

## **TI\_GERICHTE 11.1997.201 vom 14. Juli 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-07-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1997.201](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.201)

FR: TI\_GERICHTE 11.1997.201 du 14 juillet 2000

IT: TI\_GERICHTE 11.1997.201 del 14 luglio 2000

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 9**

cpv. 1 CPC) e che nella fattispecie la petizione tende – fra l'altro – alla soppressione di una proprietà per piani (la n. \_\_\_\_\_) gravata da oneri ipotecari per oltre un milione e mezzo di franchi (doc. M3 e Q19), il valore litigioso appare manifestamente superiore a fr. 8000.–. Sotto questo profilo l'appello si dimostra quindi ricevibile. 2. L'attore \_\_\_\_\_ è deceduto in pendenza di causa e i suoi eredi hanno rinunciato all'eredità. Al momento della morte, egli non era già più titolare della proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ né della quota di 2 /

#### **E. 14**

della proprietà per piani n. \_\_\_\_\_ (Foglio ufficiale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pag. \_\_\_\_\_; n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, pag. \_\_\_\_\_). Il processo essendo continuato fra le parti in causa (art. 110 cpv. 1 CPC), al defunto è subentrata per legge – dopo la rinuncia di tutti gli aventi diritto alla successione – l'eredità giacente. Poco importa che l'amministrazione dell'eredità giacente non si interessi della lite. Un'azione intesa a ottenere la rettifica di quote di valore della proprietà per piani (art. 712 e CC) ha effetto costitutivo verso tutti i condomini (DTF 112 II 311 consid. 3; Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, 1988, n. 55 ad art. 712 e CC). Gli attori formano perciò un litisconsorzio necessario ( Vogel , Grundriss des Zivilprozessrechts, 5 a edizione, § 5 n. 54). In concreto l'amministrazione dell'eredità giacente non ha mai dichiarato di voler desistere dalla lite. E siccome nel quadro di un litisconsorzio necessario i litisconsorti diligenti rappresentano i litisconsorti inattivi (art. 46 CPC), nella fattispecie la parte attrice sussiste nel suo intero. Ciò posto, gli atti processuali da essa compiuti sono validi e nulla osta all'esame dell'appello nel merito. 3 . L'appellante contesta preliminarmente la competenza per territorio del giudice adito, sostenendo che la causa – di natura obbligatoria – doveva essere intentata al suo domicilio. L'eccezione è infondata. L'azione promossa contro l'appellante verte, tra l'altro, sulla rettifica di quote di valore della proprietà per piani (art. 712 e cpv. 2 seconda frase CC) ed è ammissibile, in linea di principio, anche per modificare quote di valore stabilite prima della costruzione ( Steinauer in: RVJ 1991 pag. 305 in alto). Contrariamente all'opinione dell'appellante, tuttavia, una simile domanda di rettifica si fonda su un'obbligazione reale ( Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 26 ad art. 712 e CC; Bösch in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basilea 1998, n. 6 ad art. 712 e CC), sicché il convenuto non può prevalersi dell'art. 30 Cost. (art. 59 vCost.; cfr. DTF 105 Ia 25 consid. 1c; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 85 ad art. 712 l CC). Ne discende che a giusto titolo la

