

# **TI\_GERICHTE 11.2019.107 vom 5. Oktober 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-10-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2019.107](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2019.107)

FR: TI\_GERICHTE 11.2019.107 du 5 octobre 2020

IT: TI\_GERICHTE 11.2019.107 del 5 ottobre 2020

## **Regeste**

Derelizione di una quota di comproprietà coattiva ("dipendente")

## **Erwägungen**

### **E. 1**

CC) alla prima Camera civile di appello secondo le disposizioni della legge di procedura per le cause amministrative (art. 6 LRF: RL 216.100). In concreto la decisione della Divisione della giustizia è pervenuta a RI 1 al più presto il 21 agosto 2019. Depositato il 19 settembre 2019 (timbro postale sulla busta d'invio), il ricorso in esame è pertanto tempestivo.

### **E. 2**

Un ricorso alla prima Camera civile di appello in materia di registro fondiario è diretto contro la decisione emanata dall'autorità di vigilanza, ma l'Ufficio del registro fondiario rimane parte in causa (I CCA, sentenza inc. 11.2016.98 del 9 ottobre 2017, consid. 1 con rinvio a Schmid in: Basler Kommentar, ZGB II, 6<sup>a</sup> edizione, n.31 ad art. 956 a ). Potrebbero avere qualità di parte anche terze persone, i cui interessi sarebbero toccati dall'accoglimento del ricorso, a cominciare nella fattispecie dai titolari cui sono intestate le altre quote della comproprietà coattiva (art. 3 cpv. 1 LPAm; Steinauer, Les droits réels, vol. I, 6<sup>a</sup> edizione, pag. 347 n. 1199; v. anche: I CCA, sentenza inc. 11.2003.71 del 29 settembre 2006 consid. 1). La questione di sapere se costoro debbano essere interpellati dalla Camera può rimanere in sospeso. Sarà approfondita nel caso in cui il ricorso dovesse apparire provvisto di buon diritto.

### **E. 3**

Alla replica spontanea RI 1 acclude una dichiarazione di rinuncia a una quota di coattiva nel Comune di \_\_\_\_\_ inoltrata da due comproprietari all'ufficiale del registro fondiario nel gennaio del 2014 e iscritta a registro dall'ufficiale il 29 gennaio 2014 senza esigere alcun consenso. Tale documento figura già agli atti (nell'inc. n. 04/2019 richiamato). La sua produzione risulta dunque superflua.

### **E. 4**

All'autorità di vigilanza il ricorrente rimprovera anzitutto di non avergli comunicato le osservazioni dell'ufficiale del registro fondiario al suo ricorso, precludendogli il diritto di essere sentito. La censura non manca di fondamento, giacché non risulta che le osservazioni formulate al ricorso il 23 maggio 2019 dall'ufficiale del registro fondiario siano state intimare a RI 1. L'autorità di vigilanza ha quindi commesso una negligenza manifesta. Prima di statuire essa avrebbe dovuto verificare che il ricorrente avesse avuto modo di esaminare le argomentazioni dell'ufficiale e, volendo, di replicare sollecitamente (DTF 142

III 53 consid. 4.1.1 con rinvii). Sta di fatto che una disattenzione del diritto d'essere sentito può ritenersi sanata se l'interessato ha potuto esprimersi liberamente dinanzi a un'autorità superiore provvista di piena cognizione in fatto e in diritto, sempre che la violazione non sia particolarmente grave o che la violazione, pur grave, possa essere rimediata dall'autorità di ricorso poiché rinviare gli atti all'autorità inferiore risulterebbe un'operazione sproporzionata e causerebbe inutili perdite di tempo (I CCA, sentenza inc. 11.2019.21 del 23 dicembre 2019, consid. 5e con rimando a DTF 142 II 226 consid. 2.8.1). Nel caso specifico RI 1 ha potuto esprimersi liberamente dinanzi a questa Camera, munita di piena cognizione e abilitata, in virtù del principio inquisitorio che governa la procedura amministrativa, a esaminare anche nuove allegazioni di fatto e nuovi mezzi di prova (art. 99 cpv. 4 con rinvio all'art. 70 cpv. 2 LPAmM). Davanti alla Camera inoltre RI 1 ha potuto replicare spontaneamente alle osservazioni che l'ufficiale del registro fondiario ha presentato il 3 dicembre 2019 in questa sede. Ancorché al limite, la disattenzione del diritto d'essere sentito può quindi reputarsi sanata. Annullare la decisione impugnata e chiamare l'autorità di vigilanza sul registro fondiario a statuire nuovamente si tradurrebbe con ogni verosimiglianza, nella fattispecie, in un mero esercizio di giurisdizione. Dovesse verificarsi ad ogni modo, in futuro, che l'autorità di vigilanza non suole notificare agli interessati le osservazioni ai ricorsi formulate dall'ufficiale del registro fondiario, l'annullamento per vizio di forma della decisione che sarà stata impugnata in appello si rivelerà inevitabile.

