

TI_GERICHTE 11.2012.5 vom 28. Mai 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-05-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2012.5

FR: TI_GERICHTE 11.2012.5 du 28 mai 2014

IT: TI_GERICHTE 11.2012.5 del 28 maggio 2014

Regeste

Proprietà per piani "prima della costruzione dell'edificio" e parti comuni attribuite in uso preclusivo

Erwägungen

E. 1

CPC). Ora, secondo la legge nuova le sentenze emanate dai Pretori con la procedura ordinaria sono appellabili entro 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, trattandosi di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiunga almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” (art. 308 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie tale requisito è dato, anche se il valore litigioso indicato dal Pretore in fr. 100 000.– per ogni causa (sentenza impugnata, consid. 5), come avevano addotto gli attori nelle petizioni, non è verosimile. Il perito giudiziario ha stimato tale valore in fr. 37 200.– per la causa OA.2009.81 e in fr. 37 600.– per la causa OA.2009.86 (differenza tra il valore venale delle proprietà per piani con i giardini assegnati dall'assemblea generale e il valore delle proprietà per piani con i giardini pretesi dagli appellanti: referto, pag. 5 e 6). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al legale degli attori il 13 dicembre 2011. Introdotto il 12 gennaio 2012, l'appello in esame dunque è ricevibile, per tacere del fatto che il termine di ricorso è rimasto sospeso dal 18 dicembre 2011 al 2 gennaio 2012 (art. 145 cpv. 2 lett. c CPC).

E. 2

All'appello gli attori accludono il verbale di un'assemblea generale ordinaria dei comproprietari tenutasi il 27 aprile 2011, chiedendo inoltre che questa Camera interpellasse di propria iniziativa l'Ufficio del registro fondiario per conoscere il nome di tutti i titolari delle proprietà per piani del “AO 1” il 12 gennaio 2012, giorno in cui è stato presentato l'appello. Se non che, il verbale in questione figura già nel fascicolo del processo (doc. 19 nell'inc. OA.2009.81), ciò che rende inutile acquisirlo agli atti una seconda volta. Quanto alla ricerca di nomi auspicata nell'appello, gli attori la sollecitano per dimostrare che nessun terzo in buona fede era ancora subentrato il 12 gennaio 2012 agli acquirenti originali delle proprietà per piani (memoriale, pag. 14 verso l'alto). A parte il fatto però che tale circostanza non è contestata, l'accertamento non è di rilievo ai fini del giudizio. Ciò premesso, giova procedere senza indugio all'esame dell'appello.

E. 3

Dopo avere ricordato la differenza tra risoluzioni assembleari nulle e semplicemente annullabili, nel caso specifico il Pretore ha ricordato che competente per decidere l'assegnazione in uso riservato (“particolare”) di parti comuni alla doppia maggioranza dei comproprietari e delle quote di valore è l'assemblea dei comproprietari (art. 712 g cpv. 3

CC). Ciò premesso, egli ha escluso che la risoluzione impugnata fosse nulla, quand'anche una limitazione o una soppressione degli spazi concessi in uso riservato a singole proprietà per piani possa ridurre il valore delle medesime a scapito dei creditori ipotecari. Il primo giudice si è domandato in seguito se, scartata l'ipotesi di nullità, la risoluzione assembleare fosse annullabile perché contraria all'art. 4 lett. c del regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani, ma anche in proposito ha risposto al quesito negativamente. A suo avviso, decidendo quell'11 maggio 2009, l'assemblea ha inteso abrogare l'art. 4 lett. c del regolamento, sostituendolo con un nuovo piano delle assegnazioni. Che i promotori avessero fornito assicurazioni sull'estensione dei giardini ai proprietari degli appartamenti n. 1 e 3 non vincolava l'assemblea. Esponeva se mai i promotori – ha soggiunto il Pretore – al rischio di dover rifondere agli acquirenti il minor valore delle proprietà per piani, mentre un obbligo del genere non gravava sull'assemblea, l'attribuzione di aree in uso riservato non creando alcun diritto acquisito. Onde, in ultima analisi, il rigetto di entrambe le petizioni.

