di un'unità e contitolare per un mezzo di un'altra, ■ non detiene alcuna posizione di maggioranza ■, che in occasione delle assemblee condominiali alcuni condomini si sono legittimamente fatti rappresentare dall'amministratrice e che ■ spesso ■ l'assemblea dei comproprietari non è nemmeno presieduta dall'amministratrice, bensì da un altro condomino, tant'è che i relativi verbali non recano la firma di lei, ma quella del presidente dell'assemblea. Ne ha desunto, il primo giudice, che la doglianza degli istanti,

stando ai quali l'amministratrice ■ può gestire come meglio crede le assemblee condominiali e la verbalizzazione del verbale ■, non trova riscontro.

Il Pretore ha appurato altresì che le assemblee condominiali sono ben frequentate, sicché la comunione dei comproprietari non è composta di soli condomini noncuranti, ma che, anzi, quelli presenti alle assemblee appaiono ■ come persone interessate agli affari del condominio, determinate e non inclini a farsi influenzare dall'amministratrice o da terzi ■. A

suo avviso, poi, l'amministratrice gode in generale della fiducia e della stima da parte di molti condomini, che le conferiscono procura di rappresentanza. Né, egli ha soggiunto, essa consta avere usato le procure a proprio vantaggio o per i propri interessi, dimostrandosi per contro sempre attenta a seguire le indicazioni dei condomini da lei rappresentati. I toni dell'amministratrice, oltre che risultare puntuali e pertinenti, appaiono equilibrati e mai conflittuali. Per il primo giudice non si può dire quindi che M. _____ sia la causa o la concausa del clima difficile che pare essersi instaurato in seno al condominio. L'amministratrice risulta inoltre attenersi alle decisioni assembleari, prestando attenzione anche agli interessi dei condomini di minoranza e dando seguito alle loro richieste nella misura in cui esse non sono contrarie a quanto deciso dalla maggioranza.

Per il primo giudice non risulta nemmeno che l'amministratrice abbia un atteggiamento di prevaricazione nei confronti della minoranza. In tal senso, a suo parere, riguardo all'intervallazione definitiva della proprietà per piani nel registro fondiario la chiave di lettura proposta dalla parte istante non può essere condivisa. Secondo il Pretore, in effetti, non risulta che l'amministratrice abbia tergiversato sulla questione, quanto piuttosto che l'assemblea abbia deciso di non intraprendere una tale procedura, ma di informarsi presso l'ufficio tecnico quando la stessa sarebbe stata resa obbligatoria, incaricando di contattare il responsabile (_____) e di riferire alla prossima assemblea. Egli ha poi accertato che gli istanti non avevano impugnato tale deliberazione, ma neppure vi si erano attenuti, avviando una serie di iniziative contrarie a quanto deciso in assemblea. Per il primo giudice, invece, l'amministratrice aveva sempre dato prova di ottemperare a quanto deciso in assemblea e ha risolto la situazione innescata dalla parte istante, affidandosi a professionisti laddove necessario, raccogliendo il consenso della maggioranza nelle forme previste dal regolamento condominiale e agendo in modo pragmatico ed adeguato alle circostanze venutesi a creare.

Per il Pretore, infine, non risulta che l'amministratrice abbia ostacolato, tanto meno in modo sistematico, il diritto dei condomini, segnatamente di quelli di minoranza, di accedere agli atti, dal consultare i documenti contabili o dall'ottenere informazioni da terzi. Né vi sono, a suo avviso, evidenze di gravi errori nella tenuta della contabilità o di una gestione negligente dei fondi affidati dai condomini, tanto meno ove si pensi che i conti sono sempre stati oggetto di revisione e sono stati approvati in assemblea. In definitiva, ha epilogato il Pretore, nel comportamento dell'amministratrice non si ravvisano gravi motivi per decidere una revoca. Di conseguenza egli ha respinto l'istanza.

