

TI_GERICHTE 52.2023.307 vom 12. Juli 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-07-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2023.307

FR: TI_GERICHTE 52.2023.307 du 12 juillet 2023

IT: TI_GERICHTE 52.2023.307 del 12 luglio 2023

Regeste

Licenza edilizia a posteriori per strutture per natanti

Erwägungen

E. 1.1

la decisione del 12 luglio 2023 (n. 3466) del Consiglio di Stato è annullata;

E. 1.2

gli atti sono retrocessi al Governo affinché si pronunci nel merito del ricorso del 17 giugno 2022 dell'insorgente. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.- è posta in solido a carico di CO 1, CO 2, CO 3 e CO 4 e CO 5 i quali rifonderanno inoltre complessivamente alla ricorrente un identico importo (fr. 1'500.-) a titolo di ripetibili per questa sede. All'insorgente va restituito l'importo versato a titolo di anticipo.

E. 1.2.1

In base all'art. 712 I cpv. 2 del codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 (CC; RS 210), la comunione dei comproprietari di un fondo in proprietà per piani può, in nome proprio, stare in giudizio come attrice o convenuta. Tale facoltà è tuttavia circoscritta all'ambito dell'amministrazione della comproprietà, rispettivamente delle sue parti comuni (cfr. Amédéo Wermelinger, in: Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, II ed., Zurigo 2019, n. 8 ad art. 712 I). Alla comunione dei comproprietari è in particolare riconosciuta, dato un interesse legittimo, la facoltà di opporsi a titolo personale alla concessione della licenza per un progetto edilizio e di ricorrere contro le decisioni adottate in seguito (cfr. STA 52.2022.232 dell'11 aprile 2023, in: RtiD II-2023 n. 13 consid. 2.2 e rimandi). L'amministratore può rappresentarla, ma i suoi poteri sono limitati dall'art. 712 t cpv. 2 CC, secondo cui, salvo si tratti di procedura sommaria, egli non può stare in giudizio civile come attore o convenuto senz'esserne precedentemente autorizzato dall'assemblea dei comproprietari, riservati i casi urgenti in cui l'autorizzazione può essere chiesta ulteriormente. Per dottrina e giurisprudenza, questa norma, che impone all'amministratore di presentare procura speciale per avviare una causa civile, si applica anche alle procedure amministrative, segnatamente in materia edilizia (cfr. STA 52.2022.232 citata consid. 2.2, 52.2012.278 del 16 luglio 2013 consid. 1.2 e rinvii; Valentin Piccinin, La propriété par étages en procès, Zurigo/Basilea/Ginevra 2015, n. 684 segg.). Di principio, qualora l'amministratore non dimostri di essere stato precedentemente autorizzato o abbia dovuto agire d'urgenza, l'autorità di ricorso è tenuta a fissargli un termine per apportare la prova del suo potere di rappresentanza (cfr. DTF 114 II 312 consid. 2b; STF 5A_913/2012 del 24 settembre 2013 consid. 5.2.3; STA 52.2013.180 dell'11 maggio 2015, in: RtiD I-2016 n. 11 consid. 2.1; IICCA 11.2012.143 del 27 ottobre 2014 consid. 6a e rinvii; Piccinin, op. cit., n. 645 segg. e 690 e rimandi; cfr. pure sul difetto di rappresentanza

sanabile: STA 52.2011.227 del 21 settembre 2012; inoltre STA 52.2018.101 del 5 marzo 2018). Una decisione d'irricevibilità che interviene prima che il giudice abbia fissato un termine ragionevole per permettere all'assemblea condominiale di ratificare gli atti compiuti dall'amministrazione viola per contro il principio di proporzionalità e costituisce un formalismo eccessivo (cfr. STF 5A_913/2012 citata consid. 5.2.3; Piccinin, ibidem).