petizione è stata inoltrata davanti al giudice del luogo di situazione del fondo (art. 18 cpv. 1 CPC). 4. L'appellante ribadisce l'eccezione relativa alla carenza di legittimazione, adducendo in particolare che la petizione doveva essere diretta anche contro i creditori garantiti da pegni immobiliari, i quali sono direttamente interessati da ogni cambiamento delle quote di valore. L'argomentazione non manca di pertinenza. L'art. 712 e cpv. 2 prima frase CC prevede in effetti che la modificazione delle quote di valore richiede per la sua validità il consenso di tutti gli interessati diretti. Onde la necessità – secondo giurisprudenza – di coinvolgere, come attori o convenuti, tutti i comproprietari cui l'accoglimento dell'azione di rettifica giusta l'art. 712 e cpv. 2 seconda frase CC recherebbe pregiudizio (DTF 112 II 311 consid. 3). L'esistenza di un litisconsorzio necessario essendo un requisito di merito, che va esaminato d'ufficio in ogni stadio di causa (Cocchi/Trezzini, CPC massimato e commentato, Lugano 2000, n. 1 ad art. 41), ci si potrebbe domandare se il principio posto dalla giurisprudenza per i comproprietari non si applichi anche ai titolari di diritti reali limitati suscettibili di essere lesi direttamente da una modifica delle quote di valore. Ciò sembrerebbe il caso, ove si pensi che taluni autori ritengono indispensabile l'accordo di tali titolari affinché i condomini possano modificare consensualmente le quote (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 46 ad art. 712 e CC; Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zurigo 1979, pag. 165 in basso e pag. 166 in alto). Dai piani di cui gli attori chiedono l'approvazione si evince che nella fattispecie dovrebbero essere ridotte le quote di quattro unità: la n. \_\_\_\_\_, la n. \_\_\_\_\_, la n. \_\_\_\_\_ e la n. \_\_\_\_\_, gravate da oneri ipotecari per complessivi fr. 1 030 000.– (doc. A1, M3, Q5, Q6, Q11 e Q14). Gli attori postulano finanche la soppressione di una proprietà per piani, la n. \_\_\_\_\_ (da trasformare in parte comune: act. VII, 1° foglio), sulla quale sono iscritti diritti di pegno per oltre un milione e mezzo di franchi (doc. M3 e Q19). L'accoglimento della petizione potrebbe quindi comportare svantaggi per taluni creditori pignorati, ciò che non è seriamente contestato neppure dagli appellati, i quali riconoscono anzi che di ciò il convenuto “risponderà personalmente” (osservazioni all'appello, ad 5.3 in fine). V'è seriamente da interrogarsi, di conseguenza, se gli attori potessero procedere contro il solo comproprietario che non accetta la rettifica delle quote, senza coinvolgere i titolari dei diritti di pegno sulle quote stesse. Sia come sia, l'interrogativo può rimanere indeciso. Come si vedrà oltre, invero, l'appello deve essere accolto già per altri motivi. La questione può dunque continuare a rimanere aperta. 5. L'appellante lamenta un'errata applicazione dell'art. 712 e cpv. 2 CC, il Pretore non avendo tenuto in debita considerazione i criteri posti a fondamento del calcolo delle quote di valore. Al riguardo il primo giudice si è limitato a rilevare che “tra i piani prodotti all'UR al momento della costituzione della PPP e la situazione definitiva al termine della costruzione vi è una notevole differenza” (sentenza impugnata, pag. 6 in alto) e che le quote di comproprietà non corrispondono più a quelle iscritte a registro fondiario (pag. 3 nel mezzo). Occorre esaminare se, quanto meno nel risultato, simile motivazione resista alla critica. a) Dottrina e giurisprudenza sono unanimi nel ritenere che i comproprietari possono determinare liberamente il valore delle loro quote, le quali non devono necessariamente corrispondere al riparto della proprietà nello spazio (DTF 116 II 59 consid. 5a, 103 II 110 consid. 3a; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 19 ad art. 712 e CC; Bösch, op. cit., n. 4 ad art. 712 e CC; I CCA, sentenza del 14 settembre 1990 nella causa I. contro F., consid. 2). Accanto a fattori oggettivi come la superficie o la volumetria possono entrare in linea di conto, perciò, anche fattori soggettivi come la situazione e la destinazione degli appartamenti, le vie d'accesso, la vista e le immissioni (DTF 116 II 61 consid. 5c; Bösch,

