

TI_GERICHTE 11.2023.13 vom 6. Juni 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-06-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2023.13

FR: TI_GERICHTE 11.2023.13 du 6 juin 2024

IT: TI_GERICHTE 11.2023.13 del 6 giugno 2024

Erwägungen

E. 000

è raggiunta, il Pretore avendo fissato il valore litigioso in fr. 27 720.–, corrispondenti all'ammontare della tassa demaniale per il 2021 e l'esercizio 2019/2020. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è stata notificata al patrocinatore degli attori il 17 gennaio 2023 (traccia dell'invio n. __.__._____._____, agli atti). Depositato il 16 febbraio 2023, ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Il

E. 5

del regolamento per l'amministrazione e l'uso del Condominio designa come parte comune le installazioni e gli impianti dei posti barca (doc. G). Oltre a ciò, il regolamento riguardante la superficie del lago prevede che ■per la superficie del lago: l'affitto verrà finanziato dal condomino■ (doc. H) e la convenuta medesima allega che la tassa in rassegna rientra nel campo d'applicazione dell'art. 712hcpv. 2 n. 3 CC, ovvero un contributo di diritto pubblico o un'imposta dovuta collettivamente dai comproprietari e, quindi per finire, una spesa comune nell'accezione dell'art. 712hcpv. 1 CC. Né l'interessata si confronta con la motivazione del Pretore, secondo cui l'art. 712hcpv. 3 CC si applica quanto meno per analogia a tutte le spese e agli oneri comuni, come auspica la dottrina maggioritaria.

b) Per quel che è dell'impossibilità oggettiva di usare l'attracco, l'applicazione dell'art. 712hcpv. 3 CC è correlata a una situazione d'utilizzo specifica che non dipende dalla volontà di uno o dei comproprietari, ma da una situazione oggettiva. In concreto non è contestato che l'attracco sia di per sé fruibile per ogni comproprietario. Nessuno dei motivi addotti dagli attori inducono poi a presumere che la spesa connessa all'uso di tale parte comune sia oggettivamente inutile per la loro proprietà per piani o lo sia solo in minima parte. A parte il fatto che per anni gli interessati hanno adoperato l'ormeggio, il disinteresse alla mobilità nautica, la rinuncia a navigare per problemi economici, personali, di salute, di resilienza, di ansia, di paura, d'ideologia per la protezione della flora e della fauna sono motivi riconducibili a scelte personali di un comproprietario o alla di lui condizione. Certo, l'uso dell'infrastruttura necessita di un'imbarcazione, ma l'attracco è destinato anche a ospiti dei comproprietari e a nessun comproprietario è oggettivamente e totalmente precluso l'impiego dell'infrastruttura. Senza dimenticare che già un'utilità potenziale per un comproprietario è sufficiente, in sé, per giustificare una ripartizione dei costi fra tutti i comproprietari (Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 3^a edizione, n. 99 e 100 ad art. 712hCC). E per una proprietà per piani in riva al lago l'esistenza di un attracco per barche è senz'altro un valore aggiunto (si

vedano anche le deposizioni di T_____ T_____ e di W_____ B_____, del 6 settembre 2022: verbali, pag. 2 e 3).

c) Circa l'inutilizzabilità giuridica, essa si riferisce alla circostanza che nell'ambito di una procedura amministrativa volta a sanare dal profilo edilizio strutture d'attracco poste sul demanio pubblico il Municipio di M_____ ha concesso una licenza edilizia a posteriori per ■la passerella addossata al muro e la posa di 12 pali paralleli alla riva■, ma non per ■il prolungamento ad est della passerella addossata al muro, la passerella in cemento perpendicolare alla riva ad est e le cinque passerelle su pali perpendicolari alla riva■. È vero che la conclusione del Pretore, il quale reputa inammissibile siccome tardiva tale allegazione degli attori, appare affrettata, giacché nella petizione costoro avevano accennato al fatto che l'approdo per le barche private dei comproprietari era ■sprovvisto di autorizzazione edilizia■ (pag. 2 ad 2), ciò che nemmeno la convenuta discute (risposta, pag. 3 ad 2). In ogni modo, a prescindere dal fatto che la procedura amministrativa non è ancora conclusa, le eventuali opere abusive non paiono concernere la possibilità di attracco delle imbarcazioni dei comproprietari. Né consta, o è preteso, che l'autorizzazione sia stata revocata, tant'è che il Cantone ha emesso la relativa tassa demaniale almeno per il periodo di cui gli attori chiedono l'esonero.

