

## **TI\_GERICHTE 11.2009.104 vom 3. Mai 2011**

TI Tribunale d'appello, 2011-05-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2009.104](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2009.104)

FR: TI\_GERICHTE 11.2009.104 du 3 mai 2011

IT: TI\_GERICHTE 11.2009.104 del 3 maggio 2011

### **Regeste**

Comproprietà: richiesta intesa a ottenere atti di amministrazione necessari

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Riassunta la nozione di “atti d'amministrazione” nel senso dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC, il Pretore ha ritenuto che nella fattispecie l'intervento chiesto dalle istanti non fosse necessario né per conservare il valore della strada coattiva né per mantenerla idonea all'uso. Ancorché avrebbe migliorato la situazione dei luoghi, a suo avviso l'intervento non appariva necessario. Esso si riconduceva semplicemente all'intenzione delle istanti di costruire le tre case monofamiliari secondo il progetto sottoposto all'autorità comunale, creando un accesso veicolare alla strada attraverso lo sbancamento del declivio sulla particella in proprietà coattiva. Se non che – ha soggiunto il primo giudice – tale intenzione non può essere concretata mediante l'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC, poiché i presupposti di tale istituto devono essere dati per la comproprietà e non per il fondo delle istanti.

#### **E. 3**

Le appellanti rilevano che la strada in questione permette di accedere a tutte le proprietà dei convenuti, ma non alla loro, la rupe posta sul ciglio della strada impedendo qualsiasi collegamento. Ciò crea una manifesta disparità di trattamento, la “\_\_\_\_\_” essendo destinata a servire tutti i fondi che partecipano alla comproprietà coattiva. La formazione di un accesso mediante rimozione del declivio e allargamento del campo stradale costituisce perciò un lavoro necessario nel senso dell'art. 647 c CC. Esso permette di mantenere la strada idonea all'uso anche per la particella n. 642, non altera la destinazione della medesima e ne consente anzi un miglior godimento, per di più senza spese per gli altri comproprietari. Che l'opera si inserisca in un più ampio progetto di sfruttamento edilizio poco importa, l'uso della strada dovendo essere loro garantito come agli altri comproprietari.

#### **E. 4**

Nella fattispecie le istanti pretendono di avere convenuto tutti i comproprietari della particella n. 639, ma in realtà hanno tralasciato \_\_\_\_\_, proprietaria della particella n. 644 (e di 1 / 14 della coattiva: doc. E e P) e \_\_\_\_\_ r, comproprietaria della particella n. 1217 (e di 1 / 28 della coattiva: doc. E, S e ispezione del registro fondiario della particella n. 1288), che non risultano avere formalmente dichiarato in anticipo di accettare l'esito del processo. Esse hanno quindi convenuto un litisconsorzio incompleto. Poco importa che i comproprietari non abbiano mosso obiezioni al riguardo. I presupposti processuali andavano verificati d'ufficio in ogni stadio di causa (art. 97 prima frase e n. 5 CPC ticinese), poiché la loro mancanza implicava la nullità dell'atto compiuto (art. 142 cpv. 1 lett. a CPC

ticinese). E la sanzione della nullità si applicava, oltre che agli atti processuali, anche alle sentenze impugnate con appello o ricorso per cassazione (art. 146 CPC ticinese). Di per sé, gli atti dovrebbero dunque essere ritornati al Pretore perché assegni alle istanti un termine adeguato per completare l'istanza con l'indicazione della convenuta omessa (art. 47 CPC ticinese). Considerato che – come si vedrà in seguito – l'appello è destinato all'insuccesso, un rinvio al Pretore si esaurirebbe tuttavia in un esercizio di giurisdizione. Giova procedere quindi senza indugio all'esame del ricorso.

## **E. 5**

AP 1 e AP 2 si sono rivolte al Pretore – come detto – per ottenere l'autorizzazione di formare in virtù dell'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC un collegamento stradale tra la loro proprietà e la particella coattiva n. 639. Ora, la norma appena citata permette a ogni comproprietario di far eseguire, dandosi il caso per via giudiziaria, atti d'amministrazione o lavori di costruzione necessari per conservare il valore della cosa e mantenerla idonea all'uso. La richiesta però va diretta in primo luogo alla comunione dei comproprietari, la quale dev'essere chiamata a decidere sulla necessità dell'intervento. Solo se la comunione non decide oppure se la richiesta non raccoglie l'adesione della maggioranza è possibile adire il giudice ( Brunner/Wichtermann in: Basler Kommentar, ZGB II, 3<sup>a</sup> edizione, n. 53 e 54 ad art. 647; Rey , Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 2<sup>a</sup> edizione, pag. 186 n. 679; Wermelinger in: Zürcher Kommentar, edizione 2010, n. 126 ad art. 712 a CC; Thurnherr , Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockeigentum, Zurigo/Basilea/Ginevra 2010, pag. 72 n. 139) . In concreto non risulta che prima di rivolgersi al Pretore le istanti abbiano interpellato la comunione dei comproprietari – o quanto meno i singoli comproprietari – per appurare l'esistenza di una maggioranza favorevole alla loro richiesta, tant'è che davanti al Pretore almeno 10 comproprietari su 19 della particella n. 639 hanno dichiarato di opporsi. Ci si potrebbe domandare quindi se l'istanza non andasse dichiarata improponibile già per tale ragione. Sia come sia, l'interrogativo può rimanere aperto per le considerazioni che seguono.

## **E. 6**

L'art. 647 cpv. 2 n. 1 CC riguarda l'esecuzione di lavori di costruzione necessari per conservare il valore della proprietà e mantenere quest'ultima idonea all'uso. Tali condizioni non sono cumulative ( Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, edizione 1981, n. 57 ad art. 647 CC; Brunner/Wichtermann , op. cit., n. 49 ad art. 647 CC; Thurnherr , op. cit., pag. 66 n. 131) . Criterio determinate è di conseguenza la necessità, non l'utilità dell'intervento. Ora, “necessari” possono rivelarsi, oltre a lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovamento, anche nuove installazioni imposte per motivi di sicurezza, come pure per conservare lo stato o l'uso del bene nel quadro dello scopo inizialmente previsto . Anche la costruzione di una strada a un fondo sprovvisto di accesso sufficiente può costituire un lavoro necessario (ZBGR 85/2004 pag. 393; Brunner/Wichtermann , op. cit., n. 51 ad art. 647 CC; Rey, op. cit., pag. 187 n. 680 ; Wermelinger , op. cit., n. 127 ad art. 712 a CC; Thurnherr , op. cit., pag. 74 n. 143). Nella fattispecie è senz'altro verosimile che la strada in proprietà coattiva sia stata concepita per consentire l'accesso a tutti i fondi appartenenti ai proprietari della coattiva. Quanto alla particella n. 642, posta in zona edificabile, è pacifico che essa non è raggiungibile dalla strada a causa del declivio dovuto a una rupe. Ciò premesso, si può convenire che senza accesso alla strada lo scopo per cui la proprietà coattiva è stata costituita venga meno per il fondo delle appellanti, pregiudicandone l'uso e il godimento. Il problema è che tutto si ignora nel caso specifico sul



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