

TI_GERICHTE 11.2019.28 vom 24. Februar 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-02-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2019.28

FR: TI_GERICHTE 11.2019.28 du 24 février 2021

IT: TI_GERICHTE 11.2019.28 del 24 febbraio 2021

Erwägungen

E. 000

è raggiunta. Il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 41 400.– (sentenza impugnata, pag. 5), corrisponenti all'indennità per occupazione abusiva dei posteggi litigiosi che egli ha riconosciuto alla Comunità dei comproprietari in una parallela procedura di accertamento e rivendicazione della proprietà che la Comunità medesima ha avviato nei confronti di AP 1 e che il Pretore ha giudicato quello stesso 31 gennaio 2019 (inc. OR.205.283). V'è da domandarsi se tale sia davvero il valore che l'annullamento della risoluzione comporterebbe per l'insieme dei comproprietari. Sta di fatto che le parti non muovono obiezioni al riguardo. Inoltre l'attribuzione in uso preclusivo di tre posteggi in un'autorimessa sotterranea in una zona pregiata come quella in discussione raggiunge sicuramente fr. 10 000.–. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore dell'attore il 4 febbraio 2019 (traccia dell'invio n. 98. _____, agli atti). Depositato il 20 febbraio 2019, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

All'appello AP 1 acclude un messaggio di posta elettronica del 17 luglio 2015 inviato da P _____ all'avv. _____ G _____ e una bozza datata 12 aprile 2006 di un regolamento per l'amministrazione e l'uso della comproprietà coattiva sulla particella n. 2724. Ora, nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile farli valere nemmeno con la diligenza esigibile, tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). L'appellante riconosce che i documenti in questione sono prodotti tardivamente, ma reputa che possano servire per “una riflessione più serena tra le parti”. Adottati senza che siano adempiuti i presupposti dell'art. 317 cpv. 1 CPC, tali documenti sono tuttavia irricevibili.

E. 3

Nella decisione impugnata il Pretore ha ricordato anzitutto come su una parte imperativamente comune di una proprietà per piani la costituzione di diritti di uso e godimento “esclusivo” sia possibile solo ove ciò sia previsto nell'atto fondatore o nel regolamento oppure sia deciso, con la doppia maggioranza “per testa e quote”, dall'assemblea condominiale o sia previsto, con la maggioranza semplice, per contratto. Nella fattispecie – egli ha ricordato – la Residenza _____ SA era originariamente proprietaria della particella n. 2725 e di 20 / 84 della comproprietà coattiva sulla particella n. 2724. Ha rammentato inoltre che alla costituzione della proprietà per piani era stato garantito al primo fondo un diritto d'uso di 20 posteggi, i quali sarebbero stati assegnati alle singole unità mediante regolamento o al momento della vendita. Ciò premesso, per il Pretore non sussistono prove che i posteggi n. 16, 17 e 18 siano stati assegnati

all'appartamento n. 8 per atto costitutivo, regolamento o successiva decisione assembleare. Al contrario: il 7 maggio 2015 la comunione dei comproprietari ha respinto la richiesta di assegnazione degli stalli. E siccome la particella n. 2725, proprietaria della quota coattiva di 20 / 86 sulla particella n. 2724, non ha mai assegnato i tre posteggi ad alcuna unità, ciò significa che gli stessi sono rimasti parte comune. Già per questo motivo, secondo il Pretore, la petizione in rassegna non poteva essere accolta. D'altro lato – ha soggiunto il Pretore – lo stesso verbale d'incanto era silente al proposito, mentre la perizia allestita ai fini dell'asta precisava che “le PPP costituenti il Residence _____” non avevano posti macchina, né esterni né coperti. Nemmeno potevano fondare validi diritti d'uso riservati una lettera dell'Ufficio dei fallimenti del 28 gennaio 2014 né una transazione stragiudiziale del 26 agosto 2014 intercorsa fra l'attore e P_____, accordo cui la Comunione dei comproprietari era estranea e che ricordava se mai come l'uso dei tre posteggi non fosse stato oggetto di un'attribuzione formale. Certo, ha continuato il Pretore, la promotrice immobiliare aveva la facoltà di assegnare i posteggi, come ha fatto per talune unità al momento della vendita. Ma ciò non è avvenuto per la proprietà per piani n. 9516, né al momento della compravendita né in seguito. E contrariamente a quanto credeva l'attore, con il fallimento della Residenza _____ SA la facoltà di attribuire i citati posteggi era decaduta, sicché faceva stato la “titolarità reale di questa coattiva (...) in capo alla particella n. 2725, e per essa alla relativa comunità dei condomini e non alla promotrice della proprietà per piani”. Per quel che era delle altre pretese avanzate con la petizione, infine, il primo giudice ha constatato come il 26 gennaio 2017 l'attore avesse limitato l'oggetto della lite al tema dei posteggi, desistendo dalle altre richieste. Ciò valeva anche per l'istanza cautelare che poteva considerarsi così “evasa”. Ma quand'anche l'attore non avesse desistito dalle ulteriori richieste, a mente del Pretore tali richieste (e in particolare la domanda tendente alla revoca dell'amministratore, che non era sorretta da valide ragioni per giustificare il grave provvedimento) sarebbero state da respingere.