E. 1.2.2

Per determinare con quale maggioranza deve essere presa questa decisione, occorre fare riferimento alle norme sulla comproprietà (art. 712 g cpv. 1 CC) e stabilire se si tratta di atti di ordinaria amministrazione (art. 647 a CC) oppure di atti di amministrazione più importanti (art. 647 b CC). La questione, non decisa in via definitiva dal Tribunale federale (STF 5A_721/2021 del 25 febbraio 2022 consid. 3.2, 5A_198/2014 del 19 novembre 2014 consid. 6.1.2), è controversa in dottrina: alcuni autori ritengono sufficiente la maggioranza semplice (cfr. Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey, in: Berner Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712 a -712 t ZGB, Berna 1988, n. 44 ad art. 712 t), altri propendono invece per la maggioranza qualificata (cfr. Wermelinger, op. cit., n. 69 ad art. 712 t; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712 a ff. ZGB [Stockwerkeigentum] del 20 agosto 2018, pag. 55 seg. con rinvii), mentre altri ancora sostengono che occorra procedere a un'analisi concreta delle circostanze del singolo caso e dell'impatto che la causa può avere sulla comunione (cfr. Piccinin, op. cit., n. 618). La prassi di questo Tribunale (cfr. RtiD I-2016 n. 11 consid. 2.1; STA 52.2021.503 del 21 maggio 2024 consid. 1.2.3, 52.2012.278 del 16 luglio 2013 consid. 1.2), in linea con quella di altri Tribunali cantonali (cfr. sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni U 21 56 del 22 marzo 2022 consid. 2, sentenza AC.2006.213 del Tribunale amministrativo del Cantone di Vaud del 13 marzo 2008 consid. 1), è quella di ritenere necessaria la doppia maggioranza, considerando la decisione di coinvolgere la comunione dei comproprietari in una procedura giudiziaria amministrativa quale atto di amministrazione più importante ai sensi dell'art. 647 b CC in quanto suscettibile di avere un impatto non trascurabile non solo dal profilo dei costi processuali o dei rapporti tra i comproprietari, ma anche sull'utilizzo stesso del bene in comproprietà.

E. 1.2.3

Il regolamento condominiale può tuttavia derogare alle predette norme, di natura dispositiva (cfr. Piccinin, op. cit., n. 619). In concreto, l'art. 24.9 del regolamento condominiale " _____ " (doc. Q) dispone che, qualora non fosse previsto diversamente nel presente regolamento o dalle leggi, le decisioni dell'assemblea vengono prese in base alla maggioranza dei condomini presenti o rappresentati (1 voto per proprietario). Nulla di specifico è indicato per quanto attiene alla decisione di coinvolgere la comunione dei comproprietari in una procedura giudiziaria, per cui determinante è la maggioranza qualificata di cui all'art. 647 b CC, vale a dire la maggioranza dei comproprietari presenti e/o rappresentati all'assemblea (pro capite) che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa (STA 52.2021.503 citata consid. 1.2.3; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 115 ad art. 712 m; inoltre Piccinin, op. cit., n. 620 segg.).

E. 1.3

In concreto, come visto in narrativa, il ricorso contro il giudizio governativo è stato inoltrato a nome della Comunione dei comproprietari, tramite l'amministrazione condominiale (e il

patrocinio dell'avv. PA 1), che non aveva pacificamente ancora raccolto l'autorizzazione della Comunione dei comproprietari. Nel termine assegnato dal Tribunale conformemente alla giurisprudenza sopraesposta (consid. 1.2.1), il legale ha nondimeno prodotto l'estratto del verbale dell'assemblea dei condomini del 12 aprile 2024, che ha deliberato, con 23 voti favorevoli e 13 contrari, di autorizzare l'amministrazione a rappresentarla in questa sede, approvando e ratificando tutti gli atti compiuti dall'amministrazione e/o dal patrocinatore legale (cfr. scritto del 29 aprile 2024 con allegato). Così interpellato, il legale ha pure specificato la lista dei condomini che si sono espressi a favore, i quali rappresentano più della metà quote (516/1000; cfr. scritto del 14 maggio 2024 con allegati). In queste circostanze - a prescindere dalla questione, non indispensabile, di sapere se l'amministrazione abbia anche dovuto agire d'urgenza (dopo che i condomini non hanno potuto deliberare sull'oggetto nell'assemblea del 27 luglio 2023, né in quella indetta per il 22 settembre 2023, annullata a richiesta degli oppositori per vizi di forma nella convocazione) - la legittimazione ad agire è quindi senz'altro data.

