

TI_GERICHTE 11.2001.104 vom 11. Februar 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-02-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.104

FR: TI_GERICHTE 11.2001.104 du 11 février 2002

IT: TI_GERICHTE 11.2001.104 del 11 febbraio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore non ha stabilito il valore litigioso e gli attori lo hanno semplicemente indicato come “indeterminato”. Un'azione intesa alla modifica di quote di comproprietà persegue nondimeno, almeno indirettamente, uno scopo economico. Ha quindi per principio natura pecuniaria, eventuali difficoltà di calcolo o di stima nulla mutando a tale indole (cfr. DTF 108 II 78 consid. 1a e 1b; 127 III 142, consid. 1 non pubblicato; I CCA, sentenza del 14 luglio 2000 in re. H, consid. 1, massima pubblicata in: BOA n. 22, pag. 16). D'altro lato la determinazione del valore è essenziale per verificare l'appellabilità della sentenza impugnata (art. 15 CPC), oltre che per fissare oneri processuali e ripetibili. Mancando indicazioni al riguardo, gli atti andrebbero ritornati al primo giudice perché fissi il valore della contestazione (art. 13 CPC). Se si pensa però che nelle cause relative al valore di beni mobili o immobili il valore litigioso è determinato dalla domanda (art. 9 cpv. 1 CPC), che nella fattispecie la petizione tende – fra l'altro – alla riduzione da 232 / 1000 a 188 / 1000 della quota di valore della proprietà per piani n. 2521 (richiesta ribadita ancora nel memoriale conclusivo degli attori), che il valore di stima del fondo base assommava già prima della costruzione a fr. 212 688.– e che la proprietà per piani interessata dalla riduzione della quota di valore è gravata da oneri ipotecari per fr. 630 000.– (doc. C, 1° e 18° foglio), il valore litigioso appare già a un primo esame superiore a fr. 8000.–.

E. 2

Solo i convenuti _____, _____ ed _____ hanno impugnato la sentenza. Un'azione intesa a ottenere la rettifica di quote di valore (art. 712 e CC) ha tuttavia effetto costitutivo verso tutti i comproprietari (DTF 112 II 311 consid. 3; Meier-Hayoz/Rey in: Berner Kommentar, Berna 1988, n. 55 ad art. 712 e CC). I convenuti formano pertanto un litisconsorzio necessario (Vogel/Spühler , Grundriss des Zivilprozessrecht, 7 a edizione, pag. 145 n. 54a). E nel quadro di un litisconsorzio necessario i litisconsorti diligenti rappresentano quelli inattivi (art. 46 CPC), di modo che l'appello profitta a tutti e il presente giudizio avrà effetti anche nei confronti degli altri. Quanto agli acquirenti delle proprietà per piani n. _____ e n. _____, essi si sono visti impedire il subingresso nella causa per l'opposizione degli attori (art. 110 cpv. 2 CPC). Nondimeno la sentenza passerà in giudicato anche nei loro confronti (art. 110 cpv. 1 CPC; Rep. 1981 pag. 335 consid. 2; Olgiati, Le norme generali per il procedimento civile nel Canton Ticino, Zurigo 2000, pag. 424). Ciò premesso, nulla osta all'esame dell'appello nel merito.

E. 3

I comproprietari sono liberi di determinare le quote di valore delle singole unità di una proprietà per piani. Tali quote possono dipendere, secondo i criteri scelti dai condomini, da fattori oggettivi, come l'estensione delle superfici in uso esclusivo e l'uso delle parti comuni, o soggettivi, come la vista, gli accessi e le immissioni (DTF 127 III 143 consid. 2 con rimandi). Qualsiasi modifica successiva richiede il consenso di tutti gli interessati diretti e l'approvazione – a maggioranza semplice (Steinauer, *Les droits réels*, vol. I, 3ª edizione, pag. 318 n. 1153b) – dell'assemblea dei condomini (art. 712 e cpv. 2 prima frase CC). Ogni comproprietario inoltre può domandare la rettificazione della sua quota ove questa sia stata determinata erroneamente o sia divenuta inesatta per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze (art. 712 e cpv. 2 seconda frase CC).