E. 4

Ogni comproprietario ha la facoltà di contestare davanti al giudice, entro un mese da quando ne ha avuto conoscenza, le risoluzioni assembleari cui egli non abbia consentito (art. 712 m cpv. 2 combinato con l'art. 75 CC). La comunione dei comproprietari è libera nella formazione della sua volontà e non spetta al giudice limitarne l'autonomia, se non per far rispettare norme legali o regolamentari. Una risoluzione dell'assemblea incorre nell'annullamento, di conseguenza, solo ove violi prescrizioni di legge formali o sostanziali, disattenda principi giuridici generali (come il divieto dell'abuso di diritto o dell'eccesso di potere, il precetto della parità di trattamento o la protezione della personalità) oppure disposizioni convenzionali che disciplinano la proprietà per piani (l'atto costitutivo, il regolamento per l'amministrazione e l'uso, il regolamento della casa, il regolamento del fondo di rinnovazione ecc.). Che una risoluzione sia inadeguata, insoddisfacente, inopportuna o finanche iniqua non basta ancora, invece, per giustificarne l'annullamento. Non tocca al giudice sostituirsi, in simili casi, alla volontà della comunione dei comproprietari (RtiD II-2015 pag. 810 consid. 5 con rinvii).

E. 5

Controversa è in primo luogo la questione di sapere se nella fattispecie la petizione sia stata orientata correttamente, ovvero sia stata diretta contro il soggetto passivamente legittimato nel caso specifico. Nelle loro osservazioni all'appello i convenuti ribadiscono infatti la mancanza di legittimazione passiva dei singoli comproprietari. La questione va esaminata

d'ufficio in ogni stadio di causa (RtiD II-2008 pag. 657 consid. 2 con rimando), giacché la qualità per difendere in un processo civile pertiene – come la qualità per agire – alle condizioni sostanziali della pretesa e la sua mancanza comporta il rigetto dell'azione nel merito, senza riguardo al verificarsi degli elementi oggettivi che connotano la domanda (DTF 142 III 786 consid. 3.1.4; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2016.12 del 23 luglio 2018 consid. 3). Ora, il comproprietario che intenda contestare la validità di deliberazioni assembleari deve convenire la Comunione dei comproprietari, non i singoli condomini (RtiD II-2011 n. 19c pag. 701 consid. 6; da ultimo: I CCA, sentenza inc. 11.2015.85 del 7 marzo 2017 consid. 3a con richiami). L'insieme dei comproprietari non si identifica infatti con la comunione, ma costituisce un tutt'altro soggetto giuridico (DTF 145 III 126 consid. 4.3.3; RtiD I-2019 pag. 533 consid. 3c; II-2008 pag. 662 consid. 3a). Nella misura in cui era diretta nei confronti dei singoli comproprietari personalmente, la petizione non era dunque orientata correttamente e andava respinta già per tale motivo. Ciò posto, rimane da esaminare l'appello nella misura in cui è volto contro la Comunione dei comproprietari.

E. 6

L'appellante chiede di accertare preliminarmente che la proprietà per piani n. 9516 beneficia di un diritto d'uso preclusivo a norma dell'art. 647 cpv. 1 bis CC sui posteggi n. 16, 17 e 18 nell'autorimessa sulla particella n. 2724, diritto che non compete invece ai convenuti. La richiesta che non si fonda tuttavia su nuovi fatti o nuovi mezzi di prova è nuova e non è quindi ricevibile (art. 317 cpv. 2 CPC). Come si vedrà in appresso, comunque sia, tale domanda sarebbe destinata in ogni modo all'insuccesso (consid. 8d a 8f).

