Tribunale regionale Moesa
Regionalgericht Moesa
Dretgira regiunala Moesa

Al Giardinètt 2
CRS
6535 Roveredo
Tel: +41 81 257 59 71

Inc. no 135.25.221

Tribunale civile di prima istanza
Giudice unico

Presidente: Rosa
Segretaria: Iseppi

Decisione

del 1° dicembre 2025

nella procedura

Comunione dei comproprietari del A._____,
rappresentata dall'amministratore B._____ (*istante*),
patr. dall'avv. Gabriele Gilardi

contro

C._____

concernente

tutela giurisdizionale nei casi manifesti.

In fatto e in diritto:

1.
La Comunione dei comproprietari del A._____ è proprietaria del fondo base no ___X RF O.1._____, sul quale è ubicato un complesso immobiliare composto da più edifici e suddiviso in PPP, di cui il convenuto è proprietario dell'unità di PPP ____Y.

2.
Nell'anno 2023 il convenuto ha posato – di sua iniziativa e quindi senza autorizzazione – un mobile (definito mangiatoia per gatti dall'istante e mobile da giardino dal convenuto) in un'area comune all'esterno del A._____, a ridosso della parete nord dello stabile ICAI no ___Z (doc. D e doc. E).

3.
A più riprese, l'amministratore del condominio ha contattato il convenuto chiedendogli di allontanare il mobile in questione in quanto non sarebbe stato possibile posare senza autorizzazione mobili privati negli spazi comuni. Siccome il convenuto non ha mai dato seguito alle richieste di allontanamento dell'amministratore, in occasione dell'assemblea ordinaria del 21 giugno 2025 tutti i condomini presenti (o rappresentati) – _____ millesimi – hanno deciso di incaricare e autorizzare l'amministratore ad adire le vie legali, all'occorrenza ad avvalersi di un avvocato a tale scopo.

4.
Con istanza 14 ottobre 2025, per il tramite dello studio legale avv. Gabriele Gilardi, Locarno, l'istante ha presentato un'azione negatoria sotto forma di tutela giurisdizionale nei casi manifesti ex art. 257 CPC e chiesto all'infrascritto giudice di ordinare l'immediato allontanamento della mangiatoia per gatti e relative misure d'esecuzione.

5.
Invitato a inoltrare osservazioni, con scritto pervenuto in tribunale in data 28 ottobre 2025 il convenuto ha dapprima eccepito la carente legittimazione della MLaw Ambra Moiano a sottoscrivere (quale unica firmataria) l'allegato di causa in quanto praticante iscritta nel registro praticanti del Cantone del Ticino, e non nei Grigioni. Nel merito, si è opposto all'allontanamento del mobile da giardino, osservando in sintesi che il medesimo non è ubicato in spazi comuni interni, ma all'esterno, in un posto dove nessuno transita, e non creerebbe di fatto alcun fastidio o impedimento agli altri comproprietari. A suo dire, inoltre, altri oggetti/mobili sarebbero presenti negli spazi comuni all'esterno degli edifici e le lamentele sulla presunta sporcizia provocata dai gatti sarebbero ingiustificate.

6.
Con disposizione ordinatoria 29 ottobre 2025 l'infrascritto giudice ha assegnato all'istante un termine di 15 giorni per trasmettere al Tribunale regionale Moesa l'istanza sottoscritta (anche) dall'avv. Gabriele Gilardi e per eventualmente presentare osservazioni spontanee in applicazione dell'art. 53 cpv.3 CPC. In data 31 ottobre 2025 l'avv. Gabriele Gilardi ha trasmesso all'infrascritto giudice l'azione negatoria 14 ottobre

2025 da lui sottoscritta. L'istante ha per contro rinunciato a presentare osservazioni spontanee. La causa è pertanto matura per il giudizio.

