

TI_GERICHTE 11.2011.122 vom 29. Oktober 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-10-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2011.122

FR: TI_GERICHTE 11.2011.122 du 29 octobre 2013

IT: TI_GERICHTE 11.2011.122 del 29 ottobre 2013

Regeste

Azione negatoria promossa da una comunione dei comproprietari contro un comproprietario

Erwägungen

E. 000

(sentenza impugnata, pag. 5), importo che non appare inverosimile e che non è contestato dalle parti. La soglia del valore appellabile è pertanto raggiunta (art. 308 cpv. 2 CPC). Introdotto nel termine di 30 giorni dalla notificazione del giudizio impugnato, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Nell'agosto del 2011 AP 1 è diventato unico proprietario della proprietà per piani n. 6848. L'art. 110 cpv. 1 CPC ticinese prevedeva che qualora l'oggetto litigioso fosse alienato il processo continuasse fra le parti in causa originarie. Nella fattispecie AP 2 non è stato dimesso dalla lite. La sua legittimazione a ricorrere accanto ad AP 1 è pertanto data.

E. 3

Gli appellanti chiedono di esperire un sopralluogo, rifiutato dal Pretore, per valutare l'impatto della porta-finestra sull'aspetto esteriore della facciata dello stabile e constatare che gli appartamenti vicini sono provvisti di serramenti uguali. La richiesta è di per sé ammissibile (art. 316 cpv. 3 CPC; DTF 138 III 376 consid. 4.3.1), ma come si vedrà in appresso l'assunzione della prova non porterebbe elementi di rilievo ai fini del giudizio. Nelle circostanze descritte conviene dunque trattare l'appello senza indugio.

E. 4

L'azione negatoria, esplicitamente dichiarata tale nell'atto introduttivo della lite e fondata sull'art. 641 cpv. 2 CC, è stata promossa nel caso specifico dalla comunione dei comproprietari. Occorre verificare anzitutto se essa fosse legittimata a procedere. Una comunione dei comproprietari infatti non ha personalità giuridica, ma per ragioni pratiche, sicurezza del diritto ed economia di giudizio la legge le conferisce una certa capacità processuale. Essa acquista così in proprio nome i beni risultanti dalla propria amministrazione, in particolare i contributi dei comproprietari e le disponibilità che ne risultano, come il fondo di rinnovazione (art. 712 I cpv. 1 CC). Essa può, in proprio nome, stare in giudizio come attrice o convenuta, escutere o essere escussa (art. 712 I cpv. 2 CC). Da parte loro i comproprietari rimangono liberi di disporre, usare, amministrare, sistemare e strutturare i locali che formano oggetto del loro diritto esclusivo (art. 712 a cpv. 2 CC). L'insieme dei comproprietari non si identifica quindi con la comunione dei comproprietari; al contrario, l'uno si distingue giuridicamente dall'altra (RtiD II-2008 pag. 657 consid. 2a

con rinvii, pag. 659 consid. 4a, 662 consid. 3a; I CCA, sentenza inc. 11.2011.77 del 30 settembre 2013, consid. 4). Per quel che riguarda la legittimazione attiva, trattandosi – come in concreto – di salvaguardare diritti reali inerenti a parti comuni, la facoltà di introdurre un'azione fondata sull'art. 641 cpv. 2 CC (rivendicazione, azione negatoria), sull'art. 679 CC (tutela da immissioni) o sull'art. 975 CC (rettifica del registro fondiario) spetta effettivamente alla comunione dei comproprietari, chiamata a tutelare gli interessi comuni (RtiD I-2005 pag. 803 consid. 4b, II-2008 pag. 659 consid. 4b; I CCA, sentenza inc. 11.2011.77 del 30 settembre 2013, consid. 4). In concreto la comunione dei comproprietari era quindi legittimata ad agire.