9. Gli appellanti sostengono che, come per altre parti comuni come il deposito di moto, biciclette o surf per le quali solo chi usa tali spazi deve versare una ■tassa■, anche per il porticciolo si dovrebbe adottare una diversa ripartizione delle spese e far pagare solo chi lo adopera. Del resto, essi soggiungono, anche nel caso di lavori di costruzione diretti all'abbellimento della cosa un comproprietario può essere esonerato dalle spese. Ora, che per l'uso accresciuto di spazi comuni si possa imporre una ■tassa■ oltre al pagamento delle spese comuni è possibile, all'assemblea condominiale del 29 maggio 2021 i comproprietari avendo deciso di applicare ■tasse di posteggio■ per le moto e le biciclette, così come di ripristinare la ■tassa■ per il deposito di surf (doc. F, oggetti n. 13 e 14). Analoga imposizione era prevista per i natanti nel regolamento riguardante la superficie del lago (doc. H). E che in caso di lavori di costruzione voluttuari un comproprietario possa, a determinate condizioni, essere esentato dal pagamento della sua quota di spesa non fa dubbio (art. 647cpv. 2 CC). Resta il fatto che, come si è visto, gli attori non hanno dimostrato che l'attracco è oggettivamente inutile o di utilità minima per la loro proprietà per piani. Non si ravvisa pertanto una violazione dell'art. 712hcpv. 3 CC.

10. AP1 e AP2 lamentano infine una violazione della parità di trattamento, invocando una sentenza del Tribunale federale (DTF 112 II 312) e a una decisione di questa Camera pubblicata (Rep. 1977 pag. 158). Il parallelo è nondimeno fuori luogo, poiché nel primo caso il comproprietario non traeva alcun beneficio dall'impianto comune dal quale era scollegato, mentre nel secondo il comproprietario (proprietario di un posteggio, ma non di un'unità) è stato esonerato dal contribuire a spese comuni che non avevano alcun nesso con la sua proprietà per piani. Similitudini del genere non si ravvisano nel caso in esame, di modo che non si riscontra una disparità di trattamento. Del resto l'art. 712hcpv. 3 CC non mira a istituire un'uguaglianza assoluta nella ripartizione dei costi e delle spese comuni. Sotto questo profilo la situazione di ogni comproprietario è diversa e non è possibile adattare il criterio di ripartizione all'utilità effettiva di ogni parte comune (Wermelinger, op. cit., n. 112 ad art. 712hCC). Ne segue, in definitiva, che l'appello vede la sua sorte segnata.

Per questi motivi,

■ AP1 e AP2, Ca_____;

■ avv. PA2, L_____.

Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

La cancelliera

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).

E. 6

Le condizioni per ottenere l'annullamento di una risoluzione assembleare sono già state partitamente illustrate da questa Camera (RtiD II-2015 pag. 810 consid. 5 con rinvii; più recentemente: I CCA, sentenza inc. 11.2020.153 del 26 agosto 2022 consid. 4). Al riguardo basti ricordare che una tale risoluzione incorre nell'annullamento solo ove violi prescrizioni di legge formali o sostanziali, disattenda principi giuridici generali (come il divieto dell'abuso di diritto o dell'eccesso di potere, il precetto della parità di trattamento o la protezione della personalità) oppure disposizioni convenzionali che disciplinano la proprietà per piani (l'atto costitutivo, il regolamento per l'amministrazione e l'uso, il regolamento della casa, il regolamento del fondo di rinnovazione ecc.). Rammentato ciò, secondo l'art. 712 h cpv. 1 CC i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese di amministrazione comuni proporzionalmente al valore delle loro quote. Il che fa stato, segnatamente, per le spese e gli oneri elencati dall'art. 712 h cpv. 2 CC. Ove si tratti però di parti dell'edificio, di opere o di impianti che non servono o che servono minimamente a taluni comproprietari, se ne deve tenere conto nella ripartizione delle spese (art. 712 h cpv. 3 CC). L'art. 712 h cpv. 1 CC ha carattere dispositivo, nel senso che una diversa chiave di riparto può risultare dall'atto costitutivo della proprietà per piani, dal regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio (art. 712 g cpv. 3 CC) o da una risoluzione dell'assemblea (art. 712 m cpv. 1 n. 4 CC), purché tale chiave di riparto rispetti l'art. 712 h cpv. 3 CC, il quale ha natura imperativa (DTF 149 III 395 consid. 3.1; sentenza del Tribunale federale 5A_357/2022 dell'8 novembre 2021 consid. 5.1.1 ; I CCA, sentenza inc. 11.2017.101 del 12 dicembre 2019 consid. 6). Una disposizione del regolamento o una risoluzione dell'assemblea contraria all'art. 712 h cpv. 3 CC è quindi nulla o almeno annullabile (sulla questione, controversa: sentenze del Tribunale federale 5A_972/2020 del 5 ottobre 2021 consid. 6.1 con rinvii e 5A_445/2020 del 7 dicembre 2020 consid. 3.1; v. anche Rep. 1997 pag. 159 consid. 4).

