

## **BGer 5D\_82/2015 vom 29. Februar 2016**

Bundesgericht, 2016-02-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5D\\_82\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5D_82_2015)

FR: TF 5D\_82/2015 du 29 février 2016

IT: TF 5D\_82/2015 del 29 febbraio 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

La sentenza impugnata è stata pronunciata in una causa di carattere pecuniario il cui valore di lite (fr. 15'000.--) non raggiunge la soglia di fr. 30'000.-- prevista dall' art. 74 cpv. 1 lett. b LTF . La controversia non concerne inoltre una questione di diritto di importanza fondamentale ai sensi dell' art. 74 cpv. 2 lett. a LTF . È dato pertanto unicamente il ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 segg. LTF). La sentenza impugnata è una decisione finale ( art. 117 LTF combinato con l' art. 90 LTF ) pronunciata su ricorso dall'ultima istanza cantonale ( art. 114 LTF combinato con l' art. 75 cpv. 1 e 2 LTF ). I ricorrenti sono legittimati a ricorrere ( art. 115 LTF ). Il tempestivo ( art. 117 LTF combinato con l' art. 100 cpv. 1 LTF ) gravame è quindi in linea di principio ammissibile.

#### **E. 1.2**

Il ricorso deve contenere, fra l'altro, le conclusioni ( art. 42 cpv. 1 LTF ). Il ricorso al Tribunale federale è di natura riformatoria (v. art. 117 LTF combinato con l' art. 107 cpv. 2 LTF ). Pertanto il ricorrente non può, in linea di principio, limitarsi a chiedere l'annullamento della decisione impugnata, ma deve formulare una conclusione nel merito. Le conclusioni devono comunque essere interpretate alla luce della motivazione del gravame ( DTF 137 II 313 consid. 1.3 con rinvii).

Nella fattispecie concreta i ricorrenti formulano una conclusione puramente cassatoria. Dalla motivazione del rimedio emerge tuttavia che essi mirano ad ottenere l'annullamento delle risoluzioni n. 3 e 4 dell'assemblea dei comproprietari del 30 novembre 2012.

#### **E. 1.3**

Giusta l' art. 116 LTF con un ricorso sussidiario in materia costituzionale può unicamente essere censurata la violazione di diritti costituzionali. Il Tribunale federale esamina la violazione di questi diritti soltanto se la parte ricorrente ha sollevato e motivato tale censura ( art. 117 LTF combinato con l' art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 138 I 232 consid. 3). Ciò significa che essa deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata, in che misura sarebbero stati violati diritti costituzionali ( DTF 134 II 244 consid. 2.2).

Il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti stabiliti dall'autorità inferiore, che può unicamente completare se il loro accertamento è avvenuto in violazione del diritto ai sensi dell' art. 116 LTF ( art. 118 cpv. 1 e 2 LTF ).

#### **E. 2**

Il Tribunale d'appello ha confermato la validità delle risoluzioni assembleari n. 3 e 4 dell'assemblea dei comproprietari del 30 novembre 2012.

### **E. 2.1**

Per quanto attiene alla risoluzione n. 4, l'autorità inferiore ha accertato che, con l'iscrizione definitiva della proprietà per piani a registro fondiario dopo il compimento dell'edificio, l'aerea esterna relativa ai posteggi è stata adibita, con decisione unanime, a uso comune e che, così votando, i qui ricorrenti hanno rinunciato al diritto d'uso preclusivo sul posteggio esterno previsto nell'originario piano delle assegnazioni delle parti comuni. All'assemblea del 30 novembre 2012 la Comunione dei comproprietari non ha pertanto tolto loro un diritto d'uso preclusivo su una parte comune (ciò che avrebbe richiesto il consenso dei comproprietari interessati in virtù dell' art. 712g cpv. 4 CC ), ma ha rifiutato di (ri) concederlo (la concessione richiedendo infatti la doppia maggioranza dell' art. 712g cpv. 3 CC ).

