

## **TI\_GERICHTE 11.1998.159 vom 2. Mai 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-05-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1998.159](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1998.159)

FR: TI\_GERICHTE 11.1998.159 du 2 mai 2000

IT: TI\_GERICHTE 11.1998.159 del 2 maggio 2000

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

L'art. 666 cpv. 1 CC stabilisce che la proprietà fondiaria si estingue con la cancellazione dell'iscrizione (“derelizione”) o con la perdita totale del fondo. Il proprietario ottiene la cancellazione dell'iscrizione dichiarando per scritto all'ufficiale del registro fondiario la sua rinuncia chiara e incondizionata alla particella e chiedendo in modo altrettanto chiaro e incondizionato la sua radiazione dal registro fondiario. Non occorre il consenso di eventuali titolari di diritti reali limitati o di obbligazioni reali: tali oneri continuano infatti a sussistere e a gravare il fondo divenuto senza padrone, anche se con la derelizione il proprietario si libera di aggravii per i quali risponde il solo fondo (e non egli personalmente). La derelizione è perfetta al momento in cui il nome del proprietario è cancellato dal libro mastro e la dichiarazione di rinuncia è acquisita ai documenti giustificativi del registro fondiario ( Rey in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, op. cit., n. 5, 6 e 8 ad art. 666 CC con numerosi riferimenti di dottrina e giurisprudenza). Il fondo, divenuto senza padrone, può allora essere occupato da chiunque, salvo che il diritto cantonale ne attribuisca per legge la proprietà a un soggetto determinato ( Rey , op. cit., n. 7 ad art. 666 CC). Nel Ticino “le proprietà private estinte con la perdita del fondo (art. 666 CC)” entrano a far parte, in effetti, del demanio pubblico immobiliare (art. 1 lett. e LDP: RL 9.4.1.1).

#### **E. 3**

Una “derelizione” è prospettabile, per sua natura, nella sola ipotesi di cose materiali. Trattandosi di una quota di comproprietà (bene ideale), il comproprietario può bensì rinunciare, ma la quota abbandonata non rimane senza padrone. Se è libera da oneri, essa va ad accrescere proporzionalmente le quote degli altri comproprietari (“consolidazione”). Se invece è gravata da oneri (diritti reali limitati o obbligazioni reali), essa continua a sussistere come tale e gli altri comproprietari ne divengono titolari in proporzione alla loro rispettiva quota sull'intero fondo ( Rey , op. cit., n. 9 ad art. 666 CC con rinvio a Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 3<sup>a</sup> edizione, n. 71 ad art. 646 CC, e a Liver , Das Eigentum, in: Schweizerisches Privatrecht, vol. V/1, Basilea 1977, pag. 63). Quest'ultima opinione non è unanimemente condivisa. Secondo Piotet, anche la quota gravata da oneri va ad accrescere le quote degli altri comproprietari proporzionalmente alla loro rispettiva quota sull'intero fondo (“consolidazione”); quanto ai diritti reali limitati o alle obbligazioni reali che la gravano, essi continuano a sussistere e il loro contenuto non cambia. A mente del citato autore, in altri termini, nella misura in cui si sono accresciute, le quote di comproprietà rimanenti vengono gravate dagli stessi oneri che colpivano la quota abbandonata: il pegno che gravava la quota abbandonata di un quarto, per esempio, dà

diritto all'aggiudicatario di diventare, in caso di realizzazione forzata, comproprietario del fondo per un quarto; l'usufrutto che gravava la quota abbandonata di un quarto continua a dare all'usufruttuario il diritto di percepire un quarto dei redditi complessivi del fondo e così via (*Nature et mutations des propriétés collectives*, in: *Abhandlungen zum schweizerischen Recht*, vol. 528, Berna 1991, pag. 73 segg., in particolare pag. 74 n. 233). La dottrina dominante critica l'opinione di Piotet (Steinauer, *La pluralité de copropriétés sur un même immeuble*, in: *ZBGR/RNRF* 79/1998 pag. 226 lett. b), il quale a sua volta critica con veemenza la dottrina dominante (*Copropriétés et sous-communautés*, in: *ZBGR/RNRF* 80/1999 pag. 140 seg.).

#### **E. 4**

Nella fattispecie i ricorrenti non contestano che in linea di massima sia possibile rinunciare a una quota di comproprietà. Sostengono tuttavia che una simile rinuncia è inammissibile nel caso specifico, ove l'istante si libera della sua quota su una strada d'accesso dopo avere venduto gran parte dei fondi serviti dalla strada medesima, e ciò nel manifesto intento di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese di manutenzione (ricorso, punto 3a). Comunque sia – essi soggiungono – una rinuncia alla quota non può avvenire in concreto senza il consenso degli altri comproprietari nella loro qualità di persone aventi diritti sul fondo. A loro avviso, del resto, “venisse ammessa la derelizione malgrado l'opposizione degli altri proprietari, verrebbe anche disatteso il principio generale del registro fondiario secondo cui, quando una cancellazione o una modifica di un'iscrizione compromette anche i diritti di altre persone oltre quelli del titolare del diritto che si vuole radiare, occorre che queste altre persone diano il loro accordo alla radiazione” (ricorso, punto 3b).

