

TI_GERICHTE 11.2009.138 vom 11. Dezember 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-12-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2009.138

FR: TI_GERICHTE 11.2009.138 du 11 décembre 2012

IT: TI_GERICHTE 11.2009.138 del 11 dicembre 2012

Regeste

Azione di manutenzione, proprietà per piani

Erwägungen

E. 2

Il Pretore non ha fissato il valore litigioso. L'istante, da parte sua, ha promosso causa senza precisare alcunché. Il convenuto nulla ha eccepito. Ora, la vertenza in narrativa riguarda due posteggi di una proprietà per piani a _____, sui quali AO 1 postula la cessazione di una turbativa da parte di AP 1. Ciò premesso, si può presumere che il maggior valore rispettivamente il deprezzamento derivante alla proprietà per piani delle parti raggiunga la soglia di fr. 30 000.– utile per adire il Tribunale federale.

E. 3

Il Pretore ha ammesso la tempestività del reclamo (art. 929 cpv. 1 CC) da parte di AO 1 e ha accertato la legittimazione attiva di quest'ultima. Egli ha poi constatato che l'istante è da considerare possessore, fra l'altro, dei posteggi indicati dalle lettere I e J. Il Pretore ha infine rilevato che il comportamento di AP 1 – che, fra l'altro, ha minacciato di riprendersi i posteggi, pretendendo di vantare sugli stessi un diritto prevalente – configura una turbativa del possesso dell'istante. Onde, in definitiva, l'accoglimento dell'istanza.

E. 4

In concreto la particella n. 658 è costituita in proprietà per piani (ventuno unità). L'istante, titolare di quattro quote, ha convenuto in giudizio un titolare di una singola quota. AP 1 contesta la legittimazione attiva dell'istante, facendo valere che AO 1 non è turbata né in un suo diritto d'uso esclusivo né in un suo diritto d'uso riservato, nulla agli atti documentando l'esistenza di simili prerogative. Né, per avventura, essa può dirsi al beneficio del possesso dei posteggi I e J. a) L'art. 928 cpv. 1 CC stabilisce che il soggetto turbato nel suo possesso da un atto di illecita violenza può promuovere un'azione di manutenzione contro l'autore della turbativa, anche se questi pretende di agire con diritto. L'azione ha per oggetto la cessazione della turbativa, il divieto di turbative ulteriori e il risarcimento dei danni (art. 928 cpv. 2 CC). Essa soggiace – come l'azione di reintegra (art. 927 CC) – a un doppio limite di tempo, il cui rispetto deve essere verificato d'ufficio, giacché da esso dipende la ricevibilità dell'azione (Rep. 1996 pag. 190 consid. 4 con riferimenti): da un lato il possessore deve avere reclamato immediatamente la restituzione della cosa o la cessazione della turbativa, appena conosciuto l'atto di violenza e il suo autore (art. 929 cpv. 1 CC), dall'altro deve avere intentato causa entro un anno dalla turbativa, quand'anche abbia avuto conoscenza solo più tardi del fatto e del suo autore (art. 929 cpv. 2 CC). L'atto di illecita violenza non deve necessariamente costituire un atto di forza: basta che sia compiuto a pregiudizio e contro la volontà del possessore (Stark in: Berner Kommentar, edizione 2001,

n. 22 all'introduzione degli art. 926–929 CC con richiami; Rep. 1996 pag. 186 consid. 2a).

b) 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, op. cit., 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” (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; Wermelinger, La propriété par étages, 2^a edizione, n. 151 ad art. 712 a CC).

c) L'insieme dei comproprietari non si identifica con la comunione dei comproprietari; al contrario: l'uno si distingue giuridicamente dall'altra (RVJ 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.

d) 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, op. cit., pag. 372 n. 1339 in fine con rinvio).

e) In concreto, l'autorimessa in cui si trovano i posti auto litigiosi è una parte comune (v. documenti nella cartelletta “ispezione RF”; cfr. anche, sull'argomento: Steinauer, “Questions choisies en rapport avec la propriété par étages” in: RVJ 1991 pagg. 291 segg.). E, in difetto di una regolamentazione contraria, una parte comune è oggetto di un compossesso immediato di tutti i comproprietari (Wermelinger, op. cit., n. 143 ad art. 712 a CC). Come detto, su parti comuni possono essere previsti dei diritti d'uso riservato (sopra, consid. c; per l'esempio di un posteggio: DTF 122 III 145). Il quesito è di sapere come si possa costituire un diritto d'uso riservato (o “particolare”).

f) Al riguardo il Tribunale federale ha indicato che la comunione dei comproprietari per piani non può concedere senza alcuna forma speciale un diritto d'uso particolare su di una terrazza (DTF 127 III 511 consid. 3c). Se non che, di recente, esso ha precisato che in mancanza di un regolamento d'uso e di amministrazione redatto in forma scritta che stabilisca i diritti d'uso particolare (“préférentiels”) su un posteggio – oggetto del litigio – quei diritti possono essere dedotti per il principio dell'interpretazione soggettiva dei contratti – il regolamento d'uso essendone uno – vagliando il comportamento adottato dalle parti dopo l'acquisto della rispettiva unità di proprietà per piani (sentenza del

Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011, consid. 5.3) g) Nella fattispecie, il regolamento d'uso e di amministrazione condominiale nulla prevede in merito a eventuali diritti d'uso particolare. È in realtà il promotore ad “assegnare” a ogni unità condominiale uno o più posteggi al momento dell'acquisto di quest'ultima (deposizione di _____ del 3 aprile 2009: act. VII, pag. 3 verso il centro). Essi verrebbero assegnati in “uso esclusivo” (deposizione di _____ del 9 gennaio 2009: act. IV, pag. 2 in altro). Dagli atti risulta invero che l'istante ha adoperato – sino al 21 giugno 2007 (v. doc. 6) – i posteggi I e J, ciò di cui la comunione dei comproprietari era al corrente (deposizione di _____ del 6 febbraio 2009: act. V, pag. 5). Dal 21 giugno 2007 e sino al mese di novembre del 2008 quei posti auto sono stati occupati dalle autovetture del convenuto, prima che tornassero a disposizione di AO 1 (deposizione di _____ del 6 febbraio 2009: act. V, pag. 4; deposizione dell'avv. PA 2 del 6 febbraio 2009, act. V, pag. 6; deposizione di _____ citata, pag. 4). Dato quanto precede si può verosimilmente ammettere che il promotore conferisca di un diritto d'uso preferenziale sui posteggi da lui assegnati. Si tratta, in altre parole, di una decisione autonoma del promotore, ratificata poi dalla comunione dei comproprietari. Se non che, l'eventuale litigio sull'assegnazione dei posti auto sembra trascendere gli estremi di un'azione possessoria, volta – come si vedrà in appresso (qui sotto al consid. h) – alla tutela di uno stato di fatto. E tale stato di fatto consiste, dal mese di novembre 2008 nell'occupazione – da parte di AO 1 – dei posteggi litigiosi. h) Si aggiunga che l'azione di manutenzione ha natura puramente sommaria e può investire solo questioni di fatto. Non incombe al giudice dell'azione possessoria esaminare se un dato stato di fatto appaia conforme al diritto e neppure se le ragioni fatte valere dalle parti siano giuridicamente fondate (I CCA, sentenza del 7 marzo 1996 nella causa I. SA contro Comune di X, massima pubblicata in: Bollettino dell'Ordine degli avvocati n. 14, pag. 9 seconda colonna in fondo). Nel caso specifico l'istanza tende a proibire al convenuto di adoperare i posteggi indicati dalle lettere I e J. La legittimità dello stato di fatto – natura del diritto d'uso dei posteggi – o del comportamento del convenuto andrà poi risolta – se del caso – dal giudice di merito. Sia come sia, come detto, AO 1 appare legittimata ad agire in protezione dello stato di fatto creatosi, potendo beneficiare – almeno all'apparenza – di un diritto assimilabile a un diritto di uso riservato sui posti auto litigiosi.

E. 5

Ammessa la legittimazione attiva dell'istante si tratta di esaminare – d'ufficio – la tempestività dell'azione, benché il convenuto nulla eccepisca al riguardo. Ora, AO 1 ha adito il Pretore il 24 novembre 2008 con un'azione di manutenzione. L'interessata ha rilevato che il convenuto, per il tramite del proprio patrocinatore, avrebbe affermato di volersi riprendere i posteggi I e J, che gli erano stati riassegnati poco tempo prima, con l'intervento dell'amministratore. L'istante afferma di avere ricevuto quella “minaccia” durante l'assemblea condominiale del 5 novembre 2008 (istanza, n. 5 e 6 pagg. 3 e 4). Il fondamento dell'azione va così ricercato nel timore di vedersi occupare in futuro i posteggi I e J, non potendoli lasciare liberi. Ciò premesso, la tempestività dell'azione è pertanto data.

E. 6

ad Vorbemerkungen zu Art. 926-929). Il regolamento d'uso va nella medesima direzione, poiché l'art. 11 dispone che “[o]gni comproprietario é autorizzato a far uso delle parti comuni e dei relativi impianti con uguali diritti degli altri condomini e nell'interesse della comunità. Nell'usare gli impianti comuni ogni comproprietario e avente diritto deve adoperare ogni cura attenendosi alle disposizioni dell'assemblea ed evitare ogni uso inutile

ed esagerato” (regolamento della proprietà per piani “_____” in: cartelletta “I. Ispezione RF”). L'istruttoria ha dimostrato che il convenuto occupa numerosi posteggi (v. deposizione di _____ del 9 gennaio 2009: act. IV, pagg. 3 in fondo e 4; deposizione di _____ citata, pag. 2 in fondo; deposizione di _____ del 6 febbraio 2009: act. V, pag. 5; deposizione di _____ del 6 febbraio 2009: act. V, pag. 6), a volte finanche 10 (deposizione di _____ citata). Ciò posto, si potrebbe finanche ipotizzare un uso “esagerato” dell'autorimessa da parte del convenuto. Il quale, a fronte dei cinque posteggi assegnatigli con il rogito di compravendita, ne adopera il doppio.

E. 7

Per i motivi suindicati l'appello dev'essere respinto. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 CPC ticinese). Non si giustifica di attribuire ripetibili all'istante, che non ha formulato osservazioni all'appello.

E. 8

Circa i rimedi esperibili sul piano federale contro la presente sentenza (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), che il valore litigioso ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF raggiunga la soglia di fr. 30 000.– per un eventuale ricorso in materia civile può dirsi ammissibile (sopra, consid. 2). 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. 950.– b) *spese* fr. 50.– fr. 1000.– sono posti a carico dell'appellante. Non si assegnano ripetibili. 3. *Notificazione*: –; –. *Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1* Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il giudice presidente La segretaria 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.