

TI_GERICHTE 16.2014.43 vom 7. März 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-03-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2014.43

FR: TI_GERICHTE 16.2014.43 du 7 mars 2016

IT: TI_GERICHTE 16.2014.43 del 7 marzo 2016

Regeste

Pagamento dei contributi alle spese e agli oneri comuni in caso di alienazione della proprietà per piani

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili, trattandosi di controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore dell'attrice il 27 agosto 2014. Introdotto il 23 settembre 2014 il reclamo è pertanto tempestivo.

E. 2

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). Il reclamo deve essere motivato (art. 321 cpv. 1 CPC), nel senso che, relativamente all'applicazione del diritto, occorre spiegare in modo conciso, riferendosi all'oggetto del litigio, in cosa consiste la violazione e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (cfr. DTF 134 II 246, consid. 2.1). Quanto all'accertamento dei fatti, la definizione di “manifestamente errato” corrisponde a quella dell'arbitrio ragione per cui il reclamante non può limitarsi a criticare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, dove l'autorità di ricorso gode di cognizione libera, opponendo semplicemente la propria opinione a quella del primo giudice (DTF 136 II 494 , consid. 2.8 con riferimenti). Egli deve così dimostrare, attraverso un' argomentazione chiara e dettagliata, che l'autorità inferiore ha emanato una decisione manifestamente insostenibile, destituita di fondamento serio e oggettivo o in urto palese con il senso di giustizia ed equità (DTF 135 V 4, consid. 1.3 con rinvii). Non basta segnatamente che il reclamante affermi l'arbitrarietà della decisione impugnata adducendo considerazioni generiche (DTF 136 II 494, consid. 2.8).

E. 3

Il Pretore aggiunto ha respinto la petizione accertando la carenza di legittimazione passiva della convenuta, la quale il 23 luglio 2012, al momento in cui l'assemblea dei comproprietari ha approvato i conti per l'esercizio 2011 e segnatamente il conteggio definitivo dei contributi a carico della proprietà per piani n. 15201, non era più iscritta nel registro fondiario quale proprietaria di tale immobile. A suo dire, debitore dell'obbligazione contributiva è colui che, nel momento in cui la stessa diventa esigibile, è iscritto nel registro fondiario quale proprietario di una proprietà per piani.

E. 4

La reclamante censura la conclusione del Pretore aggiunto sostenendo che per quanto riguarda le spese di gestione e di manutenzione ordinaria, come quelle di cui si chiede il pagamento, in proporzione ai millesimi condominiali e al periodo di utilizzazione del bene, l'obbligazione nasce quando la loro necessità si manifesta e rimane a carico di chi era condomino al tempo in cui l'intervento si è reso necessario. A suo parere, soggiunge, la conclusione del primo giudice è sbagliata poiché ha interpretato in modo errato un passaggio della dottrina su cui ha fondato il suo giudizio. Essa ritiene pertanto che debitrice nei confronti della Comunione dei condomini per le spese pregresse al cambio di proprietà rimane la convenuta.

