

TI_GERICHTE 16.2017.12 vom 2. April 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-04-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2017.12

FR: TI_GERICHTE 16.2017.12 du 2 avril 2019

IT: TI_GERICHTE 16.2017.12 del 2 aprile 2019

Regeste

Ipoteca legale provvisoria a garanzia di contributi per spese comuni

Erwägungen

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). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte della giurisdizione inferiore spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 142 III 367 consid.

E. 2.4

con rinvii). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivedere i fatti soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato. Anche in tal caso occorre in particolare esporre le critiche in maniera chiara e circostanziata, accompagnandole da un'argomentazione esaustiva. La definizione di “manifestamente errato” corrisponde a quella dell'arbitrio (art. 9 Cost.) nell'apprezzamento delle prove o nell'accertamento dei fatti. Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sarebbero manifestamente insostenibili, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivi di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (DTF 142 II 380 consid. 4.3 con rinvii).

E. 3

Nella decisione impugnata il Pretore ha innanzitutto accertato che con il pagamento pendente causa di fr. 135.40, pari al saldo delle spese comuni del 2015 la convenuta rimaneva debitrice di fr. 6080.– corrispondenti ai contributi arretrati del 2016, compresa una rata per il fondo di rinnovamento. Per il primo giudice, “dalla tabella di ripartizione prodotta dalla stessa convenuta risulta che per la rata di fr. 800.– per il fondo di rinnovamento la scadenza di pagamento era il 31 ottobre 2016, e che per le rate di contributi condominiali di fr. 2760.– rispettivamente di fr. 2520.– le scadenze erano gennaio 2016 e luglio 2016”. A suo parere, pertanto, al momento dell'introduzione dell'istanza di iscrizione dell'ipoteca legale (3 novembre 2016), “tutte le rate arretrate erano perciò scadute ed esigibili”. Egli ha poi rilevato che l'opposizione della convenuta risultava finanche pretestuosa poiché il 19 ottobre 2016 essa aveva comunicato all'amministrazione “di non

essere a breve in grado di saldare interamente la somma ma che ai primi di novembre avrebbe versato un acconto”. Donde in definitiva l'accoglimento dell'istanza e la conferma dell'iscrizione di un'ipoteca legale sulla proprietà per piani della convenuta.

E. 4

RE 1 contesta la possibilità di iscrivere un'ipoteca legale per le spese e oneri comuni per l'anno contabile in corso. Essa rileva che dal verbale dell'assemblea dei comproprietari del 29 aprile 2016 si evince come il periodo contabile del Condominio si conclude il 31 dicembre sicché, a suo avviso, il mancato pagamento degli acconti per il 2016 non consente l'iscrizione di un'ipoteca legale. Per la reclamante, con il pagamento dei fr. 135.40 pari al saldo del 2015, gli altri contributi arretrati concernevano il periodo contabile 2016, ancora in corso al momento dell'istanza, di modo che l'istanza della Comunione dei comproprietari doveva essere respinta. Oltre a ciò, essa soggiunge, l'istante ha erroneamente imputato i pagamenti da lei effettuati per l'anno 2015 come quelli relativi al 2016, tant'è che il Pretore, nel fissare in fr. 6080.– lo scoperto per l'anno 2016, ha riconosciuto che gli acconti da lei versati il 20 aprile e il 5 luglio 2016 erano riferibili al periodo contabile 2015. Infatti – soggiunge l'interessata – l'importo di fr. 6080.– corrisponde al preventivo di ripartizione 2016 da lei prodotto, la prima rata del 10 gennaio 2016 e la seconda rata del 31 luglio 2016 trovano corrispondenza con quelle del preventivo di ripartizione 2016. Nulla muta poi infine – a suo giudizio – che le rate per il 2016 erano scadute ed esigibili, la tutela legale dei condomini essendo unicamente valida se gli importi si riferiscono a un periodo contabile chiuso e per importi inerenti al massimo agli ultimi tre anni contabili, non essendoci esposizioni debitorie fino al 2015 compreso e l'anno contabile 2016 terminando al 31 dicembre, essa ripete che l'istanza deve essere respinta.

E. 5

CPC; Bohnet , *Actions civiles*, Vol, I: CC et LP, 2^a edizione, § 48 n. 32). L'ipoteca legale può anche riguardare altri pagamenti, quali gli acconti delle spese comuni o l'accantonamento al fondo di rinnovamento, ove il loro ammontare e la loro periodicità siano previsti dal regolamento o decisi dall'assemblea (v. DTF 123 III 53 consid. 3d; sentenza del Tribunale federale 5A_102/2007 del 29 giugno 2007, consid. 2.1 con rinvii), fermo restando che il credito deve essere esigibile (v. DTF 106 II 194 consid. 3d; Wermelinger , *La propriété par étages*, 3^a edizione, n. 32 ad art. 712 i CC).