7.
La procedura sommaria prevista dall'art. 257 CPC costituisce un'alternativa alle procedure ordinaria o semplificata normalmente disponibili, ed è volta a offrire alla parte istante, nei casi manifesti, una via particolarmente semplice e rapida (5A_29/2020 consid. 2). Giusta l'art. 257 CPC il giudice, salvo casi che qui non ricorrono (cpv. 2), accorda tutela giurisdizionale in procedura sommaria se i fatti sono incontestati o immediatamente comprovabili e la situazione giuridica è chiara (cpv. 1), fermo restando che se queste condizioni non sono date non entra nel merito (cpv. 3).
In base alla giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 144 III 462 consid. 3.1), un fatto è immediatamente comprovabile in base alla norma, se può essere accertato senza ritardi e senza dispendio particolare. La prova del fatto deve di regola essere portata mediante documenti (art. 254 cpv. 2 lett. a CPC). La tutela giurisdizionale nei casi manifesti non soggiace a una limitazione del rigore probatorio: l'istante non può perciò limitarsi a rendere verosimile la sua pretesa, ma deve recarne la prova piena, così da creare chiarezza nei rapporti fattuali. Se la controparte contesta i fatti in modo verosimile, la tutela giurisdizionale nei casi manifesti non può essere accordata.
La situazione giuridica è chiara se l'applicazione della norma al caso concreto si impone in modo evidente con riguardo al testo legale o in base a una dottrina e una giurisprudenza invalse. Per contro la situazione giuridica non è di regola chiara se la parte convenuta oppone delle obiezioni o eccezioni motivate su cui il giudice non può statuire immediatamente o se l'applicazione di una norma richiede l'emanazione di una decisione di apprezzamento o in equità con una valutazione di tutte le circostanze del caso (DTF 144 III 462 consid. 3.1). Per impedire l'accoglimento di una domanda fondata sull'art. 257 CPC non basta tuttavia che la parte convenuta semplicemente sostenga che ci si trova in presenza di una simile situazione o che la stessa potrebbe remotamente entrare in linea di conto. Non è nemmeno possibile vanificare la procedura in discussione invocando degli argomenti speciosi (4A_347/2022 consid. 3).

8.
L'azione negatoria, esplicitamente dichiarata tale nell'atto introduttivo della lite e fondata sull'art. 641 CC, è stata promossa nel caso specifico dalla comunione dei comproprietari. Occorre anzitutto verificare se essa sia legittimata a procedere. Una comunione dei comproprietari infatti non ha personalità giuridica, ma per ragioni pratiche, sicurezza del diritto ed economia di giudizio la legge le conferisce una certa capacità processuale (I CCA, sentenza inc. 11.2011.122 del 29 ottobre 2013, consid. 4). Essa acquista così in proprio nome i beni risultanti dalla propria amministrazione, in particolare i contributi dei comproprietari e le disponibilità che ne risultano, come il fondo di rinnovazione (art. 712*l* cpv. 1 CC). Essa può, in proprio nome, stare in giudizio come attrice o convenuta, escutere o essere escussa (art. 712*l* cpv. 2 CC). Da parte loro i comproprietari rimangono liberi di disporre, usare, amministrare, sistemare e strutturare i locali che formano oggetto del loro diritto esclusivo (art. 712*a* cpv. 2 CC). L'insieme dei comproprietari non si identifica quindi con la comunione dei comproprietari; al contrario, l'uno si distingue giuridicamente dall'altra (I CCA, sentenza citata, consid. 4). Per quel che riguarda la

legittimazione attiva, trattandosi – come in concreto – di salvaguardare diritti reali inerenti a parti comuni, la facoltà di introdurre un'azione fondata sull'art. 641 cpv. 2 CC (azione negatoria) spetta effettivamente alla comunione dei comproprietari, chiamata a tutelare gli interessi comuni (I CCA, sentenza citata, consid. 4). In concreto la comunione dei comproprietari è quindi legittimata ad agire.

