

TI_GERICHTE 11.1996.76 vom 30. April 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-04-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1996.76

FR: TI_GERICHTE 11.1996.76 du 30 avril 1997

IT: TI_GERICHTE 11.1996.76 del 30 aprile 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

In concreto non risulta che la convenuta abbia interferito direttamente nei diritti esclusivi degli attori. Essa ha modificato la sua proprietà per piani trasformando un balcone in veranda e creando un terrazzo sul tetto di un corpo avanzato dello stabile, ma non consta che sia intervenuta in un modo o nell'altro su parti dell'edificio in diritto esclusivo degli attori. Questi ultimi le rimproverano, in effetti, di avere deteriorato l'aspetto del palazzo (violando l'art. 712 a cpv. 2 in fine CC), di avere ecceduto manifestamente il suo diritto esclusivo (trasgredendo l'art. 712 b cpv. 2 CC) e di essersi accaparrata di fatto quote di valore (eludendo l'art. 712 e cpv. 2 CC), ma non pretendono di essere stati lesi direttamente. Solo _____ e _____, cui appartiene l'appartamento n. _____, lamentano una dispersione di calore nel soggiorno della loro abitazione dovuta – affermano – ai lavori intrapresi dalla convenuta (petizione, pag. 7 in fondo), tuttavia la questione non ha fatto oggetto di alcuna istruttoria, tant'è che nemmeno nel memoriale conclusivo gli interessati indicano con un minimo di concretezza quali isolazioni dovrebbe eseguire la convenuta. Ne segue che, in quanto fondata sull'art. 641 cpv. 2 CC, la petizione promossa dai sette condomini avrebbe dovuto essere respinta già per mancanza dei presupposti sostanziali che disciplinano l'azione negatoria.

E. 3

Un altro problema è sapere se l'azione potesse essere intentata non da singoli condomini, ma dalla comunione dei comproprietari in quanto titolare del dominio – cioè del diritto di disporre – sulle parti comuni (art. 712 l cpv. 2 CC). Contrariamente a quel che l'appellante asserisce, per vero, l'integrazione del balcone nella superficie abitabile dell'appartamento ha senz'altro implicato interventi su parti comuni (art. 712 b cpv. 2 n. 2 CC). Ammesso e non concesso che la convenuta potesse procedere alla modifica descritta, solo la parte interna del balcone può essere oggetto di diritto esclusivo (Wermerlinger-de Gottrau, op. cit., pag. 48 in basso), non i muri perimetrali in cui la convenuta ha infisso le nuove finestre. Parte comune è anche il tetto del ristorante su cui la convenuta ha ricavato il terrazzo, dichiarato tale finanche dal regolamento per l'uso e l'amministrazione del condominio (art. 4 lett. a). Certo, la convenuta invoca la legittimità del suo operato, ma tale questione riguarda il merito del litigio, non la legittimazione attiva del soggetto abilitato a promuovere un'azione negatoria a tutela dell'integrità e dell'aspetto delle parti comuni. Sia come sia, il quesito di sapere se la causa potesse essere introdotta dalla comunione dei comproprietari non merita approfondimento. Nel quadro della presente lite, in effetti, la comunione non è mai stata parte in causa e nemmeno risulta essere stata autorizzata a procedere in tal senso

dall'assemblea dei comproprietari.

E. 4

A prescindere dall'art. 641 cpv. 2 CC, l'art. 679 CC abilita chi è lesa nel suo diritto di proprietà da turbative provenienti da un fondo altrui a chiedere la cessazione della molestia. In tal caso non occorre che il convenuto intervenga sulla proprietà dell'atto-re (come nell'ipotesi dell'art. 641 cpv. 2 CC); una turbativa indiretta basta, purché configuri un eccesso pregiudizievole nel senso dell'art. 684 CC (Stenauer, op. cit., vol. II, pag. 175 n. 1896). La legittimazione attiva spetta anche al condomino di una proprietà per piani che intenda procedere contro un altro condomino, l'art. 679 CC costituendo una *lex specialis* dell'art. 641 cpv. 2 CC (Steinauer, op. cit., vol. I, pag. 338 n. 1234 con rinvio al n. 1035 di pag. 284; Wermerlinger-de Gottrau, op. cit., pag. 334 segg.; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., nota 105 ad art. 712 g CC). L'azione è data invece alla comunione dei comproprietari se la turbativa lede una parte comune (Baurecht 2/1994 pag. 56 n. 109), rispettivamente contro la comunione se la turbativa proviene da parti comuni (ZBGR 72/1991 pag. 94). Il fatto è che in concreto l'appellante non risulta provocare alcuna immissione a danno delle proprietà per piani degli attori. Questi ultimi si sono rivolti al giudice non perché la convenuta li disturbasse con fumi, rumori o altri eccessi pregiudizievoli, ma perché essa ha eseguito interventi edilizi su parti comuni. L'art. 679 CC – per altro nemmeno evocato dagli attori – non avrebbe quindi giovato alla causa.