E. 4

Il Pretore ha constatato che nel caso in esame tutti i condomini avevano firmato una convenzione di arbitrato mediante la quale incaricavano lo studio d'ingegneria _____ e _____ di verificare e di ricalcolare le quote millesimali delle proprietà per piani, impegnandosi ad accettare incondizionatamente le decisioni del geometra. Per il primo giudice tale patto, il cui tenore è chiaro e univoco, esprime il consenso di tutti i comproprietari alla rettifica delle quote e sostituisce l'approvazione dell'assemblea. Ricordato che ai fini della modifica occorre anche il consenso dei creditori pignorati interessati, il Pretore ha accertato che il creditore ipotecario della proprietà per piani n. 2521, l'unica la cui quota di valore era destinata a diminuire, aveva già consentito alla modifica. Egli ha ritenuto date, quindi, le condizioni per far iscrivere le nuove quote millesimali.

E. 5

Gli appellanti eccepiscono, fra l'altro, che la petizione doveva essere diretta anche contro tutti i creditori garantiti da pegni immobiliari a carico delle proprietà per piani interessate dalle modifiche. A loro avviso non solo i creditori ipotecari della proprietà per piani la cui quota è destinata a diminuire sono toccati dalla nuova ripartizione, ma anche quelli garantiti da pegni immobiliari gravanti le unità le cui quote di valore sono destinate ad aumentare. Gli attori obiettano anzitutto che tale argomentazione è nuova, onde la sua irricevibilità, e che in concreto non si tratta di sopprimere una proprietà per piani né di modificare il valore degli appartamenti, sicché appare dubbio che i creditori possano risultare pregiudicati dalla modifica. Inoltre l'unica proprietà per piani toccata da una diminuzione della quota di valore è la n. 2521 e il relativo creditore pignorato ha già consentito all'operazione.

E. 6

È vero che l'argomentazione appena riassunta è adottata per la prima volta in appello. L'esistenza di un litisconsorzio necessario è tuttavia un presupposto processuale che va esaminato d'ufficio in ogni stadio di causa (art. 97 n. 5 CPC). E, come si è detto, la modifica delle quote di valore richiede il consenso di tutti gli interessati (sopra, consid. 3), come pure il consenso dei creditori ipotecari toccati dalla modifica (in difetto di che essi devono a loro volta essere citati in giudizio: DTF 127 III 147 consid. 5 in fine). Nella fattispecie la questione è dunque di sapere se i creditori ipotecari che vedono aumentare la quota di valore della proprietà per piani oggetto del loro diritto di pegno siano toccati anch'essi dalla modifica. Nella sentenza testé citata il Tribunale federale non si è espresso al riguardo, limitandosi a esemplificare casi in cui si verifichi un pregiudizio per i creditori ipotecari

toccati da una diminuzione della superficie o da un'altra modifica fisica dell'unità interessata, oppure per i creditori della comunione dei comproprietari (DTF 127 III 146 in fondo) o per quelli che beneficiano di un credito ipotecario sul fondo base (DTF 127 III 147 in alto). Siffatte ipotesi non si riguardano l'odierna fattispecie, ove non è in discussione alcuna modifica che comporti un cambiamento fisico delle proprietà per piani o che interessi creditori della comunione o pegni immobiliari a carico del fondo base.

E. 7

Secondo il Pretore solo in caso di diminuzione della quota di valore è prospettabile un pregiudizio per il titolare del diritto di pegno immobiliare. Invero alcuni autori sottolineano l'esigenza di ottenere il consenso dei creditori ipotecari la cui quota diminuisce, senza escludere esplicitamente però l'ipotesi inversa (Meier-Hayoz/Rey , op. cit., n. 46 ad art. 712 e CC; Steinauer , op. cit., pag. 318 n. 1153b; Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, in: RVJ 1991 pag. 300). Altri autori menzionano semplicemente fra i diretti interessati i titolari di diritti reali limitati (Rey , Schweizerisches Stockwerkeigentum, 2^a edizione, pag. 40 nota a piè pagina n. 131; Weber , Die Stockwerkeigentümergeinschaft , tesi, Zurigo 1979, pag. 166 in alto; Bösch in: Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basilea 1998, n. 5 ad art. 712 e CC) o si limitano a rammentare la necessità di procedere alle conseguenti modifiche dei diritti di pegno gravanti le proprietà per piani interessate (Friedrich , Praktischen Fragen in Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum, in: ZGBR 1966, pag. 328 in alto). Del problema in esame si è invece occupato espressamente Ottiker (Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum , tesi, Berna 1972, pag. 153 in alto), il quale rileva la necessità di ottenere il consenso di tutti i creditori ipotecari anche in caso di aumento della quota oggetto del pegno. Egli ricorda che la quota di valore non fissa unicamente la partecipazione di ogni unità alla comunione, ma è determinata pure la ripartizione delle spese comuni, di modo che un aumento ingiustificato della quota può anche ledere direttamente la situazione del creditore ipotecario (op. cit., pag. 152 in basso).

