

# **TI\_GERICHTE 16.2022.43 vom 12. Oktober 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-10-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2022.43\\_d20231012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2022.43_d20231012)

FR: TI\_GERICHTE 16.2022.43 du 12 octobre 2023

IT: TI\_GERICHTE 16.2022.43 del 12 ottobre 2023

## **Regeste**

Proprietà per piani: contestazione di delibera assembleare riguardante le spese dell'impianto di riscaldamento condominiale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili, entro il termine di 30 giorni dalla notificazione, mediante reclamo se il valore litigioso “secondo l'ultima conclusione riconosciuta” è inferiore a fr. 10 000.– ( art. 319 lett. a CPC e art. 321 cpv. 1 CPC ). In concreto, il Pretore ha stabilito il valore litigioso in fr. 9000.–, stima che le parti non contestano e che a prima vista non appare inverosimile. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore dell'attore il 10 ottobre 2022 (cfr. tracciamento degli invii postali agli atti n. 98.41.912373.00183866, agli atti). Introdotto il 20 ottobre 2022 il reclamo in esame 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). 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. 2.4 con rinvii). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivederli 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 con 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 144 III 146 consid. 2 con rinvii).

### **E. 3**

CC , donde la reiezione della petizione.

### **E. 4**

Il reclamante lamenta anzitutto un'insufficiente motivazione della decisione, in quanto a suo avviso “mancano quel minimo di analisi giuridica che ci si attende da un tribunale, confrontandosi con la dottrina e la giurisprudenza menzionate dalle parti”. Rimprovera al Pretore di avere aderito alle argomentazioni della controparte senza avere discusso minimamente “le tesi di diritto esposte in dettaglio nelle sue conclusioni”, segnatamente si duole di non avere tenuto conto del parallelo da lui fatto con il precedente pubblicato in DTF 112 II 312 . a) Le esigenze minime di motivazione (art. 239 cpv. 2 CPC) sono quelle che discendono dall'art. 29 cpv. 2 Cost. Il destinatario della decisione, come ogni interessato, deve quindi poter comprendere la medesima (DTF 145 III 326 consid. 6.1) e l'autorità di ricorso adita deve poter esercitare pienamente il suo controllo. Per adempiere tale esigenza è sufficiente che il giudice menzioni almeno brevemente i motivi che l'hanno indotto a decidere in un determinato modo. Non gli incombe di esporre e discutere tutti i fatti, i mezzi di prova e le censure addotte dalle parti, ma può invece limitarsi a quelli che ritiene rilevanti. Essenziale è che la decisione indichi chiaramente i fatti che sono stati accertati e le deduzioni che ne sono state tratte (DTF 147 IV 252 consid. 2.4; sentenza del Tribunale federale 4A\_463/2021 del 20 giugno 2023 consid. 3.3.1). Se non permette di capire perché il giudice ha statuito in un modo piuttosto che in un altro su questioni determinanti, una motivazione non è sufficiente (RtiD II-2018 pag. 807 n. 35c; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2022.12 del 18 settembre 2023 consid. 4). Sapere se una motivazione sia convincente è una questione distinta dal diritto a una decisione motivata; se le ragioni che hanno guidato il giudice possono essere individuate, il diritto a una decisione motivata è rispettato, anche se la motivazione è errata (sentenza del Tribunale federale 4A\_145/2021 del 27 ottobre 2021 consid. 4.1; analogamente: CCR sentenza inc. 16.2020.24 del 15 novembre 2021 consid. 5a). b) In concreto, il Pretore, dopo avere ripercorso i fatti, ha rammentato le norme e i principi applicabili in materia di ripartizione delle spese e oneri comuni nella proprietà per piani, corredando il suo esposto con citazioni di dottrina e di giurisprudenza, compresa quella menzionata dall'attore. Egli, esaminata la tesi dell'attore, ha illustrato le ragioni della mancata applicazione dell'art. 712h cpv. 3 CC, evidenziando come l'assenza d'utilità oggettiva dell'impianto non fosse data, l'attore avendo unilateralmente deciso di staccare i radiatori del suo appartamento e continuando a usare l'impianto condominiale per altri servizi. La motivazione permette senz'altro di capire per quali ragioni il primo giudice ha respinto la petizione tant'è che la reclamante ha impugnato la decisione in modo articolato. Il fatto che egli non la condivide non significa che la decisione sia insufficientemente motivata. Al riguardo non occorre pertanto dilungarsi. 5. RE 1 rimprovera al Pretore un'errata applicazione dell'art. 712 h cpv. 3 CC poiché non ha tenuto conto della dottrina e della giurisprudenza da lui menzionate nelle sue conclusioni. Egli contesta la conclusione del primo giudice, per il quale l'assenza di utilità dell'impianto di riscaldamento condominiale non sarebbe oggettiva. Ribadisce, inoltre, che secondo un calcolo da lui fatto allestire egli dovrebbe pagare al massimo il 36.5% di oneri comuni calcolati in base alla sua quot a . a) Le condizioni per annullare una delibera assembleare sono già state riassunte dal Pretore. Al riguardo basti ricordare che la comunione dei comproprietari è libera nella formazione della sua volontà e non spetta al giudice limitarne l'autonomia, se non per far rispettare norme legali o regolamentari. Una risoluzione dell'assemblea incorre nell'annullamento, di conseguenza, solo ove violi prescrizioni di legge formali o sostanziali, disattenda principi giuridici generali (come il divieto dell'abuso di diritto o dell'eccesso di potere, il precetto della parità di trattamento o la protezione della personalità) oppure disposizioni convenzionali che disciplinano la proprietà per piani (l'atto

