

TI_GERICHTE 11.2019.29 vom 24. Februar 2021

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2019.29

FR: TI_GERICHTE 11.2019.29 du 24 février 2021

IT: TI_GERICHTE 11.2019.29 del 24 febbraio 2021

Erwägungen

E. 000

“secondo l'ultima conclusione ri-conosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto la soglia di fr.

E. 10

000.– è raggiunta, il Pretore avendo fissato il valore litigioso in fr. 41 400.– (sentenza impugnata, pag. 6), cifra che corrisponde all'indennità per occupazione abusiva dei posteggi e che le parti non discutono. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore del convenuto il 4 febbraio 2019 (tracciamento dell'invio n. 98. _____, agli atti). Depositato il 20 febbraio 2019, l'appello in esame è pertanto ricevibile. 2. All'appello AP 1 acclude un messaggio di posta elettronica del 17 luglio 2015 inviato da P _____ S _____ all'avv. _____ G _____ e una bozza datata 12 aprile 2006 di un regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà 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. 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. Proprio queste esigenze di forma – egli ha soggiunto – inducevano a respingere l'argomento addotto dal convenuto nell'allegato conclusivo, secondo cui l'uso riservato dei tre parcheggi gli sarebbe stato attribuito per atti concludenti. Invece i comproprietari si sono subito opposti alla rivendicazione di lui, né hanno mai lasciato trasparire disponibilità dopo che quegli si è aggiudicato la proprietà per piani n. 9516. Nella fattispecie – ha ricordato il Pretore – la Residenza _____ SA era originariamente proprietaria della particella n. 2725 e di 20 / 84 della proprietà coattiva sulla particella n. 2724. Il Pretore 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 la petizione in rassegna meritava accoglimento. 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. Che i posteggi in questione fossero parti comuni e che AP 1, in qualità di condomino, fosse “proprietario comune degli stessi” non voleva dire che il convenuto fosse autorizzato, in difetto di un titolo particolare, a usare quei parcheggi. In circostanze del genere è stato “facile concludere”, per il Pretore, che i posteggi n. 16, 17 e 18 sono stati adoperati abusivamente dal convenuto o dai suoi inquilini dal 28 maggio 2013 in poi. Quanto al costo dell'occupazione, valutato dal perito giudiziario in fr. 690.– mensili, il primo giudice ha accolto la richiesta della Comunione dei comproprietari, ritenendo senza rilievo ai fini del giudizio il mancato uso iniziale dei tre posteggi, occupati abusivamente da P _____, da parte del convenuto e la comunicazione 28 gennaio 2014 dell'Ufficio dei fallimenti allo stesso AP 1 (sopra, lett. C). Dandosi pretese sgorganti dall'uso e dall'amministrazione di parti comuni, il Pretore ha riconosciuto infine la legittimazione attiva della Comunione dei comproprietari, mentre l'ha negata ai singoli comproprietari, respingendo così la petizione di costoro. 4. 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, ciò che bastava a suo avviso per sovvertire l'esito del processo, come lascia intendere una sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011. 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 A _____ P _____ (già custode del condominio dal novembre del 2008 al novembre del 2013) e sarebbe ammessa dalla controparte. Ciò premesso, il convenuto rileva che l'assenza di un regolamento ad hoc elaborato da tutti i comproprietari della particella coattiva n. 2724 doveva indurre il Pretore a negare alla Comunione dei comproprietari del ■ Condominio AO 1 ■ la legittimazione attiva (memoriale, n. 9, 14 e 16). Richiamato il citato precedente del Tribunale federale, l'appellante sostiene che l'uso e l'amministrazione dell'autorimessa non sono disciplinati 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 sia osservata la forma scritta, a meno che i comproprietari intendano menzionare il regolamento nel registro fondiario. A mente del convenuto, l'assegnazione dei posteggi in uso preclusivo non deve quindi essere prevista necessariamente nell'atto costitutivo, nel regolamento della proprietà per piani o in una deliberazione assembleare, come reputa