

TI_GERICHTE 11.2024.9 vom 28. April 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-04-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2024.9

FR: TI_GERICHTE 11.2024.9 du 28 avril 2025

IT: TI_GERICHTE 11.2024.9 del 28 aprile 2025

Regeste

Proprietà per piani: provvedimenti supercautelari e cautelari Art. 261 e 265 CPC

Erwägungen

E. 000

“secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). Invitato dal presidente di questa Camera a indicare il valore litigioso, il Pretore ha fatto seguire il 5 settembre 2024 una lettera in cui la patrocinatrice del-l'istante stima tale valore in “almeno fr. 30 000.–”, importo che i convenuti non discutono e che di per sé non appare inverosimile. Riguardo alla tempestività del rimedio giuri dico, la decisione impugnata è giunta al legale dei convenuti il 3 gennaio 2024 (tracciamento dell'invio n. _____._____._____, agli atti). Cominciato a decorrere l'indomani, il termine di ricorso sarebbe scaduto così sabato 13 gennaio 2024, salvo protrarsi al lunedì successivo in virtù dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Inoltrato il 15 gennaio 2024 (timbro postale sulla busta d'invio), ultimo giorno utile, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Nel decreto cautelare impugnato il Pretore ha constatato anzitutto, sulla scorta degli accertamenti svolti dall'ing. L_____ P_____, che l'agire dei convenuti non era conforme alla decisione assembleare del 24 marzo 2023 e “alla logica insita nel provvedimento cautelare del 14 luglio 2023”, poiché l'appartamento in questione era ancora pubblicizzato su cinque piattaforme internet con possibilità di locarlo, “mentre è soltanto dopo l'emanazione del provvedimento 8 agosto che le cose sono (lentamente) rientrate nella norma”. Per il primo giudice la documentazione presentata dai convenuti, i quali sostenevano di avere interrotto ogni attività di locazione dopo l'assemblea del 24 marzo 2023, non ha “quell'ufficialità alla quale poteva legittimamente ambire l'istante dopo il provvedimento del 14 luglio 2023”. Secondo il Pretore, inoltre, le obiezioni di carattere procedurale sollevate dai convenuti sono prive d'interesse attuale degno di protezione, poiché per costoro non è in discussione l'erroneità del provvedimento cautelare in questione, ma piuttosto la sua inutilità “in quanto (a loro dire) loro stessi si erano già autonomamente attivati per giungere a questo medesimo risultato”. Onde, in definitiva, l'accoglimento dell'istanza cautelare.

E. 3

AP1 e AP2 fanno valere che il regolamento per l'uso e l'amministrazione della proprietà per piani modificato all'assemblea straordinaria del 24 marzo 2023 non vieta la locazione delle unità per periodi superiori a sei mesi, né di promuovere una simile locazione a tramite portali internet, ciò che per altro è consentito agli altri comproprietari. Per gli appellanti, inoltre, la cancellazione dell'appartamento dai siti internet nemmeno sarebbe tecnicamente

possibile, di modo che il decreto impugnato è finanche inesequibile. Essi rilevano poi di non comprendere come possa essere ancora rispettato l'ordine cautelare se per il perito “non vi sono ulteriori verifiche a carattere digitale da poter effettuare”. Secondo gli appellanti, fin dall'adozione della modifica regolamentare essi hanno spontaneamente interrotto ogni attività di locazione a breve durata, invitando l'agenzia da loro incaricata di bloccare ogni nuova prenotazione e rilevano che le prenotazioni individuate dalla controparte prima dell'avvio della procedura cautelare si riferivano a contratti antecedenti l'adozione della modifica regolamentare. I convenuti rimproverano così alla controparte (e al Pretore) di non avere tenuto conto che la loro volontà di interrompere ogni locazione a breve termine emergeva già dalla loro richiesta volta a ottenere l'effetto sospensivo alla delibera assembleare, ciò che rendeva superflua l'iniziativa cautelare della comunione dei comproprietari. Essi contestano altresì la mancanza di “ufficialità” della documentazione da loro presentata, la quale dimostra per contro “l'immediatezza” della loro volontà di non violare il regolamento. AP1 e AP2 affermano poi di non comprendere la necessità di incaricare un perito di consultare siti internet per appurare l'annullamento dei contratti, circostanza che oltre a essere già stata da loro documentata, incombeva se mai al giudice di verificare, “trattandosi di una questione giuridica”. In ultima analisi gli appellanti ritengono che l'ordine loro impartito sia divenuto privo d'oggetto già prima dell'emanazione del decreto cautelare, il che imponeva di respingere l'istanza.