E. 7

Gli appellanti riassumono i motivi della conflittualità all'interno del Condominio e fanno notare che la ripartizione dei costi era già stata oggetto di una procedura promossa da un altro comproprietario, poi respinta per carenza di litisconsorzio necessario. A loro avviso inoltre i casi dell'art. 712h cpv. 3 CC evocati dal Pretore con riferimento alla dottrina e alla giurisprudenza si differenziano “completamente e sostanzialmente” dalla fattispecie. Essi sostengono che il porticciolo in questione è a tutti gli effetti un lusso riservato a pochi, non paragonabile a un parco giochi o a un ascensore, poiché serve a un “hobby d'élite” che richiede “il possesso di una barca, l'ottenimento di una patente nautica e un'one rosa spesa per la manutenzione e il mantenimento del natante, del rimessaggio invernale e dell'affitto del luogo per lo stazionamento pressoché introvabile sul lago C_____”. A mente loro le difficoltà oggettive per l'ottenimento di una patente nautica, che esige attitudine, idoneità e capacità “che non tutti hanno”, fa sì che non vi sia interesse al mondo della nautica di modo che la loro non è una scelta soggettiva, bensì un’“impossibilità certa”, nel senso che per loro l'ormeggio è di una “provata qualificata oggettiva e durevole inutilizzabilità”. Sorvolare su tale aspetti comporta, per gli appellanti, “una netta e distinta discriminazione della persona”. Per di più, visto che solo otto comproprietari su 45 sono sprovvisti di un natante, ciò dimostra oggettivamente l'applicabilità dell'art. 712 h cpv. 3 CC e la “indubbia specificità del caso”, non paragonabile all'uso di altri impianti alla portata di tutti, liberi da ogni condizionamento. Gli appellanti sostengono poi di possedere sì un'imbarcazione, ma di averla utilizzata fino al momento in cui hanno deciso di opporsi all'abolizione del contributo di fr. 300.– a carico di chi usufruiva dell'ormeggio, come da regolamento, e in seguito per avere ravvisato l'abusività dell'impianto. Al proposito essi contestano di avere allegato quest'ultima circostanza tardivamente, poiché già nella petizione avevano evocato l'assenza per le strutture d'attracco delle autorizzazioni di carattere edile e solo in pendenza di procedura essi sono stati resi edotti dell'inoltro di una domanda di costruzione a posteriori e del successivo parziale diniego della licenza edilizia. Dandosi un'inutilizzabilità giuridica dovuta allo “stato di fatto illegale dell'impianto realizzato senza (...) ottenere i permessi necessari”, risultano nulle tutte le risoluzioni assembleari perché illecite e incompatibili con le norme giuridiche d'interesse pubblico.