il Pretore. Nella ricordata sentenza il Tribunale federale ha 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 – assume l'appellante – la Residenza _____ SA ha adoperato senza contestazioni i tre posteggi durante un trentennio. In tal modo tutti i comproprietari della coattiva hanno riconosciuto per atti concludenti il beneficio esclusivo degli stalli alla precedente proprietaria e – per surrogazione – a lui stesso. Onde la richiesta di annullare la sentenza impugnata, previo accertamento che la proprietà per piani n. 9516 beneficia di un diritto d'uso preclusivo sui posteggi n. 16, 17 e 18 nell'autorimessa sulla particella n. 2724 e che tale diritto non compete alla Comunione dei comproprietari. 5. Quanto all'uso pacifico per oltre un trentennio dei tre posteggi in questione da parte di P _____, amministratore della precedente titolare della proprietà per piani n. 9516, la circostanza dimostra tutt'al più – come si vedrà ancora in appresso (consid. 7) – che quei posti auto erano assegnati alla particella n. 2725. In mancanza di un regolamento sull'amministrazione e l'uso della particella n. 2724, l'assegnazione dei posteggi nell'autorimessa, foss'anche per atti concludenti (come pretende l'appellante con riferimento alla sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011), poteva avvenire solo dunque tra i cinque fondi comproprietari della coattiva, gli unici che figurano nel registro fondiario. Nella misura in cui sostiene che l'uso e l'amministrazione dell'autorimessa sono disciplinati dal regolamento della coattiva, l'appellante non sbaglia. Il problema è che, una volta accertata l'assegnazione tra i comproprietari della coattiva, il riparto interno al fondo assegnatario seguiva le regole applicabili a quel fondo. E nella fattispecie, per quanto riguarda i tre posti auto in esame, nessuno ha mai posto in dubbio che essi facessero parte della quota di 20 / 86 attribuita alla particella n. 2725. Non ha sollevato dubbi al proposito AP 1, che anzi nella causa parallela ha chiesto alla Comunione dei comproprietari del ■ Condominio AO 1 ■, e non all'insieme dei comproprietari della coattiva, l'assegnazione di un diritto d'uso riservato sui tre posteggi. Ancora in questa sede, del resto, egli sostiene che tutti i comproprietari della coattiva avrebbero riconosciuto per atti concludenti il beneficio ■ esclusivo ■ dei posteggi alla sua proprietà per piani n. 9516, facente parte del fondo base n. 2725. Né hanno sollevato dubbi gli altri proprietari della coattiva, i quali non risultano avere mai avanzato pretese sugli stalli in questione, come conferma l'avv. PA 2 nella sua veste – fra l'altro – di amministratore della comunione dei comproprietari della ■ Residenza _____ ■ e di ■ consulente ■ dell'albergo _____. A ragione pertanto il Pretore ha vagliato l'eventuale diritto preclusivo del convenuto sui posteggi n. 16, 17 e 18 applicando le norme sulla proprietà per piani che reggono internamente i rapporti tra i comproprietari della particella n. 2725 (sull'estensione del diritto d'uso derivante dalla proprietà per piani a locali situati su un altro immobile in virtù di un diritto reale cfr. Wermelinger, La propriété par étages, 3^a edizione, n. 150 ad art. 712 a CC). 6. Perché poi l'assenza di un regolamento ad hoc elaborato da tutti i comproprietari della particella coattiva n. 2724 dovesse indurre il primo giudice a negare alla Comunione dei comproprietari del ■ Condominio AO 1 ■ la legittimazione attiva, l'appellante non spiega. Davanti al Pretore egli si era limitato a contestare la qualità per agire della Comunione dei comproprietari, sostenendo che tale facoltà spettava ai singoli condomini (risposta, pag. 3 seg.; duplica, pag. 3 seg.). In questa sede egli non ripropone più simile tesi. Dovesse egli sottintendere che la legittimazione attiva spettava all'insieme dei comproprietari della coattiva, l'obiezione sarebbe destinata all'insuccesso. Legittimato attivamente è soltanto il titolare del rapporto giuridico fatto valere (DTF 145 III 123 consid. 4.1). Nella fattispecie, accertata l'assegnazione dei posteggi in lite alla particella n. 2725, la relativa regolamentazione è disciplinata dalle norme a tale particella, ovvero dalle norme