E. 7

maggio 2015 (doc. S, pag. 2), tra cui figurano pacificamente i posteggi n. 16, 17 e 18. Ed egli non può più tornare per la prima volta nella attuale procedura, non senza contraddirsi, su tale circostanza. Tanto meno ove si consideri che la citata assegnazione trova sostanziale riscontro nell'art. 19 del regolamento della proprietà per piani (che contempla, fra l'altro, i posteggi in rassegna: doc. O) ed è confermata dell'avv. PA 2, il quale precisa nella sua veste di amministratore anche della comunione dei comproprietari della ■Residenza _____ ■e di ■consulente■ dell'albergo _____, che nessun altro fondo comproprietario della coattiva ha mai avanzato pretese sui parcheggi in questione.

Nelle condizioni descritte l'assegnazione dei tre stalli all'interno del ■Condominio Residenza _____ ■segue la disciplina valida per la proprietà per piani (sull'estensione del diritto d'uso derivante dalla proprietà per piani ai locali situati su un altro immobile in virtù di un diritto reale: Wermelinger, La propriété par étages, 3^a edizione, n. 150 ad art. 712a CC). Se così non fosse, del resto, le richieste di risoluzione n. 4 e 5 sottoposte all'assemblea dei comproprietari del 7 maggio 2015 (e non all'insieme dei comproprietari della particella coattiva n. 2724), come pure le richieste di giudizio presentate contro i comproprietari del ■Condominio AO 1■ e non contro quelli della coattiva, non si spiegherebbero. Per tacere del fatto che in tal caso la Comunione dei comproprietari del ■Condominio AO 1■ non sarebbe nemmeno abilitata a concedere all'attore un diritto preclusivo sui parcheggi in questione.

e) Applicandosi in definitiva le regole sulla proprietà per piani, un diritto d'uso riservato (o preclusivo, secondo la terminologia dell'art. 712g cpv. 4 CC) su una parte comune può essere costituito quale diritto reale limitato, può essere oggetto di un contratto tra il comproprietario beneficiario e la comunione dei comproprietari oppure può essere concesso

tramite il regolamento per l'amministrazione e l'uso (sentenza del Tribunale federale 5A_821/2014 del 12 febbraio 2015 consid. 2.1). La sua concessione necessita in ogni caso di una base nel regolamento della proprietà per piani oppure in una decisione dell'assemblea dei comproprietari, che va adottata per iscritto o almeno verbalizzata all'assemblea (DTF 136 III 268 consid.4.3; sul tema:Saviaux, L'opposabilité des droits d'usage particulier en cas de transfert d'une part de PPE, in: DC 2020 pag. 122 seg.).

In concreto l'appellante non contesta che i posteggi n. 16, 17 e 18 non sono stati assegnati nell'atto costitutivo, nel regolamento o in una successiva risoluzione assembleare. Certo, nel regolamento condominiale la Residenza _____ SA si era riservata la possibilità di assegnare i 20 stalli per l'uso riservato dei singoli condomini al momento dei singoli atti di compravendita (art. 19), come per altro ha fatto ■ senza che al riguardo l'attore censuri di una disparità di trattamento ■ con i posteggi n. 53, assegnato alla proprietà per piani n. 9509 (doc. 18), e n. 55, assegnato alla proprietà per piani n. 9511 (doc. 20). In ogni modo la clausola non garantiva una simile attribuzione a ogni unità e all'aggiudicazione della proprietà per piani n. 9516 in seguito al fallimento della Residenza _____ SA i tre posteggi rivendicati non sono stati assegnati (né erano contemplati nelle condizioni d'incanto: doc. 4), rimanendo così parti comuni di cui la Comunione dei comproprietari poteva disporre. Poco importa, in simili circostanze, che i posteggi siano stati occupati per anni dall'amministratore della precedente proprietaria dell'unità n. 9516. Un diritto di uso riservato su una parte comune non poteva essere costituito senza formalità e neppure un'eventuale tolleranza sarebbe bastata per fondare un diritto opponibile agli altri comproprietari, a meno di un abuso di diritto che l'attore nemmeno invoca (DTF 136 III 266 consid. 3.2).

f)Se ne conclude che le risoluzioni assembleari (n. 4 e n. 5) con cui la Comunione dei comproprietari ha rifiutato, a maggioranza, di attribuire un diritto d'uso riservato sui tre noti posteggi in favore della proprietà per piani di AP 1, non risultano offendere norme legali o regolamentari. L'appello vede così la sua sorte segnata.