5. Per l'art. 712 rcpv. 2 CC il giudice può pronunciare la revoca di un amministratore se, nonostante un grave motivo, l'assemblea dei comproprietari rifiuta di rimuoverlo. I presupposti per applicare tale norma sono già stati riassunti dal Pretore. Al proposito basta ricordare che la nozione di grave motivo va interpretata alla luce dell'art. 4 CC, prendendo in considerazione tutte le circostanze del caso specifico e non i sentimenti soggettivi del singolo condomino. Un grave motivo è dato ove non si possa pretendere di continuare con un determinato amministratore perché è venuta meno la relazione di fiducia nei confronti di lui, in particolare perché egli ha violato gravemente i suoi doveri di fedeltà. Ciò si verifica, per esempio, nel caso di un amministratore che non assolva le proprie mansioni, che gestisca con negligenza i fondi affidatigli, che non rispetti le decisioni assembleari, che litighi con i comproprietari o inveisca contro di loro, che deleghi indebitamente i propri compiti a terzi o che si comporti in modo contrario all'onore.

In evenienze del genere non si può esigere in buona fede che uno o più condomini facciano gestire la proprietà da lui. Lievi violazioni dei doveri d'amministrazione non bastano invece per configurare un ■grave motivo■ (DTF 127 III 536 consid. 3a con richiami; più recentemente: sentenza del Tribunale federale 5A_757/2019 del 10 marzo 2020, consid. 2.1; I CCA, sentenza inc. 11. 2014.95 del 25 ottobre 2016 consid. 7b con rinvii).

Nondimeno inadempienze che, vagliate singolarmente, non costituiscono un grave motivo per la revoca, possono essere prese in considerazione nell'apprezzamento globale del comportamento dell'amministratore (DTF 126 III 178 seg. consid. 2b e 2c; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A_920/2020 del 15 ottobre 2021 consid.3.4; v. anche I CCA, sentenza inc. 11.2009.32 del 21 dicembre 2012 consid. 5d; Wermelinger, in: Zürcher Kommentar, 2ª edizione, n. 40 e 52 ad art. 712rCC; Donauer, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, Zurigo 2019, pag. 282 n. 765 segg.).

6. Gli appellanti rimproverano anzitutto al Pretore di non avere accertato l'esistenza di un conflitto d'interessi in capo a M _____, giacché essa, oltre a rivestire il duplice ruolo di comproprietaria di maggioranza e di amministratrice, ■in 15 assemblee condominiali su 24 dal 2006 al 2020 () rappresentava tramite procure la maggioranza dei millesimi presenti in assemblea■. A loro avviso, l'amministratrice abusa della sua posizione maggioritaria e gestisce ■come meglio crede le assemblee, redigendo essa stessa i verbali nonostante siano firmati dal presidente del giorno, respingendo ingiustificatamente trattando proposte dagli istanti, non convocando un'assemblea quando richiesto e ■silenziando■ i condomini di minoranza e tacciandoli di ■dissidenti■.

a) In concreto M _____ possiede un'unità di proprietà per piani, pari a 12/1000, ed è titolare in ragione di un mezzo di un'altra unità, pari a 132/1000. Non è pertanto una comproprietaria di maggioranza. Come ha accertato il Pretore, inoltre il regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani prevede esplicitamente la possibilità per un condomino di assumere la funzione di amministratore (doc. AA, § 30 2° paragrafo). Il regolamento stesso consente altresì ai comproprietari di farsi rappresentare da terzi o dall'amministratore (doc. AA, § 27 2° paragrafo). Non sussistendo pertanto alcuna limitazione alla rappresentanza da parte dell'amministratore, M _____ era autorizzata a esercitare il diritto di voto dei condomini che le avevano conferito procura (cfr. sentenza del Tribunale federale 5D_98/2012 del 14 agosto 2012 consid. 3.3 con rinvio, in: ZBGR 96/2015 pag. 137).

Certo, in caso di decisioni che lo concernono direttamente (approvazione dei conti e suo scarico) l'amministratore può disporre così di una maggioranza di voti, ciò che può rivelarsi ■problematico■ (cfr. Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, n. 82 ad art. 712mCC; Weber, Die Stockwerk eigentümer-gemeinschaft, Zurigo 1979, pag. 342 seg.). Resta il fatto che, come ha constatato il Pretore (senza che gli appellanti muovano contestazioni al riguardo), M _____ non ■pare mai aver usato le procure a proprio vantaggio o per i propri interessi ed anzi si è sempre dimostrata attenta a seguire le indicazioni, quando ve ne erano, degli altri condomini che rappresentava■. Né gli appellanti pretendono che essa abbia votato benché un suo rappresentato fosse stato privato del diritto di voto. Per il resto, il rischio astratto di un'eventuale conflitto d'interessi non costituisce, da sé solo, un grave motivo di revoca (v. DTF 127 III 537 consid. 3c; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A_521/2016 del 9 ottobre 2017 consid. 3.5.3 con citazioni). E nella fattispecie gli appellanti non adombrano alcun rischio concreto.

