Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5C.177/2006 /biz

Sentenza del 19 dicembre 2006

II Corte civile

Composizione
Giudici federali Raselli, presidente,
Escher, Marazzi,
cancelliere Piatti.

Parti
A._____,
convenuto e ricorrente, patrocinato dall'avv. Yasar Ravi,

contro

Comunione dei comproprietari del Condominio
B._____,
attrice e opponente, patrocinata dall'avv. Marco Salvodelli.

Oggetto
spese condominiali,

ricorso per riforma contro la sentenza emanata
il 24 aprile 2006 dalla Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni.

Fatti:

A.
La Comunione dei comproprietari del Condominio B._____ (attrice) ha deciso, segnatamente in seguito alla trasformazione di un ristorante in appartamenti, di modificare la chiave di riparto per le spese generali e i costi di riscaldamento in un'assemblea tenutasi il 17 ottobre 1998 e tramite una lettera, inviata ai comproprietari che non erano presenti alla riunione, in cui era specificato che la mancata opposizione scritta alla proposta equivaleva alla sua accettazione. Tale nuova chiave - adottata con effetto retroattivo al 1°maggio 1997 - prevede per le spese generali una ripartizione in base alle quote di comproprietà e per i costi di riscaldamento una suddivisione in base alla superficie delle singole unità. A._____ (convenuto) è proprietario dal 1°dicembre 1999 di un'unità di proprietà per piani del predetto condominio con una quota di valore di 46/1000 e ha inizialmente pagato gli oneri condominiali secondo la citata chiave di riparto.

Il 16 ottobre 2003 la menzionata Comunione ha chiesto al predetto comproprietario il pagamento di fr. 21'878.30 per spese condominiali arretrate e acconti. Tale importo era così composto: fr. 642.– di acconti spese 2001/2002, fr. 827.80 saldo al 30 aprile 2002, fr. 1'023.20 per il fondo di rinnovamento 2002/2003, fr. 8'919.40 acconto spese 2002/2003, fr. 137.50 saldo al 30 aprile 2003, fr. 1'023.20 acconto fondo 2003/2004, fr. 9'255.20 acconto spese 2003/2004 e fr. 50.– di spese di richiamo. A._____ non ha reagito a tale richiesta.

B.
Alla fine del 2003 la Comunione dei comproprietari del Condominio B._____ ha quindi convenuto in giudizio A._____ ed ha ottenuto dal Tribunale del distretto Moesa la condanna del convenuto a versarle fr. 21'878.30, oltre interessi al 10% dal 1°novembre 2003, nonché l'iscrizione di un'ipoteca legale per l'importo di fr 20'358.50, oltre interessi, sull'unità di PPP di proprietà del convenuto.

C.
Con sentenza 24 aprile 2006 la Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni ha respinto un appello inoltrato da A._____. Essa ha ritenuto infondata l'argomentazione del convenuto secondo cui la chiave di riparto con cui sono stati calcolati i contributi condominiali sarebbe nulla per il mancato rispetto del quorum deliberativo. Ha poi considerato temerario l'assunto in base al quale, a causa della nullità della deliberazione attinente alla chiave di riparto, sarebbero pure nulle le risoluzioni assembleari - relative ai consuntivi - del 27 ottobre 2001, 1°febbraio e 12 luglio 2003. Ha altresì reputato inconsistente l'obiezione secondo cui la Comunione dei comproprietari non sarebbe legittimata a chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale, perché tale facoltà spetterebbe unicamente all'amministratore della PPP.

D.
Con un ricorso per riforma 6 luglio 2006 A._____ chiede al Tribunale federale di modificare la sentenza cantonale nel senso che egli non sia condannato a pagare la somma riconosciuta alla Comunione dei comproprietari dalla Corte cantonale e che non sia ordinato all'Ufficiale del registro fondiario di iscrivere la relativa ipoteca legale. Postula altresì che le tasse di giustizia e le ripetibili siano messe a carico dell'attrice. Ritiene che la chiave di riparto posta a fondamento delle richieste attoree sia nulla, perché non sarebbe stata stabilita rispettando le norme sulla maggioranza prevista per tali risoluzioni assembleari. La nullità della chiave di riparto comporterebbe anche la nullità di tre delibere successive in cui sono stati approvati i consuntivi. Afferma poi che le spese condominiali debbano invece essere calcolate in base alla - vecchia - chiave di ripartizione annotata a registro fondiario. Sostiene infine che la Comunione dei comproprietari non sarebbe legittimata a chiedere l'iscrizione dell'ipoteca legale, perché la richiesta non sarebbe stata firmata da tutti i comproprietari, né vi sarebbe stata una decisione assembleare che delegherebbe tale facoltà a un terzo.