E. 5

Gli attori hanno concluso non solo perché fosse ingiunto alla convenuta di rimettere il balcone e il tetto del ristorante come si trovavano prima dell'intervento, ma anche perché fosse ordinato all'ufficiale del registro fondiario di cancellare la menzione eseguita il 13 novembre 1991 (assegnazione del tetto in uso "privilegiato" alla proprietà per piani della convenuta). Il Pretore ha ritenuto che quest'ultima domanda fosse "la necessaria conseguenza della domanda di ripristino della situazione originale". A torto. La cancellazione di quanto iscritto nel registro fondiario il 13 novembre 1991 non presuppone l'accoglimento dell'azione negatoria, bensì che sia accertata la nullità della deliberazione assembleare con cui il 3 maggio 1991 è stato inserito nel regolamento per l'amministrazione e l'uso del condominio l'art. 6 lett. e, il quale conferisce al titolare della proprietà per piani n. 677 l'uso "privilegiato" del tetto (art. 712 g cpv. 3 CC). Gli attori non hanno mai promosso una simile azione di accertamento (sulla proponibilità: Meier-Hayoz/Rey, op. cit., nota 146 segg. ad art. 712 m CC), di modo che non sussistono le premesse per far cancellare la menzione nel registro fondiario. È vero che la nullità di una deliberazione assembleare può essere fatta valere anche a titolo pregiudiziale, nell'ambito di un altro processo, ove costituisca un presupposto necessario per statuire – appunto – in tale causa (Meier-Hayoz/Rey, loc. cit.). Si potrebbe ritenere quindi che, nella misura in cui chiedono di ordinare all'ufficiale del registro fondiario lo stralcio della citata menzione, gli attori facciano valere pregiudizialmente la nullità della risoluzione assembleare adottata il 3 maggio 1991. In realtà la costruzione giuridica non sarebbe loro di alcun vantaggio. La richiesta di ordinare all'ufficiale del registro fondiario la cancellazione litigiosa è stata presentata, infatti, con la replica. Ora, l'art. 74 lett. a CPC consente bensì – seguendo la procedura dell'art. 76 CPC (in concreto disattesa) – di formulare nuove domande ancorate al medesimo complesso di fatti, purché tali domande siano rivolte contro la stessa parte convenuta, non contro terzi. Per ottenere che fosse impartito il predetto ordine all'ufficiale del registro fondiario, gli attori avrebbero dovuto citare in giudizio non la convenuta, ma la

comunione dei comproprietari: l'azione intesa a far accertare la nullità di una deliberazione assembleare va promossa infatti contro la comunione dei comproprietari, non contro singoli condomini (alla stessa stregua dell'azione intesa alla contestazione di delibere assembleari: Meier-Hayoz/Rey , op. cit., nota 139 ad art. 712 m CC; Steinauer , op. cit, vol. I, pag. 363 n. 1322). Nella fattispecie solo l'appellante era convenuta in giudizio, non la comunione, di modo che la nuova domanda formulata in sede di replica appariva inammissibile già per questo motivo.

E. 6

In subordine gli attori hanno chiesto al primo giudice – che ha accolto la domanda principale e non ha quindi esaminato le subordinate – di ordinare alla convenuta “di procedere all'isolazio-ne a regola d'arte” del suo appartamento e di invitare l'ufficiale del registro fondiario a iscrivere nuove quote di valore. La prima richiesta, seppure di per sé proponibile (sopra, consid. 2), manca di qualunque concretazione pratica, tant'è che a tutt'oggi si ignora quali opere isolanti dovrebbe eseguire la convenuta (e dove precisamente), sicché un dispositivo come quello propugnato dagli attori non potrebbe trovare esecuzione effettiva. La seconda domanda, intesa a ridefinire le quote di valore fissate nell'atto costitutivo della proprietà per piani, è giuridicamente prospettabile (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., note 27 segg. e 55 ad art. 712 e CC; Steinauer , op. cit, vol. I, pag. 315 n. 1153c), ma v'è da domandarsi se non andasse introdotta contro tutti i condomini non attori (interrogativo lasciato irrisolto in DTF 116 II 58 consid. 4). Comunque sia, nella fattispecie manca qualsiasi elemento sul contenuto della modifica che dovrebbe essere ordinata all'ufficiale del registro fondiario. Neanche nel memoriale conclusivo, in effetti, gli attori hanno spiegato in che modo le quote di valore dovrebbero essere ridefinite; al contrario: l'entità della modifica non risulta essere stata oggetto di istruttoria né di discussione. Neppure l'accoglimento della seconda domanda subordinata può quindi, per finire, entrare in linea di conto.

E. 7

Gli oneri processuali di appello sono a carico degli attori, che soccombono su tutta la linea, anche se per questioni giuridiche esaminate d'ufficio e non per quanto addotto dall'appellante (art. 148 cpv. 1 CPC). Essi non hanno formulato osservazioni al ricorso, ma ciò non li solleva dalle loro responsabilità, avendo essi piatito fino all'ultimo – davanti al Pretore – per l'accoglimento delle loro domande (analogamente: I CCA, sentenza del 14 giugno 1993 nella causa C. contro C., consid. 4). L'esito dell'attuale giudizio implica anche la riforma del dispositivo sulle spese di prima sede, che vanno addebitate agli attori in solido, con obbligo di rifondere alla convenuta un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 150 CPC). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia:
I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è riformata come segue:

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