b) Quanto ai verbali assembleari, è vero che una loro tenuta lacunosa da parte dell'amministratore può essere motivo di revoca (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 19 ad art. 712rCC; Wermelinger, op. cit., n. 140 ad art. 712nCC). A prescindere dal fatto però che un verbale assembleare può essere redatto anche da un amministratore che non assume la presidenza (Wermelinger, op. cit., n. 139 ad art. 712nCC) e che nella fattispecie i verbali risultano firmati dal presidente di turno delle assemblee (doc. D), fosse anche stata M_____ a verbalizzare le riunioni, gli appellanti non pretendono che i resoconti non riportino correttamente le

deliberazioni adottate (art. 712ncpv. 2 CPC; RtiD I-2004 pag. 501 n. 18 consid. 5, I-2004 pag. 611 n. 118c). Né il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà prevede che il verbale debba ragguagliare sulle varie opinioni espresse in sala (cfr. RtiD I-2004 pag. 500 consid. 4).

È vero che nel caso specifico i verbali sono redatti in modo piuttosto rudimentale e che in alcune occasioni gli istanti si sono rivolti all'amministratrice, chiedendole di emendarli (doc. CC e PP). Se non che, le modifiche richieste vertevano su aspetti facoltativi del protocollo e non consta ■ né è preteso ■ che alla successiva assemblea gli interessati abbiano riproposto le correzioni (v. RtiD I-2004 pag. 500 consid. 4). Che verbali di altri amministratori siano più precisi e curati ancora non significa che quelli in esame non possano essere ritenuti corretti. Si ricordi nondimeno all'amministratrice che, per quanto la legge nulla preveda al riguardo, applicandosi in assenza di disposizioni regolamentari le norme sulla società anonima, il verbale andrebbe firmato dal presidente e dal verbalista (RtiD I-2004 pag. 501 n. 18 consid. 5; Wermelinger, op. cit., n. 147 ad art. 712nCC).

c) Circa il rimprovero mosso all'amministratrice di avere rifiutato la richiesta di singoli condomini volta a inserire determinati oggetti nell'ordine del giorno, secondo la dottrina maggioritaria ogni proprietario per piani ha un diritto individuale di proporre un simile oggetto (Wermelinger, op. cit., n. 100 ad art. 712nCC). E si conviene che il 24 gennaio 2020 il legale degli istanti aveva chiesto all'amministratrice di inserire all'ordine del giorno dell'assemblea del marzo 2020 cinque specifici oggetti (doc. WW). Costei ne ha ammesso uno e ha motivato il diniego per gli altri poiché sostanzialmente ■ già di-scusse e decise senza ricorso alcuno ■ in occasione di precedenti assemblee o perché superflue alla luce del regolamento (doc. XX). Tale agire è senz'altro censurabile, ma non consta che gli istanti abbiano persistito nella richiesta o che abbiano ricorso all'assemblea dei comproprietari contro tale decisione, come permette di fare il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà (doc. AA, § 31 3° paragrafo).

È vero poi che anche in vista dell'assemblea del 21 agosto 2020 il legale degli istanti ha chiesto delucidazioni su alcuni oggetti all'ordine del giorno e l'inserimento di un'ulteriore trattanda (■ approvazione ultimo verbale assembleare ■: doc.

AAA). L'amministratrice ha fornito i chiarimenti in sala, illustrandone le ragioni, e rifiutando il nuovo oggetto perché ■ la legge e il regolamento condominiale prevedono la possibilità di ricorrere contro le decisioni verbalizzate e perché comunque non si tratta di prassi comune sul territorio nazionale ■ (doc. 4). L'opinione è discutibile e il voto di una mozione d'ordine sulla modifica dell'ordine del giorno o su proposte di statuire nuovamente su determinate deliberazioni in caso di mutamenti della situazione non sarebbe sicuramente apparso fuori luogo (cfr. Wermelinger, op. cit., n. 100a ad art. 712nCC). Resta il fatto che l'agire dell'amministratrice non tradisce la volontà, tanto meno sistematica, di negare il diritto a singoli condomini di proporre emendamenti dell'ordine del giorno.

