

TI_GERICHTE 16.2019.19 vom 16. September 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-09-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2019.19

FR: TI_GERICHTE 16.2019.19 du 16 septembre 2020

IT: TI_GERICHTE 16.2019.19 del 16 settembre 2020

Erwägungen

E. 10

giorni dalla notificazione (art. 319 lett. a e art. 321 cpv. 2 CPC). Quanto alla tempestività del rimedio, la decisione impugnata è pervenuta all'istante il 4 marzo 2019 (cfr. tracciamento degli invii postali n. 98. _____, agli atti). Introdotto il 14 marzo 2019 (timbropostale sulla busta d'invio), il reclamo in esame è pertanto tempestivo.

2. Come si è detto, in pendenza di reclamo l'I _____ SA ha rassegnato le dimissioni dalla funzione di amministratrice del condominio, carica assunta ora dalla Co _____ SA. Trasmessa alla Comunione dei comproprietari del ■ CO 1 ■, tale circostanza non ha suscitato reazioni e va pertanto riconosciuta. Premesso ciò, è vero che nella procedura di reclamo non è ammessa l'allegazione di nuovi fatti o la produzione di nuovi mezzi di prova (art. 326 cpv. 1 CPC). La giurisprudenza ha tuttavia già avuto modo di stabilire che il regime dell'art. 326 cpv. 1 CPC deve essere calibrato su quello dell'art. 99 cpv. 1 della Legge sul Tribunale federale, al fine di evitare che la presentazione di nuovi fatti e prove sia soggetta a una regolamentazione più severa dinanzi all'autorità cantonale rispetto a quella federale. Nel solco di tale orientamento, anche nella procedura di reclamo, nuovi fatti e nuove prove sono pertanto ammissibili, in particolare, se rendono il ricorso senza oggetto (DTF 145 III 427 consid. 5.2 con rinvii).

Nelle circostanze descritte, il reclamo volto alla revoca dell'I _____ SA dalla funzione di amministratrice in applicazione dell'art. 712r cpv. 2 CC è diventato privo d'oggetto. Non è infatti dato a divedere l'interesse di revocare un'amministrazione che è già stata sostituita da un'altra. La revoca di un'amministrazione presuppone infatti che essa sia ancora in funzione e che il contratto non sia stato disdetto (v. al riguardo: Wermelinger, La propriété par étages, 3^a edizione, n. 56 ad art. 712r CC). Il reclamo in esame dev'essere quindi stralciato dal ruolo (art. 242 CPC).

3. Visto quanto precede, rimane da statuire sulle spese processuali e le ripetibili. L'art. 107 cpv. 1 lett. e CPC stabilisce che qualora una causa sia stralciata dal ruolo siccome priva d'oggetto e la legge non preveda altrimenti, il giudice può prescindere dai criteri di ripartizione dell'art. 106 CPC (principio della soccombenza) e suddividere le spese giudiziarie secondo equità. La ripartizione dipende perciò dalle circostanze specifiche, considerando equitativamente quale parte abbia provocato l'avvio della causa, quale sarebbe stato presumibilmente l'esito della lite e quale parte sia all'origine dei motivi che hanno reso il procedimento senza oggetto (CCR sentenza inc. 11.2019.21 del 23 dicembre 2019 consid. 5 con rinvio). Per decidere chi e in che misura debba sopportare le spese e le ripetibili egli valuta quindi sommariamente ■ di regola ■ quale sarebbe stato il presumibile risultato del procedimento. Se tuttavia la caducità del procedimento è stata provocata da una parte, tale parte va rimessa alle proprie responsabilità e chiamata, per principio, a rispondere dei costi

(cfr. I CCA, sentenza inc. 11.2019.21 del 23 dicembre 2019 consid. 5c con rinvio).