E. 4

Gli appellanti esordiscono affermando che il ridimensionamento dei giardini loro assegnati dai promotori lede la loro privatezza, l'area verde comune giungendo fin davanti alle finestre delle loro abitazioni, e reca loro grave pregiudizio economico. Sostengono inoltre che la risoluzione contestata viola l'art. 4 lett. c del regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani, che dichiara appannaggio dei promotori il diritto di decidere sulle assegnazioni dei giardini e che per essere abrogato doveva essere annunciato all'ordine del giorno. Se in concreto il regolamento non condiziona all'assenso dei comproprietari direttamente interessati una diversa assegnazione dei giardini (mentre assoggetta a tale consenso una diversa attribuzione dei posteggi, questione di minore importanza) – essi proseguono – ciò si deve a una svista redazionale, simile consenso essendo divenuto finanche un'esigenza di legge dal 1° gennaio 2012 (art. 712 g cpv. 4 CC). Stesse poi la decisione del Pretore – essi continuano – ogni condomino potrebbe vedersi privato in ogni tempo e senza indennizzo di aree originariamente assegnategli in uso riservato (e che hanno influito sul prezzo d'acquisto del bene) per mera prevaricazione di una maggioranza. A parere degli appellanti, la risoluzione impugnata “esaspera la dicotomia tra chi, quo ai diritti d'uso riservato, esige ma non ha pagato né acquistato nulla e chi, invece, si vede sottrarre quanto da lui regolarmente acquistato e pagato, con annessi e connessi anche in fatto di svalutazione del proprio appartamento”. Tale risoluzione costituirebbe altresì un abuso di diritto, poiché li obbligherebbe a rivalersi sui promotori immobiliari con “un iter risarcitorio notoriamente irrealizzabile”. Infine gli appellanti si dolgono che l'assemblea dei comproprietari sia stata chiamata solo due anni e mezzo dopo l'avvio delle cause ad autorizzare l'amministratore a stare in lite, senza una seria discussione previa, e che all'assemblea dell'11 maggio 2009 essi non abbiano praticamente potuto prendere la parola. Tutto ciò denoterebbe una lesione del loro diritto di proprietà e del loro diritto all'uguaglianza di trattamento nei confronti degli altri comproprietari, la risoluzione contestata rivelandosi finanche immorale siccome perfeziona – a loro avviso – “un vero e proprio furto della maggioranza a danno di una minoranza di condomini”.

E. 5

L'iscrizione di una proprietà per piani nel registro fondiario può avvenire, sulla base di un regolare atto costitutivo e di un piano di ripartizione, anche “prima della costruzione dell'edificio” (art. 33 c cpv. 1 e 2 vRRF, corrispondente all'art. 69 cpv. 1 e 2 ORF in vigore dal 1° gennaio 2012). Tale iscrizione è costitutiva del diritto reale e non ha solo indole

provvisoria (DTF 119 II 214 consid. 2c). Il compimento dell'edificio va poi comunicato all'ufficiale del registro fondiario presentando l'eventuale piano di ripartizione rettificato al termine della costruzione, firmato da tutti i comproprietari (art. 33 c cpv. 3 combinato con l'art. 33 b cpv. 2 vRRF, corrispondente all'art. 69 cpv. 3 prima frase ORF combinato con l'art. 68 cpv. 2 in vigore dal 1° gennaio 2012, che per la notifica all'ufficiale prevede ora un termine di tre mesi). Ciò permette di far cancellare la menzione “costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio” dal registro fondiario. Risultando modifiche alle superfici, occorre tuttavia la rogazione di un nuovo atto pubblico (Wermelinger in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 159 alle note preliminari degli art. 712 a –712 t CC; Fasel , Grundbuchverordnung, Kommentar, Basilea 2008, n. 18 ad art. 33 c vRRF; 2^a edizione, n. 16 ad art. 69 ORF). Se i comproprietari o l'amministratore non annunciano all'ufficiale del registro fondiario l'ultimazione dell'edificio, ma la ripartizione non ha subito modifiche rispetto all'atto costitutivo e al piano di riparto allestito prima della costruzione, la menzione “costituzione della PPP prima della costruzione dell'edificio” rimane iscritta, ma ciò non comporta sanzioni particolari (Wermelinger , op. cit., n. 158 in fine alle note preliminari degli art. 712 a –712 t CC; Fasel , op. cit., n. 12 ad art. 33 c vRRF; 2^a edizione, n. 10 ad art. 69 ORF). Se invece sono intervenute modifiche costruttive in corso d'opera e i comproprietari non presentano un piano di ripartizione aggiornato da loro debitamente sottoscritto dopo l'esecuzione dei lavori (eventualmente nella forma dell'atto pubblico, dandosi modifiche alle superfici), l'ufficiale fissa loro un termine per produrre la documentazione mancante e, decorso infruttuoso il termine, converte la proprietà per piani in proprietà ordinaria (art. 33 c cpv. 4 vRRF per analogia, art. 69 cpv. 4 ORF per analogia; Wermelinger , op. cit., n. 159 in fine alle note preliminari degli art. 712 a –712 t CC con richiami di dottrina; esitante: Fasel , op. cit., n. 20 ad art. 33 c RRF, 2^a edizione, n. 18 e 19 ad art. 69 ORF).