Secondo la Corte cantonale, inoltre, la risoluzione n. 4 non presenta un carattere abusivo. Se nel rogito del 21 settembre 2005 i comproprietari si erano impegnati a decidere circa la (ri) assegnazione dei diritti d'uso preclusivi sui posteggi esterni una volta conclusasi la causa di accertamento di servitù promossa dal vicino, la clausola non assicurava però che la futura richiesta dei precedenti titolari sarebbe stata accolta (anche perché il soddisfacimento di tale aspettativa appariva incerto, dato che a quel momento i posteggi esterni erano tre e che il proprietario del fondo n. 927 rivendicava in giudizio proprio tre stalli). I ricorrenti non possono pertanto dirsi vittime di un comportamento contraddittorio da parte della Comunione dei comproprietari.

Per l'autorità inferiore, la decisione di negare ai ricorrenti un diritto d'uso preclusivo su un posteggio esterno non viola pertanto né la legge né altri ordinamenti della proprietà per piani.

### **E. 2.2**

Data la validità della risoluzione assembleare n. 4, i Giudici cantonali hanno confermato anche quella della correlata risoluzione n. 3, volta a far annullare il divieto di posteggio fatto emanare dai qui ricorrenti sullo stallo esterno.

### **E. 3**

Nel gravame all'esame, gli insorgenti lamentano la violazione del divieto dell'arbitrio, del principio della proporzionalità e del principio della buona fede.

#### **E. 3.1**

La censura di lesione di questi ultimi due principi costituzionali è però priva di qualsiasi motivazione e si appalesa pertanto di primo acchito inammissibile ( art. 117 LTF combinato con l' art. 106 cpv. 2 LTF ).

#### **E. 3.2**

Quanto al primo diritto costituzionale invocato, i ricorrenti sostengono che il Tribunale d'appello avrebbe posto alla base del suo giudizio un arbitrario accertamento dei fatti, con conseguente applicazione arbitraria del diritto, e segnatamente - per quanto sia dato di comprendere - degli art. 2 cpv. 2 e 712g cpv. 3 e 4 CC. Secondo gli insorgenti, dalle tavole processuali (in particolare dalle varie risoluzioni assembleari, dal rogito del 21 settembre 2005 e dalla testimonianza dell'avv. D. \_\_\_\_\_) emergerebbe che nel 2005 la Comunione dei comproprietari ha "riservato" loro un diritto d'uso preclusivo su un posteggio esterno, garantendone la (ri) attribuzione dopo la fine della causa di accertamento di servitù intentata dal proprietario del fondo limitrofo n. 927. Giungendo a diversa conclusione, l'autorità

inferiore avrebbe valutato i mezzi di prova in modo arbitrario.

L'argomentazione ricorsuale si esaurisce tuttavia nell'esposizione di una propria versione dei fatti, che non dimostra l'arbitrio. In effetti, una critica fondata sulla violazione dell' art. 9 Cost. non può esaurirsi in considerazioni che forniscono solo una diversa lettura delle prove addotte, ma necessita di una motivazione puntuale, da cui emerga in che misura i Giudici cantonali non abbiano manifestamente compreso il senso e la portata di un mezzo di prova, abbiano omesso senza seria ragione di tenere conto di un mezzo di prova importante o abbiano proceduto a deduzioni insostenibili ( DTF 140 III 264 consid. 2.3 con rinvii).

Anche la censura di lesione del divieto dell'arbitrio si appalesa pertanto insufficientemente motivata ( art. 117 LTF combinato con l' art. 106 cpv. 2 LTF ) e non può essere vagliata nel merito.

#### **E. 4**

Da quanto precede discende che il ricorso sussidiario in materia costituzionale va dichiarato inammissibile. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza ( art. 66 cpv. 1 LTF ). Non si assegnano ripetibili all'opponente, dato che non è stata invitata a presentare una risposta al ricorso e non è quindi incorsa in spese della sede federale ( art. 68 cpv. 1 LTF ).

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