

TI_GERICHTE 11.2007.27 vom 11. Juli 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-07-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2007.27

FR: TI_GERICHTE 11.2007.27 du 11 juillet 2008

IT: TI_GERICHTE 11.2007.27 del 11 luglio 2008

Regeste

Azione di manutenzione: legittimazione attiva in caso di turbativa proveniente da parti attribuite a un comproprietario in uso riservato

Erwägungen

E. 26

settembre 1991 inc. 35/91, consid. 6, e del 28 aprile 2003 inc. 11.2002.43, consid. 1). In concreto il giudizio impugnato è stata notificato a AP 1 e AP 2 il 5 febbraio 2007, rispettivamente a AP 3 il 6 febbraio successivo. Tempestivi, sotto questo profilo gli appelli sono dunque ricevibili. 2. Verificata la tempestività del reclamo (art. 929 cpv. 1 CC) da parte almeno di taluni comproprietari (AO 4 e AO 3), il Pretore ha accertato tanto la legittimazione passiva dei convenuti quanto la legittimazione attiva degli istanti, “gli uni nella loro qualità di possessori al beneficio di un diritto d'uso riservato sulle parti comuni oggetto degli interventi litigiosi (a prescindere da chi abbia commissionato o eseguito i lavori); gli altri in qualità di compossessori” (consid. 2). Ritenuta opportuna una trattazione simultanea di tutte le azioni per economia processuale, egli ha ritenuto così che gli interventi sulle due porzioni di giardino assegnate in uso riservato ai convenuti raffigurino atti di illecita violenza, suscettibili di recare turbativa, poiché trascendono l'ordinaria amministrazione e sono stati intrapresi senza il consenso dell'assemblea dei comproprietari. Onde in definitiva l'accoglimento delle azioni, ancorché senza la comminatoria dell'art. 292 CP. 3. AP 1 e AP 2 contestano che i singoli comproprietari siano abilitati a promuovere azioni possessorie, sostenendo che solo la comunione dei comproprietari sarebbe stata legittimata a procedere in giudizio, previa autorizzazione dell'assemblea dei condomini. AP 3 rileva che gli istanti non sono compossessori della parte comune di giardino a lui attribuita in uso riservato, sicché non possono intentare azioni possessorie; tutt'al più – egli soggiunge – sarebbero legittimati a stare in lite l'amministratore o la comunione dei comproprietari, la quale però non ha adottato alcuna risoluzione per procedere in giudizio contro di lui. Gli istanti obiettano, da parte loro, che la comunione dei comproprietari è una semplice comunione di diritto senza personalità giuridica, sicché diritti e oneri pertengono ai singoli comproprietari. A loro avviso, inoltre, quanto l'art. 712 I cpv. 2 CC prevede è solo una facoltà conferita alla comunione di agire e non un obbligo. I singoli comproprietari conserverebbero dunque la possibilità di agire in via possessoria. 4. In concreto la particella n. 752 è costituita in proprietà per piani (nove unità). Gli istanti, titolari di cinque quote, hanno convenuto in giudizio altri due titolari di singole quote, ai quali secondo il piano di assegnazione delle parti comuni è assegnata in uso riservato la porzione di giardino antistante i rispettivi appartamenti. Ciò premesso, la questione è di sapere se l'azione sia stata validamente introdotta, la legittimazione delle parti – attiva o passiva che sia – essendo un presupposto di merito, da verificare d'ufficio in ogni stadio di causa (DTF 126 II 63

