

TI_GERICHTE 11.2022.19 vom 27. November 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-11-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2022.19

FR: TI_GERICHTE 11.2022.19 du 27 novembre 2023

IT: TI_GERICHTE 11.2022.19 del 27 novembre 2023

Regeste

Diritto d'abitazione: suddivisione delle spese tra proprietario e usuario

Erwägungen

E. 000

secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, ove si consideri l'ammontare della pretesa di fr. 16 594.20 rivendicata dall'attrice nel memoriale conclusivo per l'uso dell'appartamento oggetto del diritto di abitazione. Riguardo alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore dell'attrice il 25 gennaio 2022 (traccia dell'invio n. 98._____, agli atti). Introdotto il 3 febbraio 2022 (data della raccomandata), l'appello in esame è pertanto tempestivo.

E. 2

in alto). Ciò posto, per il Pretore, diversamente da quanto pretende l'attrice alla quale la particella è stata donata il 29 dicembre 2015, tale accordo è a lei opponibile (pag. 3 in fine). Egli ha ricordato che a norma dell'art. 970 cpv. 4 CC nessuno, nemmeno se in buona fede, può eccepire di non avere avuto conoscenza di un'iscrizione nel registro fondiario, compresi i documenti giustificativi menzionati quali l'atto costitutivo, che fa stato per il contenuto e l'estensione di una servitù. In concreto – ha soggiunto il primo giudice – i documenti giustificativi del diritto di abitazione erano liberamente consultabili dall'attrice, la quale aveva un interesse manifesto a conoscerne il contenuto ai fini della futura acquisizione del fondo. Ne segue che la buona fede dell'attrice, la quale ha omesso di verificare il contenuto del documento giustificativo, non può essere protetta (pag. 4). Il contratto di donazione del 29 dicembre 2015 menziona poi il numero di riferimento del giustificativo per la costituzione del diritto di abitazione e l'attrice ha dichiarato nell'atto di essere a conoscenza delle servitù e degli oneri fondiari risultanti da tale documento, accettando l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, noto alle parti e secondo le risultanze del registro fondiario. Non può dunque prevalersi della sua buona fede o di una mancata conoscenza. Ciò giustifica, in definitiva, la reiezione della petizione (pag. 5).

E. 3

L'appellante rimprovera al Pretore di avere ritenuto a torto che le spese d'uso dell'appartamento oggetto del diritto di abitazione sono costi di manutenzione. A mente sua, la deroga all'art. 778 cpv. 1 CC relativa agli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria pattuita nel contratto di costituzione del diritto di abitazione non riguarda il pagamento dei costi d'uso, per i quali nulla è previsto. Le spese chieste alla convenuta relative ai conteggi doc. M–Q attengono la sua quota calcolata su 89 m² e costituiscono spese ■per l'olio da riscaldamento, per l'acqua potabile, per l'energia elettrica delle parti comuni, per la tassa

d'uso delle canalizzazioni, per lo sfalcio del giardino, per gli obbligatori controlli e manutenzione della caldaia del riscaldamento e del camino e per l'amministrazione■. L'attrice pone poi l'accento sul fatto che i costi del giardiniere _____ Fi _____ – come da lui ammesso – non sono oneri di manutenzione, poiché sono indispensabili per l'uso del giardino. A suo avviso pertanto le spese chieste alla convenuta sono costi di utilizzo a carico della beneficiaria del diritto. Essa ripete così che le spese d'uso non sono costi di manutenzione e che, seppure validamente liberata dagli oneri di manutenzione, la convenuta è ad ogni modo tenuta a corrispondere i costi di utilizzo. L'appellante ribadisce inoltre che l'iscrizione del diritto di abitazione litigioso nel registro fondiario non rende attenti i terzi non coinvolti nell'atto costitutivo della deroga prevista dall'art. 778 cpv. 1 CC e che per una corretta informazione occorre aggiungere ■con patti o pattuizioni relativi alla manutenzione■. Essa ripete di non essere stata informata della deroga all'art. 778 cpv. 1 CC concordata tra _____ A _____ e la convenuta per i costi della manutenzione, reputando così che il diritto di abitazione fosse usuale e che la beneficiaria dovesse sopportare anche gli oneri per la manutenzione. A sostegno di tale sua opinione essa cita numerosa giurisprudenza cantonale e federale. Onde la richiesta di accogliere la sua petizione.

