

TI_GERICHTE 11.2009.35 vom 11. Februar 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-02-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2009.35

FR: TI_GERICHTE 11.2009.35 du 11 février 2011

IT: TI_GERICHTE 11.2009.35 del 11 febbraio 2011

Regeste

Azione negatoria e responsabilità del proprietario. Proprietà per piani: legittimazione di un comproprietario a promuovere causa in base all'art. 641 cpv. 2 o 679 CC contro un altro comproprietario

Erwägungen

E. 2

Il Pretore ha ricordato anzitutto che l'esecuzione di lavori edili in una proprietà per piani è retta, di principio, dalle norme sulla comproprietà ordinaria e che nella fattispecie il regolamento condominiale prevede una disciplina analoga. Ciò posto, egli ha ritenuto che il muro in oggetto costituisce un'opera di abbellimento e comodità, sicché l'edificazione doveva essere decisa dai comproprietari unanimemente o doveva essere approvata almeno dai comproprietari coinvolti o, al limite, essere imposta al comproprietario dissenziente, dietro risarcimento dei danni, da parte della maggioranza dei comproprietari rappresentati nel contempo la maggioranza delle quote. Non verificandosi nessuna di tali eventualità, egli ha considerato illecita l'edificazione del muro. Che gli attori non si fossero opposti all'edificazione in sede amministrativa – egli ha soggiunto – poco importa, poiché fino al rilascio dell'autorizzazione comunale del 1° settembre 2004 essi nemmeno erano al corrente della procedura. A parere del primo giudice inoltre la mancata impugnazione dell'autorizzazione è irrilevante, giacché quest'ultima era esplicitamente condizionata all'approvazione dell'assemblea dei comproprietari. Quanto alla legittimazione attiva degli attori, il Pretore l'ha ammessa, ogni comproprietario potendo tutelare la proprietà e il possesso delle parti a lui concesse in uso esclusivo, alla medesima stregua di un proprietario unico. 3. AP 1 e AP 2 sostengono che il muro in questione non può essere definito di mero abbellimento, né la sua costruzione è illecita, poiché non viola alcuna norma legale o regolamentare. Essi ribadiscono che i vicini non si sono opposti in sede amministrativa all'edificazione, pur essendo loro noto – contrariamente a quanto ha accertato il Pretore – il rilascio del permesso edilizio. Essi fanno valere altresì che ai vicini il muro non reca danno e non riduce l'isolazione. Rilevano che l'opera è stata eretta sulla porzione di giardino loro assegnata in uso riservato e costituisce un intervento necessario, o quanto meno utile, poiché tutela la loro privacy ed è in sintonia con analoghi muri di cinta edificati da altri condomini sulle porzioni attribuite in uso riservato. Essi contestano che l'intervento sia avvenuto senza l'accordo degli altri comproprietari, rammentando che all'assemblea del 7 dicembre 2004 i condomini non hanno vietato l'intervento. Per gli appellanti, infine, gli attori nemmeno erano legittimati a chiedere la demolizione di un'opera edificata sulle parti comuni, competente essendo al proposito la sola comunione dei comproprietari.

E. 4

^a edizione , pag. 466 n. 1339 in fine con rinvio). Nemmeno gli interessati pretendono che in concreto sussistano estremi del genere. Ne segue che AO 2 e AO 1 non potevano promuovere azione da sé soli sulla base dell'art. 641 cpv. 2 CC.

E. 5

Gli attori asseriscono che il muro di cinta disturba direttamente le parti loro assegnate in uso esclusivo (l'abitazione) e riservato (il giardino). Sta di fatto che una turbativa diretta, per essere tale, deve dispiegare effetti sul fondo dell'attore (Steinauer , op. cit., vol. II, 3^a edizione, pag. 221 n. 1896). Ciò si ravvisa, ad esempio, quando un comproprietario si introduca in locali assegnati in uso esclusivo a un altro condomino, oppure suoni il campanello di un altro condomino solo per importunare (Rep. 1997 pag. 152 consid. 1). Si ravvisa altresì quando un comproprietario metta a dimora alberi o arbusti su porzioni di giardino assegnate in uso riservato a un altro condomino (I CCA, sentenza inc. 11.1997.70 del 10 febbraio 1998, consid. 2 a 4) oppure occupi posteggi attribuiti in uso riservato ad altri condomini (I CCA, sentenza inc. 11.1999.31 del 6 marzo 2000, consid. 4). In concreto non consta – né è preteso – che i convenuti abbiano interferito direttamente nelle aree assegnate in uso esclusivo o riservato agli attori. Non erano quindi legittimati a promuovere causa fondandosi sull'art. 641 cpv. 2 CC.