consid. 1 con rimandi). a) Munito di legittimazione attiva è unicamente il titolare del rapporto giuridico fatto valere. Nell'ambito di un'azione possessoria essa compete a ogni possessore, indipendentemente dalla forma del possesso (diretta o indiretta, originaria o derivata, individuale o collettiva: v. Stark in: Berner Kommentar, edizione 2001, n. 7 ad art. 928 CC). Trattandosi di una proprietà per piani, il possesso delle parti comuni si esercita collettivamente, sotto forma di un compossesso immediato, ogni proprietario essendo autorizzato a usare e godere i beni comuni nella misura compatibile con i diritti degli altri (art. 648 cpv. 1 CC). Le relative modalità sono stabilite nel regolamento per l'amministrazione e l'uso del condominio (art. 712 g cpv. 3 CC). Quanto a eventuali diritti d'uso riservato (o "particolare"), essi consentono a un comproprietario di adoperare una parte comune, a esclusione degli altri comproprietari. I diritti d'uso particolare non hanno natura reale; sono diritti personali "rafforzati". Siccome fissati nel regolamento della comproprietà, i loro effetti si avvicinano nondimeno a quelli dei diritti reali (122 III 149 consid. 4b; Wermelinger, *La propriété par étages*, Friburgo 2002, n. 151 ad art. 712 a CC; Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, edizione 1988, n. 45 ad art. 712 g CC; Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3^a edizione, pag. 354 n. 1272b). b) L'insieme dei comproprietari non si identifica con la comunione dei comproprietari; al contrario: l'uno si distingue giuridicamente dall'altra (RVJ 21/1987 pag. 326 consid. 8a con richiami). Una comunione di comproprietari non gode di personalità giuridica, ma per ragioni pratiche, per sicurezza del diritto e per economia di giudizio la legge le riconosce una certa capacità processuale. A salvaguardia di interessi comuni essa può dunque, in proprio nome, stare in lite come attrice o convenuta, escutere o essere escussa (art. 712 l cpv. 2 CC). Per far valere o tutelare diritti reali riguardanti parti comuni una comunione può – come questa Camera ha già avuto modo di ricordare (RtiD I-2005 pag. 803 consid. 4b) – promuovere azioni negatorie (art. 641 cpv. 2 CC), azioni contro immissioni (art. 679 CC) e azioni possessorie (art. 928 e 929 CC; Wermelinger, op. cit., n. 187 ad art. 712 l CC). Può intentare finanche azioni di rivendicazione e azioni di rettifica del registro fondiario (art. 975 CC), se queste non comportano maggiori oneri per i comproprietari. c) In concreto gli istanti non sono turbati nei loro diritti d'uso esclusivo (né, per avventura, in eventuali diritti d'uso riservato), ciò che li avrebbe legittimati ad agire in via possessoria (Meier-Hayoz, op. cit., n. 106 in fine ad art. 712 g CC; Wermelinger, op. cit., n. 183 e 195 ad art. 712 a CC; I CCA, sentenza inc. 11.1997.70 del 10 febbraio 1998, consid. 2). Quanto essi rimproverano ai convenuti è di avere pavimentato e cintato senza l'accordo degli altri condomini la porzione di giardino loro assegnata in uso riservato, ciò che limita l'uso delle parti comuni e l'accesso alla presa dell'acqua, oltre che modificare in modo sostanziale l'aspetto esterno (istanza, pag. 7 in alto). Ora, che il titolare di diritti riservati non possa modificare unilateralmente l'aspetto delle parti comuni a lui assegnate in uso è senz'altro vero (I CCA, sentenza inc. 11.1999.31 del 6 marzo 2000, consid. 4). Qualora ciò avvenga, tuttavia, il singolo comproprietario che non è toccato nei suoi propri diritti d'uso esclusivo o riservato non può agire da sé solo; per tutelare le parti comuni (ovvero il rispetto del regolamento condominiale) egli deve rivolgersi anzitutto all'amministratore (art. 712 s cpv. 3 CC). Se non ne esiste uno, può esigerne la nomina (art. 712 q cpv. 1 CC). Comunque sia, egli non può agire da sé solo, se non ove l'amministratore rimanga inattivo (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3^a edizione, pag. 372 n. 1339 in fine con rinvio). Nemmeno gli interessati pretendono che nel caso in rassegna sussistano estremi del genere. Ne segue che in concreto i singoli comproprietari non potevano esperire da sé soli l'azione possessoria (v. anche RNRF 83/2002 pag. 150 consid. 3a/bb). d) A un'assemblea condominiale del 29 maggio 2006 la maggioranza dei