sulla proprietà per piani. E dovendosi statuire – come postulava in concreto l'attrice – sulla restituzione di una parte comune (art. 641 cpv. 2 CC) e su un indennizzo per occupazione indebita, la legittimazione attiva competeva alla comunione dei comproprietari (Piccinin , La propriété par étages en procès, Ginevra/Zurigo/Basilea 2015, pag. 69 n. 145; Bösch in: Basler Kommentar, ZGB I, 6^a edizione, n. 14 ad art. 712 I CC). Anche sotto questo profilo l'appello manca perciò di consistenza. 7. L'appellante non contesta che né l'atto costitutivo della proprietà per piani né il regolamento della medesima e neppure una deliberazione assembleare gli abbiano assegnato i tre posteggi in uso preclusivo. A parer suo tuttavia ciò non era necessario, poiché, come egli reputa desumere dalla sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011, l'uso pacifico per oltre trent'anni dei tre posti auto da parte della precedente proprietaria della proprietà per piani n. 9516 avrebbe fondato per atti concludenti un siffatto diritto in favore della AO 1 e, dopo l'aggiudicazione agli incanti, a lui medesimo. a) Come questa Camera ha illustrato nella parallela sentenza odierna fra le stesse parti (inc. 11.2019.28, consid. 8d), il precedente invocato dall'appellante può servire – al limite – per determinare, in difetto di un regolamento scritto, il riparto dei posteggi dell'autorimessa fra i cinque fondi comproprietari della particella coattiva n. 2724. Come si è visto, tuttavia, i tre parcheggi fanno parte della quota di 20 / 86 attribuita alla particella n. 2725. Il richiamo alla sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011 cade dunque nel vuoto. b) Dovendosi applicare in concreto le regole sulla proprietà per piani che disciplinano i rapporti fra i comproprietari della particella n. 2725, questa Camera ha rammentato altresì nella sentenza parallela (consider. 8e) che la concessione di un diritto d'uso riservato (o “preclusivo”, secondo la terminologia dell'art. 712 g cpv. 4 CC) su una parte comune necessita di una base nel regolamento della proprietà per piani o in una decisione dell'assemblea dei comproprietari che dev'essere adottata per scritto o almeno verbalizzata all'assemblea (DTF 136 III 268 consid. 4.3; cfr. anche Saviaux , L'opposabilité des droits d'usage particulier en cas de transfert d'une part de PPE in: DC 2020 pag. 122 seg.). Un diritto di uso riservato su una parte comune non può essere costituito senza formalità e neppure un'eventuale tolleranza basta per fondare un diritto opponibile agli altri comproprietari, a meno di un abuso di diritto (DTF 136 III 266 consid. 3.2). Ciò posto, poco importa che i posteggi in questione siano stati occupati per anni dall'amministratore della precedente titolare della proprietà per piani n. 9516. Quanto all'ipotesi di un abuso di diritto, l'appellante neppure vi allude. c) Non potendo pertanto AP 1 valersi di un diritto d'uso riservato sui tre noti posteggi, la decisione del Pretore che ha ordinato la relativa restituzione alla Comunione dei comproprietari resiste alla critica. Per il resto, l'appellante non discute neppure di scorcio, l'indennizzo che il primo giudice gli ha addebitato per l'occupazione indebita dei parcheggi. Ne segue, in definitiva, che l'appello vede la sua sorte segnata. 8. Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alla Comunione dei comproprietari del ■Condominio AO 1■, che ha presentato osservazioni tramite di un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili. 9. Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge anche la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF nella prospettiva di un ricorso in materia civile (sopra, consid. 1). 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 alla Comunione dei comproprietari del ■Condominio AO 1■ fr. 3500.– per ripetibili. 3. Notificazione: – avv. ; – avv. .

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. 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 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).

E. 28

gennaio 2014 dell'Ufficio dei fallimenti allo stesso AP 1 (sopra, lett. C). Dandosi pretese sgorganti dall'uso e dall'amministrazione di parti comuni, il Pretore ha riconosciuto infine la legittimazione attiva della Comunità dei comproprietari, mentre l'ha negata ai singoli comproprietari, respingendo così la petizione di costoro.

