

TI_GERICHTE 13.2021.134 vom 9. August 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-08-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_13.2021.134

FR: TI_GERICHTE 13.2021.134 du 9 août 2022

IT: TI_GERICHTE 13.2021.134 del 9 agosto 2022

Regeste

Proprietà per piani. Comunione dei condomini e singoli condomini. Rettifica di designazione della parte attrice con disposizione ordinatoria processuale. Sostituzione di parte. Comparsa personale all'udienza di conciliazione

Erwägungen

E. 1

Il Pretore, preso atto dell'eccezione sollevata dal convenuto in punto alla legittimazione della parte attrice, con decisione 20 ottobre 2021 ha proceduto a rettificare la designazione della parte attrice. La decisione è una disposizione ordinatoria processuale (Schneuwly, in: Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann, Petit Commentaire, CPC, 2020, n. 2 ad art. 124; Bohnet, in: Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy, Commentaire Romand, CPC, 2a ed., 2019, n.

E. 3

Il primo giudice ha dapprima rilevato che nella misura in cui non è stata personalmente coinvolta in un contratto e non ha beneficiato di una cessione di credito, la Comunione dei comproprietari non fruisce della legittimazione attiva, sicché l'eccezione sollevata in tal senso dal convenuto pareva fondata. Non ha tuttavia emanato una decisione formale in tal senso. Egli ha però ritenuto che la carenza di legittimazione attiva non fosse motivo per respingere la petizione poiché non vi era alcun dubbio circa la volontà dei comproprietari di partecipare singolarmente alla vertenza giudiziaria, e men che meno vi era confusione su chi rientrasse nella denominazione "Condominio _____". 3.1 Giova anzitutto rilevare che v'è una differenza sostanziale tra il Condominio _____ - inteso quale comunione dei comproprietari CO 1 - e i singoli condomini. La comunione dei comproprietari è un elemento corporativo della proprietà per piani che raggruppa tutti i comproprietari delle PPP. Essa acquista in proprio nome i beni risultanti dalla sua amministrazione, in particolare i contributi dei comproprietari e le disponibilità che ne risultano (art. 712l cpv. 1 CC). Non è una persona giuridica e non ha personalità giuridica propria. Ha però capacità di parte e capacità processuale e può stare in giudizio come attrice o convenuta in nome proprio (cpv. 2), ma limitatamente all'esercizio delle sue funzioni attribuitele dall'art. 712l CC. Per identificare la comunione quale parte è sufficiente la designazione "comunione dei comproprietari del condominio X", senza che sia necessario indicare anche il nome dei singoli comproprietari. La comunione dei comproprietari quale entità amministrativa va tuttavia distinta dai singoli condomini, ai quali competono i diritti del proprietario, segnatamente quelli sanciti dagli art. 61, 679 e 926 segg. CC. 3.2 In merito alla designazione della parte attrice, risulta che l'istanza di conciliazione 30 settembre 2019 era stata inoltrata da CO 2 e CO 3, CO 4, CO 5 e CO 6, CO 7, CO 8 e CO 9 e CO 10. Su sollecitazione del Segretario assessore, il quale aveva rilevato che non

dovevano esservi “dubbi sul fatto che la parte istante possa disporre dell’oggetto della causa (quanto trattasi di parti comuni non vale per i singoli proprietari per piani)”, con scritto 24 ottobre 2019 il legale degli istanti ha comunicato che parte istante è il Condominio _____. Il 22 dicembre 2020 il Segretario assessore ha quindi rilasciato l’autorizzazione ad agire al Condominio _____. In tal modo il Segretario assessore ha chiarito che parte istante nella procedura di conciliazione era il Condominio _____ e non i singoli condomini agenti nella forma del litisconsorzio. La petizione 23 marzo 2021 è stata inoltrata dal “Condominio _____” che ha chiesto la condanna di RE 1 al pagamento di fr. 200'000.– “alla comunione dei comproprietari CO 1 per la riparazione dei difetti all’immobile”. Anche in questa circostanza la parte attrice è stata indicata in modo chiaro. Non sono quindi possibili equivoci in merito a chi sia parte attrice e neppure v’è spazio per ritenere che la petizione sia invece stata proposta dai singoli condomini agenti in litisconsorzio: la questione già era stata definita in sede di procedura di conciliazione.

