

TI_GERICHTE 16.2023.19 vom 29. Februar 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-02-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2023.19

FR: TI_GERICHTE 16.2023.19 du 29 février 2024

IT: TI_GERICHTE 16.2023.19 del 29 febbraio 2024

Regeste

Proprietà per piani: nullità di risoluzioni assembleari

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate dai Pretori o Pretori aggiunti nella proce dura semplificata sono impugnabili a questa Camera con reclamo entro 30 giorni dalla notificazione, sempre che, trattandosi di controversie patrimoniali, il valore litigioso non raggiunga fr. 10 000.– (art. 321 cpv. 1 CPC). In concreto, il Pretore ha fissato il valore litigioso in “inferiore a fr. 10 000.–” (sentenza impugnata, pag. 4), cifra che le parti non contestano e che non appare d'acchito inverosimile. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione impugnata è pervenuta al patrocinatore dell'attore il 6 aprile 2023 (cfr. tracciamento degli invii postali n. 98.41.912373.00134038, agli atti), durante le ferie giudiziarie pasquali (dal 2 aprile al 16 aprile 2023 incluso: art. 145 cpv. 1 lett. a CPC). Cominciato a decorrere il 17 aprile 2022, il termine di reclamo sarebbe scaduto il 16 maggio 2023. Introdotto il 2 maggio 2023, 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

Nella decisione impugnata il Pretore, dopo avere ricordato che in un'azione volta alla contestazione di risoluzioni assembleari la legittimazione passiva compete esclusivamente alla comunione dei condomini e non ai singoli comproprietari, non ha ritenuto di approfondire la legittimazione passiva di CO 3 e CO 2, poiché “ ad ogni modo la petizione ... va respinta ”). Egli ha poi rammentato, in particolare, che le parti comuni possono essere oggetto “ di diritti d'uso preclusivi ” , o meglio di diritti d'utilizzazione concessi a un proprietario di un'unità di PPP aventi una funzione esclusiva nei confronti degli altri comproprietari non autorizzati ”, i quali “possono rivestire più forme: possono essere costituiti quali diritti reali limitati, essere oggetto di un contratto tra il comproprietario beneficiario e la comunione dei comproprietari oppure essere concessi tramite il regolamento per l'amministrazione e l'uso”. Nel caso in esame – egli ha però stabilito – contrariamente a quanto l'attore ritiene che “l'assemblea non ha stabilito alcun diritto preclusivo in favore dei coniugi CO 2 ma li ha semplicemente autorizzati a posare una colonna lavatrice/asciugatrice in uno spazio comune già di per sé adibito a questo scopo”. La risoluzione assembleare contestata – il Pretore ha continuato – “si configura quindi come una tipica decisione con cui viene stabilito un ordinamento della casa, pacificamente di competenza dell'assemblea dei condomini (cfr. punto 3.4. del Regolamento [...])”. Peraltro – egli ha soggiunto – non emerge che “la colonna in questione vada ad intralciare inammissibilmente l'uso del locale comune da parte di tutti gli altri condomini, ivi compreso l'attore” e inoltre, “grazie alla decisione in questione vengono a liberarsi diversi turni d'uso delle lavatrici condominiali ciò che non pare irrilevante nel contesto della gestione delle parti comuni che la comunione dei condomini è in diritto di operare”. Ritenuto, infine, che “solo le risoluzioni assembleari di una gravità qualificata, adottate in spregio di norme fondamentali, di forma o di sostanza, che toccano l'essenza della PPP sono nulle”, il primo giudice ha concluso che le decisioni assembleare contestata, la quale rientra nelle attribuzioni tipiche dell'assemblea dei condomini, non è nulla. Ciò posto, il Pretore ha respinto la petizione.

E. 4

Il reclamante, ammessa la legittimazione passiva della sola comunione dei comproprietari in un'azione di contestazione di delibera assembleare, rileva però di avere promosso, contestualmente a tale azione, anche un'azione negatoria per ottenere da CO 3 e CO 2 l'allontanamento degli elettrodomestici da loro installati nella lavanderia. A suo avviso, visto che le domande sono “strettamente collegate, l'una dipendendo palesemente dall'altra, in un unico ambito fattuale e procedurale”, egli poteva convenire congiuntamente la comunione dei comproprietari e i coniugi CO 2, i quali costituiscono un litisconsorzio passivo facoltativo ai sensi dell'art. 71 CPC. a) Relativamente all'ammissibilità di un cumulo soggettivo di azioni, quand'anche le due azioni promosse dall'attore si fondassero sui medesimi fatti e alle stesse si applicasse la stessa procedura (art. 71 cpv. 1 CPC), si porrebbe la questione di sapere se per entrambe le azioni sussista la medesima competenza materiale (cfr. DTF 138 III 480 consid. 5.1). La risposta è negativa, ove appena si pensi che dovendosi sommare le pretese dedotte in giudizio (art. 93 cpv. 1 CPC), con un valore complessivo “inferiore a fr. 10 000.–” il valore litigioso di una delle due azioni non raggiunge la soglia di fr. 5000.– e non rientrerebbe quindi nella competenza del Pretore ma in quella del Giudice di pace (art. 31 lett. c e 37 cpv. 1 LOG). b) Per di più, nel caso in esame, si pone altresì la questione della legittimazione passiva della Comunione dei comproprietari del Condominio CO 1 C. Trattandosi di una “sotto comunione” essa non dispone della capacità giuridica di modo che un'azione volta alla contestazione di una

