

## TI\_GERICHTE 11.2023.162 vom 10. März 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-03-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2023.162](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2023.162)

FR: TI\_GERICHTE 11.2023.162 du 10 mars 2025

IT: TI\_GERICHTE 11.2023.162 del 10 marzo 2025

### Erwägungen

#### E. 000

(istanza pag. 1; v. anche doc. EE), importo non contestato, ragione per cui la soglia di fr.

#### E. 10

000.– è raggiunta. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è stata notificata al patrocinatore dell'istante il 6 dicembre 2023 (tracciamento dell'invio n. \_\_\_\_\_, agli atti). C ominciato a decorrere l'indomani, i l termine ricorso sarebbe scaduto così sabato 16 dicembre 2023, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Inoltrato il 18 dicembre 2023 (tracciamento dell'invio n. \_\_\_\_\_), ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile. 2. In pendenza di appello, il 1° marzo 2024, la Comunità dei comproprietari del ■Condominio AO1■ ha prodotto due verbali di assemblee straordinarie tenutesi il 20 febbraio 2024. Ora, nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello solo 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). S uccessivi alle conclusioni e finanche alla decisione impugnata, i documenti prodotti nella fattispecie non potevano essere sottoposti al Pretore (DTF 143 III 276 consid. 2.3 e 2.3.1; più di recente: sentenza del Tribunale federale 4A\_467/2019 del 23 marzo 2022 consid. 7.3.1.1, in: RSPC 2022 pag. 440). Esibiti senza indugio, essi sono dunque ammissibili. Come si vedrà in appresso, ad ogni modo, i verbali in questione sussidiano poco o punto ai fini del giudizio. 3. AP1 sembra sollevare dubbi sulla rappresentanza della convenuta da parte dell'avv. PA2, poiché all'assemblea straordinaria del 20 febbraio 2024 i comproprietari hanno ratificato a maggioranza atti dello studio legale B\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ “finora esperiti in giudizio (inc. SE.2022.27 e I CCA, 11.2024.162)”, compreso il principio della delega di rappresentanza e gestione a uno studio legale “riferitamente a tutte le pratiche giudiziarie seguenti (inc. SE.2022.17 e I CCA, 11.2022.162)”, risoluzioni già oggetto di una precedente assemblea dei comproprietari del 6 novembre 2023 e da lui contestata giudizialmente. A parte il fatto però che le risoluzioni del 20 febbraio 2024 non parrebbero essere state impugnate, anche se contestata in giudizio una deliberazione assembleare continua a esplicare effetti fino a un'eventuale decisione di annullamento, tranne che – ma l'ipotesi è estranea alla fattispecie – provvedimenti cautelari ne sospendano l'esecutività (cfr. I CCA, sentenza inc. 11.2015.85 del 7 marzo 2015 consid. 4a; v. anche Scherrer/ Brägger in: Basler Kommentar, ZGB I, 7ª edizione, n. 31b ad art. 75; Foëx/Benoit in: Commentaire romand, CC I, 2ª edizione, n. 32 ad art. 75; Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, 3ª edizione, n. 207 ad art. 712 m CC ). 4. L'appellante chiede di riformare la decisione impugnata nel senso di accogliere la sua istanza di revoca dell'amministratrice o, in subordine, di annullare la decisione stessa e di rinviare gli atti al Pretore per nuovo giudizio. Dalla domanda subordinata giova subito sgombrare il campo.