E. 4

Il primo giudice ha nondimeno ritenuto che costituirebbe un eccesso di formalismo non procedere ad una rettifica della designazione inesatta di parte attrice con il nominativo dei singoli comproprietari. A suo giudizio, la rettifica non costituiva una sostituzione di parte ai sensi dell’art. 83 CPC poiché l’istanza di conciliazione era stata presentata dai singoli comproprietari, i loro nominativi figuravano sul precetto esecutivo spiccato a carico del convenuto, agli atti figuravano le singole e distinte procure che essi avevano conferito al patrocinatore legale incaricato, questi stessi comproprietari avevano altresì approvato a maggioranza qualificata e nell’ambito di un’assemblea straordinaria dei condomini l’avvio della procedura giudiziaria in esame. Infine era stato su indicazione della Pretura che si era poi giunti all’identificazione della parte istante - e di riflesso della parte attrice - che era divenuta “Condominio _____”. 4.1 La designazione inesatta di una parte può avere per oggetto soltanto un’inesattezza puramente formale o un semplice errore redazionale, che inficia la sua capacità di essere parte, e può venire rettificata quando non esiste, in capo al giudice e alle parti alcun dubbio ragionevole sull’identità della parte, segnatamente quando l’identità risulta dall’oggetto del litigio (Trezzini, in: Trezzini e al., Commentario pratico al CPC, II a ed., 2017 [versione e-book #8 1° febbraio 2020 aggiornata al 22 marzo 2021] n. 26 ad art.66). Nel caso concreto non v’è in realtà alcuna inesattezza formale nella designazione della parte attrice, e non vi possono essere dubbi che sia il Condominio _____, ciò essendo già stato chiarito dal Segretario assessore nell’ambito della procedura di conciliazione. Se vi è inesattezza formale, essa riguarda semmai la denominazione della parte istante/attrice che dovrebbe essere “Comunione dei comproprietari CO 1” invece di “Condominio _____”. Poiché la comunione dei comproprietari CO 1 non è il litisconsorzio composto dai singoli condomini, in realtà il Pretore con il cambiamento della designazione ha di fatto sostituito la parte. Ciò appare evidente se si considera che scopo della modifica era proprio di sanare la mancanza di legittimazione in capo al Condominio _____, a beneficio dei singoli condomini. Il primo giudice ha ritenuto che non v’è “... alcun dubbio circa la volontà dei comproprietari di partecipare alla vertenza singolarmente (né essendovi confusione su chi rientrasse nella posteriore denominazione “Condominio _____”)”. Se non che, l’iniziale volontà dei comproprietari di partecipare singolarmente è venuta meno in sede di conciliazione dove essi hanno deciso che era il Condominio _____ a essere parte e non più loro singolarmente (vedi sopra, consid. 3.2). Questa volontà è corroborata dal fatto che i condomini hanno poi proceduto all’assemblea dei comproprietari che ha ratificato la

decisione di procedere nei confronti del convenuto e l'avvio della procedura, passo che non sarebbe stato necessario né utile qualora essi avessero voluto rimanere singolarmente parti in causa.