9.
Giusta l'art. 641 cpv. 1 CC, il proprietario di una cosa ne può disporre liberamente entro i limiti dell'ordine giuridico. Egli può rivendicarla contro chiunque la ritenga senza diritto e respingere qualsiasi indebita ingerenza (cpv. 2). L'azione negatoria dell'art. 641 cpv. 2 CC permette al proprietario di ottenere la cessazione di una turbativa provocata da un intervento diretto sul suo bene, come ad esempio il deposito di materiale senza autorizzazione in un fondo (DTF 100 II 309; WOLF/WIEGAND, in BSK-ZGB II, 6ª ed., n. 64 ad art. 641). L'azione negatoria può essere promossa contro qualsiasi autore della turbativa fintanto che questa perdura (STEINAUER, Les droits réels, vol. I, 6ª ed., n. 1421 e n. 1431), a prescindere da una colpa del perturbatore (MEIER-HAYOZ, in Berner Kommentar, ed. 1981, n. 97 ad art. 641 CC) e dal fatto che l'ingerenza causi un danno (DTF 132 III 654 consid. 7). In linea di principio ogni ingerenza diretta sulla proprietà è da considerare illecita (WOLF/WIEGAND, op. cit., n. 64 ad art. 641), a meno che l'autore dimostri di agire in conformità alla legge o a un accordo con il proprietario (STEINAUER, op. cit., n. 1427). L'azione negatoria non permette di esigere soltanto la cessazione della turbativa, ma anche di esigere il ripristino dello stato anteriore (RtiD I-2019 pag. 532 consid. 3a).

10.
Nella fattispecie, il convenuto ha posato un mobile in un'area comune del Condominio istante il cui scopo principale consiste nel consentire la somministrazione di cibo e acqua per gatti (cfr. sopra, ad 2). Anche se il convenuto contesta la definizione di "*mangiatoia per gatti*", preferendo parlare di "*mobile da giardino*", egli stesso ammette, ad esempio, che "*il cavo elettrico* […] *serve in inverno per evitare il gelo degli alimenti e dell'acqua*" (osservazioni, pag. 4), o ancora che "*li alimento* [i gatti] *per non vederli uscire dai cestini dei rifiuti che dà una impressione di degrado da bidonville*…" (osservazioni, pag. 5). Indipendentemente da come lo si voglia definire, lo scopo del mobile è quindi univoco. Ora, a prescindere dal disturbo effettivo cagionato dalla presenza del suddetto mobile, dalla sporcizia che il medesimo provoca, ecc., il solo fatto di posare un mobile di simili dimensioni nell'area comune contro la volontà degli altri comproprietari rappresenta una violazione del Regolamento e delle norme che disciplinano i diritti e i doveri di una PPP. Trattandosi di parti comuni, un singolo comproprietario non può infatti arrogarsi il diritto di depositare mobili senza l'autorizzazione degli altri condomini, in quanto così facendo utilizza in modo esclusivo e permanente suddetta area, alla stessa stregua di una parte in uso esclusivo. Ogni comproprietario può infatti utilizzare le parti comuni conformemente alla loro destinazione, ma deve in ogni caso tenere debitamente conto del medesimo diritto degli altri comproprietari, come espressamente sancito dall'art. 648 cpv. 1 CC. In assenza di una disposizione statutaria contraria, suddetta norma implica quindi un compossesso di tutti i comproprietari (WERMELINGER, La proprietà par étages, 4ª ed., n. 143 ad art. 721*a*). La richiesta dell'istante merita pertanto accoglimento.

Nell’evenienza in rassegna, al Condominio non può nemmeno essere rimproverato un abuso di diritto (art. 2 CC) nell’esigere l’allontanamento del mobile oggetto della presente controversia. Dagli atti risulta infatti che l’amministratore ne ha chiesto a più riprese l’allontanamento e, successivamente, all’unanimità i condomini presenti all’assemblea ordinaria del 21 giugno 2025 gli hanno conferito mandato di procedere giudizialmente per il ripristino della legalità nell’uso e godimento degli spazi comuni. Infine, giova ricordare che la turbativa – come appunto la posa di una mangiatoia per gatti nelle parti comuni di un condominio – è per principio illecita se non autorizzata dalla legge o dal proprietario, e mediante l’azione negatoria è quindi possibile chiedere la cessazione (in casu: l’allontanamento del mobile) anche in assenza di un danno effettivo. Per le ragioni che precedono, pur comprendendo in parte gli intenti del convenuto in favore degli animali, alla luce della chiara volontà espressa da tutti i condomini presenti alla citata assemblea il convenuto va condannato ad allontanare immediatamente il mobile (unitamente al cavo elettrico) dall’area comune del fondo base no ___X RF O.1._____.