E. 8

Gli appellanti sostengono che il pregiudizio per i creditori ipotecari consiste, in caso di modifica delle quote di valore, in un cambiamento della situazione economica rispetto a quella esistente al momento in cui è stato concesso il credito ipotecario, l'aumento dei millesimi comportando un incremento dei costi (come le spese condominiali e gli oneri fiscali) a carico dei fondi gravati e dei relativi proprietari. Invero v'è da interrogarsi se un aumento degli oneri a carico del comproprietario – che fra l'altro non necessariamente coincide con il debitore del mutuo garantito da pegno immobiliare – costituisca per il creditore ipotecario un danno diretto . Sia come sia, il creditore ipotecario può essere direttamente toccato dalla modifica della quota millesimale – come in concreto – ove all'aumento della quota non corrisponda una proporzionale modifica fisica dell'unità per piani. In caso di realizzazione forzata della proprietà per piani le eventuali spese d'amministrazione sono prelevate prioritariamente, infatti, dalla somma ricavata all'incanto (art. 144 cpv. 3 LEF; Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite, Losanna 2000, n. 27 ad art. 144 LEF). E l'amministrazione dell'immobile comprende il pagamento di oneri correnti, come le spese per il gas, l'acqua e l'elettricità (art. 17 RFF), senza dimenticare le spese eccezionali (art. 18 RFF). Tali oneri, salvo diversa disposizione del regolamento della proprietà per piani, sono ripartite proporzionalmente al valore delle quote (art. 712 h cpv. 1 CC). Ne segue che, nel caso in cui la somma ricavata

non basti a soddisfare tutti i creditori ipotecari, costoro possono essere direttamente pregiudicati dalla modifica, poiché vedono diminuire la parte di ricavo assegnata loro al momento dell'eventuale riparto.

E. 9

Per gli appellati la giurisprudenza federale andrebbe “letta analogamente all'applicazione degli art. 808 segg. CC, segnatamente dell'art. 811 CC, in caso di diminuzione del valore del pegno”. L'argomentazione, oltre che poco chiara, è destituita di buon diritto. Secondo l'art. 811 CC, qualora venga alienata una parte del fondo di valore inferiore a un ventesimo del credito pignoratorio, il creditore non può rifiutare lo svincolo di tale quota, purché gli sia rimborsata una parte proporzionata del credito o il rimanente del fondo gli offra una garanzia sufficiente. Invero Ottiker propugna l'applicabilità di siffatto principio nell'ambito di una modifica delle quote di valore (op. cit., pag. 153 verso l'alto). Ciò non toglie che il creditore ipotecario deve essere interpellato in merito e, in mancanza di un suo consenso, citato in giudizio.

E. 10

Gli attori obiettano inoltre che la maggior parte degli aumenti delle quote sono assai contenuti, sicché l'incremento delle spese condominiali e degli oneri fiscali appare irrisorio. Osservano che gli aumenti più consistenti riguardano le due proprietà per piani di _____, il quale è stato fino a poco tempo addietro direttore della banca titolare dei pegni immobiliari sulle citate proprietà per piani, motivo per cui verosimilmente l'istituto non avrebbe concesso il consenso alla modifica. Per tacere del fatto che le asserite minime conseguenze della modifica non sono state dimostrate, la circostanza appare irrilevante dal profilo giuridico. Intanto non è possibile fissare un criterio per distinguere le modifiche di poco conto da quelle più importanti, l'incidenza delle quote dipendendo da svariati fattori, come il valore del fondo base o l'entità degli oneri comuni. Inoltre eventuali legami privilegiati fra un comproprietario e il suo creditore ipotecario nulla mutano ai diritti di quest'ultimo. Nella fattispecie anche le proprietà per piani n. _____, _____, _____, _____ e _____, le cui quote sono destinate ad aumentare, risultano gravate da pegni immobiliari. Ciò posto, la pretesa degli attori di ignorare i creditori pignoratizi, figuranti sui relativi estratti (cfr. doc. C), non può essere condivisa. Su questo punto l'appello merita accoglimento e la modifica delle quote di valore delle proprietà per piani deve essere respinta, senza che occorra esaminare le altre censure sollevate dagli appellanti, in particolare in merito all'interpretazione della convenzione d'arbitrato e alla necessità di aggiornare i titoli ipotecari.