E. 4

Per quanto riguarda la ripartizione degli oneri legati a un diritto di abitazione, l'art. 778 CC distingue il caso in cui l'avente diritto ha il godimento esclusivo della casa o dell'appartamento dal caso in cui egli esercita il suo diritto in comune con il proprietario. Nella prima ipotesi egli (usuario) è tenuto al pagamento degli oneri della manutenzione ordinaria (art. 778 cpv. 1 CC), mentre incombono al proprietario gli oneri che derivano dalla qualità di proprietario come gli interessi ipotecari, le imposte, le tasse e i premi assicurativi in relazione con l'immobile (sentenza del Tribunale federale 5A_475/2020 e 5A_481/2020 del 25 febbraio 2021 consid. 9.1.4; Steinauer , *Les droits réels*, vol. III, 5^a edizione, pag. 125 n. 3795; Wermelinger in: *Commentaire romand*, CC II, Basilea 2016, n. 7 ad art. 778). Al proprietario spetta altresì la manutenzione che va oltre quella ordinaria (DTF 52 II 136; Thurnherr in: *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Zurigo 2016, n. 3 ad art. 778; Wermelinger in: *Commentaire romand*, op. cit., n. 8 ad art. 778; Mooser in : *Basler Kommentar*, ZGB II, 7^a edizione, n. 11 e 12 ad art. 778). Nel secondo caso, se il beneficiario ha solo un diritto di abitazione in comune con il proprietario, le spese di manutenzione ordinaria incombono a quest'ultimo (art. 778 cpv. 2 CC; Wermelinger , op. cit., n. 9 ad art. 778). Tale principio si applica a tutti gli spazi utilizzati in comune come scale, lavanderia ecc. (Wermelinger , op. cit., n. 10 ad art. 778; Schmid-Tschirren in: *Kurzkomentar Schweizerisches ZGB*, 2^a edizione, n. 4 ad art. 778; Piotet in: *Traité de droit privé suisse*, vol. V/2, 2^a edizione, pag. 207 n. 716; Baumann in: *Zürcher Kommentar*, 3^a edizione, n. 11 ad art. 778 CC). In entrambe le eventualità il beneficiario del diritto di abitazione sopporta poi i costi chiaramente relativi all'uso (sentenza del Tribunale federale 5A_475/2020 e 5A_481/2020 del 25 febbraio 2021 consid. 9.1.4). La dottrina ha spiegato che la partecipazione avviene in proporzione (Schmid-Tschirren , op. cit., n. 4 ad art. 778) e riguarda segnatamente spese di riscaldamento, di acqua potabile, elettricità e simili (Baumann, op. cit., n. 13 ad art. 778 CC; Steinauer , op. cit., pag. 125 n. 3796; Thurnherr , op. cit., n. 2 ad art. 778 CC; Wermelinger , op. cit., n. 7 ad art. 778; Piotet , op. cit., pag. 209 n. 722). L'art. 778 CC è in ogni modo di diritto dispositivo. Le parti possono dunque derogarvi e pattuire un'altra ripartizione degli oneri e delle spese (tra gli altri: Schmid-Tschirren , op. cit., n. 4 ad art. 778 CC).

E. 5

Nella fattispecie risulta dall'atto costitutivo del diritto di abitazione (doc. C, punto 1) – ed è pacifico – che il diritto di abitazione concerne l'appartamento al primo piano della particella n. 449, del quale la convenuta ha il godimento esclusivo, sicché per gli oneri dell'appartamento si applica di principio l'art. 778 cpv. 1 CC, né la convenuta pretende di non utilizzare le parti comuni della particella (art. 777 cpv. 3 CC). La ripartizione degli oneri per tali installazioni comuni soggiace quindi all'art. 778 cpv. 2 CC (sopra, consid. 4). L'atto costitutivo prevede tuttavia che in concreto sono a carico del concedente, rispettivamente dei suoi eredi, ■ gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'appartamento ■ come pure ■ gli oneri fiscali, diretti e indiretti dell'appartamento gravato dal diritto di abitazione ■. Quanto è stato pattuito è perciò una chiara deroga all'art. 778 cpv. 1 CC, nel senso che le spese di manutenzione ordinaria sono in ogni caso a carico del concedente (in merito a un'indicazione insufficiente v. DTF 115 II 344 consid. 4), mentre per quanto attiene alla manutenzione straordinaria e agli oneri fiscali l'atto non fa che ripetere quanto già prevede la legge (sopra, consid. 4).