E. 5

Nella decisione impugnata il Pretore, riassunte le prerogative di ogni singolo condomino, ha ricordato che nemmeno il titolare di un diritto d'uso esclusivo può modificare unilateralmente l'aspetto esterno delle parti assegnategli, qualsiasi modifica necessitando del consenso di tutti i comproprietari. Ciò premesso, egli ha ricordato che le finestre sono parti integranti della facciata di un immobile. Determinando l'aspetto di un edificio, esse vanno considerate parti comuni e “nessun uso riservato può esservi concesso”. La decisione con cui i comproprietari hanno rifiutato nella fattispecie la modifica della finestra non ha quindi alterato né soppresso il diritto d'uso riservato sulla parte di giardino spettante ai convenuti, ma ha salvaguardato l'uguaglianza con gli altri appartamenti, sprovvisti di accesso diretto al giardino. Secondo il Pretore poi l'intervento dei convenuti ha alterato l'uniformità e l'estetica della facciata, in violazione dell'art. 712 a cpv. 2 CC. Ne ha concluso che la modifica del serramento eseguita senza autorizzazione su una parte comune e con evidente impatto estetico è contraria alla legge e al regolamento per l'uso e l'amministrazione.

E. 6

Nella fattispecie è indubbio che i convenuti fruiscono di un diritto d'uso esclusivo sull'appartamento n. 4, cui è correlato il giardino contrassegnato con la lettera “L” (“diritto d'uso preclusivo”: doc. 3). È pacifico inoltre che costoro hanno sostituito una finestra che si apriva sul giardino con una porta-finestra che permette l'accesso al medesimo. È incontestato altresì che con decisione assembleare dell'8 giugno 2004 i comproprietari hanno deciso all'unanimità di vietare la sostituzione del serramento, ordinando a maggioranza con decisione del 7 novembre 2005 ad AP 1 e a AP 2 la rimozione del serramento. È pacifico infine che nessuna delle due delibere è stata impugnata.

E. 7

Gli appellanti sostengono – in sintesi – di non avere violato il regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà, ma di avere modificato il noto serramento per esercitare il loro legittimo diritto d'uso riservato sul giardino, il quale altrimenti sarebbe loro precluso. A mente loro la comunione dei comproprietari non può sopprimere tale diritto invocando un'inesistente esigenza di riservatezza. Per di più, il nuovo serramento non costituirebbe una modifica dell'aspetto esteriore, la sua diversità essendo impercettibile rispetto a quelli degli altri appartamenti dotati di porta-finestra. Si tratta in realtà di affermazioni che cadono nel vuoto. Argomentazioni del genere andavano fatte valere, se mai, contestando le citate delibere assembleari. Rinunciando a impugnare queste ultime (art. 712 m cpv. 2 CC), gli appellanti si sono accomodati del risultato e non possono più ridiscutere ora la questione. Il divieto di modificare la finestra e l'ordine di ripristino da

parte dell'assemblea dei condomini avendo assunto carattere definitivo, l'a comunione dei comproprietari poteva pertinentemente esigere la rimozione del serramento abusivo in forza dell'art. 641 cpv. 2 CC (sopra, consid. 4). I motivi che l'hanno condotta a decidere in un senso piuttosto che in un altro poco importano.

E. 8

Si aggiunga che – come ha rilevato il Pretore – una finestra determina chiaramente l'aspetto di una parte comune. E di principio ogni intervento su una parte comune (soggetto, ove non sia disposto altrimenti, alle norme sulla comproprietà in virtù dell'art. 712 g cpv. 1 CC) va deciso dall'assemblea dei comproprietari secondo le maggioranze previste dagli art. 647 c a 647 e CC (Wermelinger in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 143 ad art. 712a CC). Nessun condomino può quindi arrogarsi il diritto di modificare parti comuni della proprietà per piani senza il permesso della comunione, che in concreto è stato negato dall'unanimità dei comproprietari presenti all'assemblea dell'8 giugno 2004 (doc. C). È vero che a determinate condizioni le finestre di un immobile costituito in proprietà per piani possano essere oggetto di diritti esclusivi (Wermelinger, op. cit., n. 94 e 173 ad art. 712 b CC; Bösch in: Basler Kommentar, 3^a edizione, n. 12 ad art. 712 b CC; Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3^a edizione, pag. 12 n. 45; Thurnherr, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Zurigo 2010, n. 73; Wirz, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, Zurigo/Basilea/ Ginevra 2008, pag. 48). È altrettanto vero però che nel caso specifico il regolamento per l'uso e l'amministrazione dichiara esplicitamente tutte le finestre parti comuni (doc. L, art. 5 n. 2.2; Bösch, op. cit., n. 14 ad art. 712 b; Rey/Maetzke, op. cit., pag. 15 n. 61 e pag. 16 n. 68; Steinauer, Les droits réels, 5^a edizione, pag. 396, n. 1130). Per di più, quand'anche le finestre fossero soggette a diritti d'uso esclusivo, un comproprietario non potrebbe modificarle, poiché altererebbe l'aspetto dello stabile in spregio dell'art. 712 a cpv. 2 CC (DTF 130 III 448 consid. 3.4; Wermelinger, op. cit., n. 50 ad art. 712 b CC; Steinauer, op. cit., pag. 437, n. 1241), oltre che del regolamento (doc. L, art. 8 n. 1 e 2.4). Né si può seriamente pretendere che nel caso concreto la sostituzione di una normale finestra con una porta-finestra (doc. D) non influisca sull'aspetto dell'edificio, indipendentemente dal fatto che “colore e materiali siano identici” (analogamente: RtiD I-2007 pag. 770 consid. 4b). Un sopralluogo non sarebbe pertanto di alcuna utilità ai fini del giudizio.