4. Nella sentenza impugnata il Pretore, premesso che nelle cause rette dalla procedura sommaria l'amministratore possiede per legge la facoltà di rappresentare in giudizio la convenuta, ha accertato che alcuni rimproveri mossi dall'istante contro l'amministrazione erano ingiustificati (cfr. consid. 7.3, 7.4, 7.7, 7.8 e 7.10), che altri (consid. 7.1, 7.2 e 7.6.) erano stati confermati ma si riferiscono a fatti che, sia presi singolarmente sia presi nel loro insieme, non giustificavano una revoca, mentre altri ancora (quelli relativi al fondo di rinnovamento e alla contabilizzazione delle spese di riscaldamento (consid. 7.5.)) si presentano da tempo, erano da tempo a conoscenza di tutti i comproprietari, e nello specifico a conoscenza di G_____ R_____ (amministratore di C_____ SA) che ha atteso fino al cambio di amministrazione per farli valere in giudizio per cui stante tale tolleranza, ben si può ritenere che non si tratta di elementi che fanno venir meno il rapporto di fiducia. Donde, in definitiva, la reiezione dell'istanza.

5. Per l'art. 712 rcpv. 2 CC il giudice può pronunciare la revoca di un amministratore se, nonostante un grave motivo, l'assemblea dei comproprietari rifiuta di rimuoverlo. I presupposti per applicare tale norma sono già stati riassunti dal Pretore. Al proposito basta ricordare che la nozione di grave motivo si interpreta alla luce dell'art. 4 CC, prendendo in considerazione tutte le circostanze del caso specifico. Un grave motivo è dato quando non si può pretendere di continuare con un determinato amministratore perché è venuta meno la relazione di fiducia con lui, in particolare perché egli ha violato gravemente i suoi doveri di fedeltà. Lievi violazioni dei doveri d'amministrazione non bastano invece per configurare un grave motivo (I CCA sentenza inc. 11.2014.95 del 25 ottobre 2016 consid. 7b con rinvii; v. anche sentenza del Tribunale federale 5A_757/2019 del 10 marzo 2020 consid. 2.1 con rinvii).

a) Il reclamante faceva valere, in estrema sintesi, che l'amministrazione era incorsa in varie violazioni dei doveri di fedeltà, (uso improprio del fondo di rinnovamento, presentazione di una contabilità falsa ed errata, imputazione di spese di riscaldamento non concernenti il condominio ma di esclusiva spettanza dell'amministratrice), così come in violazioni dei propri compiti (convocazione in ritardo all'assemblea, invio dell'ordine del giorno fuori tempo, mancato allestimento del rapporto di gestione, acquisto di una videosorveglianza o attribuzione del mandato di portineria senza ratifica assembleare o la mancata comunicazione di cambiamenti di destinazione di un'unità). Senza dimenticare, essa epilogava, che l'I_____ SA era sprovvista di personale qualificato e con esperienza, così come di un fiduciario immobiliare iscritto al relativo Albo.

b) Ora, già il Pretore aveva accertato che pur lievi o poco gravi, l'amministrazione era incorsa in violazioni (ritardi nella tenuta dell'assemblea e nella convocazione alla stessa, così come nella mancata ratifica assembleare della decisione di installare una videosorveglianza). Per quel che era delle altre carenze (assenza di processo verbale durante l'assemblea, mancanza di un rapporto annuale di gestione, errori sulla gestione del fondo di rinnovamento e sulla ripartizione delle spese di riscaldamento, rifiuto di comunicazione sulla destinazione di singole proprietà per piani, mancanza di requisiti professionali), a ben vedere, il reclamante si limitava a esprimere il proprio punto di vista, in parte sollevando nuove argomentazioni inammissibili in secondo grado (art. 326 cpv. 1 CPC), senza pretendere e dimostrare che le conclusioni del Pretore fossero manifestamente insostenibili. A un esame complessivo di verosimiglianza, anche tenendo conto delle mancanze accertate dal Pretore, non si sarebbero raggiunti gli estremi di gravità tali per

fondare una revoca dell'amministrazione.

Per questi motivi,

decide:1. Il reclamo è dichiarato senza interesse e la causa è stralciata dal ruolo.

2. Le spese del reclamo, ridotte, di 300.■ sono poste per metà a carico della reclamante e per l'altra metà a carico della Comunità dei Comproprietari del■CO 1■. RE 1rifonderà alla controparte fr. 500.■ per ripetibili ridotte.

3. Notificazione a:

■ ;

■ avv. .

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.