L'appello è, per principio, un rimedio giuridico riformatorio, non cassatorio. Dal memoriale deve risultare, quindi, come debba essere modificata la decisione appellata (DTF 137 III 618 consid. 4.2 con riferimenti). Una domanda intesa al mero annullamento della decisione è ammissibile solo a titolo eccezionale, ove in caso di accoglimento dell'appello l'autorità di ricorso non possa statuire, o perché in primo grado non sia stata giudicata una parte essenziale dell'azione (art. 318 cpv. 1 lett. c n. 1 CPC) o perché i fatti debbano essere completati in punti essenziali (art. 318 cpv. 1 lett. c n. 2 CPC; RtiD I-2014 pag. 806 consid. 3a). Nel suo memoriale l'appellante non accenna a estremi del genere. Ne segue che la richiesta subordinata volta a far annullare la decisione impugnata e a ritornare gli atti in prima sede per nuovo giudizio non può entrare in linea di conto. 5. Nella sentenza impugnata il Pretore, accertato che nel convenire “i restanti proprietari della AO1 (PPP)” l'attore ha inteso convenire in realtà la Comunità dei comproprietari, ha rammentato che per ottenere la revoca giudiziaria dell'amministratore un comproprietario deve avere sollecitato tale misura “nelle dovute forme” all'assemblea dei comproprietari, la quale deve averla rifiutata a dispetto di un grave motivo. Ciò che non è il caso, a suo avviso, se l'assemblea ha deliberato sulla “rinomina dell'amministratore anziché sulla sua revoca”. Premesso ciò, egli ha constatato che API aveva sì chiesto all'amministratrice di mettere all'ordine del giorno la revoca del mandato d'amministrazione, ma senza accennare ad alcun grave motivo, né un grave motivo è stato da lui addotto all'assemblea, cui è rimasto assente. Per il primo giudice, di conseguenza, quand'anche l'ordine del giorno fosse stato emendato l'assemblea non avrebbe potuto determinarsi sul “grave motivo”, che non è stato esplicitato né prima dell'assemblea né tanto meno durante l'assemblea medesima. Il Pretore ha così respinto l'istanza, l'assemblea non avendo avuto modo di determinarsi sul “grave motivo” nel contesto assembleare, rispettivamente non avendo l'istante dimostrato che l'assemblea abbia respinto la revoca “nonostante un grave motivo”. 6. L'appellante sostiene anzitutto che la proposta di inserire un determinato oggetto nell'ordine del giorno non presuppone l'indicazione dei motivi a fondamento della richiesta stessa, i quali possono essere recati all'assemblea. A suo parere l'amministratrice, non dando seguito alla richiesta, gli ha precluso la possibilità di una discussione e di una decisione sulla proposta, a maggior ragione ove si pensi che per adottare una risoluzione assembleare un oggetto deve figurare all'ordine del giorno. E l'impossibilità per l'assemblea di determinarsi sui gravi motivi da lui invocati – egli soggiunge – è imputabile unicamente al comportamento dell'amministratrice, anche perché se quest'ultima avesse accolto la richiesta di emendare l'ordine del giorno egli avrebbe “evidentemente” partecipato all'assemblea e avrebbe potuto adurre tutte le sue ragioni. Per l'appellante, anzi, il rifiuto dell'amministratrice di inserire un oggetto nell'ordine del giorno “comporta necessariamente l'ammissione dell'istanza di revoca”, la violazione di un tale obbligo legale costituendo un grave motivo che giustifica la revoca dell'amministrazione. 7. Giusta l'art. 712 r cpv. 1 CC l'assemblea dei comproprietari può revocare in ogni tempo l'amministratore, riservata l'azione di risarcimento. La revoca da parte dell'assemblea dei comproprietari presuppone ad ogni modo che la proposta sia stata regolarmente iscritta all'ordine del giorno e che sia stata oggetto di una decisione dell'assemblea dei comproprietari (DTF 131 III 298 consid. 2.3.2). E che ogni proprietario per piani abbia il diritto individuale di postulare l'inserimento di specifici oggetti nell'ordine del giorno è riconosciuto dalla dottrina maggioritaria (I CCA, sentenza inc. 11.2021.45 del 18 maggio consid. 6c con rinvio a Wermelinger in: Zürcher Kommentar, 2ª edizione, n. 100 ad art. 712 n CC; v. anche Gäumann/Bösch in: Basler Kommentar, ZGB II, 7ª edizione, n. 4 ad art. 712 n ; Amoos Piquet in: Commentaire romand, CC II, Basilea