comproprietari si era invero detta contraria a permettere la recinzione di porzioni di giardino concesse in uso riservato (doc. H). Non aveva preso però decisione di sorta, limitandosi a rilevare che “i condomini risolveranno sia la questione dell'assegnazione ad uso esclusivo (sic) sia la questione della recinzione in altra sede o con istanze personali”. In che consistessero simili “istanze personali” non è dato di sapere. La nota a verbale non basta in ogni modo per desumere che singoli condomini siano stati formalmente autorizzati dalla comunione dei comproprietari a promuovere causa in luogo e vece della comunione medesima. Nemmeno risulta che, sollecitato a intervenire, l'amministratore si sia disinteressato della questione. Per quel che riguarda i precedenti citati dagli interessati (sentenze del Tribunale federale 5C.10/2000 del 10 febbraio 2000 e 5C.50/2004 del 23 giugno 2004), esse si riferiscono alla contestazione di delibere assembleari, ambito nel quale la legittimazione attiva compete – pacificamente – a ogni comproprietario che non abbia approvato la risoluzione (art. 712 m cpv. 2 combinato con l'art. 75 CC). Non sono dunque di alcun sussidio. e) Si aggiunga, per di più, che in caso di compossesso riferito a parti comuni solo l'azione di reintegra sarebbe – di principio – proponibile, esclusa quella di manutenzione, giacché il litigio verte di regola su una violazione del regolamento d'amministrazione e d'uso oppure su una disattenzione dell'art. 648 CC (Meier-Hayoz , op. cit., n. 126 ad art. 712 a CC; Wermelinger , op. cit., n. 200 ad art. 712 a CC; Bösch in: Basler Kommentar, ZGB I, 3^a edizione, n. 20 ad art. 712 a). Se ne conclude che, comunque si esamini il problema della legittimazione attiva, nella fattispecie gli istanti non erano abilitati a procedere giudizialmente. L'appello merita dunque accoglimento, onde il rigetto dell'azione e la conseguente riforma del giudizio impugnato. 5. Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'esito del giudizio odierno impone altresì la riforma del pronunciato sulle spese e le ripetibili di prima sede, destinato a identica sorte. 6. Per quanto riguarda i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– per un ricorso in materia civile. Decisivo è in effetti l'aumento di valore che ridonderebbe alla proprietà degli istanti senza la turbativa o la perdita di valore che la misura comporterebbe per i fondi dei convenuti, se fosse maggiore, (sentenza del Tribunale federale 5C.200/2005 del 21 ottobre 2005, consid. 1.2 con riferimenti). Agli atti non figurano elementi oggettivi che possano supplire tale mancanza, né il Pretore ha operato accertamenti. Il giudice delegato di questa Camera ha interpellato pertanto le parti, le quali hanno indicato concordemente che il valore litigioso eccede fr. 30 000.– (lettere del 1°, 3 e 7 luglio 2008, agli atti). Non sussistendo contestazione, non spetterebbe al giudice – secondo la procedura ticinese – scostarsi da tale dichiarazione (I CCA, sentenza inc. 11.1997.24 del 6 febbraio 1998, consid. 8b con riferimenti). L'indicazione appare ad ogni modo verosimile, almeno per quanto riguarda il deprezzamento che subirebbero le proprietà dei convenuti in seguito all'eliminazione delle opere controverse. Si ricordi, ad ogni buon conto, che la violazione di diritti costituzionali può essere censurata – nel caso specifico – senza riguardo a questioni di valore (DTF 133 III 638). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. Gli appelli sono accolti e la sentenza impugnata è così riformata: 1. L'istanza è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 200.– e le spese di fr. 100.– sono poste solidalmente a carico degli istanti, che rifonderanno sia a AP 1 e AP 2, sia a AP 3 fr. 1500.– per ripetibili. II. Gli oneri dell'appello di AP 2 e AP 1, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– da anticipare dagli appellanti, sono posti solidalmente a carico di AO 1 e AO 2, AO 5, AO 7 e AO 6, AO 9, AO 8 e AO 10, AO 2 e

AO 4, i quali rifonderanno agli appellanti, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 1800.– complessivi per ripetibili. III. Gli oneri dell'appello di AP 3, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– da anticipare dagli appellanti, sono posti solidalmente a carico di AO 1 e AO 2, AO 5, AO 7 e AO 6, AO 9, AO 8 e AO 10, AO 3 e AO 4, i quali rifonderanno agli appellanti, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 1800.– complessivi per ripetibili. IV. Intimazione a: –; –; –. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello
Il presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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