## **E. 5**

Nella decisione impugnata l'autorità di vigilanza ha ricordato che, dandosi derelizione di una quota di comproprietà ordinaria, tale quota non rimane senza padrone poiché ha natura puramente ideale. Se libera di oneri, essa va automaticamente ad accrescere in proporzione le quote degli altri comproprietari. Se invece è gravata di oneri, essa continua a sussistere anche dopo la derelizione e gli altri comproprietari ne divengono titolari proporzionalmente alla loro quota sull'intero fondo (Rep. 2000 pag. 167 consid. 2). Un'eccezione è data in caso di proprietà per piani, la cui derelizione “esclude un corrispondente accrescimento delle quote residue”. Per contro – ha continuato l'autorità di vigilanza – una quota di una comproprietà coattiva è indissolubilmente legata al fondo principale da cui dipende (“proprietà dipendente”: art. 655 a CC) e non può essere oggetto o gravata di diritti reali separatamente. Né il proprietario del fondo principale può sciogliere unilateralmente il vincolo di tale fondo con la quota di coattiva e “implicare un cambiamento nella situazione degli altri compartecipi”. Tant'è che – essa ha proseguito – quando una particella è iscritta nel registro fondiario come coattiva di più fondi principali, le relazioni tra i fondi interessati non possono essere modificate senza l'accordo di tutti i comproprietari. E si ha una tale modifica non solo quando una parte della comproprietà cessa di essere legata al fondo principale, segnatamente per essere trasferita a un terzo o legata a un altro fondo (DTF 100 II 310), ma anche quando un fondo principale viene diviso e la parte di comproprietà dipendente a esso legata è integralmente riportata su una delle particelle create con la divisione (DTF 130 III 13). Nella fattispecie – ha soggiunto l'autorità di vigilanza – la derelizione presuppone che il vincolo di dipendenza tra fondo principale e quota di coattiva sia dissolto, rendendo la quota di coattiva suscettibile di essere oggetto separato di atti di disposizione. Ciò comporta una ridefinizione degli oneri fra i rimanenti comproprietari legati alla coattiva “e non può così intervenire sulla scorta di una mera iniziativa unilaterale”. Quanto al fatto che il ricorrente lamentasse un inopinato cambiamento di prassi da parte dell'ufficiale del registro fondiario, l'autorità di vigilanza ha constatato “effettivamente dei precedenti relativi alla derelizione unilaterale di quote di comproprietà

coattiva” da parte dell'Ufficio dei registri del Distretto di Lugano. Ha ritenuto però che il nuovo orientamento adottato dall'Ufficio poggi “su motivi pertinenti, seri e oggettivi, rivesta una portata generale e permanente, sia sorretto da un'attenta ponderazione degli interessi in gioco fra il principio della sicurezza del diritto e l'esigenza di una corretta applicazione della legge, non arrechi pregiudizio al cittadino e salvaguardi il principio della buona fede”. Per tenere conto del cambiamento di prassi l'autorità di vigilanza ha rinunciato in ogni modo a riscuotere spese.

#### **E. 6**

Nel ricorso RI 1 sostiene che le norme sulla derelizione vanno applicate allo stesso modo, che si tratti di comproprietà ordinaria o di comproprietà coattiva. Poco importa, a suo avviso, che la derelizione si riconduca alla dichiarazione di un comproprietario ordinario o del comproprietario di una quota coattiva, l'art. 666 CC non facendo distinzione alcuna. La prima sentenza del Tribunale federale citata dall'autorità di vigilanza (DTF 100 II 310) riguardava – a mente sua – un'altra fattispecie, la quale attraverso un artificio comportava un maggior aggravio per gli altri comproprietari, tenuti a partecipare ai vantaggi e agli oneri dell'uso legato a un terreno estraneo. Una coattiva non è poi, secondo il ricorrente, una comproprietà forzata e indissolubile, se non con l'accordo degli altri comproprietari. In caso contrario il titolare di una quota di coattiva si troverebbe ad assumere anche costi frustranei, dovuti a errori di intavolazione, senza potersene svincolare. Il ricorrente si duole inoltre che proprio in concreto l'ufficiale del registro fondiario ha cambiato inopinatamente una prassi consolidata risalente “all'inizio degli anni 2000”, la quale verosimilmente già considerava la seconda sentenza citata dall'autorità di vigilanza (DTF 130 III 13). Anche per tale motivo l'ufficiale avrebbe dovuto prescindere – egli fa valere – dal riscuotere una tassa di giustizia.