op. cit., n. 4 ad art. 712 e CC; Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 318 n. 1153a). L'ampliamento di un'unità, ad esempio, giustifica una rettifica della quota corrispondente solo nella misura in cui la superficie o la volumetria siano stati considerati nel calcolo iniziale ( Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 28 ad art. 712 e CC). Ne segue che per ammettere una rettifica delle quote di valore è necessario conoscere i criteri che hanno condotto alla determinazione delle quote nell'atto costitutivo (DTF 116 II 62 consid. 6a con riferimenti; ZBGR 77/1996 pag. 379 nel mezzo). b) In concreto gli attori riconoscono bensì che “i criteri per accertare le quote di valore possono essere molteplici e di natura sia quantitativa, sia qualitativa” (osservazioni all'appello, ad 7 pag. 10 in basso), ma non spendono una parola sul metodo adottato in concreto per fissare le quote in origine e invano si cercherebbe nel fascicolo processuale un qualsiasi riferimento al riguardo. Dalla testimonianza del geometra revisore si desume soltanto che per i piani allestiti nel 1984 – non iscritti a registro fondiario – il calcolo dei millesimi è stato compiuto “sulla base della superficie degli appartamenti compresi i muri perimetrali, delle terrazze valutate a un mezzo, tenendo conto anche della superficie dei giardini, del bosco, delle cantine, dei posteggi, della terrazza a tetto e della sauna grottino” (act. VII: verbale del 15 novembre 1989, 2° foglio in alto). Nei piani del 1985, di cui gli attori postulano l'approvazione, non sono considerati invece i muri portanti e si applicano criteri di calcolo apparentemente diversi – almeno in parte – rispetto a quelli del 1984 (verbale citato, 2° foglio a metà; cfr. anche la delucidazione scritta del geometra revisore, del 12 luglio 1993). Resta il fatto che nulla si sa di preciso e di ragionevolmente affidabile sui criteri presi in considerazione nella determinazione iniziale delle quote. Se ne conclude che le domande tendenti all'approvazione e all'iscrizione a registro fondiario del nuovo piano di riparto e della nuova tabella dei millesimi risultano infondate già per i motivi esposti, senza che sia necessario esaminare oltre le condizioni cui l'art. 712 e cpv. 2 CC subordina la rettifica di quote di valore. 6. Non sono destinate a miglior sorte neppure le richieste degli attori intese a far approvare il piano di assegnazione delle parti comuni e il nuovo regolamento della proprietà per piani. Tali domande non rientrano infatti nel campo d'applicazione dell'art. 712 e cpv. 2 seconda frase CC, che conferisce un'azione diretta ai comproprietari – come si è visto – solo per procedere alla rettifica di quote di valore ( Bösch, op. cit., n. 6 ad art. 712 e CC). Gli attori avrebbero quindi dovuto sottoporre previamente le loro richieste all'assemblea dei comproprietari (v. doc. B, pag. 15 in basso, § 25 e 26) e, dandosi il caso, contestare la risoluzione assembleare mediante l'azione prevista dagli art. 712 m cpv. 2 e 75 CC. Tali presupposti fanno totalmente difetto in concreto. Anche su questo punto l'appello si dimostra quindi provvisto di buon diritto e il giudizio impugnato dev'essere riformato di conseguenza. 7. Gli oneri processuali sono posti a carico degli appellati in solido (art. 148 cpv. 1 CC), tenuti a rifondere alla controparte, sempre con vincolo di solidarietà, un'equa indennità per ripetibili. A tale principio sfugge nondimeno \_\_\_\_\_ r, che non ha formulato osservazioni all'appello e non può dunque essere considerata soccombente in questa sede (Rep. 1997 pag. 137 consid. 4). L'esito dell'attuale giudizio impone di riformare anche il dispositivo sulle spese e le ripetibili di primo grado, che vanno addebitate agli attori, soccombenti, sempre con vincolo di solidarietà. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. L'appello è accolto e la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 3000.– e le spese sono poste a carico degli attori in solido, che rifonderanno al convenuto, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 10 000.– per ripetibili. II. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1500.– b) spese fr. 50.– fr. 1550.– da anticipare

dall'appellante, sono posti a carico di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

dell'eredità giacente fu \_\_\_\_\_ in solido, i quali rifonderanno a  
\_\_\_\_\_, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 4000.– per ripetibili di  
appello. III. Intimazione: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3.

Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La

presidente

Il segretario

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