E. 11

Il Pretore ha accolto parzialmente, inoltre, la domanda di modificare la descrizione della proprietà per piani n. 2521, appartenente agli attori, giacché il cambiamento appare rilevante per quanto attiene ai locali situati nel sottotetto, mentre negli altri casi le modifiche proposte, di dettaglio, non giustificano cambiamenti. Egli ha pure accolto, siccome conforme alla realtà, la richiesta di cancellare la menzione di “proprietà per piani prima della costruzione”. Gli appellanti, pur postulando l'integrale rigetto della petizione, dichiarano espressamente di non contestare quest'ultimo dispositivo e chiedono anzi, nelle loro domande, la cancellazione della predetta menzione. Sotto questo aspetto l'appello è quindi privo di oggetto. Quanto alla domanda di modifica della descrizione della proprietà per piani n. _____, essi ne chiedono la reiezione “nella misura in cui dipenda dalla

decisione d'appello sugli altri dispositivi”, ma non spiegano per quale ragione i diversi dispositivi del giudizio impugnato dovrebbero essere connessi, né si confrontano con le ragioni addotte dal Pretore. Al riguardo il gravame – insufficientemente motivato – si rivela finanche irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f combinato con il cpv. 5 CPC).

E. 12

Gli oneri del giudizio odierno seguono la reciproca soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC). Gli appellanti ottengono causa vinta sulla modifica delle quote di valore, soccombono sulla modifica della descrizione della proprietà per piani n. _____ e vedono dichiarare privo d'oggetto il ricorso per quanto attiene alla cancellazione della nota menzione. Tutto ben ponderato, appare equo dunque suddividere gli oneri processuali fra ricorrenti e appellati in ragione di metà ciascuno, compensando le ripetibili. Le parti vanno tenute altresì al pagamento dei costi con vincolo di solidarietà, rispettivamente fra litisconsorti attivi e passivi (art. 148 cpv. 4 CPC). A tale principio sfuggono i convenuti _____

_____, _____ e _____, che sono rimasti silenti in appello e non possono dunque essere considerati soccombenti (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 in considerazione del vicendevole grado di soccombenza vanno addebitati, sempre con vincolo di solidarietà, agli attori per tre quarti e ai convenuti _____, _____ ed _____ per il rimanente quarto, con obbligo per i primi di rifondere ai secondi un'indennità per ripetibili ridotte. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: I. Nella misura in cui è ricevibile e non è divenuto privo d'oggetto, l'appello è parzialmente accolto e la sentenza è così riformata:

1. La petizione è parzialmente accolta, nel senso che: 1.1. _____ L'ufficiale del registro fondiario del Distretto di _____ è invitato a modificare la descrizione della proprietà per piani n. _____, pari a 232 / 1000 della particella n. _____ RFD di _____ come segue: “Comproprietà del fondo particella n. _____, con diritto esclusivo sull'unità n. 8 composta di: soggiorno, cucina, studio, 2 camere, atrio, bagno, doccia, lavanderia, corridoio, terrazza e scala al III piano; scala interna, studio, giochi, locale hobby, doccia nel sottotetto come al piano di ripartizione”.

1.2. _____ L'ufficiale del registro fondiario del Distretto di _____ è invitato a cancellare la menzione “proprietà per piani prima della costruzione” iscritta sulla particella n. _____ RFD di _____ 1.3. _____ Ogni altra domanda è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 2000.– e le spese di fr. 500.–, il cui saldo va anticipato dagli attori, sono posti per tre quarti a carico di questi ultimi in solido e per un quarto a carico di _____, _____ ed _____

Ferrari in solido. Gli attori rifonderanno inoltre, con vincolo di solidarietà, di fr. 6000.– complessivi per ripetibili ridotte a _____, _____ ed _____ II. Gli oneri processuali consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1000.– b) spese _____ fr. 50.– fr. 1050.– sono posti a carico delle parti in ragione di metà ciascuno, compensate le ripetibili. III. Intimazione a: – avv. dott. _____

_____, _____; – avv. _____, _____; – _____ e _____, _____; – _____ e _____, _____

Comunicazione a: – Pretura del Distretto di Bellinzona; – Ufficio dei registri del Distretto di _____ (dopo il passaggio in giudicato). Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente _____ La segretaria _____

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