#### **E. 7**

Questa Camera ha già avuto modo di ricordare che la derelizione di una proprietà fondiaria (art. 666 cpv. 1 CC) è un atto unilaterale e non richiede 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 lui 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. 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 (Rep. 2000 pag. 168 consid. 2 con rinvii). Nel Cantone Ticino, in particolare, “le proprietà private estinte con la perdita del fondo (art. 666 CC)” entrano a far parte del demanio pubblico immobiliare (art. 1 lett. e della legge sul demanio pubblico: RL 720.100).

#### **E. 8**

Una “derelizione” è prospettabile nondimeno, per sua natura – ha spiegato questa Camera – nella sola ipotesi di cose materiali. Dandosi una quota di comproprietà ordinaria (bene ideale), il comproprietario può bensì rinunciarvi, ma la quota abbandonata non rimane senza padrone. Se è libera da oneri, essa va ad accrescere proporzionalmente le quote degli altri comproprietari (“consolidazione”, Akkreszens, Anwachung). Se invece è gravata di 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 (Rep. 2000 pag. 168 consid. 3 con rinvii). Un assenso alla derelizione da parte degli

altri comproprietari o di eventuali creditori ipotecari non occorre, giacché la rinuncia di un comproprietario non implica maggiori aggravii per gli altri comproprietari, posto come gli oneri a carico della quota abbandonata continuino a gravare l'equivalente di tale quota, seppure essa vada ad accrescere proporzionalmente le quote degli altri (Rep. 2000 pag. 169 seg. consid. 6 e 7 con richiami).

#### **E. 9**

Statuendo per la prima volta l'8 gennaio 2003 sulla derelizione di una quota di comproprietà ordinaria, il Tribunale federale ha confermato il principio della "consolidazione" (DTF 129 III 219 consid. 3.2.2 con riferimenti). Ha precisato in ogni modo che qualora la derelizione riguardi una proprietà per piani, sia essa gravata o no di oneri ipotecari, tale proprietà per piani continua a sussistere, ma passa automaticamente in comproprietà ordinaria a tutti gli altri contitolari proporzionalmente al valore delle rispettive unità. Chi di loro non intende fruire di tale occasione perché la reputa senza interesse può derelinquere a sua volta la quota di comproprietà ordinaria, la quale passa proporzionalmente agli altri contitolari (DTF 129 III 221 consid. 3.2.3 con numerosi rimandi).

#### **E. 10**

Per quanto attiene alla derelizione di una quota di una comproprietà coattiva ("proprietà dipendente" nella terminologia degli art. 655 a cpv. 1 CC e 95 ORF), la questione non è stata sottoposta finora al vaglio di questa Camera, né risulta avere formato oggetto di precedenti in sede federale. Ora, la comproprietà coattiva si distingue dalla comproprietà ordinaria per il fatto di consistere in una particella ("fondo dipendente") la cui titolarità compete per quote ai comproprietari di un altro fondo o di altri fondi ("fondi principali"). Il fondo dipendente segue la sorte del fondo principale – o dei fondi principali – e non può essere alienato, costituito in pegno né gravato di altri diritti reali separatamente, eccettuate le servitù (per esempio di passo o di condotta), e può essere locato (Steinauer in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 9 ad art. 655 a ; Strebel in: Basler Kommentar, ZGB II, op. cit., n. 4 ad art. 655 a ). Se il fondo principale – o i fondi principali – e il fondo dipendente sono connessi per un fine durevole, come avviene di regola (strada d'accesso, piscina, parco giochi, autorimessa, centrale di riscaldamento e così via), non può essere fatto valere nemmeno il diritto di prelazione legale dei comproprietari né il diritto di chiedere lo scioglimento della comproprietà ("Zwangsgemeinschaft": art. 655 a cpv. 2 CC).

