

## **TI\_GERICHTE 11.2005.154 vom 27. Dezember 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-12-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2005.154](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2005.154)

FR: TI\_GERICHTE 11.2005.154 du 27 décembre 2010

IT: TI\_GERICHTE 11.2005.154 del 27 dicembre 2010

### **Regeste**

Proprietà per piani: la Comunione dei comproprietari può acquistare un fondo in proprio nome?

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

In concreto l'ufficiale del registro fondiario ha respinto le richieste di iscrizione con l'argomento che a norma dell'art. 648 cpv. 2 CC le operazioni proposte esigono il consenso di tutti i comproprietari, mentre nella fattispecie uno di loro si era opposto e un altro si era astenuto. L'autorità di vigilanza non ha condiviso tale punto di vista, rilevando che l'acquisto dei 5 m<sup>2</sup> di terreno era quello di migliorare l'accesso veicolare al fondo del condominio, ciò che rientrava nelle previsioni dell'art. 647 d CC (il quale presuppone la sola maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa). L'autorità di vigilanza ha approvato invece l'opinione dell'ufficiale per quanto riguardava l'iscrizione della servitù sul fondo della proprietà per piani, seppure l'esercizio del passo avrebbe interessato solo una piccola porzione della particella n. 1793. Il regolamento per l'uso e l'amministrazione del "RI 1" – essa ha sottolineato – non concede infatti deroghe. Per di più – essa ha aggiunto – l'assemblea dei comproprietari è stata chiamata a esprimersi solo sull'acquisto dei 5 m<sup>2</sup> di terreno e non anche sul relativo aggravio, per il quale non ha quindi rilasciato autorizzazione alcuna. Onde, in definitiva, l'impossibilità di procedere alle iscrizioni richieste nella fattispecie.

#### **E. 3**

L'appellante non contesta che per iscrivere una servitù di passo su una particella sottoposta al regime della proprietà per piani occorra l'assenso di tutti i comproprietari. Fa valere però che nel caso in esame non si tratta di gravare il fondo in proprietà per piani originario, ma i 5 m<sup>2</sup> oggetto della compravendita. Che poi lo scorporo gravato venga annesso alla particella n. 1793 poco importa, quest'ultima non subendo nella sua primitiva conformazione aggravio alcuno. D'altro canto – fa notare l'appellante – la servitù prediale non poteva essere costituita sui 5 m<sup>2</sup> di superficie prima che questi fossero aggregati al fondo in proprietà per piani, occorrendo per la costituzione del diritto reale limitato almeno due fondi: quello serviente e quello dominante.

#### **E. 4**

Una Comunione di comproprietari non gode della personalità giuridica, ma per ragioni pratiche, per economia di giudizio e per sicurezza del diritto la legge le riconosce una certa capacità processuale. Essa acquista così in proprio nome i beni risultanti dalla sua amministrazione, in particolare i contributi dei comproprietari e le disponibilità che ne risultano, così come è titolare del fondo di rinnovazione (art. 712 l cpv. 1 CC). Essa può, in

suo nome, stare in giudizio come attrice o convenuta, può escutere o essere escussa (art. 712 I 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 (RtiD II-2008 pag. 657 consid. 2a con rimando).

#### **E. 5**

La Comunione dei comproprietari può dunque – in estrema sintesi – essere titolare di diritti e obblighi, oltre che avere un patrimonio proprio (DTF 119 II 408 consid. 5; RtiD I-2005 pag. 802 consid. 4a con rinvii di dottrina e giurisprudenza), purché ciò serva e rientri nella gestione e nell'amministrazione della proprietà per piani (Wermelinger, *La propriété par étages*, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 538 segg., ad art. 712 I CC). L'amministrazione di un condominio non abbisognando, di regola, della proprietà di altri immobili, la Comunione dei comproprietari non può pertanto diventare proprietaria di fondi. Eccezioni possono ammettersi, secondo la dottrina maggioritaria, ove la Comunione acquisti una proprietà per piani esercitando un diritto di prelazione convenzionale o in seguito a realizzazione forzata del pegno (ipoteca legale) per mancato pagamento di contributi, oppure nell'ipotesi in cui procuri un appartamento al portinaio, sempre che la mole dell'immobile giustifichi l'acquisto (Wermelinger, *op. cit.*, n. 74 segg. ad art. 712 I CC con gli autori citati).

