

# **TI\_GERICHTE 11.2016.98 vom 9. Oktober 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-10-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2016.98](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2016.98)

FR: TI\_GERICHTE 11.2016.98 du 9 octobre 2017

IT: TI\_GERICHTE 11.2016.98 del 9 ottobre 2017

## **Regeste**

Registro fondiario: ricorso contro la cancellazione di servitù da parte dell'ufficiale

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Nella decisione impugnata l'autorità di vigilanza ha ricordato che a norma dell'art. 956 a cpv.

### **E. 3**

La ricorrente contesta che AO 1 potesse ottenere da sé solo la cancellazione delle note servitù “con il solo e manifesto intento di non contribuire alle spese di manutenzione di alcune installazioni comuni”, ciò che compromette “l'intero e complesso assetto del Q\_\_\_\_\_”. A mente sua, in mancanza dei consensi per la cancellazione delle servitù da parte “dei terzi che dispongono di diritti reali limitati sui fondi dominanti” (come i creditori ipotecari), la decisione impugnata va annullata, anche perché con la rinuncia alle servitù le proprietà per piani del fondo dominante subiscono un netto deprezzamento dovuto alla perdita del diritto d'uso di determinate strutture comuni al “supercondominio”. Inoltre, secondo la ricorrente, l'ufficiale del registro fondiario non poteva dar seguito alla richiesta di cancellazione, poiché l'art. 740 a cpv. 1 CC non è applicabile. A suo parere, la norma è superata dal regolamento per la gestione delle strutture comuni del Q\_\_\_\_\_, il quale prevede che per la definizione dei termini di gestione, uso e ripartizione delle spese delle parti comuni è data la competenza dell'assemblea dei comproprietari. Ciò esclude la possibilità di rinunciare unilateralmente alle servitù. Per di più, prosegue la ricorrente, il citato regolamento non consente di uscire dalla comunione rinunciando alle servitù giusta l'art. 740 a cpv. 2 CC. Infine, secondo la ricorrente, la rinuncia unilaterale alle servitù, che trascenderebbe finanche nell'abuso di diritto, non è ammissibile, poiché la mancata partecipazione alla gestione e al finanziamento delle varie strutture comuni comprometterebbe gravemente la stabilità, l'attrattività e la vivibilità del quartiere.

### **E. 4**

Come si è visto, la decisione impugnata poggia su una doppia motivazione. Per un verso l'autorità di vigilanza sul registro fondiario ha definito il ricorso irricevibile, per altro verso l'ha respinto poiché – in estrema sintesi – mancando una convenzione integrativa annotata nel registro fondiario, il beneficiario poteva rinunciare unilateralmente a diritti di servitù senza dover interpellare previamente eventuali altri titolari interessati. Ora, quando una decisione è sorretta da più motivazioni indipendenti (alternative o sussidiarie), l'una di esse bastando da sé sola per definire l'esito della causa, il ricorrente deve confrontarsi con tutte quante, sotto pena di inammissibilità del ricorso, e un'impugnazione può essere accolta unicamente se le critiche volte contro ogni motivazione risultano fondate (DTF 138 III 735

consid. 3.4 con rinvio, 138 I 100 consid. 4.1.4; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2016.89 del

#### **E. 7**

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). Il valore litigioso non parrebbe determinante (sentenza del Tribunale federale 5A\_614/2008 del 26 novembre 2008, consid. 1, in: ZBGR 92/2011 pag. 370 e sentenza 5A\_593/2012 del 1° novembre 2012, consid. 1 in: ZBGR 94/2013 pag. 277; v. anche Mooser , op. cit., n. 53 ad art. 956 a CC; Schmid , op. cit., n. 8 ad art. 956 b CC).

#### **E. 8**

La comunicazione dell'odierno giudizio avviene anche all'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario (UFRF: art. 7 ORF), il quale esercita l'alta vigilanza sulla tenuta del registro fondiario ed è legittimato a impugnare le decisioni su ricorso in materia di registro fondiario dinanzi al Tribunale federale (art. 956 a cpv. 2 n. 3 CC, art. 6 cpv. 3 lett. j ORF). Per questi motivi, pronuncia: 1. Il ricorso è irricevibile. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 1000.– sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà ad AO 1 fr. 1500.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv.; – avv.; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di; – Divisione della giustizia quale autorità di vigilanza sul registro fondiario. 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

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 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). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisorie (art. 46 cpv. 2 LTF).

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