E. 6

In concreto l'iscrizione della proprietà per piani “prima della costruzione dell'edificio” è avvenuta nel registro fondiario il 28 gennaio 2004 (atti richiamati dall'Ufficio dei registri, rogito n. 1114 del notaio _____). Quanto alla ripartizione, l'atto pubblico prevedeva – si è visto – che l'assegnazione dei giardini è determinata dal regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani (rogito n. 1114, fol. 2 in alto). Tale regolamento dispone all'art. 4 lett. c (inserto F del rogito n. 1114) l'assegnazione del giardino G.1 all'unità n. 1 (la proprietà per piani n. 15 151 acquistata il 29 marzo 2004 da AP 3) e l'assegnazione dei giardini G.3 e G.4 all'unità n. 3 (la proprietà per piani n. 15 153 acquistata il 16 aprile 2004 da AP 1 e AP 2). Nella planimetria annessa al regolamento (“piano assegnazione aree esterne”: inserto E del rogito) il giardino contrassegnato con le lett. G.1 risulta di circa 70 m², mentre quelli contrassegnati con le lett. G.3 e G.4 non superano i 55 m² complessivi. L'iscrizione iniziale della proprietà per piani “prima della costruzione dell'edificio” non ha subito cambiamenti, finché il 26 novembre 2007 i comproprietari, rappresentati per procura dall'amministratore, hanno annunciato all'ufficiale del registro fondiario l'avvenuta ultimazione dell'edificio. Rogato nella forma dell'atto pubblico, tale annuncio rettifica lievemente la descrizione di tre appartamenti, ma – come detto – non allude ai giardini né al piano di assegnazione. Tanto meno accenna modifiche al regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani o al “piano assegnazione aree esterne” (atti richiamati dall'Ufficio dei registri, rogito n. 1390 del notaio _____). Su tale base l'ufficiale del registro fondiario ha cancellato il 28 dicembre 2007 la menzione “costituzione di PPP prima della costruzione”.