4.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, ciò che bastava a suo avviso per sovvertire l'esito del processo, come lascia intendere una sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011. 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 A. _____ P. _____ (già custode del condominio dal novembre del 2008 al novembre del 2013) e sarebbe ammessa dalla controparte. Ciò premesso, il convenuto rileva che l'assenza di un regolamento ad hoc elaborato da tutti i comproprietari della particella coattiva n. 2724 doveva indurre il Pretore a negare alla Comunità dei comproprietari del ■Condominio AO 1■ la legittimazione attiva (memoriale, n. 9, 14 e 16). Richiamato il citato precedente del Tribunale federale, l'appellante sostiene che l'uso e l'amministrazione dell'autorimessa non sono disciplinati dal regolamento della proprietà per piani (art. 712gCC), bensì da quello della comproprietà (art. 647 CC), il quale può anche istituire diritti preferenziali su determinati spazi della comproprietà senza che sia osservata la forma scritta, a meno che i comproprietari intendano menzionare il regolamento nel registro fondiario.

A mente del convenuto, l'assegnazione dei posteggi in uso preclusivo non deve quindi essere prevista necessariamente nell'atto costitutivo, nel regolamento della proprietà per piani o in una deliberazione assembleare, come reputa il Pretore. Nella ricordata sentenza il Tribunale federale ha 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 ■ assume l'appellante ■ la Residenza _____ SA ha adoperato senza contestazioni i tre posteggi durante un trentennio. In tal modo tutti i comproprietari della coattiva hanno riconosciuto per atti concludenti il beneficio esclusivo degli stalli alla precedente proprietaria e ■ per surrogazione ■ a lui

stesso. Onde la richiesta di annullare la sentenza impugnata, previo accertamento che la proprietà per piani n. 9516 beneficia di un diritto d'uso preclusivo sui posteggi n. 16, 17 e 18 nell'autorimessa sulla particella n. 2724 e che tale diritto non compete alla Comunione dei comproprietari.

5. Quanto all'uso pacifico per oltre un trentennio dei tre posteggi in questione da parte di P _____, amministratore della precedente titolare della proprietà per piani n. 9516, la circostanza dimostra tutt'al più ■ come si vedrà ancora in appresso (consid. 7) ■ che quei posti auto erano assegnati alla particella n. 2725. In mancanza di un regolamento sull'amministrazione e l'uso della particella n. 2724, l'assegnazione dei posteggi nell'autorimessa, foss'anche per atti concludenti (come pretende l'appellante con riferimento alla sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011), poteva avvenire solo dunque tra i cinque fondi comproprietari della coattiva, gli unici che figurano nel registro fondiario. Nella misura in cui sostiene che l'uso e l'amministrazione dell'autorimessa sono disciplinati dal regolamento della coattiva, l'appellante non sbaglia. Il problema è che, una volta accertata l'assegnazione tra i comproprietari della coattiva, il riparto interno al fondo assegnatario seguiva le regole applicabili a quel fondo. E nella fattispecie, per quanto riguarda i tre posti auto in esame, nessuno ha mai posto in dubbio che essi facessero parte della quota di 20/86 attribuita alla particella n. 2725.

Non ha sollevato dubbi al proposito AP 1, che anzi nella causa parallela ha chiesto alla Comunione dei comproprie-

tari del ■ Condominio AO 1 ■, e non all'insieme dei comproprietari della coattiva, l'assegnazione di un diritto d'uso riservato sui tre posteggi. Ancora in questa sede, del resto, egli sostiene che tutti i comproprietari della coattiva avrebbero riconosciuto per atti concludenti il beneficio ■ esclusivo ■ dei posteggi alla sua proprietà per piani n. 9516, facente parte del fondo base n. 2725. Né hanno sollevato dubbi gli altri proprietari della coattiva, i quali non risultano avere mai avanzato pretese sugli stalli in questione, come conferma l'avv. PA 2 nella sua veste ■ fra l'altro ■ di amministratore della comunione dei comproprietari della ■ Residenza _____ ■ e di ■ consulente ■ dell'albergo _____. A ragione pertanto il Pretore ha vagliato l'eventuale diritto preclusivo del convenuto sui posteggi n. 16, 17 e 18 applicando le norme sulla proprietà per piani che reggono internamente i rapporti tra i comproprietari della particella n. 2725 (sull'estensione del diritto d'uso derivante dalla proprietà per piani a locali situati su un altro immobile in virtù di un diritto reale cfr. Wermelinger, *Lapropriété par étages*, 3^a edizione, n. 150 ad art. 712aCC).

