

# **TI\_GERICHTE 13.2019.7 vom 10. April 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-04-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_13.2019.7](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_13.2019.7)

FR: TI\_GERICHTE 13.2019.7 du 10 avril 2019

IT: TI\_GERICHTE 13.2019.7 del 10 aprile 2019

## **Regeste**

Reclamo contro decisione in materia di assunzione di prove a titolo cautelare. Perizia richiesta dai singoli condomini in tema di difetti e garanzia di un immobile su parti esclusive e comuni. Pregiudizio difficilmente riparabile negato

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Il CPC prevede che con il rimedio del reclamo possono essere censurati soltanto l'applicazione errata del diritto (art. 320 CPC, lett. a) e l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). Inoltre, nei casi - quale quello concreto - non espressamente previsti dalla legge, il reclamo giusta l'art. 319 lett. b CPC è ammissibile quando vi è il rischio di un pregiudizio difficilmente riparabile (cifra 2). Il rischio di un pregiudizio difficilmente riparabile dev'essere concreto, di essenziale rilievo per l'andamento del processo e non deve poter - interamente o parzialmente - essere riparato neppure mediante una successiva sentenza finale favorevole. In altre parole, la decisione in questione deve pregiudicare la posizione complessiva del reclamante in relazione al processo, pregiudizio al quale non può essere posto rimedio successivamente e che non è suscettibile di essere modificato con una decisione di merito. 2.1 Le decisioni mediante le quali il giudice decide sull'ammissibilità delle prove non sono di principio atte a provocare un danno irreparabile (sentenza del Tribunale federale 5A\_315/2012 del 28 agosto 2012 consid. 1.2.1; 5A\_855/2011 del 24 febbraio 2012 consid. 1.2; 5A\_435/2010 del 28 luglio 2010 consid. 1.1.1 e, con riferimento all'assunzione cautelare di prove fuori da un procedimento già pendente: DTF 138 III 46 consid. 1.2; sentenza del Tribunale federale 4A\_248/2014 del 27 giugno 2014 consid. 1.2.3; 4A\_712/2011 del 13 febbraio 2012 consid. 2.2), e l'errata o mancata assunzione di una prova va contestata, di regola, tramite l'impugnazione della decisione finale (Messaggio n. 06.062 del Consiglio federale concernente il codice di diritto processuale civile svizzero del 28 giugno 2006, pag. 6748 i.f.).

### **E. 3**

Il reclamante lamenta un pregiudizio difficilmente riparabile per il fatto di vedersi poi opposta una perizia assunta ab initio in difetto della capacità processuale e della legittimazione degli istanti riguardo alle parti comuni, presupposti che il Pretore aggiunto doveva esaminare d'ufficio, in contrapposizione a quelle che erano le parti in uso esclusivo. Gli istanti avrebbero avuto così modo di sanare eventuali errori procedurali nella causa di merito - peraltro già avviata e sospesa (cfr. decisione impugnata, consid. J) - e di imporre al reclamante una perizia irrita che, ammettendo l'esistenza di difetti, avrebbe avuto un impatto negativo sul futuro procedimento (reclamo, pag. 7 ad 2.B.iv con rinvio a pag. 4 ad 2.B.ii.4-7).

#### **E. 4**

Vero è che la Comunione dei condomini ha la capacità di essere parte e la capacità processuale in tema di amministrazione e gestione delle parti comuni, dovendosi con ciò altresì intendere la manutenzione, la riparazione e il rinnovo delle medesime come pure la facoltà di far valere i relativi diritti di garanzia dedotti da un contratto di compravendita o d'appalto (decisione del TF [destinata alla pubblicazione] 4A\_71/2018 del 18 settembre 2018 consid. 3.2.1 con rinvio a DTF 114 II 239). Non è invece questo il caso se quei diritti di garanzia concernono unicamente parti esclusive ( Wermelinger, *La propriété par étages*, 3 a ed., 2015, n. 121 ad art. 712c, n. 161 ad art. 712l). Per agire in proprio nome, la Comunione dei condomini deve avere però anche la legittimazione attiva, ossia la titolarità giuridica riferita all'oggetto litigioso in questione ( Trezzini, in: Trezzini e al., *Commentario pratico al CPC*, 2 a ed., 2017, n. 9 ad art. 66 [versione ebook aggiornata al 1° febbraio 2019, n.

#### **E. 9**

ad art. 66]; V. Piccinin, *La propriété par étages en procès*, Tesi, 2015, n. 79 pag. 36; Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 2007, n. 1303a pag. 455). Quest'ultimo presupposto viene meno se i contratti sono stati conclusi dai singoli condomini sicché, pacifica l'inesistenza di una cessione legale, per quanto trasmissibili i diritti di garanzia devono ancora essere privatamente ceduti alla Comunione dei condomini (decisione del TF [destinata alla pubblicazione] 4A\_71/2018 del 18 settembre 2018 consid. 3.2.1 con rinvio a DTF 114 II 239 ; Trezzini, op. cit., n.

