

# **TI\_GERICHTE 11.1998.55 vom 27. Oktober 1999**

TI Tribunale d'appello, 1999-10-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1998.55](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1998.55)

FR: TI\_GERICHTE 11.1998.55 du 27 octobre 1999

IT: TI\_GERICHTE 11.1998.55 del 27 ottobre 1999

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il primo giudice ha accertato che l'area antistante la proprietà per piani dell'attore rientra nelle parti comuni del condominio ed è stata adibita a posteggio sin dall'inizio, mentre l'attore non aveva provato di avere ricevuto garanzie sulla destinazione a prato o giardino di tale superficie. Egli è giunto alla conclusione che l'oggetto n. 3 della deliberazione impugnata è conforme al regolamento e all'atto costitutivo della comproprietà e che non vi era quindi motivo per annullarla. Per quanto concerne la domanda intesa a far cessare le immissioni di vario genere lamentate dall'attore, il Segretario assessore ha ritenuto che non vi erano sufficienti elementi per ritenerle eccessive e ha soggiunto che in ogni modo la Comunione dei comproprietari non poteva essere considerata perturbatrice, l'azione dovendo essere proposta direttamente contro i singoli responsabili. Donde il rigetto della petizione.

### **E. 2**

In virtù degli art. 712 m cpv. 2 e 75 CC ogni comproprietario che non abbia aderito a una decisione assembleare ha la facoltà di impugnare tale deliberazione davanti al giudice entro un mese da quanto ne ha avuto conoscenza (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 368 n. 1319; Meier-Hayoz/Rey in: *Berner Kommentar*, nota 126 ad art. 712m CC). Una siffatta decisione è annullabile quando è stata adottata in violazione degli statuti oppure di norme di legge imperative o destinate a proteggere gli interessi privati dei singoli comproprietari (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, nota 128 ad art. 712 m CC; Rep. 1989 pag. 480). Assolutamente nulle sono invece le decisioni prese in dispregio di norme legali imperative o destinate a proteggere gli interessi di terzi, in particolare dei creditori (Steinauer, *op. cit.*, pag. 367 n. 1319; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.* n.146 ad art. 712 m CC).

### **E. 3**

Nella fattispecie l'attore sostiene che il Segretario assessore ha negato a torto la legittimazione passiva della Comunione dei comproprietari per quel che concerne le immissioni, giacché la lite verte sulla contestazione di una deliberazione assembleare lesiva dei suoi diritti. Su questo punto l'argomentazione è fondata. Unico oggetto dell'azione promossa il 20 novembre 1995 – e quindi del giudizio odierno – è infatti l'annullamento dell'oggetto n. 3 adottato dall'assemblea dei comproprietari il 19 ottobre 1995 e la richiesta di adottare un regolamento d'uso dell'area litigiosa. Per sua stessa ammissione l'attore non ha promosso un'azione fondata sull'art. 679 CC, sicché ogni disquisizione sulla legittimazione passiva della Comunione dei comproprietari si rivela inutile. È infatti

pacifico che solo la Comunione dei comproprietari può essere convenuta in causa, come nella fattispecie, intesa a ottenere l'annullamento di una trattanda assembleare contestata (Rep. 1995 pag. 231).