6. Perché poi l'assenza di un regolamento ad hoc elaborato da tutti i comproprietari della particella coattiva n. 2724 dovesse indurre il primo giudice a negare alla Comunione dei comproprietari del ■ Condominio AO 1 ■ la legittimazione attiva, l'appellante non spiega. Davanti al Pretore egli si era limitato a contestare la qualità per agire della Comunione dei comproprietari, sostenendo che tale facoltà spettava ai singoli condomini (risposta, pag. 3 seg.; duplica, pag. 3 seg.). In questa sede egli non ripropone più simile tesi. Dovesse egli sottintendere che la legittimazione attiva spettava all'insieme dei comproprietari della coattiva, l'obiezione sarebbe destinata all'insuccesso. Legittimato attivamente è soltanto il titolare del rapporto giuridico fatto valere (DTF 145 III 123 consid. 4.1). Nella fattispecie, accertata l'assegnazione dei posteggi in lite alla particella n. 2725, la relativa regolamentazione è disciplinata dalle norme a tale particella, ovvero dalle norme sulla proprietà per piani. E dovendosi statuire ■ come postulava in concreto l'attrice ■ sulla restituzione di una parte comune (art. 641 cpv. 2 CC) e su un indennizzo per occupazione

indebita, la legittimazione attiva competeva alla comunione dei comproprietari (Piccinin, La propriété par étages en procès, Ginevra/Zurigo/Basilea 2015, pag. 69 n. 145; Böschin: Basler Kommentar, ZGB I, 6ª edizione, n. 14 ad art. 712 ICC). Anche sotto questo profilo l'appello manca perciò di consistenza.

7. L'appellante non contesta che l'atto costitutivo della proprietà

per piani né il regolamento della medesima e neppure una deli-

berazione assembleare gli abbiano assegnato i tre posteggi in uso preclusivo. A parer suo tuttavia ciò non era necessario, poiché, come egli reputa desumere dalla sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011, l'uso pacifico per oltre trent'anni dei tre posti auto da parte della precedente proprietaria della proprietà per piani n. 9516 avrebbe fondato per atti concludenti un siffatto diritto in favore della AO 1 e, dopo l'aggiudicazione agli incanti, a lui medesimo.

a) Come questa Camera ha illustrato nella parallela sentenza odierna fra le stesse parti (inc. 11.2019.28, consid. 8d), il precedente invocato dall'appellante può servire al limite per determinare, in difetto di un regolamento scritto, il riparto dei posteggi dell'autorimessa fra i cinque fondi comproprietari della particella coattiva n. 2724. Come si è visto, tuttavia, i tre parcheggi fanno parte della quota di 20/86 attribuita alla particella n. 2725. Il richiamo alla sentenza del Tribunale federale 5A_44/2011 del 27 luglio 2011 cade dunque nel vuoto.

b) Dovendosi applicare in concreto le regole sulla proprietà per piani che disciplinano i rapporti fra i comproprietari della particella n. 2725, questa Camera ha rammentato altresì nella sentenza parallela (consid. 8e) che la concessione di un diritto d'uso riservato (o preclusivo, secondo la terminologia dell'art. 712 gcpv. 4 CC) su una parte comune necessita di una base nel regolamento della proprietà per piani o in una decisione dell'assemblea dei comproprietari che dev'essere adottata per scritto o almeno verbalizzata all'assemblea (DTF 136 III 268 consid. 4.3; cfr. anche Saviaux, L'opposabilité des droits d'usage particulier en cas de transfert d'une part de PPE in: DC 2020 pag. 122 seg.). Un diritto di uso riservato su una parte comune non può essere costituito senza formalità e neppure un'eventuale tolleranza basta per fondare un diritto opponibile agli altri comproprietari, a meno di un abuso di diritto (DTF 136 III 266 consid. 3.2). Ciò posto, poco importa che i posteggi in questione siano stati occupati per anni dall'amministratore della precedente titolare della proprietà per piani n. 9516. Quanto all'ipotesi di un abuso di diritto, l'appellante neppure vi allude.

c) Non potendo pertanto AP 1 valersi di un diritto d'uso riservato sui tre noti posteggi, la decisione del Pretore che ha ordinato la relativa restituzione alla Comunione dei comproprietari resiste alla critica. Per il resto, l'appellante non discute neppure di scorcio, l'indennizzo che il primo giudice gli ha addebitato per l'occupazione indebita dei parcheggi. Ne segue, in definitiva, che l'appello vede 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 alla Comunione dei comproprietari del Condominio AO 1 fr. 3500. 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 provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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