E. 4

In concreto la comunione dei comproprietari ha chiesto al Pretore di ordinare ai convenuti di “cessare di locare, direttamente e/o indirettamente tramite terzi, la loro unità (...) per periodi inferiori ai sei mesi” (istanza domanda n. 1). Con decreto cautelare adottato inaudita parte l'8 agosto 2023 il primo giudice ha nominato “in qualità d'incaricato dell'esecuzione secondo l'art. 343 cpv. 3 CPC” – come detto – l'ing. L_____ P_____, chiamato a verificare “l'avvenuta eliminazione immediata, da parte dei convenuti, dell'appartamento qui in esame da tutti i siti internet sui quali è stato pubblicato nonché l'avvenuto annullamento dei contratti di locazione eventualmente già stipulati dai convenuti, che divengono ora contrari all'art. 20 CO e come tali nulli”. Con il decreto cautelare finale del 27 dicembre 2023 egli ha poi accolto l'istanza, confermando “a titolo cautelare e supercautelare inter partes il provvedimento supercautelare ex parte emesso in data 8 agosto 2023, così come ai considerandi”. A ragione gli appellanti fanno notare che il dispositivo del decreto cautelare impugnato non è un esempio di chiarezza. Non è dato di capire in effetti se l'incaricato dell'esecuzione debba continuare a verificare l'avvenuta eliminazione dell'appartamento da tutti i siti internet sui quali è apparsa la pubblicazione, come stabiliva il decreto supercautelare dell'8 agosto 2023, se invece con l'accoglimento dell'istanza si intendessero vietare solo le locazioni di durata inferiori a 60 giorni, come pretende l'istante, oppure se si trattasse di un divieto assoluto di locazione, come lascia trasparire il tenore dell'incarico conferito all'ing. L_____ P_____ con il decreto supercautelare (“verificare l'eliminazione dell'appartamento da tutti i siti sui quali è pubblicato”). Sta di fatto che il dispositivo di una decisione dev'essere chiaro ed eseguibile, poiché esso solo è suscettibile di passare in giudicato e di essere attuato (DTF 142 III 593 consid. 5.3). Trattandosi di divieti, la decisione deve specificare con sufficiente precisione l'obbligazione da eseguire sotto il profilo materiale, locale e temporale. Non compete infatti al giudice dell'esecuzione chiarire questioni siffatte (sentenza del Tribunale federale 5A_906/2023 del 15 maggio 2024 consid. 3.1; cfr. anche Trezzini, Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, 2^a edizione, n. 181 alle osservazioni preliminari agli art. 261–269;

D. Staehelin in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Lötscher/Leuenberger/Seiler [curatori], Kommentar zur Schweizerischen ZPO, Art. 219-408 ZPO, 4^a edizione, n. 16 ad art. 238). Sia come sia, gli appellanti non chiedono di riformare il dispositivo del decreto impugnato, ma di respingere l'istanza. Se l'istanza fosse da respingere, la questione sarebbe risolta. Se per contro ciò non fosse il caso, occorrerà domandarsi se il dispositivo del decreto sia eseguibile.

E. 5

Per ottenere provvedimenti cautelari un istante deve rendere verosimile che un suo diritto è leso o minacciato di esserlo (art. 261 lett. a) e che la lesione è tale da arrecargli un pregiudizio difficilmente riparabile (art. 261 lett. b). Questa Camera ha già esplicitato l'enunciazione telegrafica di tale norma, specificando che l'emanazione di provvedimenti cautelari soggiace ai seguenti cinque presupposti cumulativi: a) la parvenza di buon diritto insita nella pretesa sostanziale, b) la lesione o la minaccia di una lesione dei diritti dell'istante, c) il rischio di un pregiudizio difficilmente riparabile, d) l'urgenza e e) il rispetto del principio della proporzionalità. (I CCA, sentenza inc. 11.2022.46 del 21 marzo 2024, consid. 6 con rimandi; v. anche RtiD II-2022 pag. 692 consid. 6 ; II-2016 pag. 642 consid. 2; più di recente). Tali requisiti devono ancora essere dati al momento in cui il giudice statuisce sulla richiesta (Trezzini , op. cit. n. 2 ad art. 261 CPC). Misure provvisoriale non vanno in effetti ordinate se la lesione invocata è cessata e non rischia di ripetersi (Bovey/Favrod-Coune in: Chabloz/Dietschy-Martenet/Heinzmann, CPC, Petit commentaire, Basilea 2021, n. 2 ad art. 261). Per altro verso, se la pretesa del richiedente è adempiuta, la relativa istanza diventa finanche priva d'oggetto (Sprecher in: Basler Kommentar, ZPO, 4^a edizione , n. 94 ad art. 261). a) Nella fattispecie risulta dagli atti che dopo l'adozione (il 24 marzo 2023) della modifica del regolamento per l'uso e l'amministrazione che vietava la locazione delle proprietà per piani per periodi inferiori a sei mesi e la reiezione (il 14 luglio 2023) della richiesta di conferimento dell'effetto sospensivo alla risoluzione assembleare, l'appartamento dei convenuti era ancora pubblicizzato sui portali < a irbnb.ch > (il 2 agosto 2023: doc. F), <B_____.com> (il 2 e 3 agosto 2023: doc. G), <h appy.rentals > (il

E. 7

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). La comunione dei comproprietari, che ha proposto a torto di respingere l'appello, rifonderà agli appellanti un'equa indennità per ripetibili.

E. 8

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente decisione 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 per un ricorso in materia civile. Per questi motivi, decide: I. L'appello è parzialmente accolto, nel senso che il decreto cautelare impugnato è così riformato: 1. L'istanza è dichiarata senza oggetto e la causa è stralciata dal ruolo. 2. Le spese processuali di fr. 350.–, così come quelle peritali di fr. 915.–, sono poste in solido a carico dei convenuti, che rifonderanno all'istante, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 2500.– per ripetibili. II. Le spese processuali di appello, di fr. 2000.–, anticipate dagli appellanti, sono poste a carico della Comunione dei comproprietari del “AO1 part. ____ RFD di Lu _____”, che rifonderà alla controparte fr. 2000.– per ripetibili. III. Notificazione a: – avv. PA2, L_____; – avv. PA1, L_____. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 1. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello II

presidente

Il cancelliere 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.