#### **E. 6**

Nelle circostanze descritte non si ravvisa un'eccezione nel senso testé accennato, di modo che difficilmente si intravede come la Comunione dei comproprietari potesse acquistare il noto scorporo di terreno. L'autorità di vigilanza equipara l'operazione a un "lavoro utile" nell'accezione dell'art. 647 d cpv. 1 CC, per il quale basta la maggioranza qualificata dei comproprietari (decisione impugnata, n. 4 pag. 2 a metà), ma l'assunto poco convince. Sia come sia, con il rogito del 25 gennaio 2005 la Comunione dei comproprietari non si è limitata a comperare i noti 5 m<sup>2</sup> di terreno, ma ha anche gravato questi ultimi di una servitù in favore del fondo della venditrice, operazioni che dovevano essere ratificate entrambe dall'assemblea dei comproprietari (rogito menzionato, pag. 4 n. 7). In realtà i condomini riuniti in assemblea il 7 febbraio 2005 sono stati invitati a deliberare, tra l'altro, sul seguente oggetto:

#### **E. 11**

Modifica uscita su \_\_\_\_\_ a) Acquisto di un pezzo di terreno di circa 5 m<sup>2</sup> della particella n. 2933 (\_\_\_\_\_). Preventivo fr. 5000.–. Finanziamento. Nulla indicava che sul terreno acquistato dovesse costituirsi una servitù di passo pedonale e veicolare in favore della particella n. 2933. L'assemblea dei comproprietari ha quindi approvato (con un voto contrario e un'astensione) l'acquisto della porzione di terreno, ma non – come rileva a giusto titolo l'autorità di vigilanza – della porzione gravata di servitù. Né si può semplicemente presumere che l'assemblea fosse d'accordo di acquisire lo scorporo di terreno anche a quelle condizioni. Firmando il rogito, la Comunione dei comproprietari ha quindi trasceso i limiti del mandato. A ragione di conseguenza, anche se per motivi diversi da quelli addotti, l'ufficiale del registro fondiario ha rifiutato l'iscrizione della compravendita. Ciò ha reso senza oggetto le altre due istanze di iscrizione. 7. Gli oneri del giudizio odierno seguono la soccombenza della ricorrente (art. 28 cpv. 1 lett. b LPAmM). L'autorità di vigilanza e l'ufficiale del registro fondiario sono intervenuti nell'ambito delle attribuzioni loro conferite

dalla legge: non si giustifica pertanto di accordare loro ripetibili (art. 68 cpv. 3 LTF per analogia) , per altro neppure rivendicate. 8. Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale, la vigilanza sulla tenuta del registro fondiario è suscettibile di ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. b n. 2 LTF), apparentemente senza riguardo al valore litigioso (sentenze del Tribunale federale 5A\_35/2008 del 10 giugno 2008, consid. 2; 5A\_346/2009 del 12 agosto 2009, consid. 1.1, non pubblicato in DTF 135 III 585). 9. La comunicazione dell'odierno giudizio avviene anche all'Ufficio federale di giustizia, come stabilisce l'art. 102 cpv. 2 RRF , seppure tale prassi sia oggi desueta in molti Cantoni ( Deschenaux , Le registre foncier, in: *Traité de droit privé suisse*, Vol. V/II.2, Friburgo 1983, pag. 169). 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. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– sono posti a carico della ricorrente. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione: – ; – Divisione della giustizia quale autorità di vigilanza sul registro fondiario; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Locarno. Comunicazione all'Ufficio federale di giustizia, Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello Il presidente Il segretario Rimedi giuridici

Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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