E. 8

In linea di principio – come detto – i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese di amministrazione comuni proporzionalmente al valore delle loro quote (art. 712 h cpv. 1 CC). Se si tratta di parti dell'edificio, di opere o di impianti che non servono o che servono minimamente a taluni comproprietari, se ne deve tenere conto nella ripartizione delle spese (art. 712 h cpv. 3 CC). L'art. 712 h cpv. 3 CC va applicato tuttavia con riserbo, giacché le strutture e gli impianti comuni determinano di norma lo standard dell'intera particella suddivisa in proprietà per piani, da cui tutti i comproprietari traggono quanto meno un'utilità ideale (DTF 117 II 255 consid. 6b). Essa presuppone quindi che, dal profilo oggettivo e concreto, l'opera o l'impianto non servano o servano solo minimamente a un singolo comproprietario, e ciò senza tenere conto dei bisogni soggettivi di lui o di una sua rinuncia volontaria all'utilizzo (sentenza del Tribunale federale 5D_24/2020 del 15 agosto 2023 consid. 3.1; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2017.101 del 12 dicembre 2019, consid. 12a). a) Nelle osservazioni all'appello la Comunità dei comproprietari ribadisce che l'art. 712 h cpv. 3 CC si applica solo a spese per parti dell'edificio, opere o impianti. E siccome la superficie del demanio concesso in uso al condominio non rientra in nessuna delle tre categorie, la tassa demaniale non rientra nelle previsioni della norma. Tale assunto non può essere condiviso. Anzitutto l'art. 5 del regolamento per l'amministrazione e l'uso

del Condominio designa come parte comune le installazioni e gli impianti dei posti barca (doc. G). Oltre a ciò, il regolamento riguardante la superficie del lago prevede che “per la superficie del lago: l'affitto verrà finanziato dal condomino” (doc. H) e la convenuta medesima allega che la tassa in rassegna rientra nel campo d'applicazione dell'art. 712 h cpv. 2 n. 3 CC, ovvero un contributo di diritto pubblico o un'imposta dovuta collettivamente dai comproprietari e, quindi per finire, una spesa comune nell'accezione dell'art. 712 h cpv. 1 CC. Né l'interessata si confronta con la motivazione del Pretore, secondo cui l'art. 712 h cpv. 3 CC si applica quanto meno per analogia a tutte le spese e agli oneri comuni, come auspica la dottrina maggioritaria. b) Per quel che è dell'impossibilità oggettiva di usare l'attracco, l'applicazione dell'art. 712 h cpv. 3 CC è correlata a una situazione d'utilizzo specifica che non dipende dalla volontà di uno o dei comproprietari, ma da una situazione oggettiva. In concreto non è contestato che l'attracco sia di per sé fruibile per ogni comproprietario. Nessuno dei motivi addotti dagli attori inducono poi a presumere che la spesa connessa all'uso di tale parte comune sia oggettivamente inutile per la loro proprietà per piani o lo sia solo in minima parte. A parte il fatto che per anni gli interessati hanno adoperato l'ormeggio, il disinteresse alla mobilità nautica, la rinuncia a navigare per problemi economici, personali, di salute, di resilienza, di ansia, di paura, d'ideologia per la protezione della flora e della fauna sono motivi riconducibili a scelte personali di un comproprietario o alla di lui condizione. Certo, l'uso dell'infrastruttura necessita di un'imbarcazione, ma l'attracco è destinato anche a ospiti dei comproprietari e a nessun comproprietario è oggettivamente e totalmente precluso l'impiego dell'infrastruttura. Senza dimenticare che già un'utilità potenziale per un comproprietario è sufficiente, in sé, per giustificare una ripartizione dei costi fra tutti i comproprietari (Wermelinger , Das Stockwerkeigentum, 3ª edizione, n. 99 e 100 ad art. 712 h CC). E per una proprietà per piani in riva al lago l'esistenza di un attracco per barche è senz'altro un valore aggiunto (si vedano anche le deposizioni di T_____ T_____ e di W_____ B_____, del 6 settembre 2022: verbali, pag. 2 e 3). c) Circa l'inutilizzabilità giuridica, essa si riferisce alla circostanza che nell'ambito di una procedura amministrativa volta a sanare dal profilo edilizio strutture d'attracco poste sul demanio pubblico il Municipio di M_____ ha concesso una licenza edilizia a posteriori per “la passerella addossata al muro e la posa di 12 pali paralleli alla riva”, ma non per “il prolungamento ad est della passerella addossata al muro, la passerella in cemento perpendicolare alla riva ad est e le cinque passerelle su pali perpendicolari alla riva”. È vero che la conclusione del Pretore, il quale reputa inammissibile siccome tardiva tale allegazione degli attori, appare affrettata, giacché nella petizione costoro avevano accennato al fatto che l'approdo per le barche private dei comproprietari era “sprovvisto di autorizzazione edilizia” (pag. 2 ad 2), ciò che nemmeno la convenuta discute (risposta, pag. 3 ad 2). In ogni modo, a prescindere dal fatto che la procedura amministrativa non è ancora conclusa, le eventuali opere abusive non paiono concernere la possibilità di attracco delle imbarcazioni dei comproprietari. Né consta, o è preteso, che l'autorizzazione sia stata revocata, tant'è che il Cantone ha emesso la relativa tassa demaniale almeno per il periodo di cui gli attori chiedono l'esonero.