E. 7

Nelle condizioni illustrate, annunciando all'ufficiale del registro fondiario il compimento dell'edificio senza apportare alcuna modifica né al regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani né all'assegnazione delle "aree esterne", i comproprietari hanno confermato l'iscrizione originaria. L'opinione del notaio _____, secondo cui la mancata produzione di un nuovo "piano assegnazione aree esterne" permetteva di far cancellare la menzione "costituzione di PPP prima della costruzione" lasciando implicitamente in sospeso la ripartizione dei giardini (verbale d'udienza 26 novembre 2009, pag. 3 in basso) non è sostenibile. L'iscrizione di una proprietà per piani con un piano di riparto che rimane provvisorio sine die non può essere concepita. È vero che all'assemblea generale ordinaria dell'8 maggio 2007 i comproprietari del "AO 1" avevano rifiutato l'approvazione del regolamento depositato a registro fondiario dai promotori (doc. 8 nell'inc. OA.2009.81: verbale, 5° foglio, oggetto n. 6). Se non che, a una successiva assemblea generale del 16 ottobre 2007 era intervenuto il notaio _____, il quale aveva "assunto il compito dell'iscrizione definitiva della stessa all'Ufficio dei registri di Locarno". In quell'occasione egli aveva comunicato ai comproprietari – "così come espressamente preteso dallo stesso Ufficio" – che la radiazione della menzione "costituzione di PPP prima della costruzione" era ormai urgente e che in caso di inadempimento si rischiava la "cancellazione della PPP con tutte le conseguenze del caso" (doc. 9, primo foglio). Dal verbale dell'assemblea risulta in particolare (doc. 9, 4° foglio): L'avv. _____ spiega l'importanza dell'iscrizione definitiva della PPP all'Ufficio registri di Locarno, in quanto in caso d'inadempimento è prevista la cancellazione della PPP. Egli presenta i piani definitivi che delimitano gli appartamenti e spiega che per allestire il relativo atto notarile necessitano le firme di tutti i comproprietari. Per semplificare l'operazione, chiede ai proprietari di dare la loro procura al signor _____, amministratore, firmando le procure che l'amministrazione ha preparato. Tutti i proprietari sono d'accordo. L'avv. _____ fa notare che per quanto riguarda le decisioni per l'assegnazione di cantine, posteggi, giardini ecc. sarà competenza di future assemblee condominiali. In funzione di ciò i comproprietari hanno fatto cancellare nel dicembre del 2007 la menzione "costituzione di PPP prima della costruzione" senza apportare modifiche all'iscrizione originaria del gennaio 2004 e sottacendo all'ufficiale del registro fondiario che il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani (con il relativo "piano assegnazione aree esterne") non era stato approvato dall'assemblea.

E. 8

Il problema inerente "all'assegnazione delle parti di giardino in esclusivo godimento" del "AO 1" è stato ripreso a un'assemblea generale del 28 gennaio 2008, in esito alla quale i comproprietari non hanno raggiunto alcun accordo, la questione risultando anzi "fortemente contestata" (doc. 10, 3° foglio, oggetto n. 2). Alla successiva assemblea del 3 giugno 2008 i comproprietari hanno potuto constatare solo il loro insanabile dissenso (doc. 12, 4° foglio, oggetto n. 7), finché a un'assemblea generale straordinaria dell'11 maggio 2009 hanno approvato, alla nota maggioranza qualificata, una planimetria che attribuisce in uso riservato all'appartamento n. 1 il giardino G.1, fissato in 154 m² e ridenominato giardino T, e all'appartamento n. 2 il giardino G.3, fissato in 116 m² e ridenominato giardino S, mentre il giardino G.4 non è più stato attribuito in uso ad alcun appartamento (doc. 13). L'amministratore è stato autorizzato a far iscrivere la modifica nel registro fondiario "non appena passato il periodo di ricorso" (doc. 14, 3° foglio, oggetto n. 2). A ragione il Pretore

ha desunto, nella situazione testé riassunta, che con la risoluzione dell'11 maggio 2009 l'assemblea ha inteso modificare l'assegnazione dei giardini prevista nel regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani menzionato a registro fondiario. Gli appellanti eccepiscono che l'oggetto andava annunciato all'ordine del giorno (art. 67 cpv. 3 CC, cui rinvia l'art. 712 m cpv. 2), ma trascurano che la convocazione diramata dall'amministratore il 23 aprile 2009 contemplava – appunto – la “decisione relativa all'assegnazione definitiva delle parti comuni e delle parti a godimento esclusivo del giardino e autorizzazione alla definitiva annotazione a RF (art. 4, 19, 21, 22 del regolamento PPP), secondo copia del piano allegata” (doc. 14, 1° foglio, oggetto n. 2). E che l'assemblea fosse competente per decidere sul contenuto del regolamento con la maggioranza dei comproprietari rappresentante in pari tempo la maggior parte del valore della cosa è indubbio (art. 712 g cpv. 3 CC). La giurisprudenza ha già avuto modo di ricordare, del resto, che l'assegnazione di parti comuni in uso riservato non richiede l'unanimità dei comproprietari (posteggi: I CCA, sentenza inc. 11.2005.27 del 30 dicembre 2008, consid. 6; giardini: sentenza inc. 11.2005.13 del 25 novembre 2010, consid. 5). Sotto questo profilo la sentenza impugnata sfugge dunque alla critica.