E. 6

Ciò posto, prima di vagliare l'opponibilità di tale deroga all'attrice, occorre esaminare la natura dei costi da lei rivendicati. Costei ritiene in primo luogo – come detto – che non si tratti di oneri di manutenzione ordinaria e che quindi la citata deroga non si applichi. Ora, i costi in questione sono elencati nel conteggio doc. I, emendato dall'interessata sui costi assicurativi con il memoriale conclusivo. Occorre dunque vagliarli singolarmente. Al proposito giovi ricordare che per manutenzione ordinaria nel senso dell'art. 778 cpv. 1 CC si intendono, come per l'usufrutto (art. 776 cpv. 3 CC con rinvio all'art. 764 cpv. 1 CC), le migliorie e le rinnovazioni periodiche, le riparazioni di finestre rotte, la pulizia, la manutenzione di vialetti, siepi, recinzioni, le riparazioni della caldaia e così via (Pradervand-Kernen, *Les travaux dans la propriété par étages en présence d'un usufruit ou d'un droit d'habitation*, in: ZBGR/ RNRF 102/2021 pag. 141 seg.; Müller in: Basler Kommentar, ZGB II, op. cit., n. 4 ad art. 764). Per qualificare tali lavori la dottrina fa capo al diritto di locazione (art. 259 e 284 CO: Müller, op. cit., n. 4 ad art. 764). a) L'attrice chiede anzitutto alla convenuta una quota dei costi per l'olio da riscaldamento, l'acqua potabile (parti comuni) e l'elettricità (parti comuni). Non si tratta di spese ricorrenti per migliorie o rinnovazioni, ma chiaramente di costi legati all'uso che – come detto (consid. 4) – si distinguono dalla manutenzione. Poco importa poi che si tratti di costi inerenti alla parte sottoposta al godimento esclusivo o in comune, poiché simili costi gravano in ogni modo anche sul beneficiario del diritto di abitazione, e ciò salvo convenzione contraria, in concreto assente (la pattuizione riguarda unicamente la manutenzione e gli oneri fiscali: sopra, consid. 5 prima parte). b) Quanto alla tassa per l'uso delle canalizzazioni, si tratta di una tassa calcolata in base al consumo d'acqua (regolamento comunale delle canalizzazioni del 29 novembre 2022, art. 41), dunque relativa all'uso. Un tale onere incombe anch'esso al beneficiario del diritto di abitazione. c) In merito alla manutenzione del giardino, diversamente da quanto crede l'appellante il criterio per distinguere i costi chiaramente relativi all'utilizzo dai costi di manutenzione ordinaria non è il fatto che la manutenzione sia indispensabile per l'uso di un'installazione comune. La manutenzione ordinaria del giardino, analoga a quella delle siepi o di un vialetto (sopra, consid. 6) rientra, come ogni opera di conservazione, nella manutenzione ordinaria. Trattandosi di una parte dell'immobile che pacificamente non è in godimento esclusivo di AO 1, l'art. 778 cpv. 2 CC già prevede, del

resto, che i relativi costi rimangono a carico del proprietario. d) Analogamente a quanto precede anche la manutenzione periodica del camino e della caldaia è un costo periodico, non legato all'uso. E i costi di manutenzione ordinaria di installazioni comuni sono a carico del proprietario (art. 778 cpv. 2 CC). e) L'interessata espone anche una spesa puntuale di fr. 800.– nel 2019 per la pulizia dei radiatori. Non si tratta però di un costo periodico. Anzi, esso potrebbe finanche rientrare nei costi più importanti, analogamente a un eventuale ritinteggiamento delle facciate. Sta di fatto che, comunque sia, non sono costi relativi all'uso. Sono così a carico del proprietario. f) Quanto infine al costo fisso dell'amministrazione del 4%, non è un costo legato all'uso, già per il fatto che si tratta di un forfait. Riguardando poi le parti condivise, anch'esso va a carico del proprietario. g) Ne segue che unicamente i costi riguardanti l'olio da riscaldamento, l'acqua e l'elettricità delle parti comuni rivendicati dall'attrice e relativi all'uso possono essere validamente pretesi dalla convenuta. Gli altri costi di manutenzione ordinaria delle parti in uso comune, che non sono inerenti alla manutenzione (ordinaria o straordinaria) dell'appartamento oggetto della deroga contenuta nel contratto di costituzione del diritto di abitazione, sono a carico del proprietario (art. 778 cpv. 2 CC).