E. 1.4

L'impugnativa è dunque ricevibile in ordine e può essere evasa sulla base degli atti, integrati da quelli prodotti dalle parti in questa sede, senza ulteriore istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm).

E. 2

Come visto, qui oggetto di controversia è solo la questione a sapere se il Governo abbia a torto o a ragione dichiarato irricevibile il gravame della ricorrente, per carenza di legittimazione attiva. Ora, contrariamente a quanto indicato nel giudizio impugnato, manifesto è anzitutto che anche l'impugnativa davanti al Consiglio di Stato è stata presentata a nome della Comunione dei comproprietari, per il tramite dell'amministrazione condominiale. Nella misura in cui fa inspiegabilmente riferimento alla distinzione tra comunione dei comproprietari e singoli condomini, lamentando che l'atto ricorsuale non indica, nemmeno vagamente, la sussistenza di un rapporto di rappresentanza tra l'amministratrice e i comproprietari che si sono in seguito aggravati, la pronuncia del Governo - che appare orientata a una sentenza di questo Tribunale riferita però a un caso diverso (STA 52.2022.232 citata) - non può quindi essere seguita. Ciò detto, certo è inoltre che l'Esecutivo cantonale non poteva dichiarare direttamente inammissibile il gravame inoltrato per mezzo dell'amministrazione condominiale (che nessuno aveva peraltro censurato dal profilo formale), ma - conformemente alla giurisprudenza sopraindicata (consid. 1.2.1) e diversamente da quanto assunto dai resistenti e dal Municipio - avrebbe dovuto fissare un termine ragionevole per produrre la delibera dell'assemblea dei condomini, che ne autorizzava o ratificava l'agire. Tanto più che lo stesso Governo ha giustamente ricordato che il difetto del potere di rappresentanza è sanabile (giudizio impugnato, consid. 2.4). E questo non solo nei casi in cui sussista un'urgenza (come quella peraltro fatta valere dall'amministrazione, legata ai tempi ricorsuali ristretti). Ne discende che il giudizio impugnato dev'essere annullato in quanto lesivo del principio di proporzionalità e del divieto di formalismo eccessivo. Considerato che il Tribunale ha già raccolto in questa sede la delibera dell'assemblea dei comproprietari del 12 aprile 2024, presa con la doppia maggioranza, che ha inequivocabilmente autorizzato a posteriori l'amministrazione condominiale a stare in lite nella procedura davanti al Governo (cfr. scritti del 29 aprile e 14 maggio 2024 con allegati) - confermando quanto già trapelava dal verbale assembleare dell'8 settembre 2022 (che ha incaricato l'avv. PA 1 a procedere con la

replica in ricorso) - gli atti vanno a questo punto retrocessi al Governo, affinché entri nel merito del gravame.

E. 3

Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110).

E. 3.1

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso è accolto. Di conseguenza, il giudizio impugnato è annullato e gli atti sono retrocessi al Governo affinché si pronunci nel merito del ricorso.

E. 3.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico dei condomini resistenti, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAm). Questi ultimi sono inoltre tenuti a rifondere alla Comunione ricorrente, assistita da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm). Il Comune ne va esente essendo comparso in lite per esigenze di funzione (art. 47 cpv. 6 LPAm) rispettivamente non quale unico antagonista (cfr. Marco Borghi/ Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 2b ad art. 31). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza:

E. 4

Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II
vicepresidente
La cancelliera

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