Per questi motivi,

decide:1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata.

2. Le spese processuali di fr. 3200.■ sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà ai convenuti fr. 3500.■ complessivi per ripetibili.

■ avv. ;

■ avv. .

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 invece il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30000 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 provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

E. 8

Quanto alle risoluzioni n. 4 e 5, l'appellante si duole che il Pretore ha trascurato un fatto giuridicamente rilevante, ovvero l'uso pacifico dei tre posteggi da parte dell'amministratore della promotrice immobiliare per oltre un trentennio. La circostanza sarebbe dimostrata dalle deposizioni di L_____ Z_____ (direttore della società promotrice dell'operazione immobiliare "_____"), di cui faceva parte anche il progetto "Residenza _____ SA") e di A_____ P_____ (già custode del condominio dal novembre del 2008 fino al novembre del 2013), sarebbe ammessa dalla convenuta e determinerebbe, da sé sola, l'esito del processo, come induce a concludere la sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011 in una vertenza analoga. Richiamate le considerazioni del precedente appena citato – soggiunge l'attore – l'uso e l'amministrazione dell'autorimessa sono disciplinati non dal regolamento della proprietà per piani (art. 712 g CC), bensì da quello della comproprietà (art. 647 CC), il quale può anche istituire diritti preferenziali su determinati spazi della comproprietà senza che siano osservate particolari formalità scritte, sempre che i comproprietari non intendano menzionare il regolamento nel registro fondiario. A parere dell'interessato l'assegnazione di posteggi in uso preclusivo non deve essere prevista per forza nell'atto costitutivo, nel regolamento della proprietà per piani o in una delibera assembleare come ritiene il Pretore. Nella menzionata sentenza – egli adduce – il Tribunale federale aveva desunto l'esistenza di un regolamento per l'uso e l'amministrazione della comproprietà, in assenza di un accordo scritto, dalla volontà delle parti (art. 18 cpv. 1 CO) e in particolare dalle deposizioni testimoniali che dimostravano l'uso pacifico di un posteggio per oltre vent'anni. Analogamente – egli assume – la Residenza _____ SA ha utilizzato senza contestazioni i tre posteggi in rassegna durante un trentennio. Tutti i comproprietari della coattiva avrebbero riconosciuto così per atti concludenti il beneficio esclusivo degli stalli alla precedente proprietaria e, per surrogazione, a lui stesso. Onde la richiesta di annullare le delibere assembleari in questione. a) Riguardo all'uso indisturbato dei tre posteggi per oltre un trentennio, l'appellante si vale di un argomento nuovo che non aveva addotto in prima sede per giustificare la sua richiesta. Confrontato con la possibilità, adombrata ma negata dalla convenuta, di fondare il suo diritto d'uso preclusivo sul possesso pacifico e ininterrotto di trent'anni (risposta dei comproprietari, pag. 6 ad 4), egli aveva anche escluso di invocare una prescrizione acquisitiva (replica, pag. 7 in alto). Né v'è traccia di tale eventualità nel memoriale conclusivo. Oltre a ciò, non basta rinviare genericamente alle deposizioni di L_____ Z_____ e A_____ P_____ per suffragare la propria posizione. Quanto alla pretesa ammissione della controparte, il fatto di non avere la Comunità dei comproprietari contestato nel memoriale conclusivo (pag. 6, n. 9) che i tre parcheggi "fossero occupati precedentemente dal signor _____" non permette ancora di inferire un uso pacifico e trentennale degli stalli, come sottolineano i convenuti. Ancor meno ove si consideri che secondo loro quei posteggi non erano stati assegnati e rimanevano così in parte comune, sicché potevano essere usati in teoria – come gli altri stalli non assegnati – da ogni comproprietario nella misura compatibile con i diritti degli altri,