#### **E. 11**

Il Tribunale federale ha avuto occasione di stabilire altresì, in materia di comproprietà coattiva ("dipendente"), che quando una particella è iscritta nel registro fondiario come comproprietà dipendente da più fondi principali, le relazioni tra i fondi interessati non possono essere modificate senza l'accordo di tutti i comproprietari. Si è di fronte a una tale modifica non solo quando una parte della comproprietà cessa di essere legata a un fondo principale, segnatamente per essere trasferita a un terzo o legata a un altro fondo, ma anche quando un fondo principale viene diviso e la parte di comproprietà dipendente a esso legata è integralmente riportata su una delle particelle create con la divisione (DTF 130 III 13). Quest'ultima ipotesi è estranea al caso in esame. Sta di fatto che – come ha rammentato il Tribunale federale – la qualità di comproprietario di un fondo dipendente è connessa propter rem alla titolarità di comproprietario di un fondo principale e le relazioni tra i vari fondi non possono essere modificate, salvo modificare l'iscrizione nel registro fondiario, ciò

che richiede tuttavia l'assenso degli altri comproprietari. Confermando una sentenza emessa trent'anni prima (DTF 100 II 313 consid. 3a in fine), il Tribunale federale ha ribadito che – come stabilisce oggi l'art. 655 a cpv. 1 CC (entrato in vigore il 1° gennaio 2012) – una quota di comproprietà coattiva non può essere alienata senza la quota del fondo principale da cui essa dipende né può essere vincolata a un altro fondo (DTF 130 III 16 consid. 5.2.3). La necessità di ottenere l'accordo degli altri comproprietari per modificare le relazioni tra i fondi interessati discende dalla circostanza che la costituzione di una proprietà coattiva (“dipendente”) destinata a uno scopo durevole poggia su un accordo unanime fra comproprietari, i quali convengono di legare le quote di comproprietà della coattiva – e quindi i diritti d'uso e gli oneri di manutenzione che ne derivano – a uno o più fondi principali ben determinati nel loro assetto. Per tale ragione non è lecito, salvo nuovo accordo unanime tra comproprietari, modificare la relazione che intercorre fra un fondo principale e la quota dipendente che gli è connessa (DTF 130 III 13 consid. 5.2.5). Approvata dagli uni ( Schmid , nota in: ZBGR 86/2005 pag. 38), criticata da altri ( Rey , Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts, veröffentlicht im Jahre 2004, Sachenrecht, in: ZBJV 143/2007 pag. 7 seg.), tale rimane la chiara giurisprudenza del Tribunale federale in materia anche dopo l'entrata in vigore dell'art. 655 a CC ( Steinauer , op. cit., n. 13 ad art. 655 a CC; Strebel , op. cit., n. 4 ad art. 655 a CC).

#### **E. 12**

Nel caso specifico la quota di 1 / 27 della particella coattiva n. 1218 RFD di \_\_\_\_\_, correlata alla proprietà per piani n. 24

#### **E. 015**

egli avrebbe dovuto esserne a conoscenza fin dal momento in cui ha acquistato tale proprietà, nel 2005, dal Centro Residenziale Mo\_\_\_\_\_ SA. Quanto alla necessità di correggere “errori nell'intavolazione” di comproprietà coattive in complessi condominiali, contrariamente all'opinione dell'interessato la derelizione di quote non è un valido rimedio. Intanto l'art. 712 h cpv. 3 CC prevede che, trattandosi “ di parti dell'edificio, di opere o d'impianti che non servono o servono minimamente a taluni comproprietari, ne deve essere tenuto conto nella ripartizione delle spese”. Ciò dovrebbe già costituire un provvedimento efficace per chi del fondo può fruire poco o punto. In secondo luogo chi si vede intralciare o impedire l'uso di parti comuni garantitogli per legge o per regolamento di una comproprietà può esigere “l'esecuzione degli atti d'amministrazione necessari a conservare il valore della cosa e a mantenerla idonea all'uso” (art. 647 cpv. 2 n. 1 CC). Se l'amministratore della comproprietà rifiuta o rimane inattivo, egli può adire la comunione dei comproprietari e se quest'ultima respinge la richiesta o non la esamina, può rivolgersi al giudice (I CCA, sentenza inc. 11.2011.122 del 29 ottobre 2013 consid. 9 in fine; sentenza inc. 11.2010. 5 del 4 marzo 2013 consid. 8). In nessun caso, per converso, il comproprietario è abilitato ad agire unilateralmente.