E. 7

Nelle osservazioni all'appello AO 1 contesta la distinzione operata dall'appellante tra spese di utilizzo e costi di manutenzione e fa valere che _____ A _____ le ha concesso il diritto di abitazione litigioso per assicurarle un futuro privo di preoccupazioni. Anche per tale ragione egli ha voluto esentarla da ogni ■spesa/costo addizionale■. Tale intenzione emergerebbe dalla clausola n. 2 dell'atto di costituzione, non contestata dall'attrice, la quale prevede in particolare che ■gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del concedente, rispettivamente dei suoi eredi■ e per atti concludenti, dalla circostanza che dal 2007 essa è stata esonerata da ogni costo. Simile argomento sembrerebbe essere – indirettamente – alla base della sentenza impugnata, il Pretore trattando ogni costo come rientrante nella manutenzione ordinaria dell'appartamento senza ulteriori specificazioni. a) Nella fattispecie la descrizione della servitù nel registro fondiario (“o. abitazione a favore di AO 1 , 26.11.1952 vita natural durante”), puramente telegrafica, non permette di determinare – da sé sola – quale sia la parte dell'immobile gravata né quali diritti e obblighi il diritto di abitazione comporta (DTF 137 III 449 consid. 3.3). Occorre pertanto far capo al titolo d'acquisto, il quale, trattandosi di un contratto, va interpretato secondo i principi applicabili in materia contrattuale (art. 18 CO; DTF 143 III 570 consid. 4.4.1), ovvero secondo la reale e comune volontà delle parti, eventualmente – se questa non può essere ricostruita – secondo le regole della buona fede. Nei confronti di terzi che non hanno partecipato alla costituzione della servitù, in ogni modo, tali principi interpretativi sono limitati all'affidamento che ognuno può riporre nell'istituto del registro fondiario (art. 973 CC), compresi i documenti giustificativi che precisano la portata dell'iscrizione (art. 971 cpv. 2 CC). Circostanze e motivi di carattere personale che non risultano dal contratto, per contro, non sono opponibili a terzi di buona fede, nemmeno ove siano stati decisivi per formare la volontà dei contraenti al momento di costituire la servitù (DTF 139 III 406 consid. 7.1; sentenza del Tribunale federale 5A_955/202 del 26 maggio 2023 consid. 3.3.2 con rinvii; analogamente: RtiD II-2023 pag. 634 consid. 2, I-2009 pag. 646 consid. 7). b) In concreto la citata deroga alle disposizioni legali prevede che ■gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'appartamento saranno a carico del concedente, rispettivamente dei suoi eredi. Pure a carico del concedente, rispettivamente dei suoi eredi, saranno gli oneri fiscali, diretti e indiretti, derivanti dall'appartamento gravato

dal diritto di abitazione■. La deroga non esenta tuttavia la beneficiaria da qualsiasi costo. Dall'elenco degli oneri a carico del concedente e dei suoi eredi risulta se mai il contrario. Avesse voluto esentare la convenuta da ogni spesa, l'interessato avrebbe indicato semplicemente che la convenuta è esonerata da qualunque costo riconducibile all'appartamento. Che _____ A _____ intendesse dispensare completamente la convenuta per salvaguardarle un futuro sereno è, tutt'al più, un elemento soggettivo, non opponibile a terzi, tanto meno ove si pensi che il tenore di una deroga deve evincersi in modo chiaro dall'atto (v. DTF 115 II 344 consid. 4). E che nel 2007 _____ A _____ abbia voluto escludere il pagamento della manutenzione ordinaria non significa che egli abbia voluto esonerare la beneficiaria da ogni costo. Quanto alla circostanza che AO 1 non ha mai pagato alcunché al convivente, ciò non basta per giustificare un esonero completo dalle spese anche in caso di cambiamento di proprietario.