E. 5

Di transenna si rileva ancora che la decisione impugnata comporta ulteriori conseguenze. Affinché la designazione inesatta sia suscettibile di essere rettificata nella procedura pendente, è altresì necessario che la parte attrice designata in modo inesatto, sia comparsa personalmente all'udienza di conciliazione (art. 204 CPC): in caso contrario, l'autorizzazione ad agire non è valida e la domanda dev'essere dichiarata irricevibile per mancanza di un presupposto processuale (DTF 142 III 782 consid. 3.2.1, sentenza del TF 4A_655/2018 del 3 ottobre 2019 consid. 4; cfr. Trezzini, op. cit., n. 20 ad art. 66 con riferimenti [versione e-book #8 1° febbraio 2020 aggiornata al 22 marzo 2021, n. 28 ad art. 66 con riferimenti]). Quando parte in causa è l'assemblea dei comproprietari che procede nell'ambito delle sue attribuzioni, i comproprietari che ne fanno parte non sono tenuti a comparire personalmente all'udienza di conciliazione. È sufficiente che compaia l'amministratore, il quale ha il compito di rappresentanza legale nei confronti dei terzi. Diverso è invece quando parte in causa sono i singoli condomini che agiscono nella forma del litisconsorzio facoltativo poiché in questo caso essi devono comparire personalmente. In concreto, a seguito dei chiarimenti messi in atto dal Segretario assessore, la procedura di conciliazione è stata portata avanti dal Condomino _____. All'udienza sono comparsi, per la parte istante, CO 7, CO 6 e CO 5 nonché CO 3, assistiti dall'avv. RA 1. Per gli altri comproprietari, non comparsi, scattano quindi le conseguenze dell'art. 206 cpv. 1 CPC il quale dispone che in caso di assenza la causa è considerata ritirata, ciò ritenuto che gli atti compiuti da un litisconsorte non beneficiano o svantaggiano gli altri litisconsorti. I condomini non presenti all'udienza di conciliazione non dispongono pertanto di una valida autorizzazione a procedere, che però è un presupposto processuale che ha da essere verificato singolarmente per ciascun litisconsorte.

E. 6

In queste circostanze è pacifico che, qualora l'argomento del reclamante risultasse fondato e la procedura continuasse il suo corso fino al termine nonostante la mancanza di legittimazione attiva, il reclamante in effetti rischierebbe di vedersi confrontato con una nuova causa sullo stesso oggetto. Considerato che il primo giudice medesimo ha già rilevato la mancanza di legittimazione attiva in capo al Condomino _____, tale ipotesi appare tutt'altro che peregrina. In questa particolare situazione questa Camera ritiene di non poter fare a meno di entrare nel merito del reclamo.

E. 7

Ora, il reclamante rimprovera al Pretore di aver proceduto alla sostituzione di una parte e non alla rettifica di un errore redazionale. La censura è fondata. Già si è detto sopra (consid. 3.2) che il Segretario assessore aveva accertato chi fosse la parte istante nell'ambito della procedura di conciliazione. Non vi erano quindi ragioni per procedere alla rettifica di cui trattasi che, come rilevato (sopra, consid. 4.1), in realtà configura a tutti gli effetti una sostituzione di parte, sostituzione che, salvo nei casi di alienazione dell'oggetto litigioso, può avvenire solo con il consenso della controparte (art. 83 cpv. 4 CPC), che in concreto non risulta sia dato.

E. 8

L'attrice sostiene che il giudice (della conciliazione) non ha interpellato le parti per procedere alla rettifica della parte in Comunione dei comproprietari CO 1". Se non che, il Segretario assessore ha interpellato la parte istante per indicare se quale parte istante fosse da intendere il Condomino _____, cosa che essa ha confermato (sopra, consid. 3.2). Vero è che la parte convenuta non è stata coinvolta, ma il suo concorso neppure era necessario nell'ambito dell'interpello.

E. 9

Le spese processuali del presente giudizio, fissate in fr. 500.–, in applicazione dell'art. 2 cpv. 1 LTG (valore, natura e complessità della causa) e 14 LTG (tassa di giustizia che si situa tra fr. 100.– e fr. 10'000.– per le decisioni su reclamo), sono poste a carico di CO 2, CO 3, CO 4, CO 5, CO 6, CO 7, CO 8, CO 9 e CO 10 che hanno resistito al reclamo (art. 106 cpv. 1 CPC), i quali inoltre rifonderanno al reclamante un'adeguata indennità per ripetibili giusta gli art. 10 segg. Rtar. Per i quali motivi, pronuncia: 1. Il reclamo 27 ottobre 2021 di RE 1 è accolto. La decisione 20 ottobre 2021 qui impugnata è annullata. 2. Le spese processuali del presente giudizio, fissate in fr. 500.–, sono poste a carico di CO 2, CO 3, CO 4, CO 5, CO 6, CO 7, CO 8, CO 9, CO 10 in solido, con l'obbligo di rifondere al reclamante, sempre con il vincolo della solidarietà, fr. 1'000.- a titolo di ripetibili. 3. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Blenio. Per la terza Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Poiché il valore litigioso è superiore a fr. 30'000.-, 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 (art. 100 cpv. 1 LTF) con i limiti dell'art. 93 LTF.

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