

## **BGE 97 II 320**

Bundesgericht (BGE), 1971-10-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_97 II 320](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_97_II_320)

FR: ATF 97 II 320

IT: DTF 97 II 320

### **Regeste**

Regeste Miteigentum an Grundstücken. 1. Begriff der Verwaltungshandlungen im Sinne von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB (Erw. 4 und 5). 2. Verfahren, in welchem Gesuche zu behandeln sind, die dem Richter auf Grund von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB vorgelegt werden. Bundesrecht und kantonales Recht; Prüfungsbefugnis des Bundesgerichts (Erw. 2, 3 und 6).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La Corte cantonale ha annullato la decisione di prime cure per un vizio di procedura. A suo avviso, l'istanza presentata da Pierolinto Tami doveva essere istruita e giudicata BGE 97 II 320 S. 322 secondo la procedura ordinaria e non il rito sommario in Camera di Consiglio. Nella materia di cui trattasi, la procedura sommaria è ammessa, in virtù dell'art. 4 num. 16 della legge ticinese d'applicazione del Codice civile, per "i provvedimenti che concernono gli atti di amministrazione della proprietà (647 cpv. 2 n. 1)". Tutte le altre decisioni devono essere emanate secondo la procedura ordinaria. A mente della Corte cantonale, l'oggetto dell'istanza litigiosa eccede il quadro delle misure previste dall'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC.

#### **E. 2**

L'impugnata sentenza ha statuito solamente su di una questione di procedura, disciplinata dalla legge cantonale. Trattasi, cioè, d'un punto che concerne il diritto cantonale. Poiché tuttavia l'art. 4 num. 16 della legge ticinese d'applicazione del Codice civile si riferisce all'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC, la Corte cantonale, per decidere sulla procedura applicabile secondo il diritto cantonale, s'è pronunciata, in via preliminare, su di una questione di diritto federale, ossia su quella di sapere se la decisione controversa ha per oggetto un atto d'amministrazione ai sensi dell'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC. Secondo la giurisprudenza, l'applicazione del diritto federale nei considerandi d'una sentenza concernente una questione di diritto cantonale può dar luogo ad un ricorso per riforma solamente allorché, sul punto in discussione, il legislatore cantonale è vincolato da una norma del diritto federale. Unicamente in tal caso è giustificato il controllo da parte della giurisdizione federale, dato che esso è destinato ad assicurare l'osservanza d'una regola imposta dal legislatore federale (RU 80 II 183; 84 II 133 ; 85 II 364 ). Ne discende che la sentenza cantonale è soggetta al riesame del Tribunale federale solamente ove l'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC imponga una procedura sommaria. In caso contrario, spetterebbe al legislatore ticinese determinare in modo indipendente la procedura giudiziaria da seguire e il riferimento ad un principio del diritto federale avrebbe carattere facoltativo: il diritto cantonale potrebbe applicarlo e interpretarlo liberamente né potrebbe parlarsi della violazione d'una norma imposta dal diritto federale. In tale ipotesi il ricorso per riforma non sarebbe ricevibile.

### E. 3

In forma indiretta l'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC riconosce al comproprietario il diritto di "far ordinare" dal giudice, in caso BGE 97 II 320 S. 323 di bisogno, l'esecuzione degli atti d'amministrazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso. Utilizzando il termine "far ordinare" - distinto da quello di "azione", impiegato nell'art. 649 b, cpv. 2 - il legislatore ha manifestato la sua intenzione d'imporre ai Cantoni una procedura rapida e semplice, contrapposta alla procedura ordinaria. Pur non trattandosi in tali casi d'un provvedimento interlocutorio, con validità provvisoria, bensì d'una decisione di natura definitiva, il carattere d'urgenza che possiedono generalmente gli atti d'amministrazione "necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso" giustifica imperiosamente che s'abbia ricorso ad una procedura quanto più semplice e rapida. Il messaggio del Consiglio federale (FF 1962, p. 1848/1849) è categorico al proposito (in questo senso pure: MEIER-HAYOZ, 4a edizione, n. 27, 28, 53 all'art. 647). Il comproprietario può pertanto pretendere sulla base del diritto federale che le controversie di cui all'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC siano risolte secondo una procedura accelerata. Il legislatore ticinese era quindi tenuto, in virtù del diritto federale, ad istituire una procedura speciale, semplice e sollecita, per definire le vertenze a cui si riferisce l'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC. Tale è l'oggetto dell'art. 4 num. 16 della legge cantonale d'applicazione del Codice civile. Ne segue che la censura del ricorrente, fondata sulla violazione dell'art. 647 CC, è ricevibile.

### E. 4

Si pone a questo punto la questione di sapere se l'atto d'amministrazione postulato dall'attore è un atto d'amministrazione necessario a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso, ai sensi dell'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC. La predetta disposizione comprende tutti gli atti d'amministrazione indipendentemente dalla loro importanza, sia che si tratti d'amministrazione ordinaria, o d'atti d'amministrazione "più importanti" ai sensi dell'art. 647 b, o addirittura, in certi casi eccezionali, di lavori di costruzione, quale un muro di protezione contro le valanghe, ad esempio (vedasi al proposito il messaggio citato del Consiglio federale, ibidem, p. 1849/1850; MEIER-HAYOZ, n. 43). L'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC non fa neppure distinzione alcuna circa la natura dell'atto: questo può essere sia un atto materiale, quale una riparazione, sia un atto giuridico, quale l'estromissione d'un locatario, sia un atto giudiziario. BGE 97 II 320 S. 324 Il criterio determinante è che l'atto deve essere "necessario a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso". Il fatto che certi atti rientrino nell'"ordinaria amministrazione" ai sensi dell'art. 647 a, non significa ancora che essi siano necessari, come ritiene invece il ricorrente. L'esito del ricorso dipende dunque unicamente dalla questione di sapere se le misure chieste al giudice - per l'intermedio d'un amministratore - rispondano a tale requisito. Al proposito non possono esservi principi rigidi, né potrebbe essere predisposto un elenco esauriente di atti necessari. Determinanti sono piuttosto le circostanze concrete della fattispecie (MEIER-HAYOZ, n. 49). Conviene precisare che non deve confondersi il concetto d'utilità con quello di necessità. Non tutti gli atti che, secondo una sana valutazione, sono suscettibili di migliorare il reddito, sono necessari (v. MEIER-HAYOZ, n. 48). Secondo l'art. 647 cpv. 2 num. 1, l'atto deve essere necessario a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso. Per quanto concerne questo ultimo concetto (il testo francese, che parla di "utilité de la chose", è meno felice di quello tedesco, che impiega l'espressione "Gebrauchsfähigkeit", e di quello italiano), è evidente che solamente possono essere presi in considerazione atti

