

TI_GERICHTE 11.2023.17 vom 19. Juni 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-06-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2023.17

FR: TI_GERICHTE 11.2023.17 du 19 juin 2024

IT: TI_GERICHTE 11.2023.17 del 19 giugno 2024

Erwägungen

E. 000

è raggiunta, il Pretore avendo fissato il valore litigioso in fr. 30 000.–, importo che non è contestato e che non appare d'acchito inverosimile. Quanto alla tempestività dell'appello, la decisione impugnata è stata notificata al patrocinatore degli attori il 19 gennaio 2023 (tracciamento dell'invio n. __.__._____._____, agli atti). Cominciato a decorrere l'indomani, il termine d'impugnazione sarebbe scaduto così sabato

E. 18

febbraio 2023, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Depositato il 20 febbraio 2023 (timbro postale sulla busta d'invio), ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

2. Alla replica spontanea del 28 aprile 2023 gli appellanti accludono un annuncio relativo alla locazione di un appartamento sul portale online ■A_____■(■www._____■) visitato il 26 aprile precedente (doc. C di appello). 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). Nella fattispecie ci si può domandare se tale documento sia ricevibile, gli interessati non fornendo alcuna indicazione sulla data della pubblicazione dell'annuncio, ma soltanto il giorno in cui è stata visitata la pagina internet. Sia come sia, e come si vedrà in seguito, il documento in questione non appare di rilievo ai fini del giudizio.

3. Nella fattispecie gli attori hanno chiesto l'annullamento di una risoluzione negativa, i comproprietari avendo rifiutato la proposta formulata all'assemblea di vietare ■gli affitti a breve termine■ (oggetto n. 25). Ora, un'azione di contestazione di delibere assembleari ha natura cassatoria (DTF 145 III 130 consid. 4.3.6). E siccome con un'azione negativa non possono essere imposti alla comunione dei comproprietari obblighi, per casi del genere sussistono specifiche azioni (DTF 145 III 130 consid. 4.3.6; si vedano gli art. 647 cpv. 2 n. 1, 712gcpv. 3, 712qcpv. 2 e 712rcpv. 2 CC). È possibile tuttavia che, nonostante tali casi specifici, il mero annullamento di una deliberazione assembleare sia insufficiente per garantire gli interessi di un comproprietario minoritario. In siffatte eventualità, dandosi una violazione del regolamento per l'amministrazione e l'uso, l'attore può ottenere dal giudice un'ingiunzione che sostituisca la mancata decisione dell'assemblea dei comproprietari. Ciò è possibile, segnatamente, qualora la comunione dei comproprietari tolleri ■ o rifiuti di vietare ■ un utilizzo lesivo del regolamento da parte di un comproprietario (Wermelingerin: Zürcher Kommentar, 2ª edizione, n. 248a e 250 ad art. 712mCC).

Premesso ciò, in concreto gli appellanti postulano l'annullamento della citata deliberazione assembleare e il divieto ■di ogni attività di locazione a breve termine■. Alla luce di quanto

precede una tale richiesta appare ammissibile. Rimane il fatto che il giudice può annullare una deliberazione solo ove questa 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, invece, per giustificare un annullamento. Non tocca al giudice sostituirsi, in casi siffatti, alla volontà della comunione dei comproprietari (RtiD II-2015 pag. 810 consid. 5 con rinvii; più recente: I CCA, sentenza inc. 11.2020.153 del 26 agosto 2022 consid. 4).

Quanto alla domanda formulata in subordine volta a far annullare la decisione impugnata e rinviare gli atti al Pretore per nuovo giudizio, essa non può entrare in linea di conto. Una conclusione intesa al mero annullamento di una sentenza è ammissibile solo a titolo eccezionale, ove in caso di accoglimento dell'appello l'autorità di ricorso non possa statuire, o perché in primo grado non sia stata giudicata una parte essenziale dell'azione (art. 318 cpv. 1 lett. c n. 1 CPC) o perché i fatti debbano essere completati in punti essenziali (art. 318 cpv. 1 lett. c n. 2 CPC; RtiD I-2014 pag. 806 consid. 3a). A estremi in tal senso il memoriale degli appellanti nemmeno accenna.

4. Nella sentenza impugnata il Pretore, accertata la tempestività dell'azione e la legittimazione attiva degli attori, ha constatato che litigiosa nella fattispecie è la questione di sapere se la locazione di appartamenti per breve durata attuata tramite piattaforme internet sia compatibile con lo scopo e le norme per l'amministrazione e l'uso del Condominio ■C_____■ oppure se ciò comporti un cambio d'utilizzo o di destinazione della comproprietà. Richiamati i principi enunciati in DTF 145 III 400, egli ha ritenuto ■ in sintesi ■ che simile tipologia di locazione rientri nel concetto di ■abitazione■ previsto dal regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani, onde la legittimità della risoluzione adottata all'assemblea generale ordinaria il 29 maggio 2021. Ha quindi respinto la petizione.

5. Nel caso specifico non è contestato che secondo il regolamento per l'uso e l'amministrazione la proprietà per piani ha scopo abitativo (doc. F, art. 6.1). Una locazione delle unità non è esclusa, fermo restando che l'uso di locali a scopi professionali è permesso solo ove non si verificano conseguenze negative per i vicini (doc. F, art. 6.3 e 6.4). Non è controverso nemmeno che due o tre comproprietari propongano la locazione a breve termine delle loro unità d'abitazione tramite piattaforme internet come ■Airbnb■ (doc. C). Controversa è, nella fattispecie, la compatibilità di tale offerta con la destinazione della proprietà per piani ■Prati di C_____■.

Per questi motivi,

■ avv. PA1, L_____;

■ avv. PA2, L_____.

Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

La cancelliera

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 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 provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

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