E. 9

Gli appellanti invocano l'area di giardino che i promotori hanno loro assicurato in uso riservato nel contratto di compravendita (340 m² all'appartamento n. 1, 304 m² all'appartamento n. 3), lamentando di esserne stati depauperati dall'assemblea dei comproprietari. Dimenticano però che i promotori si sono limitati a fornire assicurazioni. Pur essendosi attribuiti nel regolamento per l'amministrazione e l'uso depositato a registro fondiario (quando hanno costituito la proprietà per piani “prima della costruzione dell'edificio”) il diritto di assegnare sovranamente i giardini (art. 4 lett. c, terzo capoverso), di tale facoltà – per altro diffusa nella pratica (Wermelinger , op. cit., n. 160 alle note preliminari degli art. 712 a –712 t CC) – essi non si sono valsi, tant'è che nulla hanno modificato del regolamento né dell'assegnazione delle “aree esterne” prima che i comproprietari facessero cancellare la menzione “costituzione di PPP prima della costruzione” dal registro fondiario. Certo, i 15 contratti di compravendita degli appartamenti (negli atti richiamati dall'Ufficio dei registri) contengono una clausola –variamente formulata – in cui i promotori rendevano edotti gli acquirenti che i giardini G.1, G.2 e G.3 sarebbero stati ampliati e gli acquirenti si impegnavano ad approvare la modifica. A prescindere dal fatto però che il giardino G.1 si dava per “più che raddoppiato” (non quadruplicato) e il giardino G.3 per “raddoppiato” (non quintuplicato) o semplicemente per “esteso fino alla strada”, in definitiva i promotori non hanno sollecitato modifica alcuna, sicché a registro fondiario è rimasto depositato il regolamento originario con l'originaria “assegnazione delle aree esterne”. Quando l'assemblea dei comproprietari ha risolto così, l'11 maggio 2009, di portare il giardino G.1 (ridenominato giardino T) da circa 70 a 154 m² e il giardino G.3 (ridenominato giardino S) da circa 40 a 116 m², nel risultato essa ha deciso a vantaggio, non a detrimento degli attori. Le censure che questi fondano sulla garanzia della proprietà, sulla parità di trattamento e sull'immoralità della risoluzione cadono dunque nel vuoto. Anche su questo punto l'appello è destinato all'insuccesso.

E. 10

Resta da esaminare il problema del giardino G.4, che nel regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani era assegnato all'appartamento n. 3 e che

l'assemblea dei comproprietari non ha più attribuito ad alcuna unità, rendendolo di uso comune. A giusto titolo AP 1 e AP 2 fanno valere in proposito che una diversa destinazione del giardino G.4 era vincolata al loro assenso. L'art. 712 g cpv. 4 CC prescrive che la modifica dell'attribuzione per regolamento di diritti d'uso preclusivi richiede il consenso dei comproprietari direttamente interessati. La norma è entrata in vigore il 1° gennaio 2012 (durante il termine di appello a questa Camera), ma è di applicazione immediata anche per fatti verificatisi anteriormente (art. 3 in relazione con l'art. 17 cpv. 2 tit. fin. CC: Wer-melinger, op. cit., n. 178 ad art. 712 g CC; Questions actuelles sur la propriété par étages, CFPG, collana gialla n. 14, Lugano 2011, pag. 23 n. 49 con richiamo a Piotet, Le droit transitoire de la révision du Code civil du 11 décembre 2009 et la pratique notariale, in: Le notaire bernois 2010 pag. 226). Questa Camera aveva già enunciato un principio simile – del resto – prima del gennaio 2012, rilevando che la mutata destinazione di spazi esterni in una comproprietà richiede di regola l'unanimità dei condomini (art. 648 cpv. 2 CC: I CCA, sentenza inc. 11.2005.27 del 30 dicembre 2008, consid. 7). In concreto il giardino G.1 delimitato nel “piano assegnazione aree esterne” annesso al regolamento non è stato demandato ad altro uso. È stato ampliato da circa 70 a 154 m², ma è rimasto attribuito all'appartamento n. 1. Altrettanto vale per il giardino G.3, ampliato da circa 40 a 116 m², ma rimasto in uso riservato all'appartamento n. 3. Il giardino G.4 invece è stato tolto alla disponibilità di AP 1 e AP 2 e destinato all'uso comune. Ciò richiedeva il consenso dei diretti interessati. Non si disconosce che il giardino G.4 è una piccola porzione di terreno (poco più di 15 m²) e che, in compenso, AP 1 e AP 2 si sono visti sostanzialmente triplicare dall'assemblea dei comproprietari la superficie del giardino G.3. Il giardino G.4 funge tuttavia da separazione tra l'area esterna di uso comune e due finestre dell'appartamento n. 3, tutelando la privacy di chi occupa le due camere a est. Tanto più che nella fattispecie il perito giudiziario ha sottolineato l'esigenza di evitare contiguità fra spazi abitati e aree di uso collettivo (referto, pag. 5, risposta n. 2 e pag. 6, risposta n. 4). Non si può dire dunque che, per quanto ristretta, quella porzione di terreno sia trascurabile o priva di funzione propria. Ne segue che, togliendo il giardino G.4 all'uso riservato dell'appartamento n. 3 senza il consenso di AP 1 e AP 2, la risoluzione dell'assemblea generale viola la legge e va annullata (art. 712 m cpv. 2; RtiD I-2007 pag. 768 consid. 4 con rimandi).