d) Riguardo al fatto che l'amministratrice metterebbe a tacere i condomini di minoranza, gli appellanti rinviavano al verbale dell'assemblea 18 aprile 2016, e in particolare all'invito rivolto loro di esprimersi e votare solo per il tramite del rappresentante. Tale limitazione scaturisce tuttavia dall'art. 712 c.p.v. 1 CC. Che poi l'assemblea, fosse anche su impulso dell'amministratrice, abbia votato una mozione d'ordine per limitare la parola al solo rappresentante non denota la volontà di impedire ai comproprietari di minoranza il diritto di esprimersi sugli oggetti in votazione. Ciò rientra nelle regole di conduzione che il presidente di un'assemblea può proporre di adottare prima della riunione (cfr. Wermelinger, op. cit., n. 111 e 112 ad art. 712 n. CC). Nell'ambito di un dibattito democratico non si può dire perciò che verso la minoranza siano state assunte iniziative in violazione di principi giuridici generali (come il divieto dell'abuso di diritto o dell'eccesso di potere o ancora il precetto della parità di trattamento). Il tutto senza dimenticare che, salvo per quanto concerne l'assemblea del 27 febbraio 2017, gli appellanti stessi riconoscono non esservi più state limitazioni.

e) Per quel che attiene al rimprovero di essere stati tacciati dall'amministratrice di **dissidenti**, si dà atto che tale espressione compare nel verbale dell'assemblea straordinaria del 2 dicembre 2015 (doc. D). Ora, **dissidente** è, secondo la comune accezione del termine, **chi è in disaccordo con gli altri** (Battaglia, Grande dizionario della lingua italiana, vol. IV, pag. 770; analogamente: Treccani.it, L'enciclopedia italiana, in: www.treccani.it/vocabolario/dissidente). Fosse anche stata **M_____** a verbalizzare quel termine, non consta tuttavia **né è preteso** che, proferito nel corso di un'assemblea dal clima a dir poco teso (**l'atmosfera era sempre più ostile e si era surriscaldata notevolmente**), esso fosse finalizzato al dispregio. Trattandosi di un unico episodio, la circostanza non può in ogni modo assurgere a motivo di revoca dell'amministratore, tanto meno grave. Senza dimenticare che, come ha rilevato il Pretore, il termine risulta essere stato usato da un altro condomino durante l'assemblea del 27 febbraio 2017 (doc. D, oggetto n. 7).

7. In merito alla procedura di intavolazione definitiva della proprietà per piani nel registro fondiario, gli appellanti lamentano un errato accertamento dei fatti da parte del Pretore, ribadendo che dal maggio al dicembre del 2015 l'amministratrice ha prevaricato ogni loro diritto. Essi sostengono che, contrariamente all'assunto del primo giudice che li accusa di avere avviato una serie di iniziative contrarie a quanto deciso in assemblea, era loro facoltà chiedere direttamente all'ufficiale del registro fondiario l'intavolazione definitiva della proprietà per piani. Rilevano inoltre che l'amministratrice non ha mai voluto convocare un'assemblea straordinaria per discutere concretamente dell'intavolazione definitiva e che un errore nell'invio di un messaggio di posta elettronica non ha permesso a AP 1 di determinarsi sulla scelta dello studio tecnico incaricato di procedere alle nuo-

ve misurazioni e nemmeno le ha concesso di consultare tempestivamente i documenti preparati da quello studio d'ingegneria.

8. Nella misura in cui gli appellanti lamentano che per il Pretore, nonostante le **esorbitanti** richieste degli istanti, l'amministratrice **mantiene toni sostanzialmente garbati ed equilibrati**, essi non muovono di per sé critiche all'operato dell'amministratrice, ma agli aggettivi usati dal primo giudice. Opinione che potrà anche ritenersi inutilmente elogiativa, ma nemmeno gli interessati pretendono che nei loro confronti l'amministratrice abbia usato toni rancorosi o inutilmente offensivi, al punto da destare seri dubbi sulla sua neutralità e obiettività.

