

TI_GERICHTE 12.1999.90 vom 23. Juni 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-06-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1999.90

FR: TI_GERICHTE 12.1999.90 du 23 juin 1999

IT: TI_GERICHTE 12.1999.90 del 23 giugno 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Per la stessa natura della proprietà per piani, i posteggi all'aperto non possono essere oggetto di un diritto esclusivo, essendo essi necessariamente parti comuni ai sensi dell'art. 712b cpv. 2 cifra 1 CC, mentre i posteggi coperti possono essere oggetto di un diritto esclusivo se costituiscono delle unità a sé stanti, ossia se sono isolati gli uni dagli altri, così come prescritto dall'art. 712b cpv. 1 CC. La questione in concreto non si pone in questi termini, dal momento che nessuna delle parti afferma che i posteggi della proprietà per piani di cui trattasi sarebbero attribuiti in diritto esclusivo, né l'attore con le domande di causa chiede un'attribuzione a tal titolo. Se non già attribuiti (o non attribuibili) a titolo esclusivo, i posteggi attinenti ad una proprietà per piani possono essere assegnati ad un singolo condomino in quello che si definisce uso riservato o uso particolare. Si tratta in tal caso di un diritto di utilizzazione su una parte comune avente funzione esclusiva rispetto agli altri condomini, che sulla base di un'obbligazione personale, fissata nel regolamento della comproprietà, sono tenuti a rispettare il diritto d'uso particolare e a permettere all'avente diritto l'utilizzazione prevista (DTF 122 III 148 e Rep. 1996, pag. 16). All'atto pratico, il promotore -in concreto la convenuta- nell'atto costitutivo della proprietà per piani destina determinati parcheggi all'uso particolare, e si riserva nel regolamento della comproprietà la facoltà di attribuirli al momento dell'acquisto ai compratori delle unità di PPP (DTF 122 III 147). Tolte queste possibilità, le aree di parcheggio sono per il resto comunque delle parti comuni della PPP.

E. 2

Nel caso in esame la clausola contrattuale controversa, titolata "Oggetto" (della vendita), prevede che: "La spettabile _____ con sede in _____ vende al signor _____, che accetta, il seguente bene sito in territorio del comune di _____ RFD: Foglio no _____ (milleduecentoottantaquattro) 11/1000 (undici millesimi) comproprietà dello stabile particella no. _____ (settecentodiciannove) con diritto esclusivo sull'appartamento no. _____ (trenta) al quarto piano composto da due locali, cucina, atrio, due terrazze, bagno. Con possibilità di usufruire del posteggio riservato come a regolamento della proprietà per piani nota alle parti."

E. 2.1

Il passaggio decisivo è quello poc'anzi citato che, già a prima vista, risulta contenere delle formulazioni poco chiare e non compatibili con l'ordinamento giuridico esposto al considerando 1, quali la "possibilità di usufruire", che nulla indica circa la reale estensione

del diritto, rapportata ad un “posteggio riservato”, che non risulta in alcun modo collocato nello spazio o in altro modo individualizzato. L’unico riferimento certo dell’infelice clausola notarile è quello relativo al regolamento della proprietà per piani, che l’atto dichiara essere noto alle parti, circostanza confermata dal notaio in occasione della sua deposizione testimoniale. La reale portata della predetta clausola contrattuale deve pertanto essere indagata sulla base dei disposti del regolamento, agli atti per effetto del richiamo dall’Ufficio registri (atto I).

E. 2.2

L’art.

E. 2.3

Dovendosi dare il regolamento per noto alle parti, è inevitabile ammettere che l’attore dalle ultime due pagine abbia appreso che nessun posteggio era attribuito all’appartamento n. _____ da lui acquistato, ed è altresì manifesto che l’ambigua formulazione dell’atto notarile non può in alcun modo essere intesa come attribuzione del diritto di uso riservato di un ben preciso posteggio interno coperto, non figurandovi né l’intenzione di attribuire un diritto riservato ma solo la “possibilità di usufruire”, ma soprattutto non essendovi l’indicazione di alcun determinato posteggio e neppure il riferimento all’iscrizione nel regolamento dell’attribuzione di tale non precisato posteggio. L’attore avrà pertanto magari inteso vedersi attribuire in buona fede un posteggio riservato in uso riservato ai sensi dell’art. 7e del regolamento, ma il contratto da lui sottoscritto non si presta in alcun modo ad essere ragionevolmente inteso in tal senso, e non può di conseguenza essere ammessa l’esistenza di un siffatto consenso. La clausola notarile risulta invece meglio attagliarsi alle circostanze di cui all’art. 7f del regolamento -nemmeno menzionato dal giudizio pretorile- ossia a parcheggi facenti per principio parte della proprietà comune, e per i quali vige pertanto il consueto diritto di uso del condomino sulle parti comuni, potendosi dedurre dalla “possibilità di usufruire del posteggio riservato” dall’atto di vendita che l’ipotesi della locazione di tali posteggi prevista dal regolamento non era stata attuata. Si dà atto che nemmeno questa ipotesi risulta pienamente soddisfacente, vista la menzione dell’atto di un posteggio “riservato”, che in un’accezione tecnica è indiziante di un diritto di uso particolare (che è però da escludere alla luce del contenuto del regolamento), e che in un’accezione meno tecnica induce comunque ad ammettere l’esistenza di una situazione privilegiata riguardo ad uno dei posteggi, ma dalla concessione di una mera “possibilità di usufruire” andava comunque dedotta una situazione di precarietà, quale appunto quella di potersi valere, come gli altri comproprietari, dei posteggi esterni, “riservati” unicamente in quanto appartenenti allo stabile.