Non è stata chiesta una risposta all'attrice, mentre la Corte cantonale si è limitata, con la trasmissione dell'incartamento, a proporre la reiezione del ricorso, senza però formulare osservazioni.

Diritto:

1.
Il presente rimedio è diretto contro una decisione finale emanata dal supremo tribunale del Cantone dei Grigioni in una causa civile di natura pecuniaria. Giusta l'art. 46 OG il ricorso per riforma è ammissibile in siffatte cause se, secondo le conclusioni delle parti, il valore litigioso davanti all'ultima giurisdizione cantonale raggiungeva almeno ancora fr. 8'000.–. In queste circostanze la richiesta del convenuto, formulata nell'ultima cifra della motivazione dell'impugnativa, di essere condannato a pagare all'attrice le spese condominiali risultanti dalla - vecchia - chiave di riparto annotata a registro fondiario, si rivela ininfluente ai fini della determinazione del valore di lite. Decisivo è che, innanzi all'ultima istanza cantonale, il convenuto affermava ancora di non dover pagare alcunché della somma richiestagli dall'attrice, ben superiore al limite di cui all'articolo in discussione. Il tempestivo ricorso per riforma si rivela pertanto in linea di principio ammissibile.

2.
Nella giurisdizione per riforma il Tribunale federale pone a fondamento della sua sentenza i fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, salvo che siano state violate disposizioni federali in materia di prove e riservate la rettificazione d'ufficio degli accertamenti dovuti manifestamente a una svista (art. 63 cpv. 2 OG) o la necessità di un loro completamento in seguito alla mancata considerazione, da parte della Corte cantonale, di fatti pertinenti, regolarmente allegati (art. 64 OG; DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140; 127 III 248 consid. 2c pag. 252, con rinvii). A prescindere da queste eccezioni, che il ricorrente deve espressamente invocare (DTF 115 II 399 consid. 2a), non possono essere formulate censure contro gli accertamenti di fatto:

una critica dell'apprezzamento delle prove effettuato dall'autorità cantonale è improponibile nell'ambito del ricorso per riforma (DTF 125 III 78 consid. 3a, con rinvii).

Atteso che in concreto il convenuto non invoca alcuna delle eccezioni che permettono al Tribunale federale di scostarsi dai fatti accertati dalla Corte cantonale, la presente sentenza è basata sulla fattispecie risultante dalla sentenza impugnata: le argomentazioni ricorsuali fondate su fatti diversi, che non trovano riscontro nella decisione cantonale, si rivelano di primo acchito inammissibili.

3.

3.1. I Giudici cantonali hanno indicato che giusta il § 30 cpv. 3 del regolamento condominiale ogni decisione dell'assemblea può essere sostituita dall'accettazione scritta di tutti i comproprietari - regola peraltro pure prevista dall'art. 66 cpv. 2 CC - e che in virtù dei § 31 e 43, la maggioranza di tutti i comproprietari, che rappresentano più della metà delle quote, può modificare in ogni tempo tale regolamento. Essi hanno poi ritenuto che la chiave di riparto delle spese generali e dei costi di riscaldamento è stata accettata da 22 comproprietari presenti all'assemblea del 17 ottobre 1998, che rappresentavano 327/1000 delle quote di proprietà, e per corrispondenza dai comproprietari assenti, che avevano ricevuto una lettera in cui veniva specificato che in caso di mancata opposizione scritta entro 30 giorni, la proposta di modifica era considerata accettata. La Corte cantonale ha lasciato indecisa la questione attinente all'ammissibilità di una tale clausola di accettazione tacita, perché nessuno degli allora comproprietari l'aveva impugnata e perché il convenuto, non avendo a quel tempo ancora acquistato la sua unità di proprietà per piani, non aveva partecipato a tale risoluzione e non sarebbe quindi legittimato ad
invocarne la nullità. Sempre secondo la Corte cantonale, il convenuto, quale successore di un comproprietario, sarebbe tuttavia vincolato a tale risoluzione in virtù dell'art. 649a CC.

3.2. Il convenuto ritiene nulla la risoluzione assembleare del 17 ottobre 1998, perché adottata in violazione sia del quorum previsto dall'art. 712g cpv. 3 CC per modificare la chiave di riparto delle spese, sia delle modalità di voto previste dall'art. 66 cpv. 2 CC e dal § 30 del regolamento condominiale. La nullità scaturirebbe segnatamente dalla violazione di quest'ultima norma del regolamento, la quale sarebbe imperativa come il pure leso art. 712g cpv. 3 CC. Tale nullità comporterebbe pure la nullità delle delibere assembleari del 27 ottobre 2001, 1°febbraio e 12 luglio 2003 per quanto concerne l'approvazione dei consuntivi condominiali. Egli ritiene inoltre che l'art. 649a CC non deve essere applicato nei suoi confronti.