decisione assembleare va diretta contro la comunione dei comproprietari per piani anche qualora la decisione sia stata presa da una “sotto comunione” (Wermelinger in: Zürcher Kommentar, 2^a edizione, n. 236 ad art. 712 m CC; Piccinin , La propriété par étages en procès, Ginevra/Zurigo/Basilea 2015, pag. 230 n. 483 e 488; CCR sentenza inc. 16.2019.36 del 14 maggio 2020, consid. 2) . L'azione andava respinga già per tale motivo.

E. 5

Si aggiunga, a titolo abbondanziale, che foss'anche stata orientata correttamente, il reclamo non è destinato a miglior sorte. a) Diversamente dall'annullabilità di una risoluzione assembleare, che può essere fatta valere da ogni comproprietario entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza (art. 712 m cpv. 2 combinato con l'art. 75 CC), la nullità di risoluzioni assembleari può essere fatta valere in ogni tempo (DTF 143 III 542 consid. 4.2.2). Rimangono riservati i principi della certezza del diritto, il divieto dell'abuso di diritto e il precetto della buona fede (art. 2 CC), in particolare qualora la domanda di nullità sia presentata anni dopo l'approvazione e l'attuazione della risoluzione (sentenza del Tribunale federale 5A_753/2020 del 15 dicembre 2020 consid. 2.3; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2021.43 del 9 marzo 2022 consid. 5). In circostanze siffatte, la nullità di una deliberazione assembleare va ammessa con estremo riserbo (DTF 143 III 540 consid. 4.2.1). L'esistenza di una causa di nullità non può tuttavia essere determinata in modo generale e astratto, ma solo sulla base del caso concreto (DTF 143 III 537 consid. 4.2.1 con riferimenti). Nulle sono solo risoluzioni di una gravità qualificata, adottate in spregio di norme fondamentali, di forma o di sostanza, che toccano l'essenza stessa della proprietà per piani o che tutelano il pubblico, in specie i creditori, oppure quelle che hanno un contenuto immorale o impossibile, o ancora quelle che violano senza motivo diritti della personalità (DTF 143 III 541 consid. 4.2.1 con riferimenti; più di recente: sentenza 5A_972/2020 del 5 ottobre 2021 consid. 7.2.3.3). Sapere se in un caso specifico si ravvisi nullità o mera annullabilità dipende dalle particolarità concrete; nel dubbio, l'annullabilità prevale sulla nullità già per questioni di sicurezza giuridica (DTF 143 III 543 consid. 4.2.4; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2021.43 del 9 marzo 2022 consid. 5). b) Il reclamante ribadisce che l'autorizzazione ai coniugi CO 2 di posare una colonna lava-asciuga privata nella lavanderia condominiale costituisce un'inammissibile privatizzazione di questo locale, il quale è una parte comune destinata a essere utilizzata da tutti i comproprietari e sul quale non possono essere attribuiti dei diritti preclusivi. A suo avviso, un simile provvedimento è nullo, perché lo spazio occupato dall'elettrodomestico è sottratto all'uso da parte degli altri comproprietari, ciò che corrisponde de facto a un diritto preclusivo. E la concessione di un tale diritto deve per principio essere ritenuta inammissibile e del tutto illecita nella misura in cui non è stata approvata all'unanimità dai comproprietari. Per il reclamante, l'opinione del primo giudice secondo cui la contestata risoluzione assembleare configura una disposizione classificabile come ordinamento della casa, è arbitraria poiché in un ordinamento della casa si possono regolare solo “piccole questioni”, quali ad esempio i turni di utilizzo della lavanderia, ma non la concessione di un uso durevole e privato di una porzione di una parte comune. Egli ritiene inoltre irrilevante sapere se l'apparecchio costituisca un intralcio per gli altri comproprietari, giacché “tanto o poco che sia”, si tratta di una concessione illecita. Ad ogni modo, per il reclamante, l'elettrodomestico costituisce un intralcio all'uso del locale sia perché occupa quasi il 10% della superficie dello stenditorio sia perché il suo funzionamento crea parecchia umidità, “ciò che mal si concilia con lo scopo stesso del medesimo”. c) I diritti d'uso preclusivo – come rammentato dal Pretore – sono diritti d'utilizzazione concessi a un proprietario di