E. 5

Nella fattispecie non è censurato il fatto che sulla scorta del consuntivo 2011 a carico della proprietà per piani n. 15201 vi era un saldo scoperto di fr. 8862.75 di cui fr. 7781.42 per le spese comuni e fr. 1081.33 quale quota per il fondo di rinnovamento. La questione è di sapere se accertando come CO 1 non fosse debitrice di tale importo il Pretore aggiunto ha erroneamente applicato il diritto (art. 320 lett. a CPC). Ora, per l'art. 712h i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese dell'amministrazione comune (indicate segnatamente al cpv. 2) proporzionalmente al valore delle loro quote. Si tratta di un'obbligazione reale (*propter rem*) istituita per legge. Debitore dell'obbligazione è chi è iscritto come proprietario nel registro fondiario. L'attuale proprietario dell'unità deve sdebitarsi del contributo alle spese comuni quando anche non abbia partecipato alla decisione alla base delle stesse (*Wermelinger, La propriété par étages*, 3 a edizione, n. 29 e 42 ad art. 712h). Il carattere *propter rem*, nondimeno, si applica solamente alle pretese sorte dopo il trasferimento della proprietà, fermo restando che sorta prima del trasferimento non significa decisa prima dello stesso (*Wermelinger, op. cit.*, n. 43 ad art. 712h). Il debitore è pertanto il proprietario iscritto nel registro fondiario al momento in cui la pretesa è esigibile (*Bösch in: Basler Kommentar, ZGB II*, 5 a edizione, n. 4 ad art. 712h CC; *Wermelinger in: Zürcher Kommentar, Zurigo/Basilea/Ginevra 2010*, n. 113 ad art. 712h CC). E qualora durante un periodo contabile la pretesa non sia ancora esigibile, debitore è il proprietario iscritto nel registro fondiario al momento del conteggio definitivo (*Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar*, 1988, n. 33 ad art. 712h CC; *Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum*, 3 a edizione, pag. 130 n. 525; *Bösch, loc. cit.*). Contrariamente a quanto sostiene la reclamante, tale principio non si applica solo a “lavori o alle prestazioni dei terzi eseguiti per la manutenzione e la gestione del condominio”, giacché lo stesso autore da lei citato, si riferisce espressamente anche ai costi di riscaldamento.

E. 6

Nella fattispecie non è contestato che il resoconto (conteggio annuale) delle spese comuni relative al 2011 con la relativa ripartizione delle stesse tra i comproprietari è stato approvato all'assemblea ordinaria del 23 luglio 2012 (art. 712 m cpv. 1 n. 4 CC; doc. A). Solo a quel momento la quota di spese comuni a carico del singolo comproprietario è stata determinata ed è quindi diventata esigibile, tant'è che da quel momento è iniziata a decorrere la prescrizione (art. 130 cpv. 1 CO). E siccome il trapasso di proprietà della proprietà per piani n. 15201 è stato iscritto nel registro fondiario il 15 luglio 2011, la pretesa non poteva più essere rivolta verso la convenuta. Non si disconosce che, ove il regolamento per l'uso e l'amministrazione preveda il pagamento di acconti sulle spese comuni, l'esigibilità possa già decorrere dal riparto dei costi preventivati. E in concreto, dagli atti parrebbe che effettivamente i comproprietari fossero tenuti al versamento di 2 rate senza che la

convenuta vi abbia fatto fronte (doc. C). Nondimeno, per tacere del fatto che il regolamento per l'uso e l'amministrazione non è stato prodotto in causa, tutto si ignora sull'ammontare dell'acconto preteso e il momento dell'esigibilità. Non si può pertanto ritenere che al momento del trapasso di proprietà la pretesa di versamento dell'acconto sulle spese comuni fosse già esigibile verso CO 1. Né, in mancanza della decisione dell'assemblea dei comproprietari del 2011, è dato di sapere se verso la stessa fosse già esigibile il contributo al fondo di rinnovamento. Quanto alla decisione del Tribunale federale pubblicata in DTF 123 III 53, che esclude una responsabilità dell'aggiudicatario di una quota di proprietà per piani per il pagamento di contributi scaduti alle spese e agli oneri comuni, si limita a rilevare che il pagamento dei contributi scaduti alle spese e agli oneri comuni (fälligen gemeinschaftlichen Kosten und Lasten , contributions échues aux frais et charges communs) rimane a carico del venditore ma nulla dice su chi è debitore dei contributi non ancora scaduti al momento del trapasso di proprietà. Ciò posto il reclamo, che non ha evidenziato un'errata applicazione del diritto da parte del primo giudice, deve essere respinto.

E. 7

Le spese seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'opponente, che ha presentato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, ha diritto a un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 950.– sono poste a carico della reclamante, che rifonderà alla controparte fr. 600.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 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). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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