destinati a far sì che la cosa continui ad essere idonea al suo uso normale; restano esclusi a tale riguardo gli atti intesi solamente ad ovviare ad una diminuzione del rendimento. Nella fattispecie, gli atti d'amministrazione richiesti dall'attore devono essere quindi esaminati soprattutto sotto il profilo della conservazione del valore. Come ha ritenuto giustamente la Corte cantonale, nel caso presente il provvedimento chiesto dall'attore non è affatto necessario per conservare il valore dell'immobile. Non può in realtà affermarsi che la conclusione d'una locazione a condizioni più vantaggiose per il proprietario sia necessario per impedire una svalutazione dell'immobile. Parlando di "valore", la legge si riferisce principalmente alla conservazione dell'integrità materiale della cosa, che è l'elemento essenziale di valutazione. Trattandosi d'immobile d'affitto, la valutazione dipenderà indubbiamente in certa misura dal reddito. Una valutazione corretta considererà un reddito normale, che un acquirente eventuale sia in grado di conseguire. Nella fattispecie la pretesa BGE 97 II 320 S. 325 insufficienza del reddito, fatta valere dall'attore, trae la sua origine da una convenzione stipulata tra i due fratelli in circostanze speciali, in occasione della ripartizione delle azioni della società locataria. Non consta che detto contratto, di natura particolare, sia tale da ridurre il valore dell'immobile, quand'anche fosse svantaggioso per il proprietario; valutando il reddito dell'immobile, qualsiasi interessato all'acquisto prescinderebbe dalla contingenza allegata dall'attore. La disdetta d'una locazione sarebbe necessaria per conservare il valore d'un immobile solamente se tale misura dovesse permettere l'estromissione d'un locatario il cui comportamento implicasse un deprezzamento dell'immobile stesso: ciò potrebbe avvenire nell'ipotesi d'un esercizio pubblico che compromettesse il buon nome dell'immobile e che potesse dar luogo a sanzioni amministrative. Ben distinto è il caso d'una locazione con il medesimo locatario, a condizioni più vantaggiose per il proprietario.

#### **E. 5**

Una ragione ulteriore milita nello stesso senso. Dal fatto che la legge imponga una procedura semplice e rapida si può dedurre che i casi contemplati dall'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC, quand'anche non costituiscano "misure urgenti", devono presentare nondimeno due requisiti: che la necessità dell'atto possa essere accertata nel corso d'una procedura sommaria, e che l'atto presenti una certa urgenza, tale da giustificare il ricorso ad una procedura accelerata. Nella fattispecie non è data alcuna di queste due condizioni. Il rinnovo della locazione è litigioso in seguito ad una divergenza d'opinione sull'interpretazione della convenzione del 1961: il convenuto ammette solamente un adeguamento del canone nel quadro di detta convenzione, mentre l'attore intende stipulare il rinnovo su basi del tutto nuove. Il giudice è chiamato pertanto a decidere preliminarmente una questione pregiudiziale riguardante l'interpretazione d'un contratto, decisione per la quale la procedura ordinaria è senza dubbio la più idonea. Quanto all'urgenza, va rilevato che le parti hanno trattato per ben sei anni prima di ricorrere al giudice.

#### **E. 6**

Una soluzione diversa potrebbe tutt'al più essere prospettata se all'attore fosse possibile rivolgersi al giudice solamente sulla base dell'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC. Se così fosse, trattandosi di comproprietari che dispongono di parti uguali, l'impossibilità di raggiungere una maggioranza, richiesta BGE 97 II 320 S. 326 dall'art. 647 a, b e c, o l'abuso d'una maggioranza, potrebbero giustificare una interpretazione estensiva dell'art. 647 cpv. 2 num. 1 CC. Ciò non è peraltro il caso. Malgrado il silenzio della legge, la dottrina - come già la giurisprudenza anteriore alla revisione delle disposizioni del codice civile in materia di

comproprietà - riconosce a ciascun comproprietario il diritto di rivolgersi al giudice in mancanza d'accordo o di decisione della maggioranza (v. MEIER-HAYOZ, ibidem, n. 27 e 28). L'attore è quindi senz'altro in grado di ricorrere alla procedura ordinaria.

#### **E. 7**

La Corte cantonale ha statuito che doveva essere annullata tutta la procedura, dato che la via scelta dall'attore non offriva al convenuto sufficienti garanzie processuali. Trattasi d'una questione concernente gli effetti d'un vizio di forma, che è disciplinata unicamente dal diritto processuale cantonale ed è come tale insindacabile in questa sede dal Tribunale federale. Dispositiv Il Tribunale federale pronuncia: Il ricorso è respinto.

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