11.
Giusta l’art. 343 CPC, se la decisione impone un obbligo di fare, omettere o tollerare, il giudice dell’esecuzione può ordinare in particolare una comminatoria penale secondo l’art. 292 CP (cpv. 1); la persona incaricata dell'esecuzione può far capo all'aiuto dell'autorità competente (cpv. 3), ovvero la Polizia (v. art. 9 cpv. 1 LACPC).
Nella fattispecie, qualora il convenuto non dovesse dare seguito spontaneamente alla presente decisione, l’istante è autorizzato a chiedere l’intervento della Polizia cantonale affinché la stessa assista e – all’occorrenza – salvaguardi la sicurezza delle parti durante l’allontanamento del mobile oggetto della presente vertenza. A scanso di equivoci va ricordato che il compito di allontanare il mobile non compete alla Polizia, bensì all’istante (o una terza persona da lui incaricata). Per quanto riguarda le spese di allontanamento, compresi eventuali costi di deposito del mobile, dovranno essere assunti provvisoriamente dall’istante, il quale potrà in seguito richiedere al convenuto il rimborso di tutte le spese giustificate, all’occorrenza mediante azione giudiziaria.

12.
Per quanto riguarda il valore litigioso della presente vertenza, stimato in CHF 700.- dall’istante – importo non formalmente contestato dal convenuto –, a mente dell’infrascritto giudice il medesimo non supera i CHF 10'000.-. Avverso la presente decisione è pertanto data la via del reclamo giusta gli art. 319 segg. CPC.

13.
Trattandosi di procedura sommaria (art. 248 lett. b CPC), il termine di reclamo è di 10 giorni (art. 321 cpv. 2 CPC) e non è sospeso dalle ferie giudiziarie (art. 145 cpv. 2 lett. b CPC). Poiché il reclamo non ha effetto sospensivo per legge (art. 325 cpv. 1 CPC), la presente decisione è immediatamente esecutiva, salvo disposizione contraria da parte dell'autorità di ricorso.

14.
Le spese giudiziarie (spese processuali e spese ripetibili; art. 95 cpv. 1 CPC) sono poste a carico della parte soccombente (art. 106 cpv. 1 CPC). Il convenuto, soccombente, è pertanto condannato al pagamento della tassa di giustizia di CHF 500.- e a rifondere all'istante congrue ripetibili, stabilite in CHF 1'000.-.

Il Presidente del Tribunale regionale Moesa decide:

1. L'istanza di tutela giurisdizionale nei casi manifesti (azione negatoria) 14 ottobre 2025 è **accolta**. Di conseguenza, al convenuto C._____ è fatto ordine di rimuovere immediatamente il mobile da giardino (mangiatoia per gatti e relativo cavo elettrico) posizionato nell'area comune del fondo base no ___X RF O.1._____ a ridosso della parete nord dello stabile ICAI no ___Z.

2. L'ordine di cui alla cifra 1 precedente è impartito con la comminatoria dell'art. 292 CP che recita: "*Chiunque non ottempera ad una decisione a lui intimata da una autorità competente o da un funzionario competente sotto comminatoria della pena prevista nel presente articolo, è punito con la multa*".

3. A semplice richiesta dell'istante, la Polizia cantonale dei Grigioni è tenuta a collaborare all'esecuzione della presente decisione. Il compito della Polizia cantonale consiste nel garantire la sicurezza della parte richiedente e laddove necessario permettere l'allontanamento – se del caso con la forza – del mobile in oggetto e relativo cavo elettrico.

4. La tassa di giustizia di CHF 500.- è posta a carico del convenuto.

5. Il convenuto è condannato a versare all'istante CHF 1'000.- a titolo di ripetibili.

6. [Rimedi legale]

7. [Comunicazione]

Per il Tribunale regionale Moesa

Il Presidente La Segretaria