E. 6

A prescindere dall'art. 641 cpv. 2 CC, l'art. 679 CC abilita chi è leso nel suo diritto di proprietà da turbative provenienti da un fondo altrui a chiedere la cessazione della molestia o un provvedimento contro il danno temuto e il risarcimento del danno. In tal caso non occorre che il convenuto intervenga direttamente sulla proprietà dell'attore (come nell'ipotesi dell'art. 641 cpv. 2 CC); una turbativa indiretta basta, purché configuri un eccesso pregiudizievole nel senso dell'art. 684 CC (Rep. 1997 pag. 152 consid. 4 con richiamo) . Si reputano tali, ed esempio, e missioni di fumo o di fuliggine, emanazioni moleste, come pure rumori o scuotimenti suscettibili di provocare danni e non giustificati dalla situazione, dalla destinazione dei fondi o dall'uso locale. Si considerano tali altresì le cosiddette immissioni “negative” da piante, come la privazione di luce e vista o l'ombreggiamento (DTF 126 III 454 consid. 2), salvo che si tratti di piante protette dal diritto pubblico cantonale (DTF 132 III 6). Sapere poi se le immissioni siano davvero eccessive dipende dall'oggettiva intensità delle medesime. Il giudice valuta gli interessi in gioco sulla base del suo ampio potere di apprezzamento, richiamandosi alla sensibilità di una persona media posta nelle medesime condizioni. Tale ponderazione d'interessi, ispirata al diritto – comprese le norme sulla protezione dell'ambiente – e all'equità, non deve fondarsi solo sulla situazione, la destinazione dei fondi o l'uso locale (come prevede l'art. 684 cpv. 2 CC), ma deve tenere conto anche di tutte le circostanze del caso specifico nel loro insieme (DTF 132 III 50 consid. 2.1). Vietate, in altri termini, non sono unicamente immissioni suscettibili di danno, bensì tutte le immissioni moleste, ovvero eccessive (Rep. 2000 pag. 172 consid. 4 con richiami; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2004.137 del 21 agosto 2008, consid. 3), che superano gli usuali limiti di tolleranza (Steinauer , op. cit., vol. II, pag. 184, n. 1814 segg. con rimandi).

E. 7

Nella fattispecie gli attori hanno addotto dinanzi al Pretore che il muro in questione riduce notevolmente la durata “delle ore di luce e di sole nell'appartamento e nel giardino”, ciò che provoca loro “una notevole perdita economica”. In realtà ci si potrebbe domandare se la

tutela da immissioni negative dovute alla presenza di costruzioni, e non di piante, non compete esclusivamente al diritto pubblico cantonale e non debba essere vagliato dall'autorità amministrativa al momento in cui rilascia il permesso di costruzione (DTF 126 III 460 consid. 3c/cc). Tanto più che, dandosi un progetto rispettoso delle norme (sulle distanze) del diritto pubblico cantonale emanate nel quadro di una specifica regolamentazione edilizia e di azzonamento conforme agli scopi e ai principi pianificatori, non sussistono emissioni eccessive nel senso dell'art. 684 CC (DTF 132 III 52 consid. 2.2, 129 III 165 consid. 2.6). Il quesito può nondimeno rimanere indeciso per le ragioni che seguono. Intanto dalle due fotografie prodotte in sede cautelare nulla si evince circa l'intensità della privazione della luce e del lamentato ombreggiamento (doc. F nell'inc. DI.2004.238). Né le risultanze del sopralluogo permettono di valutare con un minimo di affidabilità la portata dell'immissione. Il fatto che “oggi, alle 09.30, il sole comincia a filtrare all'altezza del passaggio tra le proprietà AO 1 e AP 1, oltre il muro oggetto della contestazione” (verbale del 13 febbraio 2006, pag. 4) non permette alcuna deduzione significativa. Nelle circostanze descritte fanno manifestamente difetto gli elementi per accertare che il muro sia fonte di eccessi pregiudizievoli, tutto ignorandosi sull'incidenza temporale che l'opera ha sull'irraggiamento solare e quale sarebbe la situazione senza la medesima. Infine niente è dato di sapere sul preteso deprezzamento del fondo degli attori. Giudicando eccessiva l'immissione per il solo fatto che il muro “comporta una riduzione dell'insolazione”, il Pretore ha dunque ecceduto nel suo potere d'apprezzamento. Se ne conclude che, provvisto di buon diritto, l'appello merita accoglimento e che la sentenza impugnata va riformata di conseguenza.

E. 8

L'esito dell'attuale giudizio non preclude agli appellanti, con ogni evidenza, la possibilità di tutelare le parti comuni della proprietà per piani (ovvero il rispetto del regolamento condominiale) rivolgendosi – come si è spiegato (consid. 4 in fine) – all'amministratore (art. 712 s cpv. 3 CC). Questi dovrà inserire nell'ordine del giorno l'oggetto legato alla costruzione del muro e sottoporlo al voto dell'assemblea dei comproprietari, la quale non potrà sottrarsi alle proprie responsabilità (come ha fatto il 7 dicembre 2004) rinviando gli interessati a trovare un accordo. Men che meno ove si consideri che il Municipio di _____ ha autorizzato l'edificazione del muro, il 1° settembre 2004, proprio a condizione che l'opera fosse approvata dai condomini. Il problema non può tuttavia essere approfondito oltre in questa sede, esulando dal quadro dell'attuale contenzioso.

E. 9

Gli oneri di appello seguono il principio della soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC ticinese). AO 2 e AO 1 rifonderanno agli appellanti, che hanno presentato l'appello per il tramite di un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili. Il dispositivo sulla tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di primo grado segue identica sorte.

E. 10

Circa 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 eventuale ricorso in materia civile (sopra, consid. 1). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa giustizia di fr. 1200.– e le spese, da anticipare dagli attori, sono poste solidalmente a carico di questi

ultimi, che rifonderanno ai convenuti, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2000.– complessivi per ripetibili. II. Gli oneri di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 600.– b) spese fr. 50.– fr. 650.– da anticipare dagli appellanti, sono posti a carico degli attori, che rifonderanno alle controparti fr. 1800.– complessivi per ripetibili. III. Intimazione a: ;. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Sud. 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.