

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_821/2014

Sentenza del 12 febbraio 2015

Il Corte di diritto civile

Composizione
Giudici federali von Werdt, Presidente,
Marazzi, Schöbi,
Cancelliera Antonini.

Partecipanti al procedimento

1. A.A. _____,
2. B.A. _____,
patrocinati dall'avv. Cesare Lepori,
ricorrenti,

contro

Comunione dei comproprietari del Condominio
C. _____,
patrocinata dall'avv. Tiziano Bernaschina,
opponente.

Oggetto
proprietà per piani, contestazione di risoluzione assembleare,

ricorso contro la sentenza emanata il 15 settembre 2014 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino.

Fatti:

A.
A.A. _____ e B.A. _____ sono comproprietari, in ragione di un mezzo ciascuno, dell'unità di
proprietà per piani n. 10343 (88/1000 del fondo base) situata nel blocco E del Condominio
C. _____.

L'art. 2 del regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani depositato a registro
fondiario prevede l'assegnazione alle singole unità dei diritti d'uso preclusivi su posteggi, terrazze,
scale, entrate e cantine, mentre l'art. 3 assoggetta all'uso comune tutte le altre parti del fondo (terreno
ed edifici) non menzionate, ad eccezione dei posteggi esterni A, B, C e D (servitù di posteggio),
come pure dei locali contenenti apparecchiature tecniche.

Il 17 luglio 2010 ha avuto luogo un'assemblea generale dei comproprietari, la quale ha tra l'altro
deciso - con risoluzioni n. 8.2, 8.3 e 8.4 - di conformare la situazione riportata a registro fondiario alla
realtà dei fatti, assegnando a singole unità dei diritti d'uso preclusivi su determinate parti comuni (più
precisamente, una superficie di giardino attorno al blocco A alle unità n. 10326, 10327 e 10328, una
porzione di giardino attorno al blocco C all'unità n. 10338, il deposito posto sotto la terrazza del
blocco D all'unità n. 10339 e l'ingrandimento della terrazza antistante l'unità n. 10339 a quest'ultima).
Tali risoluzioni sono state adottate da tutti i comproprietari, ad eccezione dei coniugi A. _____.

Il 16 agosto 2010 A.A. _____ e B.A. _____ hanno convenuto la Comunione dei comproprietari
del Condominio C. _____ davanti al Pretore della giurisdizione di Locarno Città, chiedendo di
dichiarare nulle o di annullare le risoluzioni assembleari n. 4.1, 4.3, 4.4, 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4. Con
decisione 5 settembre 2012 il Pretore ha parzialmente accolto la petizione, annullando le risoluzioni
n. 4.1 e 4.3.

B.

Con sentenza 15 settembre 2014 la I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha respinto l'appello mediante il quale A.A. _____ e B.A. _____ hanno chiesto di riformare la sentenza pretorile nel senso di annullare anche le risoluzioni n. 8.2, 8.3 e 8.4.

C.

Con ricorso in materia civile e ricorso sussidiario in materia costituzionale 22 ottobre 2014, A.A. _____ e B.A. _____ hanno impugnato la sentenza di appello dinanzi al Tribunale federale, chiedendo in via principale di annullare anche le risoluzioni n. 8.2, 8.3 e 8.4, e in via subordinata di rinviare la causa all'istanza precedente per nuova decisione.

Non sono state chieste determinazioni.

Diritto:

1.

1.1. Nella fattispecie è pacifico che il valore di lite non raggiunge la soglia di fr. 30'000.-- prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF per l'inoltro di un ricorso in materia civile in una causa di carattere pecuniario. I ricorrenti reputano tuttavia tale rimedio di diritto ammissibile, perché la controversia concernerebbe una questione di diritto di importanza fondamentale nel senso dell'art. 74 cpv. 2 lett. a LTF, ovvero quella della "interpretazione dell'art. 712g cpv. 4 CC in modo conforme alla garanzia della proprietà e alla garanzia della fedefacenza del Registro Fondiario".

La nozione di questione di diritto di importanza fondamentale è da interpretare in modo restrittivo (DTF 133 III 493 consid. 1.1) e spetta al ricorrente spiegare perché si sarebbe in presenza di questa eccezione che permette di derogare al requisito del valore litigioso (DTF 136 II 489 consid. 2.6), ovvero una questione di diritto che dà luogo ad un'incertezza qualificata che richiede in maniera impellente un chiarimento da parte del Tribunale federale quale autorità giudiziaria suprema incaricata di assicurare un'interpretazione uniforme del diritto federale (DTF 139 III 209 consid. 1.2 con rinvii).