2016, n. 5 ad art. 712 n). a) Riguardo all'ordine del giorno, il suo scopo è di fornire ai comproprietari informazioni sull'opportunità – se non la necessità – di partecipare all'assemblea e di consentire a chi desidera partecipare di preparare gli argomenti da discutere ( Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, n. 23 ad art. 712 n CC). Quanto al contenuto, secondo l'art. 67 cpv. 3 CC (applicabile in concreto per il rinvio dell'art. 712 m cpv. 2 CC) non è lecito adottare risoluzioni assembleari su oggetti non debitamente preannunciati, a meno che ciò sia consentito espressamente dagli statuti. La questione va esaminata caso per caso, secondo le circostanze concrete. Un argomento è debitamente inserito nell'ordine del giorno se è indicato in modo tale che i destinatari non siano colti di sorpresa e possano accingersi a parlarne. È sufficiente che, dopo avere preso conoscenza dell'ordine del giorno e degli statuti, essi sappiano su quali punti si delibererà e, se sarà il caso, si prenderà una decisione. Una convocazione non accompagnata da un ordine del giorno completo può comportare l'annullamento della decisione assembleare. Altrettanto vale qualora la descrizione di un oggetto all'ordine del giorno sia imprecisa, poco chiara o ingannevole. Per decidere se una decisione vada annullata è necessario ponderare tuttavia la gravità del vizio e della violazione. È essenziale determinare così se il vizio allegato poteva influire sull'esito della decisione (RtiD I-2023 pag. 595 n. 11c con rinvii). Dandosi la proposta di inserire nell'ordine del giorno uno specifico oggetto che rispetta i requisiti legali o regolamentari, il presidente (ma di regola l'amministratore: art. 712 n cpv. 1 CC; v. anche in concreto l'art. 27 del regolamento d'uso e d'amministrazione: doc. 7) deve completare l'ordine del giorno, poiché in caso contrario egli trasgredirebbe i suoi doveri e ciò può avere conseguenze in una procedura di revoca dell'amministratore ( Wermelinger in: Zürcher Kommentar, op. cit., n. 102 ad art. 712 n CC). b) Nella fattispecie risulta dagli atti che il 20 gennaio 2023 AP1 ha invitato la M\_\_\_\_\_ Sagl a mettere all'ordine del giorno della prossima assemblea ordinaria la revoca del mandato dell'amministrazione (cfr. doc. D). Il 12 giugno 2023 la Ma\_\_\_\_\_ Sagl ha convocato l'assemblea dei comproprietari per il 3 luglio successivo, inviando un ordine del giorno in cui figurava – tra altri oggetti – quello sulle “nomine statutarie (amministrazione, comitato, revisore/i)” (cfr. docc. E e H). AP1 ha lamentato il 23 giugno 2023 il mancato inserimento della sua richiesta nell'ordine del giorno (cfr. doc. F). L'amministratrice gli ha comunicato il 26 giugno 2023, che “è prassi richiedere la convalida annuale di ogni mandato di gestione e che la conferma del mandato viene annualmente messa ai voti e pertanto basterà votare conseguentemente” (cfr. doc. G). All'assemblea del 3 luglio 2023, alla quale AP1 non ha partecipato, l'amministrazione è stata poi riconfermata – come detto – con 18 voti favorevoli, 11 contrari e 2 astenuti (cfr. doc. B). c) P remesso che nel caso in esame il regolamento d'uso e d'amministrazione non contiene alcuna disposizione sulla forma né sul contenuto di un ordine del giorno (doc. 7), l'indicazione dell'oggetto “revoca dell'amministratore” permetteva in ogni modo ai comproprietari di capire, senza particolare interpretazione, che si sarebbe deliberato su tale punto e che, fosse stato il caso, si sarebbe adottata una risoluzione al proposito. Nella fattispecie quindi la richiesta era senz'altro sufficiente per figurare nell'ordine del giorno, nel quale non dovevano necessariamente figurare i motivi a sostegno, che sarebbero stati discussi e sui quali si sarebbe deliberato all'assemblea. Non dando seguito all'invito dell'istante di emendare l'ordine del giorno, l'amministrazione è quindi mancata ai suoi doveri. Poco importa che per la medesima la questione andasse discussa all'assemblea al momento di deliberare sulla riconferma del mandato, giacché – come rileva il Pretore – ciò non bastava per desumere senza equivoco che l'assemblea sarebbe stata chiamata a pronunciarsi sulla revoca della Ma\_\_\_\_\_ Sagl (cfr. DTF 131 III 299 consid. 2.3.3). d) Il