#### **E. 4**

L'appellante afferma che prima della deliberazione contestata non esisteva alcun regolamento che disciplinasse l'uso dell'area adibita a posteggio davanti alle sue finestre e rimprovera al Segretario assessore di avere intravisto una regolamentazione di tale area nell'atto costitutivo della proprietà per piani quando in realtà l'uso di tale superficie non era regolato a sufficienza. La censura si rivela non solo infondata, ma finanche ai limiti della temerarietà. L'attore stesso ammette che la porzione di fondo in questione, descritta come "giardino/accesso" a registro fondiario (doc. D), rientra fra le parti comuni dell'immobile. Non si vede del resto come potrebbe essere altrimenti, dato che si tratta di terreno circostante lo stabile (doc. N, doc. 3), il quale è parte comune per legge (art. 712 b cpv. 2 n. 1 CC; Steinauer, op. cit., pag. 311 n. 1129). Né l'atto costitutivo della proprietà per piani né il regolamento prevedono tuttavia una specifica destinazione di tale area (doc. C1, C2, C3 e C4). Il regolamento della proprietà per piani stabilisce soltanto – tra altre cose – che le parti comuni dell'immobile sono a disposizione di tutti i comproprietari, riservato un diverso ordinamento prescritto dall'assemblea condominiale (doc. C2, capitolo C, §13 e 14, pag. 8). Di fronte alle richieste dell'attore, che insisteva perché si adibisse a giardino l'area in questione, l'assemblea dei comproprietari ha deciso che la superficie litigiosa (tratteggiata sulla planimetria doc. M, doc. 3 e 4) poteva continuare a essere usata come posteggio dai comproprietari e dai loro ospiti, quanto meno in casi urgenti (verbale dell'assemblea del 19 ottobre 1995, doc. L). Il risultato della deliberazione assembleare è riuscito indubbiamente sgradito all'appellante, che ha visto respingere la sua richiesta, ma non è contrario alla legge né al regolamento condominiale e precisa in modo chiaro l'uso della porzione di terreno dinanzi all'appartamento n. 2.

#### **E. 5**

Quanto alla domanda dell'appellante volta a far adottare un regolamento d'uso per vietare il posteggio dei comproprietari e dei loro ospiti davanti alla sua proprietà (appello, pag. 2), essa è improponibile in questa sede. L'azione di contestazione di una deliberazione assembleare tende solo a far annullare con effetto retroattivo la risoluzione controversa (Steinauer, op. cit., pag. 369 n. 1325). A prescindere dal fatto che – come detto – l'appellante nemmeno pretende che la decisione da lui impugnata violi la legge o gli statuti, l'annullamento dell'oggetto n. 3 lascerebbe invariata la destinazione e l'uso (di fatto) a posteggio dell'area litigiosa. L'assemblea ha respinto la proposta di modificare il regolamento nel senso postulato dall'attore, il quale poteva chiedere bensì l'annullamento della deliberazione assembleare, se contraria alla legge o al regolamento, ma non la sostituzione di tale decisione con un'altra.

#### **E. 6**

Infine l'appellante rimprovera al primo giudice di avere negato a torto immissioni eccessive dovute ai rumori e ai gas di scarico delle automobili che sostano dinanzi alla sua proprietà, sebbene tali disturbi siano intollerabili già per comune esperienza. Egli però, pur dolendosi di rumori ed esalazioni eccessive, non ha fondato la propria azione sull'art. 679 CC. Anzi, nell'appello egli stesso ribadisce di avere chiesto l'annullamento della decisione assembleare giacché le immissioni illecite impedirebbero la destinazione a posteggio

dell'area antistante la sua proprietà. Per di più, né l'istruzione dell'azione possessoria (sospesa di comune accordo in occasione dell'udienza preliminare del 9 ottobre 1995: v. inc. \_\_\_\_\_) né quella della presente causa dimostrano l'esistenza di eccessi pregiudizievoli ai danni dell'attore. I testimoni escussi si sono espressi solo sulla destinazione dell'area litigiosa (deposizione \_\_\_\_\_ dell'8 aprile 1997, pag. 1 e deposizione \_\_\_\_\_, di stessa data, pag. 3) e il sopralluogo ha dato atto solo della situazione esistente, senza fornire alcun elemento per accertare le asserite immissioni eccessive (verbale del 27 maggio 1997, act. IX). A giusta ragione quindi il Segretario assessore ha sottolineato la manifesta inesistenza di prove sull'eccesso delle immissioni, che non possono evidentemente presumersi – come asserisce l'attore – per comune esperienza.

#### **E. 7**

Gli oneri processuali sono posti a carico dell'appellante (art. 148 cpv. 1 CPC), che rifonderà alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in : a) tassa di giustizia fr. 300.– b) spese fr. 50.– fr. 350.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1'200.– per ripetibili di appello. 3. Intimazione a: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario

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