quindi anche dalla promotrice immobiliare, e per essa dal suo amministratore che li abitava (Zobl , Rechtsfragen zur Sondernutzung an Auto-abstellplätzen bei Stockwerkeigentum in: Mélanges Jacques-Michel Grossen, Basilea 1992, pag. 286). Né trova riscontro l'asserto, addotto anch'esso per la prima volta in appello, secondo cui tutti i comproprietari della particella coattiva n. 2724 avrebbero riconosciuto per atti concludenti il beneficio esclusivo degli stalli alla fallita Residenza _____ SA, e di riflesso – per surrogazione – all'attore. b) Si volesse anche prescindere dalle considerazioni che precedono, l'appello non sarebbe destinato a miglior sorte. Davanti a questa Camera l'appellante imposta la propria azione su tutt'altra argomentazione rispetto a quella addotta in prima sede. Allora egli fondava la sua tesi sull'argomento che la Residenza _____ SA beneficiava di un diritto d'uso preclusivo su tutti i posteggi dell'autorimessa sotterranea, destinati all'omonimo condominio, i quali secondo le disposizioni del regolamento della proprietà per piani non erano stati ceduti agli acquirenti delle singole unità. È quanto si era verificato a suo parere per i posteggi n. 16, 17 e 18, che erano rimasti alla società fallita, gli sarebbero stati trasferiti con l'aggiudicazione della proprietà per piani n. 9516 cui erano correlati e non gli potevano più essere revocati in forza dell'art. 712 g CC (replica, pag. 5 e 7 seg.). Nell'appello, invece, egli imposta la sua argomentazione sul fatto che l'uso dei posteggi in esame non era disciplinato dal regolamento della proprietà per piani (art. 712 g CC), bensì da quello della comproprietà, il quale in difetto di accordi scritti poteva creare diritti preferenziali anche per atti concludenti in virtù di un utilizzo pacifico e duraturo. Non trattandosi di un cambiamento di motivazione meramente giuridico, v'è da interrogarsi anche sotto questo profilo l'appello se l'appello sia ricevibile. c) Ad ogni buon conto, il richiamo alla sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011 non sussidia. In quel precedente si trattava di valutare la posizione di un ricorrente che invocava la tutela del possesso dopo che il promotore immobiliare aveva venduto due volte (a lui e a un altro acquirente) la medesima quota di comproprietà (1 / 29) correlata a un'autorimessa costituita in proprietà per piani. In quel caso il garage collettivo rappresentava un'unità per piani, all'interno di un immobile costituito in proprietà per piani, che apparteneva in comproprietà ordinaria (indipendente) ai proprietari pro tempore delle unità abitative. Il Tribunale federale ha ricordato che l'uso e l'amministrazione di un'unità per piani detenuta in comproprietà ordinaria sono disciplinati dal regolamento interno della comproprietà e non da quello della proprietà per piani, come pure che attraverso un siffatto regolamento i comproprietari possono attribuire diritti preferenziali (come quello d'uso esclusivo di un parcheggio in un garage collettivo) a determinate quote, fermo restando che gli spazi non attribuiti rimangono comuni (consid. 5.1.1). In quella fattispecie l'esistenza di un regolamento (che non soggiace a una forma particolare, a meno che non sia menzionato nel registro fondiario) e quindi di un diritto preferenziale sul posteggio controverso poteva essere desunta, in difetto di un accordo scritto, dal comportamento delle parti, e più in particolare dal fatto che l'altro acquirente aveva usato senza contestazione lo stallo litigioso per oltre vent'anni (consid. 5.2.1 e 5.3). d) Il presente caso differisce in maniera significativa da quello testé illustrato. Mentre nel precedente citato si trattava di statuire sull'uso di un'unità per piani detenuta in comproprietà ordinaria, in quello odierno la situazione è rovesciata, dovendosi dipartire dall'uso di una comproprietà coattiva, ovvero dipendente (art. 655 a CC), correlata per 20 / 86 a un fondo (la particella n. 2725) costituito in proprietà per piani. A prescindere da ciò, in concreto non occorre neppure indagare sulla regolamentazione della comproprietà coattiva. Tale questione deve ritenersi ormai acquisita dopo che l'attore, pur dando atto dell'assenza di un regolamento specifico della coattiva, ha