I ricorrenti si richiamano a torto all'art. 74 cpv. 2 lett. a LTF. Come vedremo, la lite può infatti essere risolta facendo riferimento a giurisprudenza già nota. Ora, secondo costante prassi, quando si tratta unicamente di applicare i principi sviluppati dalla giurisprudenza ad un caso concreto, non si è manifestamente di fronte ad una questione di diritto di importanza fondamentale (DTF 135 III 1 consid. 1.3). Ne segue che il ricorso in materia civile si rivela inammissibile.

1.2. Può per contro essere esaminato nel merito il ricorso sussidiario in materia costituzionale, la cui ricevibilità non pone problemi, siccome interposto tempestivamente (art. 117 LTF combinato con l'art. 100 cpv. 1 LTF) dalle parti soccombenti in sede cantonale (art. 115 LTF) contro una decisione finale (art. 117 LTF combinato con l'art. 90 LTF) pronunciata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 114 LTF con rinvio all'art. 75 LTF).

Giusta l'art. 116 LTF con un ricorso sussidiario in materia costituzionale può unicamente essere censurata la violazione di diritti costituzionali. Il Tribunale federale esamina la violazione di questi diritti soltanto se la parte ricorrente ha sollevato e motivato tale censura (art. 117 LTF combinato con l'art. 106 cpv. 2 LTF). Ciò significa che essa deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata, in che misura sarebbero stati violati diritti costituzionali (DTF 134 II 244 consid. 2.2). I I Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti stabiliti dall'autorità inferiore, che può unicamente completare se il loro accertamento è avvenuto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 116 LTF (art. 118 cpv. 1 e 2 LTF).

2.

2.1. I diritti d'uso preclusivi sono diritti d'utilizzazione concessi ad un proprietario di un'unità di proprietà per piani su una parte comune (come una terrazza, un parcheggio oppure una porzione di giardino) aventi una funzione esclusiva nei confronti degli altri comproprietari non autorizzati (DTF 122 III 145 consid. 4b; 121 III 24 consid. 2a). I diritti d'uso preclusivi possono rivestire più forme: possono essere costituiti quali diritti reali limitati, essere oggetto di un contratto tra il comproprietario beneficiario e la comunione dei comproprietari oppure - come nel caso concreto - essere concessi tramite il regolamento per l'amministrazione e l'uso (sentenza 5A_44/2014 del 10 novembre 2014 consid. 3.3.1 con rinvii, non pubblicato in DTF 140 III 561).

La costituzione di un diritto d'uso preclusivo nel quadro del regolamento per l'amministrazione e l'uso deve soddisfare l'esigenza della doppia maggioranza dell'art. 712g cpv. 3 CC (maggioranza di comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte del valore della cosa); all'unanimità i

comproprietari possono tuttavia prevedere che la creazione, rispettivamente la modifica, di un tale diritto sia sottoposta all'esigenza di una decisione unanime (sentenza 5A_44/2014 del 10 novembre 2014 consid. 3.3.2 con rinvii, non pubblicato in DTF 140 III 561). Secondo l'art. 712g cpv. 4 CC, entrato in vigore il 1° gennaio 2012, la modifica dell'attribuzione per regolamento di diritti d'uso preclusivi richiede, in ogni caso, anche il consenso dei comproprietari direttamente interessati; tale norma si applica ad ogni diritto d'uso preclusivo già esistente o creato in seguito, indipendentemente dell'esistenza o meno di tale "diritto di veto" nel regolamento (art. 3 Tit. fin. CC in relazione con l'art. 17 cpv. 2 Tit. fin. CC; sentenza 5A_44/2014 del 10 novembre 2014 consid. 3.3.1 con rinvio, non pubblicato in DTF 140 III 561).

2.2. La Corte cantonale ha osservato che in concreto il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani non impone una decisione unanime per l'attribuzione di un diritto d'uso preclusivo, ma riprende anzi testualmente la formulazione dell'art. 712g cpv. 3 CC, sicché le risoluzioni litigiose (concernenti del resto parti comuni che per loro destinazione non dovevano essere usate dall'insieme dei comproprietari) potevano essere adottate con una doppia maggioranza. Secondo l'autorità inferiore, inoltre, tali risoluzioni non richiedevano il consenso dei ricorrenti in applicazione dell'art. 712g cpv. 4 CC, poiché l'assemblea dei comproprietari non ha modificato il regolamento togliendo loro dei diritti d'uso preclusivi.