costitutivo, il regolamento per l'amministrazione e l'uso, il regolamento della casa, il regolamento del fondo di rinnovazione ecc.). Risoluzioni inadeguate, insoddisfacenti, inopportune o finanche inique sfuggono all'annullamento, giacché non tocca al giudice sostituirsi in simili casi alla volontà della comunione dei comproprietari (RtiD II-2015 pag. 810 consid. 5 con rinvii; più recentemente: I CCA sentenza inc. 11.2020.153 del 26 agosto 2022 consid. 3 e CCR sentenza inc. 16.2019.36 del 14 maggio 2020 consid. 4). b) Secondo l'art. 712 h cpv. 1 CC i comproprietari devono contribuire agli oneri comuni e alle spese di amministrazione comuni proporzionalmente al valore delle loro quote. Ciò vale, segnatamente, per le riparazioni e le rinnovazioni di parti comuni dell'edificio, delle opere e impianti comuni (art. 712 h cpv. 2 n. 1 CC). Ove si tratta nondimeno di parti dell'edificio, di opere o d'impianti che non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, ne deve tenere conto nella ripartizione delle spese (art. 712 h cpv. 3 CC). L'art. 712 h cpv. 1 CC è una norma di carattere dispositivo, nel senso che una diversa chiave di riparto può risultare dall'atto costitutivo della proprietà per piani, dal regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio (art. 712 g cpv. 3 CC) o da una risoluzione dell'assemblea (art. 712 m cpv. 1 n. 4 CC), tuttavia, anche una chiave di riparto diversa da tale norma deve rispettare il principio di diritto imperativo previsto dall'art. 712h cpv. ( sentenza del Tribunale federale 5A\_100/2020 del 15 agosto 2023 consid. 3.1; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2016.38 del 27 dicembre 2017 consid. 6c con rinvii). Una delibera assembleare che viola quest'ultima disposizione è pertanto nulla ( sentenza del Tribunale federale 5A\_972/2020 del 5 ottobre 2021 consid. 6.1 con rinvii). L'art. 712h cpv. 3 CC va interpretato restrittivamente e presuppone che, dal profilo oggettivo e concreto, l'opera o l'impianto non servano o servano solo minimamente a un singolo comproprietario, senza tenere conto dei suoi bisogni soggettivi o di una sua rinuncia volontaria all'utilizzo ( DTF 117 II 255 consid. 6b; 112 II 315 consid. 3b; più di recente: sentenza del Tribunale federale 5D\_24/2020 del 15 agosto 2023 consid. 3.1; v. anche Rep. 1997 pag. 161 consid. 8; I CCA sentenza inc. 11.2014.15 dell'11 maggio 2016 consid. 10). L'inutilità oggettiva non dipende né dalla volontà né dalla situazione contingente del proprietario. Detto disposto di legge non è dunque applicabile nell'ipotesi in cui un proprietario non utilizza, volontariamente, una parte comune dell'immobile messa a sua disposizione ( Wermelinger , La propriété par étages, 4<sup>a</sup> edizione, n. 99 ad art. 712 h CC; Gäumann/Bösch in: Basler Kommentar, ZGB II, 7<sup>a</sup> edizione, n. 9 ad art. 712 h ). c) Nel caso in esame, è incontestato che per riscaldare il suo appartamento l'attore ha installato un proprio impianto elettrico e si è scollegato dal sistema di riscaldamento comune. Se non che, per tacere del fatto che l'interessato non contesta di avere creato egli medesimo lo stato di inutilità oggettiva, egli non nega che l'impianto di riscaldamento condominiale continui a servirgli per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento del vano accessorio. Al riguardo, il parallelo con la sentenza pubblicata in DTF 122 II 312 non può essere condiviso già per il fatto che in quel precedente il comproprietario non traeva alcun beneficio dall'impianto di ventilazione del palazzo, dal quale era scollegato. Ciò che non è il caso in concreto, come si è visto poc'anzi . Alla luce di quanto precede nemmeno si può dire che l'impianto comune serva all'attore solo in minima parte, il reclamante stesso ammettendo che il 35 % dei costi di riscaldamento sono riconducibili alla produzione dell'acqua calda e a parti comuni (replica del 21 febbraio 2022, verbali pag. 1) e che del restante 65% di puro riscaldamento il 36.5% è riconducibile al vano accessorio (doc. G). Nella misura in cui i comproprietari hanno negato all'attore un esonero totale delle spese comuni, la conclusione del Pretore, per il quale non vi è stata una violazione dell'art. 712 h cpv. 3 CC, resiste nel risultato alla critica. Che altri ordinamenti

