

# **TI\_GERICHTE 11.2003.7 vom 7. Dezember 2005**

TI Tribunale d'appello, 2005-12-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2003.7](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2003.7)

FR: TI\_GERICHTE 11.2003.7 du 7 décembre 2005

IT: TI\_GERICHTE 11.2003.7 del 7 dicembre 2005

## **Regeste**

Proprietà per piani: legittimazione attiva dei condomini nell'ambito di un'azione di accertamento di proprietà

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il valore litigioso di un'azione di accertamento è quello del diritto o del rapporto giuridico di cui si chiede sia accertata l'esistenza o l'inesistenza ( Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 110 in alto; Olgiati, Le norme generali per il procedimento civile nel Cantone Ticino, Zurigo 2000, pag. 35). Nella fattispecie gli attori hanno indicato tale valore in fr. 100 000.– (fr. 48 000.– per l'uso dell'entrata superiore e fr. 52 000.– per l'uso e il godimento del giardino a monte dell'immobile), che il Segretario assessore ha ritenuto giustificati (sentenza impugnata, pag. 9, consid. 12). I convenuti hanno criticato l'importo, ma non hanno contrapposto alcuna cifra, limitandosi a definire il valore litigioso “superiore a fr. 8000.–” (lettera del 14 settembre 2001 dell'avv. RA 1 alla Pretura, nel fascicolo “corrispondenza varia”). Nell'appello principale, per altro, essi non rimettono in discussione la cifra indicata dagli attori. Tempestivo, sotto questo profilo l'appello è dunque ricevibile.

### **E. 2**

Il Segretario assessore ha preso atto anzitutto che non v'era contestazione sul fatto che il giardino, l'entrata e il cancello d'accesso – oggetto della lite – sono parti comuni. Ciò premesso, egli ha reputato gli attori legittimati a chiedere che fosse accertata la libera disponibilità e il libero godimento dei condomini su tali parti. Quanto ai convenuti, essi non constavano beneficiare di alcun diritto riservato, giacché il diritto d'uso stabilito nel regolamento della casa in favore di \_\_\_\_\_ e della moglie aveva carattere meramente personale. La donazione delle unità n. 2952 e 2953 non ne aveva dunque comportato il passaggio automatico ai convenuti, i quali non risultavano avere acquisito tale diritto in nessun altro modo. Né il regolamento della casa poteva considerarsi un valido titolo per costituire un diritto d'uso riservato, simile evenienza non essendo prevista nell'atto costitutivo della proprietà per piani e nemmeno nel regolamento d'uso e d'amministrazione. Infine il primo giudice ha respinto la tesi dei convenuti, stando ai quali la richiesta degli attori costituiva un abuso di diritto poiché costoro avevano tollerato fino ad allora “l'utilizzo esclusivo” dell'accesso. Donde, in sintesi, l'accoglimento dell'azione di accertamento.

### **E. 3**

Gli appellanti contestano anzitutto la legittimazione attiva degli attori ai fini dell'accertamento. Secondo loro, riservare a singoli condomini l'uso di una parte comune “non è una decisione che interessa solamente i singoli proprietari”, di modo che l'azione

poteva essere introdotta unicamente dalla comunione dei comproprietari (appello, pag. 6, n. 2). L'argomento è infondato. Come ha rilevato il Segretario assessore, gli attori hanno un interesse giuridico proprio a far accertare l'inesistenza di limitazioni all'esercizio del loro diritto di proprietà sul giardino e sull'entrata a monte dell'immobile. Certo, la comunione dei comproprietari ha una sua capacità processuale in tutte le questioni che riguardano i condomini come comproprietari del fondo ( Bösch in: Basler Kommentar, ZGB II, 2<sup>a</sup> edizione, n. 7 dell'introduzione agli art. 712 a – t CC). E tale capacità comprende tutto quanto riguarda l'uso e l'amministrazione delle parti comuni (RtiD 2005-I pag. 803; Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, edizione 1988, nota 91 ad art. 712 I CC; Wermelinger , La propriété par étages, Friburgo 2002, pag. 484 n. 160; Steinauer , Les droits réels, vol. I, 3<sup>a</sup> edizione , pag. 363 n. 1303). Contro chi eccede il suo diritto d'uso su una parte in comune, tuttavia, anche il singolo condomino può procedere, avendo egli un interesse proprio a far accertare il suo diritto di proprietà ( Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 106 ad art. 712 g CC; Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, edizione 1981, n. 92 ad art. 641 CC e n. 100 ad art. 646 CC). Su questo punto il giudizio del Segretario assessore resiste pertanto alla critica.

#### **E. 4**

Il primo giudice ha ritenuto – come si è visto – che il diritto d'uso contenuto nel regolamento della casa in favore di \_\_\_\_\_ e della moglie aveva carattere personale e giovava solo a questi ultimi. Non era dunque passato a AP 1 con la donazione delle unità n. 2952 e 2953. Gli appellanti obiettano che poco importa il solo nome dei coniugi \_\_\_\_\_ nel regolamento della casa, tale circostanza non impedendo che il diritto d'uso riservato sulle parti comuni litigiose sia stato loro trasmesso per donazione. Ora, s'attuando proprio su un ricorso per riforma introdotto contro una sentenza di questa Camera, il Tribunale federale ha riconosciuto la trasmissibilità di un uso riservato (diritto personale “rafforzato”) con il trasferimento del relativo diritto reale, senza necessità di cessione separata (DTF 122 III 145 consid. 4b). Quel caso si riferiva però a un'obbligazione reale ( propter rem ), la cui titolarità era correlata alla proprietà di taluno o talaltro appartamento. La fattispecie attuale è ben diversa, l'uso riservato previsto dal regolamento della casa non essendo correlato alle unità n. 2952 e 2953. È fissato nominalmente in favore di “\_\_\_\_\_” (doc. D, in fondo). Che le caratteristiche dello stabile e della porzione di giardino rendano inopportuno – per dimensioni e vicinanza alle camere da letto dell'appartamento dei convenuti – il libero uso da parte degli altri condomini nulla muta, come nulla muta il fatto che in quell'area si trovi la tomba del precedente proprietario. Anche in proposito l'appello non ha consistenza.

#### **E. 5**

Gli appellanti rammentano che, al momento di donar loro le due unità di proprietà per piani, \_\_\_\_\_ aveva mostrato agli attori non solo il regolamento d'uso e d'amministrazione del condominio, ma anche il regolamento della casa (appello, pag. 8 in basso e

#### **E. 9**

Gli oneri e le ripetibili del presente giudizio seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). Per quanto attiene all'appello principale, essi vanno a carico dei convenuti in solido, che rifonderanno agli attori un'adeguata indennità per ripetibili. Identico principio vale per quel che è dell'appello adesivo, gli attori dovendo sopportare gli oneri del loro ricorso e corrispondere un'adeguata indennità per ripetibili ai convenuti. Per questi motivi, vista sulle

spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello principale è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali dell'appello principale, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1050.– b) spese fr. 50.– fr. 1100.– sono posti a carico degli appellanti principali in solido, che rifonderanno alla controparte, sempre in via solidale, fr. 2000.– complessivi per ripetibili. 3. L'appello adesivo è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 4. Gli oneri processuali dell'appello adesivo, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.– b) spese fr. 50.– fr. 500.– sono posti a carico degli appellanti adesivi in solido, che rifonderanno alla controparte, sempre in via solidale, fr. 900.– complessivi per ripetibili. 5. Intimazione: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. terzi implicati Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria

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