un'unità di proprietà per piani su una parte comune (come una terrazza, un parcheggio oppure una porzione di giardino) avente una funzione esclusiva nei confronti degli altri comproprietari non autorizzati (DTF 122 III 148 consid. 4b). I diritti d'uso preclusivi possono rivestire più forme: possono essere costituiti quali diritti reali limitati, essere oggetto di un contratto tra il comproprietario beneficiario e la comunione dei comproprietari oppure essere concessi tramite il regolamento per l'amministrazione e l'uso. La costituzione di un diritto d'uso preclusivo nel quadro del regolamento per l'amministrazione e l'uso deve soddisfare l'esigenza della doppia maggioranza dell'art. 712 g cpv. 3 CC (maggioranza di comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore della cosa); all'unanimità i comproprietari possono tuttavia prevedere che la creazione, rispettivamente la modifica, di un tale diritto sia sottoposta all'esigenza di una decisione unanime (sentenza del Tribunale federale 5A_821/2014 del 12 febbraio 2015 consid. 2.1 con rinvii in SJ 2015 pag. 306; v. anche Wermelinger , op. cit., n. 186 ad art. 712 a CC). d) Premesso che la lavanderia e il locale stenditoio sono pacificamente parti comuni della proprietà per piani, l'organizzazione di tali parti può figurare nell'atto costitutivo, nel regolamento per l'amministrazione e l'uso, nel regolamento della casa o ancora in una risoluzione dell'assemblea dei comproprietari. In concreto, visto che il regolamento per l'amministrazione e l'uso non prevede altro (doc. H punti 6.10 e 6.11), per la costituzione di un diritto d'uso preclusivo non sarebbe richiesta l'unanimità ma basterebbe la maggioranza qualificata (art. 712 g cpv. 3 CC). Relativamente al quorum necessario a essere i comproprietari anche voluto concedere ai coniugi CO 2 un diritto d'uso preclusivo, la delibera assembleare non potrebbe quindi dirsi nulla. Certo, una modifica del regolamento per l'amministrazione e l'uso compete, nel caso in esame, all'assemblea di tutti i comproprietari del Condominio _____ e non solo a quelli del blocco "C", ma come accertato dal Pretore, la volontà della "sotto comunione" non era quella di accordare un diritto preclusivo ma solo di autorizzare la posa di un a colonna lava-asciuga nella lavanderia, tant'è che nemmeno i coniugi CO 2 pretendono di poter porre il loro veto nel senso dell'art. 712 g cpv. 4 CC ove la maggioranza qualificata dei comproprietari volesse revocare tale autorizzazione. Quanto al fatto che l'apparecchio occupa la superficie di una parte comune, impedendone di fatto l'uso da parte degli altri comproprietari, non si può dire che la decisione della maggioranza qualificata sia stata adottata in spregio di norme fondamentali, di forma o di sostanza, che toccano l'essenza stessa della proprietà per piani. Intanto già il regolamento per l'amministrazione e l'uso consente la modifica di parti comuni mediante oggetti che non intralcino l'uso (doc. H punto 3.2). Ciò che il Pretore ha accertato, senza che il reclamante ne dimostri l'arbitrarietà limitandosi ad affermare che "l'occupazione del 10% della superficie è palesemente un intralcio". Inoltre, se la posa di una costruzione mobiliare (quale una piscina) su una parte comune per una lunga durata può essere autorizzata con la doppia maggioranza dei comproprietari e delle quote (cfr. Wermelinger , op. cit., n. 161 ad art. 712 b CC), non è dato di vedere come possa essere nulla una decisione assembleare che autorizza con la doppia maggioranza la posa di un elettrodomestico su una parte comune. In definitiva, se la conclusione del Pretore, per il quale la nota delibera assembleare rientra nel regolamento della casa, può apparire discutibile (sul contenuto: Wermelinger , op. cit., n. 214 segg. ad art. 712 g CC), la conclusione del medesimo secondo cui detta risoluzione non offende norme fondamentali che toccano l'essenza della proprietà per piani resiste alla critica. Ne segue che il reclamo vede la sua sorte segnata.

E. 6

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Il reclamante rifonderà alle controparti, che hanno presentato osservazioni per il tramite dei rispettivi legali, un'equa indennità per ripetibili. Per questi motivi, decide: 1. Il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di fr. 850.– sono poste a carico di RE 1, il quale rifonderà alla Comunione dei comproprietari del Condominio Rossée C e ai coniugi Daniela e Luciano CO 2 fr. 850.– ciascuno 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 cancelliera 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.