riconosciuto sin dall'inizio che i posteggi assegnati – foss'anche per atti concludenti, come egli pretende – al “Condominio AO 1” sono quelli indicati nell'ordine del giorno n. 5 da lui proposto all'assemblea del 7 maggio 2015 (doc. S, pag. 2), tra cui figurano pacificamente i posteggi n. 16, 17 e 18. Ed egli non può più tornare per la prima volta nella attuale procedura, non senza contraddirsi, su tale circostanza. Tanto meno ove si consideri che la citata assegnazione trova sostanziale riscontro nell'art. 19 del regolamento della proprietà per piani (che contempla, fra l'altro, i posteggi in rassegna: doc. O) ed è confermata dall'avv. PA 2, il quale precisa nella sua veste di amministratore anche della comunione dei comproprietari della ■ Residenza _____ ■ e di “consulente” dell'albergo _____, che nessun altro fondo comproprietario della coattiva ha mai avanzato pretese sui parcheggi in questione. Nelle condizioni descritte l'assegnazione dei tre stalli all'interno del “Condominio Residenza _____” segue la disciplina valida per la proprietà per piani (sull'estensione del diritto d'uso derivante dalla proprietà per piani ai locali situati su un altro immobile in virtù di un diritto reale: Wermelinger, *La propriété par étages*, 3^a edizione, n. 150 ad art. 712 a CC). Se così non fosse, del resto, le richieste di risoluzione n. 4 e 5 sottoposte all'assemblea dei comproprietari del 7 maggio 2015 (e non all'insieme dei comproprietari della particella coattiva n. 2724), come pure le richieste di giudizio presentate contro i comproprietari del “Condominio AO 1” e non contro quelli della coattiva, non si spiegherebbero. Per tacere del fatto che in tal caso la Comunione dei comproprietari del “Condominio AO 1” non sarebbe nemmeno abilitata a concedere all'attore un diritto preclusivo sui parcheggi in questione. e) Applicandosi in definitiva le regole sulla proprietà per piani, un diritto d'uso riservato (o preclusivo, secondo la terminologia dell'art. 712 g cpv. 4 CC) su una parte comune può essere costituito quale diritto reale limitato, può essere oggetto di un contratto tra il comproprietario beneficiario e la comunione dei comproprietari oppure può essere concesso tramite il regolamento per l'amministrazione e l'uso (sentenza del Tribunale federale 5A_821/2014 del 12 febbraio 2015 consid. 2.1). La sua concessione necessita in ogni caso di una base nel regolamento della proprietà per piani oppure in una decisione dell'assemblea dei comproprietari, che va adottata per iscritto o almeno verbalizzata all'assemblea (DTF 136 III 268 consid. 4.3; sul tema: Saviaux, *L'opposabilité des droits d'usage particulier en cas de transfert d'une part de PPE*, in: DC 2020 pag. 122 seg.). In concreto l'appellante non contesta che i posteggi n. 16, 17 e 18 non sono stati assegnati nell'atto costitutivo, nel regolamento o in una successiva risoluzione assembleare. Certo, nel regolamento condominiale la Residenza _____ SA si era riservata la possibilità di assegnare i 20 stalli per l'uso riservato dei singoli condomini al momento dei singoli atti di compravendita (art. 19), come per altro ha fatto – senza che al riguardo l'attore censuri di una disparità di trattamento – con i posteggi n. 53, assegnato alla proprietà per piani n. 9509 (doc. 18), e n. 55, assegnato alla proprietà per piani n. 9511 (doc. 20). In ogni modo la clausola non garantiva una simile attribuzione a ogni unità e all'aggiudicazione della proprietà per piani n. 9516 in seguito al fallimento della Residenza _____ SA i tre posteggi rivendicati non sono stati assegnati (né erano contemplati nelle condizioni d'incanto: doc. 4), rimanendo così parti comuni di cui la Comunione dei comproprietari poteva disporre. Poco importa, in simili circostanze, che i posteggi siano stati occupati per anni dall'amministratore della precedente proprietaria dell'unità n. 9516. Un diritto di uso riservato su una parte comune non poteva essere costituito senza formalità e neppure un'eventuale tolleranza sarebbe bastata per fondare un diritto opponibile agli altri comproprietari, a meno di un abuso di diritto che l'attore nemmeno invoca (DTF 136 III 266 consid. 3.2). f) Se ne conclude che le risoluzioni

assembleari (n. 4 e n. 5) con cui la Comunione dei comproprietari ha rifiutato, a maggioranza, di attribuire un diritto d'uso riservato sui tre noti posteggi in favore della proprietà per piani di AP 1, non risultano offendere norme legali o regolamentari. L'appello vede così la sua sorte segnata.

E. 9

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre ai convenuti, che hanno presentato osservazioni tramite un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili.

E. 10

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), spetterà all'appellante dimostrare in un ricorso in materia civile che il valore litigioso raggiunge la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 3200.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà ai convenuti fr. 3500.– complessivi per ripetibili. 3.

Notificazione: – avv. ; – avv. . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello II

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 invece 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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