E. 6

In concreto, non è revocato in dubbio che l'anno contabile della gestione dei conti del “CO 1” va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno (doc. D), né che la scadenza della rata di fr. 800.– per il fondo di rinnovamento “ quota 2016 ” era il 31 ottobre 2016 e quella per gli acconti spese comuni 2016 erano gennaio 2016 e luglio 2016 (doc. 3). La pretesa della Comunione dei comproprietari si riferisce, dopo il pagamento di vari arretrati, agli acconti sulle spese del 2016, per complessivi fr. 5280.–, e alla quota di accantonamento per il fondo di rinnovamento di fr. 800.– (doc. B). RE 1 non contesta che tali pretese fossero scadute ed esigibili ma ritiene che, trattandosi di spese riferite al periodo contabile corrente, la controparte non aveva il diritto di ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale per tali importi. La questione, che non consta essere stata decisa dal Tribunale federale, è controversa (cfr. Schmid/Hürliemann-Kaup , *Sachenrecht*, 5^a edizione, pag. 296 n. 1051 con rinvio alla nota 104). a) Secondo alcuni autori l'ipoteca legale non può essere richiesta per debiti dell'esercizio contabile corrente, ma solo per quelli di anni contabili scaduti, ciò anche per

quanto attiene agli acconti o ad altri pagamenti (Wermelinger : op. cit., n. 62 ad art. 712 i CC; Bohnet , Actions civiles, op. cit., § 48 n. 32 e in: PPE contre propriétaire d'étage in: Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2015, pag. 4 n. 22 e 23; Amoos Piguët, Commentaire romand , CC II, Basilea 2016, n. 9 ad. art. 712 i CC; Pellascio in: ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 3^a edizione, n. 5 ad art. 712 i CC). Tale è l'opinione anche del Tribunale cantonale del Canton Vaud (sentenza della Camera dei ricorsi civili, HC 2013/124 del 25 gennaio 2013), del Tribunale cantonale del Canton Vallese (v. ZBJV 150/2014 pag. 545 consid. 3.2 e RVJ 2013 pag. 284 consid. 3.2) e di quello del Cantone dei Grigioni (ZGBR/RNRF 72/1991 pag. 97 e 75/1994 pag. 277 consid. 4b). Per gli acconti per tali autori pertanto è determinante l'esercizio contabile e non l'anno civile, né la loro esigibilità è perciò determinante b) Per altri autori invece l'ipoteca legale può essere chiesta anche per debiti dell'esercizio contabile corrente, essendo sufficiente la loro esigibilità, ciò poiché in caso contrario le pretese di terzi contro la comproprietà non sarebbero coperti ma lo sarebbero solo dalla fine dell'anno contabile (Maier-Hayoz ; Berner Kommentar, n. 33 e 35 ad art. 712 i CC). Tale opinione è condivisa da Bösch (in: Basler Kommentar , ZGB II, 5^a edizione, n. 5 ad art. 712 i) e Thurnherr (Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Grundlagen und praktische Problema in: ZStP-Zürcher Studien zum Privatrecht Band n. 219, 2010, n. 458 pag. 227). L'orientamento è stato seguito dall' Obergericht del Canton Zurigo (ZR 115/2016 consid. 2.4) e, in un primo tempo, dal Tribunale cantonale vallesano (RVJ 2011 pag. 259 consid. 5b) c) Nel caso specifico conviene attenersi a quest'ultimo indirizzo. Intanto, né la legge, né tanto meno il messaggio del Consiglio federale (FF 1962 II 1498), accennano al periodo contabile ma si limitano a precisare che l'ipoteca legale garantisce i contributi dovuti per gli ultimi tre anni. Inoltre considerato che con l'altra soluzione l'iscrizione di un'ipoteca legale può essere chiesta fino a un anno dopo la fine del terzo esercizio contabile (cfr. Wermelinger , op. cit., n. 66 ad art. 712 i CC), rientra nell'interesse della comunione dei comproprietari di procedere all'iscrizione dell'ipoteca legale per i contributi dalla loro scadenza ed esigibilità. In caso contrario oltre a creare problemi per la gestione corrente del condominio, la dilazione temporale farebbe insorgere incertezze giuridiche in caso di vendita di un'unità. Ciò appare contrario allo scopo dell'istituto, che per finire, è quello di garantire i crediti della comunione, oltre che di quelli di eventuali creditori dei comproprietari. Ne segue, in definitiva, che la conclusione del primo giudice, il quale ha implicitamente seguito questa opinione, non può dirsi errata. Visto quanto precede, il reclamo, che non ha evidenziato nessun manifesto errore nell'accertamento dei fatti o nell'applicazione del diritto da parte del primo giudice, dev'essere respinto.

E. 7

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). La Comunione dei comproprietari del CO 1, 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. 350.– sono poste a carico della reclamante che rifonderà alla controparte fr. 700.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – ; . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. 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.