2.3. I ricorrenti si dolgono della violazione del divieto dell'arbitrio (art. 9 Cost.) e della garanzia della proprietà (art. 26 Cost.).

Occorre dapprima precisare che, nella misura in cui le argomentazioni ricorsuali si limitano ad esprimere considerazioni generiche senza nemmeno tentare di spiegare in che modo i predetti diritti costituzionali sarebbero stati lesi oppure si fondano su circostanze che non risultano dal giudizio impugnato senza pretendere che l'accertamento dei fatti operato dall'autorità inferiore sia stato svolto in maniera incostituzionale, il gravame risulta motivato in modo manifestamente insufficiente (v. supra consid. 1.2) e non può essere esaminato nel merito. Ciò avviene, ad esempio, quando i ricorrenti si prevalgono della pubblica fede del registro fondiario, dell'esistenza di vizi di forma nelle risoluzioni assembleari all'esame oppure di una riduzione della " superficie delle parti comuni a libera disposizione di tutti i condomini nella misura di oltre il 40 % ".

2.3.1. I ricorrenti pretendono che la Corte cantonale sarebbe incorsa nell'arbitrio per non avere ritenuto che l'adozione delle decisioni assembleari litigiose richiedeva anche il loro consenso, e ciò in virtù dell'art. 712g cpv. 4 CC, rispettivamente dell'art. 648 cpv. 2 CC.

Sostengono innanzitutto che, in quanto aventi diritto delle parti comuni assegnate in uso preclusivo mediante le contestate risoluzioni, erano "direttamente interessati" ai sensi dell'art. 712g cpv. 4 CC. A torto. La giurisprudenza ha già avuto modo di precisare che i comproprietari che si vedono togliere l'uso di parti comuni non possono invocare il "diritto di veto" previsto da tale disposto di legge (sentenza 5A_44/2014 del 10 novembre 2014 consid. 3.4.1, non pubblicato in DTF 140 III 561).

I ricorrenti sembrano affermare che il loro consenso sarebbe stato necessario anche per il fatto che l'attribuzione di diritti d'uso preclusivi su parti comuni a disposizione di tutti i comproprietari rappresenterebbe un cambiamento di destinazione ai sensi dell'art. 648 cpv. 2 CC e necessiterebbe quindi il consenso di tutti i comproprietari. Il solo richiamo alle DTF 136 III 261 e 131 III 459 ed alla " tutela minima per i proprietari minoritari " non permette però di comprendere in che modo l'art. 9 Cost. sarebbe stato violato. L'argomento non soddisfa le esigenze di motivazione dei combinati art. 117 e 106 cpv. 2 LTF.

Nella misura in cui è ammissibile, la censura di violazione del divieto dell'arbitrio appare quindi infondata.

2.3.2. Secondo i ricorrenti, la Corte cantonale avrebbe inoltre interpretato l'art. 712g cpv. 4 CC in modo contrario all'art. 26 Cost. A loro dire, un'interpretazione conforme alla garanzia della proprietà condurrebbe a concludere che la costituzione di diritti d'uso preclusivi " su parti comuni non attribuite e pertanto al beneficio di tutti i comproprietari può essere decisa solo con il consenso di tutti i comproprietari ".

I ricorrenti non spendono però una parola per dimostrare, conformemente ai combinati art. 117 e 106 cpv. 2 LTF, che tale diritto costituzionale espliciti un effetto orizzontale nei rapporti tra privati. Insufficientemente motivata, la censura risulta inammissibile (sentenze 5A_599/2013 del 14 aprile 2014 consid. 3; 5A_307/2012 dell'11 aprile 2013 consid. 5.2).

3.

Da quanto precede discende che il ricorso in materia civile va dichiarato inammissibile, mentre il ricorso sussidiario in materia costituzionale va respinto nella misura in cui è ammissibile. Le spese

giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF). Non si giustifica assegnare ripetibili all'opponente, la quale non è stata invitata a presentare una risposta al ricorso e non è pertanto incorsa in spese della procedura dinanzi al Tribunale federale.

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.
Il ricorso in materia civile è inammissibile.
2.
Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso sussidiario in materia costituzionale è respinto.
3.
Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti.
4.
Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 12 febbraio 2015

In nome della II Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: von Werdt

La Cancelliera: Antonini