problema è che, secondo l'art. 41 del regolamento d'uso e d'amministrazione, ogni decisione dell'amministrazione va contestata davanti all'assemblea dei comproprietari (cfr. doc. 7). E in tal caso, come nel diritto delle associazioni, prima di adire il giudice il comproprietario deve esaurire le istanze previste dalla regolamentazione interna (sentenze del Tribunale federale 5A\_878/2020 del 2 febbraio 2021 consid. 5.3.2 con rinvii e sentenza 5A\_920/2020 del 15 ottobre 2021 consid. 3.3; v. anche Bohnet, *Actions civiles*, vol. I, 3ª edizione, § 49 n. 21). Per di più, qualora un comproprietario ritenga che un ordine del giorno sia incompleto, poiché un oggetto non vi è inserito correttamente, può censurare un vizio di forma (Gäumann/Bösch, *op. cit.*, n. 4 ad art. 712 n.; Amoos Piquet, *op. cit.*, n. 5 ad art. 712 n.). Deve tuttavia reagire celermente, sollevando la questione all'assemblea, in difetto di che perde il diritto di contestare giudizialmente l'irregolarità (DTF 136 III 177 consid. 5.1.2; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5A\_972/2020 del 5 ottobre 2021 consid. 7.2.3.2; analogamente: RtiD II-2022 pag. 628 n. 8c consid. 6; v. anche Wermelinger, *Das Stockwerkeigentum*, 3ª edizione, n. 40a ad art. 712 n. CC). e) Nel caso specifico AP1 non ha ricorso all'assemblea contro il rifiuto dell'amministratrice di inserire la sua proposta nell'ordine del giorno, come permette il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà. Né si è presentato all'assemblea del 3 luglio 2023, precludendosi così la possibilità di sollevare il vizio di forma e di esporre i motivi della sua richiesta intesa alla revoca del mandato. Certo, il 23 giugno 2023 egli si è lamentato con l'amministratrice che la sua proposta non fosse stata inserita nell'ordine del giorno (cfr. doc. F). Come si è appena detto, però, la contestazione andava indirizzata all'assemblea. Contrariamente all'opinione dell'appellante, il noto art. 41 del regolamento è applicabile a tutte le decisioni prese dall'amministrazione, comprese quelle con cui un amministratore rifiuta di deliberare e statuire su uno specifico oggetto (cfr. DTF 144 III 435 consid. 4.2. con rinvio alla sentenza del Tribunale federale 5A\_537/2011 del 23 gennaio 2012 consid. 5.3.1 in: ZBGR 2014 pag. 273). f) Visto quanto precede, nel caso precipuo, a fronte del diniego dell'amministratrice di emendare l'ordine del giorno, per far valere le sue ragioni AP1 avrebbe dovuto esaurire preliminarmente le istanze interne. Non ricorrendo all'assemblea, e nemmeno partecipandovi, egli va rimesso alle sue responsabilità e non può pretendere di adire il giudice senza avere fatto capo previamente alla via interna prevista dal regolamento condominiale. Ne segue che, non essendo la revoca dell'amministrazione stata oggetto di una risoluzione dell'assemblea dei comproprietari, la decisione del Pretore di non ritenere adempiuti i requisiti dell'art. 712 r. cpv. 2 CC resiste alla critica. g) Si aggiunga che non soccorrerebbero nemmeno nella fattispecie le premesse per il singolo comproprietario di adire il giudice senza decisione assembleare previa. Tale possibilità infatti è data solo in circostanze del tutto eccezionali, in particolare ove all'assemblea non si raggiunga il quorum dei comproprietari oppure ove l'amministratore – o un quinto dei comproprietari – rifiuti senza motivo di convocare l'assemblea, oppure ove in una proprietà per piani composta di due sole unità uno dei comproprietari rifiuti di cooperare oppure nell'ipotesi di una comprovata urgenza, come ad esempio di un incombente grave pericolo per il patrimonio comune (I CCA, sentenza inc. 11.2021.44 del 4 giugno 2021 consid. 9a con rinvii). In nessun caso soccorrevano dunque le premesse per rivolgersi direttamente al Pretore. h) In definitiva l'appello vede la sua sorte segnata senza che occorra vagliare l'esistenza dei "gravi motivi" addotti dall'appellante in capo alla Ma\_\_\_\_\_ Sagl a sostegno della proposta di revoca. 8. Le spese del giudizio odierno 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. 9. Quanto ai rimedi giuridici esperibili

contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge indubbiamente 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. 1500.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2500.– per ripetibili. 3. Notificazione a: ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente Il cancelliere 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 provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.