E. 11

L'annullamento della risoluzione assembleare dell'11 maggio 2009 per quanto concerne la soppressione del giardino G.4 comporta l'annullamento della risoluzione stessa anche per quanto riguarda l'ampliamento del giardino G.3 (divenuto giardino T). Non perché al riguardo la risoluzione sia illegittima (nei considerandi che precedono si è dimostrato anzi il contrario), ma perché l'ampliamento del giardino G.3 e la soppressione del giardino G.4 formavano un tutt'uno. Ripristinando quest'ultimo, in altri termini, si rimette in causa l'ingrandimento del giardino G.3, per lo meno nella misura proposta all'assemblea dei comproprietari. Nulla impedirà all'assemblea, con ogni evidenza, di riconfermare l'estensione di quell'area in uso riservato anche lasciando intatto il giardino G.4. La decisione non compete tuttavia a questa Camera.

E. 12

Se ne conclude che l'appello di AP 3 è votato alla reiezione, mentre va accolto l'appello di AP 1 e AP 2, con relativa riforma della sentenza pretorile. In entrambi i casi le spese processuali si attengono al precetto della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'esito

dell'attuale giudizio impone anche una riforma del dispositivo sulle spese di primo grado, che segue identica sorte.

E. 13

Circa i rimedi esperibili contro l'odierna sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF tanto in relazione alla pretesa di AP 3 quanto in relazione alla pretesa di AP 1 e AP 2 (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello di AP 3 è respinto e la sentenza impugnata è confermata per quanto riguarda l'assegnazione del giardino T in uso riservato (“particolare”) alla proprietà per piani n. 15 151 deciso l'11 maggio 2009 dall'assemblea generale dei comproprietari (oggetto n. 2). 2. Le spese di tale appello, di fr. 1000.–, sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla AO 1 fr. 2500.– per ripetibili. 3. L'appello di AP 1 e AP 2 è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: II. Sull'azione presentata da AP 1 e AP 2 (inc. OA.2009.86) 1. La petizione è accolta e la risoluzione impugnata è annullata per quanto riguarda l'assegnazione del giardino S in uso riservato (“particolare”) alla proprietà per piani n. 15 153 e la soppressione del giardino G.4 decisi l'11 maggio 2009 dall'assemblea generale dei comproprietari (oggetto n. 2). 2. La tassa di giustizia di fr. 4000.– e le spese di fr. 2941.–, da anticipare in solido dagli attori, sono posti a carico della convenuta, che rifonderà agli attori fr. 9000.– complessivi per ripetibili. 4. Le spese di tale appello, di fr. 1000.–, da anticipare dagli appellanti, sono poste a carico della AO 1, che rifonderà agli appellanti fr. 2500.– complessivi per ripetibili. 5. Notificazione: – avv. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. 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 sussidiario 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.