#### **E. 5**

La prima argomentazione è destinata all'insuccesso ove appena si consideri che la rinuncia alla proprietà di un fondo è, di per sé, un atto lecito e non configura dunque alcun abuso. Come il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare in un caso analogo, risalente al 1924, la sola circostanza che il proprietario di una strada d'accesso faccia atto di derelizione dopo avere venduto i fondi circostanti non basta a denotare malafede (DTF 50 II 235). Anzi, una derelizione avviene proprio – di regola – perché economicamente il fondo comporta per il proprietario più svantaggi che vantaggi (Meier-Hayoz, op. cit., n. 3 ad art. 666 CC). Un'altra questione è sapere se in tal modo il rinunciante possa liberarsi gratuitamente da eventuali oneri di manutenzione assunti a suo tempo come proprietario della strada (DTF 50 II 235). L'interrogativo esula tuttavia dall'attuale controversia e non va risolto in questa sede.

#### **E. 6**

Manifestamente infondata è anche la seconda argomentazione, stando alla quale un comproprietario non potrebbe rinunciare alla sua quota di comproprietà su un fondo senza l'assenso degli altri comproprietari. Intanto la rinuncia è sempre un atto unilaterale, oltre che astratto (Liver, *Der Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte und auf den Miteigentumsanteil*, in: *Festschrift für Walther Hug*, Berna 1968, pag. 353). Oltre a ciò, la rinuncia di un comproprietario non implica maggiori aggravii per gli altri comproprietari, giacché gli oneri a carico della quota abbandonata continuano a gravare l'equivalente di tale quota, seppure essa andasse ad accrescere proporzionalmente – come assevera Piotet – le quote degli altri comproprietari (*Nature et mutations des propriétés collectives*, op. cit., pag. 73 n. 204 [recte: 229] segg.; *Copropriétés et sous-communeautés*, op. cit., pag. 140 seg.).

Anche al proposito il ricorso manca perciò di consistenza.

#### **E. 7**

Più delicato è domandarsi, in realtà, se la rinuncia a una quota di comproprietà non richieda il consenso di chi detenga diritti sulla quota abbandonata, in particolare degli eventuali creditori ipotecari. A prescindere dal fatto però che in concreto i ricorrenti non sono titolari di alcun diritto reale limitato sulla quota derelitta, tale assenso è posto come condizione per la rinuncia alla quota soltanto da Steinauer (*Les droits réels*, vol. II, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 60 n. 1594b), il quale non segue su questo punto la dottrina dominante. Egli equipara infatti una quota di comproprietà a un diritto per sé stante e permanente, la rinuncia al quale presuppone indiscutibilmente l'accordo dei titolari di diritti reali limitati (Rey, op. cit., n. 11 ad art. 666 CC con riferimenti di dottrina e giurisprudenza). Se non che, tale assimilazione non è confortata né da Liver (che afferma il contrario: *Der Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte und auf den Miteigentumsanteil*, op. cit., pag. 371 seg.), né da Rey (che distingue appunto tra quote di comproprietà e diritti reali limitati: op. cit., n. 9 e 11 ad art. 666 CC), né tanto meno da Piotet, il quale ribadisce che “una quota di comproprietà è una proprietà come le altre” (*Copropriétés et sous-communautés*, op. cit., pag. 142 in fondo). Anche per quanto riguarda il consenso di eventuali titolari di diritti sul fondo, il gravame cade pertanto nel vuoto.

#### **E. 8**

Gli oneri processuali vanno a carico dei ricorrenti in solido, i cui interessi pecuniari sono palesemente in gioco nella misura in cui, ritrovandosi contitolari della quota di comproprietà abbandonata, costoro si troveranno ad assumere anche i relativi oneri, sia che la quota relitta rimanga tale sia ch'essa vada ad accrescere le loro quote originarie (art. 28 cpv. 1 lett. b e cpv. 2 LPAm). I soccombenti rifonderanno inoltre a \_\_\_\_\_, che per difendersi si è valsa del patrocinio di un avvocato, un'equa indennità per ripetibili (art. 31 LPAm). Non si giustifica invece di attribuire ripetibili a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, che non hanno formulato osservazioni al ricorso. Per quanto riguarda la comunicazione dell'odierna sentenza, infine, essa deve avvenire anche all'Ufficio federale di giustizia, come stabilisce l'art. 102 cpv. 2 RRF, seppure tale prassi appaia oggi desueta in molti Cantoni (Deschenaux, *Le registre foncier*, in: *Traité de droit privé suisse*, vol. V, tomo II/2, Friburgo 1983, pag. 169 in alto). Per questi motivi, pronuncia: 1. Il ricorso è respinto e la decisione impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 250.– b) spese fr. 50.– fr. 300.– sono posti a carico dei ricorrenti in solido, che rifonderanno a \_\_\_\_\_, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 700.– per ripetibili. 3. Intimazione: – avv. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. dott. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione: – Sezione del registro fondiario e di commercio quale autorità di vigilanza; – Ufficio federale di giustizia. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente \_\_\_\_\_ Il segretario Remedi giuridici Contro la presente sentenza è dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale entro 30 giorni dalla sua intimazione (art. 97 segg. OG).