giuridici o giurisprudenze estere prevedano diversamente è possibile, ma ciò non è di rilievo ai fini del presente giudizio. d) Quanto a un esonero parziale dei costi comuni, ci si può chiedere se la trattanda all'ordine del giorno sottoposta ai comproprietari e discussa all'assemblea dell'11 settembre 2020 contemplasse anche tale possibilità. Sta di fatto che se un esonero parziale può entrare in linea di conto ( Wermelin-ger , op. cit. , n. 116 ad art. 712 h CC), esso presuppone pur sempre che siano date le condizioni dell'art. 712 h cpv. 3 CC, ciò che non è il caso in concreto. Del resto, una modifica della chiave di riparto delle spese comuni presuppone una proposta concreta da sottoporre all'assemblea dei comproprietari, ciò che non è stato il caso nella fattispecie ma che sembra essere avvenuto successivamente (deposizione di \_\_\_\_\_ S\_\_\_\_\_ dell'11 aprile 2022, verbali pag. 3). In definitiva il reclamo, che non ha evidenziato manifesti errori nell'accertamento dei fatti o errori nell'applicazione del diritto da parte del primo giudice, dev'essere respinto.

## **E. 6**

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Il reclamante rifonderà alla controparte, che ha formulato osservazioni per tramite un legale, un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 950.– sono poste a carico del reclamante, il quale rifonderà alla resistente fr. 1000.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. 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.