#### **E. 10**

ad art. 66 [versione ebook aggiornata al 1° febbraio 2019, n. 10 ad art. 66]). Diversamente, anche per le parti comuni, legittimato ad agire resta il singolo condomino ( Wermelinger, op. cit., n. 122 ad art. 712c e n. 182 ad art. 712l; V. Piccinin, op. cit., n. 303 seg. pag.150 seg., n. 309 segg. pag. 153 seg., n. 313 pag. 155, n. 341 segg. pag. 167). 4.1 Ora, in concreto, la Comunione dei condomini non è parte alla presente procedura sicché, già solo per questo, ogni argomento riferito alla sua capacità di essere parte e alla sua legittimazione ad agire è inconferente. L'istanza 30 novembre 2017 è stata introdotta dai singoli condomini, i quali hanno giustificato la loro richiesta con la necessità di accertare in via giudiziale i difetti ancora riscontrabili nello stabile condominiale tanto riguardo alle parti comuni quanto riguardo alle singole PPP di loro proprietà. Come accertato dal Pretore aggiunto, le vendite delle PPP agli istanti - inclusa quella poi rilevata da CO 7 - avevano tutte preceduto la costruzione dell'immobile condominiale. Lo stesso reclamante ha poi affermato in occasione del contraddittorio di avere ceduto “ai singoli acquirenti i diritti derivanti dagli obblighi di garanzia dei singoli artigiani” (act. III, pag. 3 ad 1). Come già rilevato dal primo giudice, la procedura in esame non contiene richieste di merito, motivo per cui nemmeno era da esaminare la effettiva credibilità alla Comunione dei condomini di pretese dedotte da diritti di garanzia. Nelle circostanze così descritte non v'è motivo per negare ai singoli condomini la capacità processuale e la legittimazione ad agire in via cautelare a chiedere l'assunzione della perizia tanto su parti in uso esclusivo quanto su parti comuni. In tal senso pertanto, a priori, la decisione impugnata neppure può considerarsi costitutiva di un pregiudizio difficilmente irreparabile per il reclamante. Dandosi il caso, sarà semmai tema della causa di merito stabilire se e in che termini potranno essere sanati eventuali vizi procedurali, rispettivamente contestualizzare e concretizzare le relative conclusioni. Al riguardo giova qui rilevare che l'esito della presente perizia ancora non

determina una definitiva e incontrovertibile responsabilità imputabile ai convenuti, limiti e carenze del relativo referto potendo appunto essere verificati e approfonditi nella procedura di merito. E anche questo esclude una qualsiasi ipotesi di danno difficilmente riparabile. 5. Per quanto si è detto, in assenza del presupposto di pregiudizio difficilmente riparabile e quindi di una premessa fondamentale del reclamo, il gravame deve essere dichiarato inammissibile. 6. Per quanto concerne la censura relativa alla rappresentanza di CO 3, basterà rilevare che il Pretore ha accertato che la parte istante ha prodotto una valida procura della stessa a favore dell'avv. PA 1. Diversamente da quanto sostenuto dal reclamante, la mancanza iniziale di una valida procura a nome di CO 3 non ha quale conseguenza che "... l'istanza non era validamente introdotta ...", la situazione potendo essere sanata - come avvenuto - con la successiva produzione di una procura. Pretestuoso è poi l'argomento che la mancata indicazione esplicita della ratifica degli atti compiuti in precedenza comporterebbe l'invalidità di quegli atti, ciò considerato che la procura era riferita a un procedimento giudiziario in corso, sicché mal si comprende perché essa non coprirebbe gli atti introduttivi di quella medesima causa. Parimenti pretestuosa è poi la doglianza in merito alla lesione del diritto di essere sentito del reclamante, il quale lamenta che il primo giudice non gli ha assegnato un termine per opporsi ai quesiti peritali e per proporre quesiti supplementari, ciò considerato che egli ha potuto prendere posizione sull'istanza - che elenca in dettaglio ogni relativa domanda peritale - con osservazioni 21 giugno 2018 e al contraddittorio tenutosi lo stesso giorno oltre che con le sue osservazioni 8 novembre 2018. 7. Le spese processuali dell'odierno giudizio, fissate in fr. 800.- (art. 2 cpv. 1 e 14 LTG), sono poste a carico del reclamante, qui soccombente (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone la questione delle ripetibili, il gravame non essendo stato notificato né agli istanti, né al convenuto CO 8. Per i quali motivi, pronuncia: 1. Il reclamo 28 gennaio 2019 dell'RE 1 è inammissibile. 2. Le spese processuali di fr. 800.-, già anticipate dal reclamante, restano a suo carico. Non si assegnano ripetibili. 3. Notificazione (unitamente al reclamo 28 gennaio 2019 alle altre parti): - ; - ; - . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città. Per la terza Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi

giuridici Contro la presente sentenza è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione con i limiti dell'art. 93 LTF. Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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