#### **E. 15**

Da ultimo il ricorrente si duole che nel caso precipuo l'ufficiale del registro fondiario ha cambiato di punto in bianco una prassi invalsa risalente “all'inizio degli anni 2000”, la quale verosimilmente già teneva conto della seconda sentenza citata dall'autorità di vigilanza (DTF 130 III 13). Anche per tale motivo l'ufficiale avrebbe dovuto prescindere – egli soggiunge – dal riscuotere una tassa di giustizia. Quest'ultima rivendicazione è divenuta senza oggetto. L'ufficiale del registro fondiario ha comunicato invero, nelle osservazioni del

3 dicembre 2019 al ricorso, di rinunciare a prelevare la tassa di giustizia di fr. 50.– addebitata a RI 1 con la decisione del 1° aprile 2019. Nulla induce a mettere in dubbio simile assicurazione. Per quanto riguarda il cambiamento di prassi, è vero che almeno fino all'agosto del 2017 l'ufficiale del Distretto di Lugano accettava di iscrivere nel registro fondiario la derelizione di quote di comproprietà coattiva, le quali andavano ad accrescere proporzionalmente le quote degli altri comproprietari (lettere agli atti del 9 e del 10 agosto 2017 dell'Ufficio dei registri a terzi, accluse all'istanza di derelizione presentata da RI 1). In pratica l'ufficiale trattava una derelizione riguardante quote di comproprietà coattiva alla stessa stregua di una derelizione riguardante quote di comproprietà ordinaria. Avvedutosi che tale assimilazione non era conforme al diritto federale, nella decisione del 1° aprile 2019 egli ha mutato orientamento e ha rifiutato di iscrivere la derelizione della quota di 1 / 27 della particella coattiva n. 1218 nel registro fondiario. Il ricorrente assume che, non essendo “intercorsi cambiamenti legali o giurisprudenziali”, l'ufficiale non poteva scostarsi dalla prassi anteriore. A torto. Un'autorità deve applicare il diritto di propria iniziativa (art. 31 LPAm) e non è tenuta a perseverare in una prassi erronea solo perché nel frattempo non sono “intercorsi cambiamenti legali o giurisprudenziali”. Il principio della legalità dell'attività amministrativa prevale, in condizioni del genere, sul principio della parità di trattamento (DTF 146 I 112 consid. 5.3.1 con rinvii). Si ricordi che un cittadino ha diritto all'uguaglianza di trattamento nell'illegalità solo qualora si abbia a prevedere che l'amministrazione intenda persistere nell'inosservanza della legge e continui ad applicare una prassi non conforme al diritto (DTF 146 I 112 consid. 5.3.1 con rinvii). In concreto l'ufficiale del registro fondiario ha escluso, nelle proprie osservazioni del 3 dicembre 2019 a questa Camera, di tornare alla prassi precedente. Il ricorrente afferma che tale prassi “era stata decisa all'inizio degli anni 2000 fra l'ufficiale di allora, la giurista e il caposezione, quest'ultimo notoriamente un giurista di particolari doti scientifiche e dottrinali”. Foss'anche vero quanto egli adduce, tuttavia, non risulta che a quel momento il Tribunale federale avesse già emesso la sentenza pubblicata in DTF 130 III 13, del 10 ottobre 2003. Sussisteva certo il precedente apparso in DTF 100 II 310, ma le opinioni dottrinali divergevano, per lo meno nella misura in cui riguardavano le conseguenze legate a un frazionamento del fondo principale, il cui proprietario poteva – secondo Steinauer – suddividere le quote di comproprietà coattiva a suo piacimento, anche senza l'accordo degli altri comproprietari (tesi scartata poi dal Tribunale federale in DTF 130 III 17 consid. 5.2.4 e 5.2.5). Quanto poteva essere stato deciso “all'inizio degli anni 2000” era quindi, nell'aprile del 2019, superato dagli eventi. Anche su quest'ultimo punto il ricorso è destinato pertanto all'insuccesso.

#### **E. 16**

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAm). Che dal profilo formale RI 1 sia stato indotto a ricorrere per non essersi visto notificare dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario le osservazioni formulate dall'ufficiale (sopra, consid. 4) si tiene conto, riducendo la tassa di giustizia. Non si pone invece problema di ripetibili: da un lato il ricorrente non è mai stato patrocinato, dall'altro l'autorità di vigilanza e l'ufficiale del registro fondiario dispongono di giuristi propri e sono stati chiamati a intervenire nel procedimento in forza delle loro attribuzioni ufficiali (art. 49 cpv. 2 prima frase LPAm).

#### **E. 17**

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), sempre che il valore litigioso raggiungesse fr. 30 000.– davanti a questa Camera (DTF 144 III 312 consid. 1.1). Sarà compito del ricorrente, ove intendesse adire il Tribunale federale, rendere verosimile l'adempimento di tale condizione.

#### **E. 18**

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 cantonali di ultima istanza dinanzi al Tribunale federale (art. 956 a cpv. 2 n. 3 CC, art. 6 cpv. 3 lett. j ORF). Per questi motivi, decide:

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