E. 9

Gli appellanti sostengono che, come per altre parti comuni come il deposito di moto, biciclette o surf per le quali solo chi usa tali spazi deve versare una “tassa”, anche per il porticciolo si dovrebbe adottare una diversa ripartizione delle spese e far pagare solo chi lo adopera. Del resto, essi soggiungono, anche nel caso di lavori di costruzione diretti all'abbellimento della cosa un comproprietario può essere esonerato dalle spese. Ora, che

per l'uso accresciuto di spazi comuni si possa imporre una “tassa” oltre al pagamento delle spese comuni è possibile, all'assemblea condominiale del 29 maggio 2021 i comproprietari avendo deciso di applicare “tasse di posteggio” per le moto e le biciclette, così come di ripristinare la “tassa” per il deposito di surf (doc. F, oggetti n. 13 e 14). Analoga imposizione era prevista per i natanti nel regolamento riguardante la superficie del lago (doc. H). E che in caso di lavori di costruzione voluttuari un comproprietario possa, a determinate condizioni, essere esentato dal pagamento della sua quota di spesa non fa dubbio (art. 647 e cpv. 2 CC). Resta il fatto che, come si è visto, gli attori non hanno dimostrato che l'attracco è oggettivamente inutile o di utilità minima per la loro proprietà per piani. Non si ravvisa pertanto una violazione dell'art. 712 h cpv. 3 CC.

E. 10

AP1 e AP2 lamentano infine una violazione della parità di trattamento, invocando una sentenza del Tribunale federale (DTF 112 II 312) e a una decisione di questa Camera pubblicata (Rep. 1977 pag. 158). Il parallelo è nondimeno fuori luogo, poiché nel primo caso il comproprietario non traeva alcun beneficio dall'impianto comune dal quale era scollegato, mentre nel secondo il comproprietario (proprietario di un posteggio, ma non di un'unità) è stato esonerato dal contribuire a spese comuni che non avevano alcun nesso con la sua proprietà per piani. Similitudini del genere non si ravvisano nel caso in esame, di modo che non si riscontra una disparità di trattamento. Del resto l'art. 712 h cpv. 3 CC non mira a istituire un'uguaglianza assoluta nella ripartizione dei costi e delle spese comuni. Sotto questo profilo la situazione di ogni comproprietario è diversa e non è possibile adattare il criterio di ripartizione all'utilità effettiva di ogni parte comune (Wermelinger , op. cit., n. 112 ad art. 712h CC). Ne segue, in definitiva, che l'appello vede la sua sorte segnata.

E. 11

Le spese dell'attuale giudizio seguono la soccombenza degli appellanti (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli appellanti rifonderanno inoltre alla controparte, che si è valsa dell'assistenza di un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili. Questa è commisurata all'impegno profuso davanti a questa Camera, consistito nella redazione della risposta all'appello e di una duplice spontanea, così come di osservazioni e di una duplice all'istanza d'assunzione di nuovi fatti e nuovi mezzi di prova introdotta dagli appellanti.

E. 12

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– nella prospettiva 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. 3100.– sono poste solidalmente a carico degli appellanti, che rifonderanno alla Comunità dei comproprietari del Condominio “AO1”, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 3500.– complessivi per ripetibili. 3. Notificazione a: – AP1 e AP2, Ca _____; – avv. PA2, L _____. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Nord. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente La cancelliera 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.