E. 2.4

Ad un diverso risultato non possono concorrere gli altri elementi di giudizio ritenuti dal Pretore. Il parallelo con le norme disciplinanti le cantine risulta improponibile già solo per il fatto che -contrariamente ai posteggi- non risulta l’esistenza di due differenti tipi di cantina. Il “contratto di riservazione” doc. D non conferisce diritti all’attore per effetto della sua nullità formale (art. 216 CO). Anche tale documento è comunque equivoco, dato che pur menzionando l’intento delle parti di assegnare un posteggio, esso conosce la distinzione tra “garage” e “posteggio”, e nell’uso comune la distinzione significa che il garage è coperto mentre il posteggio non lo è necessariamente, il che, nello stato dei luoghi, sembrerebbe rinviare nuovamente ai posteggi esterni di cui all’art. 7f del regolamento, e non a quelli

coperti, oggetto della richiesta di causa, di cui all'art. 7e. La deposizione dell'avv. _____ infine, non apporta alcun elemento suscettibile di chiarire il predetto equivoco circa la natura del diritto oggetto della vendita, precisando unicamente che tale facoltà, qualunque fosse, era intesa siccome compresa nel prezzo di vendita, ad esclusione di qualsiasi sovrapprezzo. 3. Se ne deve concludere che l'attore, gravato ex art. 8 CC del corrispondente onere della prova, non è riuscito a dimostrare che tra le parti è realmente intervenuto consenso -se del caso nella forma del consenso normativo quale risultato dell'interpretazione del contratto- sull'attribuzione in suo favore, contestualmente alla vendita della quota di PPP corrispondente all'appartamento, di un diritto all'uso riservato di un posteggio coperto. Ne deve discendere la reiezione della domanda principale di giudizio del precedente, ma anche -non essendo data inadempienza della convenuta per rapporto al significato che deve essere attribuito al contratto- delle sue domande subordinate. Ne deriva, ai sensi dei considerandi, l'accoglimento del gravame. Tassa di giustizia, spese e ripetibili delle due sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 28 aprile 1999 _____ è accolto. Di conseguenza la sentenza 24 febbraio 1999 della Pretura di Mendrisio-Sud è riformata nel modo seguente: 1. La petizione 2 novembre 1992 _____ è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'400.-- e le spese, da anticipare dall'attore, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla convenuta fr. 3'000.-- per ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.-- b) spese fr. 50.-- T o t a l e fr. 500.-- già anticipati dall'appellante, sono a carico dell'attore, che rifonderà alla convenuta fr. 1'200.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura di Mendrisio-Sud. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

E. 7

del regolamento stabilisce l'esistenza di due differenti tipi di posteggio. I posteggi interni coperti (art. 7e, pag. 8) sono assegnati in uso riservato a singoli comproprietari secondo le risultanze della planimetria speciale allegata al regolamento stesso (allegato 1: piano di ripartizione, pag. 3 e 4), laddove l'assegnazione viene effettuata dalla promotrice con l'atto di vendita della quota di PPP, il che comporta la progressiva completazione -mano a mano che le quote vengono vendute- della tabella riassuntiva delle attribuzioni, pure allegata al regolamento (allegato 6: tabella di assegnazione vuota al momento della costituzione della PPP, e compilata -ultime due pag. del plico richiamato- a seguito delle attribuzioni). Per questi posteggi vi sono perciò l'individuazione mediante numerazione, riportata sulla planimetria annessa al regolamento, e l'attribuzione attestata da una tabella, pure annessa al regolamento. I posteggi esterni (art. 7f, pag. 9) dovrebbero nelle intenzioni del regolamento essere contrassegnati da lettere dell'alfabeto sulla planimetria, il che non è però avvenuto (allegato 1: piano di ripartizione, pag. 6). Tali posteggi vengono dichiarati facenti parte della proprietà comune, con facoltà per l'assemblea di "affittare ai comproprietari o a terzi che ne faranno richiesta i posti macchina in oggetto", laddove si rinvia ad un separato regolamento d'uso da stabilirsi dall'assemblea, che non risulta tuttavia essere stato adottato o che comunque non risulta agli atti.