E. 9

Gli appellanti si dolgono che la comunione dei comproprietari abbia soppresso loro il diritto di godere del giardino in uso riservato. E una decisione che modifichi l'attribuzione per regolamento di un tale diritto è nulla, essendo in contrasto con disposizioni fondamentali della comproprietà. Se non che, in concreto l'assemblea dei comproprietari si è limitata a negare una modifica di carattere edilizio. In nessun caso essa ha limitato o ristretto il diritto d'uso riservato di cui gli appellanti beneficiano sulla porzione di giardino contrassegnata con la lettera “L”. Certo, altri appartamenti hanno un accesso diretto al giardino, ma tale facoltà è espressamente prevista dal piano di ripartizione del condominio per gli appartamenti dotati di balcone (doc. B), non per le unità n. 4 (di cui gli appellanti sono contitolari) e n. 22. Del resto il giardino contrassegnato con la lettera “L” non è irraggiungibile, gli stessi attori riconoscendo che l'accesso può avvenire “dal giardino comune” (duplica, pag. 3 e 4). Tutt'al più, vedendosi intralciare o impedire l'uso di un giardino regolarmente assegnatogli, un comproprietario può esigere “l'esecuzione degli atti d'amministrazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso”.

Se l'amministratore rifiuta o rimane inattivo, egli può adire la comunione dei comproprietari e se quest'ultima respinge la richiesta o non la esamina può rivolgersi al giudice (I CCA, sentenza inc. 11.2010. 5 del 4 marzo 2013, consid. 8). In nessun caso per contro egli può agire da sé contro la volontà della maggioranza dei comproprietari.

E. 10

Da ultimo gli appellanti chiedono di ridurre a fr. 2000.– l'indennità per ripetibili fissata dal Pretore in fr. 3200.–. Per un valore litigioso di fr. 15 000.– l'art. 11 cpv. 1 del regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili del 19 dicembre 2007 (RL 3.1.1.7.1), applicabile alla fattispecie (art. 16 cpv. 2 del regolamento), prevede ripetibili comprese fra il 15% e il 25% del valore medesimo. Nella fattispecie la procedura non appariva particolarmente complessa, ma ha pur sempre comportato la redazione di tre allegati, la partecipazione a due udienze e un'ispezione del registro fondiario. Tenuto conto delle spese (10%: art. 6 cpv. 1 del regolamento) e dell'IVA (7.6%), l'indennità per ripetibili fissata dal primo giudice, corrispondente per finire all'aliquota medio-bassa del 18%, resiste alla critica. Quanto alla riduzione della tassa di giustizia, basti ricordare che per valori compresi tra fr. 8000.– e fr. 20 000.– l'art. 17 cpv. 1 vLTG prevedeva un emolumento variante da fr. 500.– a fr. 3000.–. Perché la tassa di giustizia di fr. 1400.– fissata dal Pretore, che si pone ampiamente entro i limiti tariffari, configuri un eccesso o un abuso di apprezzamento gli appellanti non spiegano. Anche in proposito l'appello è destinato pertanto all'insuccesso.

E. 11

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza degli appellanti (art. 106 cpv. 1 CPC). La Comunione dei comproprietari del "Condominio AO 1", che ha presentato osservazioni per il tramite di un legale, ha diritto a un'adeguata indennità per ripetibili.

E. 12

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– (consider. 1) sotto il profilo dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese giudiziarie di fr. 1000.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2000.– per ripetibili. 3.

Notificazione a: –; –. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d' appello Il

presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle

cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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