4.

4.1. Giusta l'art. 649a CC il regolamento per l'uso e l'amministrazione convenuto dai comproprietari, le misure amministrative da essi decise, le sentenze e gli ordini del giudice sono vincolanti anche per il successore di un comproprietario e per l'acquirente di un diritto reale su una quota di comproprietà. Questa disposizione vale indipendentemente dalla conoscenza del contenuto del regolamento e da una sua annotazione a registro fondiario (DTF 110 Ia 106 consid. 4b).

In concreto la modificata chiave di riparto per le spese generali e di riscaldamento stabilita nel 1998 riguarda l'amministrazione e l'uso comune della cosa, motivo per cui il summenzionato articolo è manifestamente applicabile alla concreta fattispecie (DTF 123 III 53 consid. 3a). Occorre pertanto esaminare se tale circostanza impedisce al convenuto di invocare la nullità della chiave di riparto.

4.2. La nullità di una risoluzione assembleare può, in linea di principio, essere fatta valere da chiunque in ogni momento, anche in via di eccezione (cfr. DTF 71 I 383 consid. 2; 132 III 503 consid. 5.7 pag. 514; per il diritto della società anonima gli art. 706b e 714 CO e con specifico riferimento alla proprietà per piani MEYER-HAYOZ/REY, Commento bernese, n. 146 ad art. 712m CC). Per tale motivo è inesatto affermare, come fatto dalla Corte cantonale, che il convenuto non possa invocare la nullità della risoluzione con cui è stata stabilita la contestata nuova chiave di riparto, perché egli, non essendo a quel tempo ancora comproprietario, non aveva partecipato "alla formazione della volontà" dell'assemblea. Una decisione dell'assemblea dei comproprietari

è eccezionalmente nulla se viola disposizioni formali particolarmente importanti, norme fondamentali e imperative del diritto privato, diritti a cui i comproprietari per piani non possono rinunciare, elementi fondamentali dell'istituto della proprietà per piani, o norme imperative del diritto pubblico (MEYER-HAYOZ/REY, Commento bernese, loc. cit., con rinvii).

4.2.1. Nella fattispecie risulta che la decisione sulla contestata chiave di riparto rientra nella competenza dell'assemblea dei comproprietari, che la ripartizione delle spese comuni è stata inclusa nel regolamento condominiale (§ 20) e che per modificare tale regolamento occorre la maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentano più della metà delle quote della PPP (art. 712g cpv. 3 CC; § 31 del regolamento). Ora, in base all'ordinamento legale e al regolamento condominiale che lo riprende, le risoluzioni sono prese all'assemblea o mediante il consenso scritto di tutti i comproprietari (art. 712m CC in relazione con l'art. 66 CC, § 30 del regolamento).

È pure pacifico che all'assemblea del 17 ottobre 1998 non è stato raggiunto il quorum necessario per modificare il regolamento condominiale, atteso che dei 23 comproprietari presenti unicamente 22 comproprietari - che rappresentavano 327/1000 - hanno aderito alla proposta di modifica, ed è per tale motivo che i comproprietari assenti sono stati interpellati mediante una lettera in cui veniva specificato che la mancata opposizione scritta alla nuova chiave di riparto ne comportava l'accettazione. A giusta ragione quindi, il convenuto afferma che né il regolamento condominiale né l'art. 66 cpv. 2 CC sono stati rispettati con la procedura scelta, atteso che, limitandosi a tacere, i comproprietari consultati in via epistolare non hanno espresso la loro annuenza scritta. Con una clausola di accettazione tacita, come quella utilizzata dall'amministrazione del condominio, non è poi nemmeno possibile determinare se il silenzio di un comproprietario costituisca un assenso o invece un'astensione. Inoltre, anche volendo prescindere dal fatto che non sussiste alcuna accettazione scritta, occorre rilevare che né la legge né il regolamento prevedono il cumulo delle due possibilità adottato in concreto e cioè una decisione a maggioranza durante
l'assemblea e - l'eventuale - consenso unanime dei comproprietari assenti espresso per via circolare. Ora, la giurisprudenza ha già avuto modo di stabilire che quando è stata utilizzata una forma di deliberazione diversa da quella prevista dalla legge, il vizio è talmente grave che non può unicamente essere ritenuto un motivo che permette di annullare la risoluzione, ma questa dev'essere considerata nulla o inesistente (DTF 127 III 506 consid. 3d pag. 512, con riferimenti dottrinali). Ciò non comporta tuttavia, come si dirà, automaticamente l'accoglimento del rimedio.