9. Relativamente al rimprovero mosso all'amministratrice di non dar seguito alla richiesta degli istanti di ricevere determinata documentazione contabile, principalmente quella relativa al fondo di rinnovamento, compito previsto espressamente dal regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani (doc. AA § 31: ■ragguagliare i comproprietari sugli affari comuni e di concedere loro la visione dei libri e degli atti della proprietà per piani■), è pacifico che l'informazione ai comproprietari rientra tra i doveri dell'amministrazione (cfr. sentenza del Tribunale federale 5A_521/2016 del 9 ottobre 2017 consid. 3.4.4 con rinvii a Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 19 ad art. 712sCC e Wermelinger, op. cit., n. 16 ad art. 712sCC). I condomini hanno così il diritto di ricevere informazioni e di consultare gli atti di gestione, così come quelli sugli affari della proprietà per piani, in specie riguardo all'approvazione dei conti annuali. Tale diritto, esercitabile in qualsiasi momento, è limitato solo dal divieto dell'abuso di diritto, l'amministratore potendosi opporre a richieste illecite o pretestuose. Ad ogni modo, salvo ove ciò sia previsto per regolamento, l'amministratore non è tenuto a consegnare ai comproprietari una copia degli atti, una consultazione nei locali dell'amministrazione essendo sufficiente (Sommer, Stockwerkeigentum, 3ª edizione, pag. 199).

a) Premesso ciò, si può convenire che la richiesta degli istanti del 20 ottobre 2017 intesa a ricevere copia della parcella emessa dal notaio _____ B _____ inerente alla procedura di intavolazione definitiva della proprietà per piani era precisa (doc. DD). Dal canto suo l'amministratrice ha motivato il diniego con il motivo che si trattava di un atto riguardante una questione già discussa in una precedente assemblea, così come con la perdita di tempo e di fiducia nei confronti dei condomini revisori causata da una consultazione degli atti durante l'assemblea, fermo restando il diritto dei comproprietari di visionare qualsiasi documento contabile prima della riunione (doc. EE). Sta di fatto che, come si è visto, non vi è di principio alcun obbligo legale o regolamentare per l'amministrazione di fornire ai condomini copia di simile documentazione, per quanto le ragioni addotte dell'amministratrice possano apparire opinabili. Gli appellanti non contestano poi che all'assemblea del 27 febbraio 2017 la questione relativa al pagamento della citata parcella sia stata effettivamente discussa, né che il diritto di consultare gli atti vada esercitato prima dell'assemblea e non durante la stessa. Senza dimenticare che una copia della parcella in questione è poi stata trasmessa al patrocinatore degli istanti il 30 gennaio 2018 (doc. LL).

b) Quanto al fatto che in vista dell'assemblea del 29 gennaio 2018 gli istanti si erano lamentati con l'amministratrice, il 19 gennaio precedente, del rendiconto del 2017, invitandola a presentare una ■documentazione completa e idonea■ (doc. HH), M _____ ha reagito il 23 gennaio successivo rispondendo alle puntuali richieste e invitando

gli interessati a visionare gli atti prima dell'assemblea (doc. II, 4° foglio). Agli atti non v'è traccia tuttavia del rendiconto 2017, sicché è impossibile verificarne la completezza. Gli appellanti non negano ad ogni modo che per anni i conti siano stati presentati in tale maniera senza contestazioni da parte loro. È possibile che nel tempo costoro siano divenuti diffidenti, ma ciò ancora non significa che nella presentazione dei conti annui l'amministratrice sia incorsa in violazioni. Per il resto i conti del 2017 sono stati approvati senza l'intervento determinante di M _____, la quale non disponeva della maggioranza dei voti (doc. E).

c) Per quel che è della richiesta riguardante i giustificativi di pagamento addebitati al fondo di rinnovamento, si conviene che ■ contrariamente all'assunto del primo giudice ■ la richiesta del 5 dicembre 2019 era precisa (doc. RR). L'amministratrice ha reagito il 19 dicembre successivo dichiarando, una volta di più, che si trattava di documenti riferiti a contabilità chiuse, mentre gli estratti ■ recenti ■ dei conti postali erano consultabili previo appuntamento (doc. SS). Tale posizione è poi stata sostanzialmente ribadita a un incontro del 30 gennaio 2020 (doc. UU) e in un messaggio di posta elettronica del 23 febbraio 2020 (doc. XX). Ora, già si è detto che per la formazione della propria volontà ogni comproprietario ha diritto di ottenere tutte le informazioni necessarie sugli oggetti all'ordine del giorno di un'imminente assemblea. Non è evidente che un analogo diritto valga anche per richieste inerenti a oggetti già discussi e approvati in passate assemblee senza che la delibera sia stata contestata. In concreto tuttavia gli istanti hanno motivato il loro interesse con la giustificazione di voler verificare l'uso del fondo di rinnovamento. Certo, anche su tale aspetto essi erano stati informati durante le assemblee ordinarie, ma ■ come si vedrà oltre ■ ciò non appariva sufficiente ed era finanche contrario alla lettera del regolamento.

d) Circa la mancata risposta alla richiesta di informazione formulata dagli istanti l'8 giugno 2021 in vista dell'assemblea dell'11 giugno successivo (doc. BBB di appello), allegazione formulata in appello (sopra consid. 2), essa non è contestata. Tale richiesta era in realtà legittima e il silenzio dell'amministratrice non trova giustificazione, poiché la mancanza di informazioni impedisce la formazione di una volontà nel processo decisionale. Non va trascurato tuttavia che nel caso specifico la richiesta è stata formulata appena tre giorni prima dell'assemblea, allorché il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani prevede la convocazione con un preavviso di almeno dieci giorni (doc. AA, § 25), ed è giunta all'amministratrice al più presto l'indomani, il 9 giugno 2021. In circostanze del genere è comprensibile che l'amministratrice avesse a rispondere oralmente in sede di assemblea, come in precedenti occasioni, liberi poi i rappresentanti dei condomini di non approvare ■ se mai ■ l'oggetto in discussione.

10. Relativamente alla tenuta dei conti, gli appellanti ribadiscono che da una presa di posizione di M _____ G _____ della _____ Sagl (doc. OO) e da un rapporto del 26 novembre 2019 dell'immobiliare P _____ SA (doc. QQ) risulta con evidenza la cattiva gestione contabile dell'amministratrice. Essi rimproverano inoltre a quest'ultima di avere eseguito prelievi dal fondo di rinnovamento senza autorizzazione.

a) Nell'ambito di una proprietà per piani non sussistono norme specifiche sull'allestimento della contabilità. Secondo l'art. 69aCC (applicabile per il rinvio dell'art. 712mcpv. 2 CC in relazione con l'art. 957 cpv. 2 n. 2 CO) la direzione (ovvero l'amministratore) deve tenere soltanto la contabilità delle entrate e delle uscite e la contabilità del patrimonio. I libri, i giustificativi contabili e la corrispondenza possono essere tenuti o conservati per iscritto, su supporto elettronico o in forma analogica, purché ciò garantisca la ricostruzione di un'operazione o di un evento oggetto di registrazione contabile (art. 957acpv. 3 CO). Si tratta in sostanza di una contabilità semplificata, ma che deve permettere quanto meno di ricavare informazioni sulla situazione patrimoniale, le entrate e le uscite della proprietà per piani (Wermelinger, op. cit., n. 144 all'art. 712hCC; Donauer, op. cit., pag. 198 n. 534).

b) Nel caso in esame M _____ ha gestito la contabilità ■ a partita singola su supporto cartaceo ■, salvo tra il 2018 e il 2019, quando l'amministrazione è stata affidata alle società _____ & _____ Immobiliare SA prima e

_____ Sagl poi. Si tratta di una gestione relativamente rudimentale, ma ciò soltanto non consente di muovere rimproveri all'amministratrice. Per sostanziare le manchevolezze di quest'ultima gli appellanti rinviano a un messaggio di posta elettronica in cui M_____ G_____ della _____ Sagl prospettava a M_____ _____ tutta una serie di criticità riscontrate nella ricostruzione contabile del 2018 (doc. OO). M_____ _____ tuttavia si è difesa, contestando simili criticità, come ha constatato il Pretore, e all'assemblea generale ordinaria del 23 maggio 2019 la _____ Sagl ha accertato come la ricostruzione contabile■tenuta per 18 anni in partita singola abbia generato una sbilanciatura di fr. 2018.37, che si può ritenere alla fine un buon risultato■(verbale pag. 2 in fine oggetto n. 3 nel doc. D). Per gli appellanti siffatto apprezzamento è■ridicolo■, ma la loro opinione si esaurisce in un giudizio di valore. Per di più, sempre all'assemblea ordinaria del 23 maggio 2019, i comproprietari hanno rifiutato a maggioranza di approvare i conti del 2018, nonostante le giustificazioni recate dalla _____ Sagl. Non può dirsi però che costoro abbiano seguito acriticamente l'opinione di M_____ _____, la quale non disponeva della maggioranza dei voti (doc. E). Per il resto, nulla impedisce all'assemblea dei comproprietari di votare una risoluzione in cui si inviti l'amministratrice ad adottare un altro tipo di contabilità.