E. 8

Visto quanto precede, il credito dell'attrice va stabilito per finire in fr. 10 034.50 togliendo dal conteggio i costi della manutenzione del giardino, della caldaia e del camino, della pulizia dei radiatori e di amministrazione, non essendo peraltro contestata la chiave di riparto in funzione della superficie dell'appartamento oggetto del diritto di abitazione (89 m²). L'appellante chiede altresì gli interessi del 5% già su parte degli importi dal 2016. Dimentica però che, come fa notare la convenuta, essa ha chiesto le spese solo dal 2020. Secondo l'art. 104 cpv. 1 CO il debitore in mora al pagamento di una somma di denaro deve pagare gli interessi moratori del cinque per cento all'anno, quand'anche gli interessi convenzionali fossero pattuiti in misura minore. Se l'obbligazione è scaduta il debitore è costituito in mora mediante l'interpellazione del creditore (art. 102 cpv. 1 CO). Determinante è quindi il fatto che la pretesa sia fondata, che essa sia esigibile e che vi sia stata un'interpellazione (CCR, sentenza inc. 16.2016.62 del- 18 ottobre 2018 consid. 4a con rinvii). In concreto figura agli atti una lettera del 16 settembre 2020 in cui AP 1 chiamava AO 1 al pagamento di fr. 16 400.– “entro la fine del corrente mese di settembre” (doc. D). Il termine è chiaro e univoco. La messa in mora comincia in tali casi l'ultimo giorno del termine (Thévenoz in: Commentaire romand, CO I, 3^a edizione, n. 26 ad art. 102 con riferimenti; v. anche Weber/Emmenegger in: Berner Kommentar, 2^a edizione, n. 68 in fine ad art. 102 CO; Widmer Lüchinger/Wiegand in: Basler Kommentar, OR I, 7^a edizione, n. 9b ad art. 102). Gli interessi moratori per le spese degli anni 2016, 2017, 2018 e 2019 vanno fatti decorrere perciò dal 1° ottobre 2020. Quanto agli interessi moratori sugli importi pretesi per l'anno 2020, l'interessata li chiede solo a valere dal 31 dicembre 2020 (sopra, lett. C), ovvero dopo l'inoltro dell'istanza di conciliazione del 21 dicembre 2020 (consid. B). Ancorché un'istanza di conciliazione costituisca un valido interpello su tali spese (Thévenoz, op. cit., n. 22 ad art. 102), di fr. 1836.15 complessivi, gli interessi moratori decorrono dunque dal 31 dicembre 2020.

E. 9

L'appellante chiede infine il rigetto definitivo dell'opposizione sollevata dalla convenuta al precetto esecutivo fattole intimare 16 ottobre 2020 da AP 1 per fr. 16 400.– con interessi al 3% dal 1° gennaio 2020 relativi alla sua parte di spese comuni ■dal 1° gennaio 2016 al 30 settembre 2020■. Dato però che, come visto, le spese inerenti all'anno 2020 non erano esigibili al momento dell'emissione del precetto esecutivo, l'opposizione va rigettata fino a concorrenza di fr. 8198.35 (spese per gli anni dal 2016 al 2019) con interessi del 3% dal 1° ottobre 2020.

E. 10

Le spese del giudizio odierno seguono la reciproca soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). AP 1 ottiene fr. 10 034.50 su fr. 16 594.20 con interessi. Le spese processuali vanno quindi per due quinti a carico dell'appellante e per il resto a carico di AO 1, che rifonderà all'appellante un'adeguata indennità per ripetibili ridotte (un quinto dell'indennità piena: v. RtiD I-2016 pag. 638 consid 3). Le spese giudiziarie di prima sede seguono identica sorte.

E. 11

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: I. L'appello è parzialmente accolto, nel senso che la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è accolta e AO 1 è condannata a versare a AP 1 fr. 10 034.50 con interessi del 5% dal 1° ottobre 2020 su fr. 8198.35 e del 5% dal 31 dicembre 2020 su fr. 1836.15. 2. L'opposizione al precetto esecutivo n. 2997100 dell'Ufficio d'esecuzione di Lugano è rigettata in via definitiva limitatamente a fr. 8198.35 con interessi del 3% dal 1° ottobre 2020. 3. Le spese processuali di fr. 1000.– sono poste per due quinti a carico dell'attrice e per il resto a carico della convenuta, che rifonderà all'attrice fr. 400.– per ripetibili ridotte. II. Le spese dell'appello, di fr. 1000.–, sono poste per due quinti a carico dell'appellante e per il resto a carico di AO 1, che rifonderà all'appellante fr. 400.– per ripetibili ridotte. III.

Notificazione: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. 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.