

TI_GERICHTE 12.2000.75 vom 4. September 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-09-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.75

FR: TI_GERICHTE 12.2000.75 du 4 septembre 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.75 del 4 settembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 4

Il § 41 del Regolamento di condominio prevede il ricorso, per ogni controversia sorta nell'ambito condominiale, al giudizio di un arbitro unico il quale deve statuire in via equitativa. Il ricorso si fonda essenzialmente sulla censura di arbitrio commesso dall'arbitro poiché il suo lodo appare manifestamente iniquo e lede i principi dell'equità. Il ricorrente al proposito afferma che "l'arbitro con un'applicazione rigida e formalistica delle norme legali e procedurali ha, infatti, avallato con il proprio lodo (che essendo de bono et aequo avrebbe dovuto invece attenersi all'equità più che al rispetto pedissequo della lettera della legge) una decisione impugnata che invece era chiaramente urtante con il sentimento di giustizia e la più basilare concezione di equità". Ora il ricorrente dimentica che non è per niente escluso che l'arbitro chiamato a statuire secondo equità non possa ispirarsi alle norme di legge o ai principi generali del diritto o ad una regola di diritto positivo quando considera che ciò sia giusto ed equo e non perché si tratti di norme che gli sono imposte (Jolidon , Commentaire du concordat suisse sur l'arbitrage, pag. 456) e non contravviene certo alla nozione di equità l'arbitro che, prima di statuire ex aequo et bono, ricerca quale sarebbe la soluzione della controversia secondo diritto (DTF 110 Ia 56 consid. 1c in fine). Nemmeno si può affermare che l'arbitro non ha giudicato secondo equità quando motivi il lodo secondo diritto senza un'espressa enunciazione di conformità all'equità poiché una valutazione in tal senso può essere dedotta anche implicitamente dal contenuto e dal risultato del lodo medesimo. In ogni caso per giudicare se vi è arbitrio nella pronuncia impugnata deve apparire che il lodo è manifestamente contrario all'equità, cioè manifestamente iniquo (DTF 107 Ib 63 consid. 2b).

E. 5

La decisione dell'arbitro che non entra nel merito delle domande intese a far obbligo all'amministrazione di procedere contro dei condomini pretesi morosi nel pagamento di contributi al fondo di rinnovamento non è per niente contraria ai principi di equità. Prima di tutto va relativizzato il richiamo del ricorrente alla clausola compromissoria del regolamento condominiale che rende competente l'arbitro a dirimere controversie fra singoli comproprietari e l'amministrazione poiché la stessa è espressamente riferita a "quanto concerne l'assemblea dei comproprietari". Logico e senz'altro equo allora dar modo all'assemblea di esprimersi poiché rientra nelle sue competenze autorizzare l'amministrazione a condurre procedimenti giudiziari (§22 del Regolamento condominiale) rispettivamente sindacare le decisioni dell'amministrazione (§29 del Regolamento) senza poter avviare procedure indipendenti che potrebbero anche rivelarsi inutili a dipendenza

dell'esito delle risoluzioni assembleari.

E. 6

La conferma, da parte dell'arbitro, della delibera sull'autorizzazione a compiere i lavori di risanamento dell'edificio e del conseguente conferimento del necessario importo al fondo di rinnovamento è ritenuta iniqua, in definitiva, perché impone al ricorrente di contribuire, immediatamente, a questa spesa con un versamento importante al fondo che è superiore di 26 volte a quello annuo previsto dal regolamento e che gli causa difficoltà finanziarie personali. Solo seguendo il sentimento soggettivo di frustrazione (sempre messo in minoranza) e di contingenza immediata a dover fronte ad un esborso importante si può magari comprendere la sensazione di iniquità risentita dal ricorrente. Ad un esame oggettivo del lodo dell'arbitro non si può invece ritenere che la confermata decisione dell'assemblea sia contraria al sentimento di giustizia. Non è seriamente contestato che i lavori di risanamento siano necessari nel senso di mantenere la funzionalità ed il valore dello stabile né che la spesa preventivata sia irrealistica. La sola difficoltà di finanziamento delle opere da parte del ricorrente, per quanto è della sua quota, non può rappresentare situazione tale da far apparire iniqua e contraria ai sentimenti di giustizia la decisione dell'arbitro. Il ricorrente, divenendo comproprietario di uno stabile, doveva sapere ed attendersi di dover partecipare a determinate spese che magari il fondo di rinnovamento, per il momento in cui l'intervento si presentava, non poteva tutte assorbire; il comproprietario non è mai al riparo da impegni finanziari ingenti ed imprevisti. Inoltre non gli è per nulla precluso di ottenere quello che gli sta a cuore e cioè l'incremento del fondo di rinnovamento (e di conseguenza la diminuzione della sua partecipazione immediata e contingente) con i contributi straordinari da parte dei condomini che avevano locato i loro appartamenti per vacanza. L'equità, nel rispetto della relativa normativa regolamentare sino al momento della sua abrogazione, sembra proprio condurre, una volta posta correttamente la questione in assemblea, a riconoscere tale pretesa del ricorrente. L'arbitro non ha così, nel suo vasto potere d'apprezzamento, ingenerato alcun abuso manifesto e il ricorso va respinto con il seguito di spese e ripetibili. Per i quali motivi richiamata per le spese la vigente TG e gli art. 147 e seg. CPC dichiara e pronuncia 1. Il ricorso per nullità 19 aprile 2000 di _____ nei confronti del lodo 20 marzo 2000 dell'arbitro avv. _____ è respinto. 2. La tassa di giustizia in Fr. 750.- e le spese in Fr. 50.- (totale Fr. 800.-), già anticipate dal ricorrente, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere a controparte Fr. 1'000.- per ripetibili. 3. Intimazione a: - _____ Comunicazione all'avv _____. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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