c)Per quanto attiene al citato rapporto 26 novembre 2019 dell'Immobiliare P_____ SA, redatto su mandato di AP 1, da esso risultano 20 prelevamenti dal fondo di rinnovamento■non supportati da regolare delibera■, ovvero che non dovevano essere eseguiti con tale fondo (doc. QQ). E in effetti per principio tale fondo può essere utilizzato solo per finanziare lavori di costruzione sulle parti comuni (manutenzione, rinnovamento, ristrutturazione). Esso non può essere adoperato invece per necessità individuali dei comproprietari o per le spese correnti o di gestione delle parti comuni (Wermelinger, op. cit., n. 102 ad art. 712lCC). In concreto, secondo il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani,■ogni spesa a carico del fondo di rinnovamento esige una decisione dell'assemblea dei comproprietari, salvo per spese di carattere urgente e per le quali non siano a disposizione altri mezzi■ (doc. AA, § 17 cpv. 2).

d)Premesso ciò, come ha fatto notare indirettamente il primo giudice, una perizia privata, anche se allestita correttamente e secondo le regole dell'arte, non costituisce un mezzo di prova nel senso dell'art. 168 cpv. 1 CPC, ma va assimilata a un'allegazione di parte. Se non è debitamente contestata, essa può assurgere tutt'al più a indizio ove sia suffragata da altri indizi lineari e convergenti che, nel loro insieme, siano idonei a formare una prova (DTF 141 III 437 consid. 2.6). Nel caso in esame la convenuta ha contestato le conclusioni del rapporto nella misura in cui questo intendeva provare■una mala gestione del fondo■ (risposta del 5 novembre 2020, pag. 15). Dagli atti risulta, tuttavia, che quanto meno dal 2014 al 2019, salvo per quanto riguarda la sostituzione del bruciatore e la posa dei dissuasori per piccioni (assemblea ordinaria del 30 agosto 2019), alle spese addebitate al fondo di rinnovamento i verbali assembleari non fanno alcun cenno o indicano semplicemente che al momento della discussione sull'approvazione dei conti annui l'amministratrice aveva elencato le spese addebitate a quel fondo (cfr. assemblee ordinarie del 18 aprile 2016, 27 febbraio 2017 e 29 gennaio 2018: doc. D). Così, a titolo di esempio, il pagamento della parcella del notaio _____ B_____, così come quella delle fatture degli artigiani intervenuti a causa di un'infiltrazione d'acqua nella lavanderia e per la posa di un nuovo boiler, addebitate al fondo di rinnovamento del 2017 (cfr. F e LL),

contrariamente a quanto previsto dal regolamento non sono stati oggetto di specifica decisione dell'assemblea dei comproprietari.

Dal profilo formale, poi, la mera approvazione del bilancio annuale non può ritenersi sufficiente per essere considerata una decisione sull'approvazione della spesa a carico del fondo di rinnovamento già per il fatto che, a dipendenza della natura dell'intervento, per una valida decisione potrebbero necessitare quorum differenti. Per di più, ciò sarebbe problematico ove la delibera assembleare fosse contestata solo per la spesa a carico del fondo di rinnovamento e non sull'approvazione del bilancio annuo (nel medesimo senso: RVJ 2017 pag. 163). In circostanze siffatte l'amministratrice è senz'altro incorsa in una violazione del regolamento e, quindi, del suo obbligo di diligenza. D'altro canto non va una volta di più trascurato che tale modalità non è mai stata oggetto di contestazioni da parte dei comproprietari, inclusi gli appellanti, i quali se ne sono lamentati solo di recente. Né questi ultimi pretendono che le spese sostenute con il fondo di rinnovamento non fossero dovute o non fossero a carico di tutti i comproprietari. Ne segue che il fondo di rinnovamento è stato gestito in modo non appropriato, anche se non illecitamente.

Per questi motivi,

■ avv. ;

■ avv. .

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 30000 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.