4.2.2. Il principio enunciato al considerando 4.2 non vale in modo assoluto. La sicurezza del diritto e la buona fede richiedono che il decorso del tempo possa, a seconda delle circostanze, "sanare" anche il difetto della nullità. Può abusare del suo diritto chi attende a inoltrare un'azione per procacciarsi vantaggi derivanti dalla possibilità di far valere più tardi la nullità (v. ad esempio DTF 113 II 187 consid. 1a pag. 189; 123 III 70 consid. 3c pag. 75). Indipendentemente dalla questione dell'abuso di diritto, il ripristino della situazione anteriore alla risoluzione nulla, ma che è già stata eseguita, può fallire a causa di difficoltà pratiche (v. tuttavia DTF 116 II 713). Infine, pure la protezione di terzi in buona fede può impedire l'accertamento della nullità (cfr. DTF 78 III 33 consid. 9 pag. 44; 129 I 361 consid. 2.3 pag. 365; v. anche HANS MICHAEL RIEMER, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, Berna 1998, n. 299 seg.).

Ora, per quanto concerne la fattispecie in esame, il convenuto, che è subentrato nella posizione del precedente comproprietario (art. 649a CC; supra, consid. 4.1), deve lasciarsi imputare il comportamento di quest'ultimo. Ne risulta che le ripartizioni delle spese effettuate in base alla contestata chiave sono state pacificamente onorate per quattro periodi contabili annuali, di cui due dal convenuto medesimo. Quest'ultimo nemmeno afferma di aver contestato le risoluzioni assembleari del 27 ottobre 2001, 1°febbraio e 12 luglio 2003 di cui ora pretende la nullità per quanto attiene ai "consuntivi" basati sulla nuova chiave di riparto - adottata nel 1998 con effetto retroattivo al 1°maggio 1997 - e ha sollevato l'eccezione di nullità solamente nella risposta 4 febbraio 2004 prodotta nel processo di prima istanza, e cioè quasi 6 anni dopo l'adozione della modifica regolamentare. Tale modo di procedere non merita tutela. Se il convenuto avesse tempestivamente segnalato la nullità della risoluzione, invece di semplicemente non pagare quanto domandatogli, l'attrice avrebbe potuto rimediare al vizio che inficia la chiave di riparto mediante una nuova assemblea. Un'ulteriore conferma dell'agire defatigatorio

del convenuto è ravvisabile
nel fatto che egli, pur riconoscendo nei motivi del proprio ricorso per riforma che seguendo la sua argomentazione egli dovrebbe essere condannato a versare quanto risulta dalla precedente chiave di riparto (supra, consid. 1), si limita a postulare nelle proprie domande la totale reiezione delle richieste pecuniarie dell'attrice. Così stando le cose, l'eccezione di nullità è stata sollevata tardivamente e non può essere accolta.

5.
Il convenuto afferma infine che la richiesta di iscrizione dell'ipoteca legale debba essere respinta per carenza di legittimazione attiva, perché l'istanza processuale non sarebbe stata firmata da tutti i comproprietari, perché non vi sarebbe alcuna decisione assembleare che autorizza l'amministratore a procedere ad una tale richiesta e perché la richiesta di iscrizione definitiva non sarebbe stata preceduta dalla menzione di un'ipoteca legale provvisoria.

Ora, l'intera summenzionata argomentazione ricorsuale si rivela inammissibile, perché fondata su fatti non risultanti dalla sentenza impugnata senza che siano dati i presupposti che permettono al Tribunale federale di scostarsi dagli accertamenti effettuati dalla Corte cantonale (supra, consid. 2).

6.
Da quanto precede discende che il ricorso, nella misura in cui risulta ammissibile, si rivela infondato e come tale va respinto. La tassa di giustizia segue la soccombenza (art. 156 cpv. 1 OG), mentre non si giustifica di assegnare ripetibili all'attrice, che - non essendo stata invitata a presentare una risposta - non è incorsa in spese per la sede federale.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.
Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.
La tassa di giustizia di fr. 3'000.– è posta a carico del convenuto.

3.
Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni.

Losanna, 19 dicembre 2006

In nome della II Corte civile
del Tribunale federale svizzero

Il presidente:

Il cancelliere: