

MESSAGGIO  
del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,  
concernente la proprietà per piani

(del 26 febbraio 1965)

*Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,*

I. PREMESSA

La nuova legge federale che modifica il regime della comproprietà e che introduce la proprietà per piani (modificazione del Titolo IV del CCS) è stata emanata il 19 dicembre 1963; essa è entrata in vigore il 1. gennaio 1965. Soltanto alla fine di novembre si è saputo improvvisamente che la legge sarebbe entrata in vigore per quella data.

I Cantoni devono emanare disposizioni di applicazione in due materie:

per un principio di natura generale (Cost. fed. art. 3 e CCS art. 6 cpv. 1) spetta in primo luogo ai Cantoni di stabilire con quale procedura debbano esser trattate le azioni giudiziarie che possono esser iniziate in base ad una nuova legge federale;

inoltre le nuove disposizioni degli art. 20, 20 bis, ter e quater Tit. fin. CCS fanno in modo specifico riferimento ai vecchi diritti cantonali, in particolare di proprietà per piano (in prosieguo ppp), e lasciano ai Cantoni la competenza di stabilire le disposizioni necessarie perchè siano conformati al nuovo diritto.

Come si vedrà più avanti, è esclusivamente il secondo gruppo di disposizioni che ha dato luogo a difficoltà di trattazione.

Osserviamo qui che per le disposizioni di applicazione che vi presentiamo, il Dipartimento di giustizia si è valso della collaborazione di una commissione di periti composta dei signori avv. Brenno Galli, avv. Franco Ferrari, Pretore, Dr. Silvio Rossi del Dipartimento interni e avv. Carlo Solcà.

Abbiamo esaminato, se non convenga inserire tutte le disposizioni cantonali in una legge speciale che potrebbe esser denominata « Legge di applicazione alle disposizioni federali in materia di comproprietà e proprietà per piani »; si è tuttavia ritenuto opportuno inserire le disposizioni di applicazione in quelle particolari leggi cantonali, già esistenti, che regolano la relativa materia. Infatti si tratta soltanto di applicare un istituto nuovo del CCS e a questo fine esistono già le leggi cantonali, la LAC CCS e la legge generale sul R.F., nelle quali le disposizioni di attuazione possono essere inserite, e che ne sono la specifica sedes materiae. Si evita così l'emanazione, senza necessità, di nuove « leggine ». Del resto, il progetto di legge qui unito e che contiene le nuove disposizioni, potrà esser stampato in un numero sufficiente di copie, in guisa che si possano aver in mano, in un unico testo, tutte le norme che si riferiscono alla ppp.

Le disposizioni che concernono le autorità giudiziarie sono dunque inserite all'art. 4 LAC CCS e le disposizioni circa i vecchi

1. La nuova legge  
e i Cantoni

2. Sedes materiae  
delle disposi-  
zioni

*diritti cantonali* nella legge sul R.F. : nel secondo caso trattasi infatti in sostanza soltanto di stabilire le modalità per raggiungere l'iscrizione a R.F. secondo la nuova forma, delle vecchie ppp di diritto cantonale.

Osserviamo ancora che la LAC CCS dovrebbe esser modificata in vari punti e così pure la legge generale sul R.F., che data del 1933. Queste modificazioni richiedono tuttavia degli studi lunghi e particolareggiati : non è quindi possibile sospendere l'emanazione delle presenti disposizioni da inserire in queste leggi, sino a che saranno pronte tutte le accennate modificazioni.

## II. COMPETENZA E PROCEDURA PER LE AZIONI PREVISTE DALLA NUOVA LEGGE E APPLICAZIONE DEGLI ART. 976, 977 CCS.

### 1. Azioni previste dalla nuova legge (Art. 1 - Legge annessa art. 4 LAC CCS)

Sulla base della legge federale (in prosieguo L.F.) sono possibili molteplici azioni che permettono all'interessato di perseguire l'attuazione o il riconoscimento giudiziario dei suoi diritti. Di massima, conformemente all'art. 14 L.O.G., è applicabile la procedura ordinaria.

Tuttavia determinate azioni sono previste in modo esplicito dalla L.F. ; sono questi i casi più importanti di contestazioni ed è quindi opportuno esaminare quale procedura vi debba esser applicata. Non riteniamo infatti che per tutte queste azioni esplicitamente previste dalla L.F. debba essere seguita la procedura ordinaria ; in taluni casi è più indicata quella prevista all'articolo 535 CPC.

Poichè, come accennato, in virtù dell'art. 14 L.O.G., in mancanza di una specifica disposizione, è sempre applicabile la procedura ordinaria, basta inserire nell'art. 4 LAC CCS le azioni che devono esser trattate secondo il procedimento dell'art. 535 CPC.

Si tratta delle azioni seguenti — indichiamo per ognuna anche il procedimento che, secondo noi, dovrebbe esser applicato — :

- CCS art. 647 cpv. 2 n. 1 : ricorso al giudice per l'esecuzione di atti urgenti d'amministrazione — *Camera di Consiglio* — ;
- CCS art. 649 b) : esclusione del comproprietario dalla comunione — *Procedura ordinaria* — ;
- CCS art. 649 c) : esclusione dell'usufruttuario o dell'usuuario — *idem* — ;
- CCS art. 650 : azione di divisione della comproprietà — *idem* — ;
- CCS art. 712 c) cpv. 3 : opposizione della maggioranza dei comproprietari a determinati atti di disposizione dell'altro comproprietario ; per diritto federale è applicabile una procedura SOMMARIA ; quindi *Camera di Consiglio*, escluso il rinvio al procedimento ordinario ;
- CCS art. 712 e) cpv. 2 : rettificazione della quota — *procedura ordinaria* — ;

- CCS art. 712 f) cpv. 3: scioglimento del rapporto in caso di deperimento — *Camera di Consiglio* — ;
- CCS art. 712 i) cpv. 2: iscrizione del pegno legale per contributi — *idem* — ;
- CCS art. 712 m) cpv. 2: contestazione di risoluzioni sociali — *Procedura ordinaria* — ;
- CCS art. 712 q) cpv. 1: designazione dell'amministratore — *Camera di Consiglio* — ;
- CCS art. 712 r) cpv. 2: revoca dell'amministratore — *idem* — .

La procedura dell'art. 535 CPC è indicata, dove è necessario un trattamento più rapido. Questo procedimento garantisce tutti i diritti di parte: è in contraddittorio e inoltre, se la controversia fosse complicata, il giudice può ECCEZIONALMENTE ordinare anche il rinvio al procedimento ordinario (CPC art. 535 §). *Va esplicitamente ricordato, che questo rinvio è per legge ammissibile soltanto, ove esista effettivamente quella difficoltà nell'assunzione delle prove, la quale, giusta il § predetto, costituisce l'estremo per l'applicazione della procedura ordinaria.* Il rinvio non è naturalmente ammissibile per motivi diversi da quello di legge.

In un solo caso il rinvio alla procedura ordinaria dev'essere escluso assolutamente: quando i comproprietari fanno opposizione con decisione di maggioranza a determinati atti di disposizione (art. 712 c, cpv. 3 CCS), il giudice deve pronunciare « in procedura sommaria » a istanza della parte che contesta l'opposizione. Per tale procedura non è da intendere evidentemente quella sommaria prevista dalla legge di applicazione per la L.E.F., ma soltanto una procedura rapida che non ammette interruzioni, rinvii, ecc.

Art. 1 Legge  
ann. LAC  
art. 4 n. 16

In questa occasione abbiamo ritenuto di proporre anche una nuova disposizione di applicazione per due ulteriori azioni previste dal CCS:

2. Art. 976 e 977  
CCS

- a) L'art. 976 CCS regola la radiazione di iscrizioni che hanno perso ogni valore legale (per es. la radiazione di un usufrutto quando l'usufruttuario è deceduto; di un diritto di compera scaduto). E' previsto che l'Ufficiale possa radiare il diritto su richiesta della parte gravata — con facoltà degli eventuali interessati di ricorrere poi al giudice —, oppure che l'Ufficiale provochi d'ufficio un accertamento da parte del giudice (cpv. 3). Si giustifica in questo caso l'applicazione del procedimento previsto all'art. 535 CPC, anzichè la trattazione secondo la procedura ordinaria. Infatti non si tratta di stabilire la validità giuridica del titolo di una mutazione o di una iscrizione, ma semplicemente di accertare un fatto che appare dal Registro o da atti indiscutibili. La procedura civile ordinaria sarebbe qui evidentemente fuori posto. All'art. 976 CCS fa poi riferimento l'art. 33 c (nuovo) del Regolamento federale sul R.F. (radiazione di ppp, la cui iscrizione sia avvenuta PRIMA della costruzione dell'edificio, quando più tardi i piani non presentano i requisiti di legge tali da poter essere costituiti in ppp).

Estinzione e  
radiazione di  
diritti  
LAC art. 4 n. 23

Rettificazione di errori materiali  
LAC art. 4 n. 24

b) Uno speciale procedimento per la rettifica di errori materiali è previsto dall'art. 977 CCS. Secondo la giurisprudenza (Homberger, nota ad art. 977) sono questi i casi di errori commessi dall'Ufficiale con l'iscrizione, per es., di un diritto di passo, anziché, come era stato richiesto, di un diritto di sorgente, oppure di errori relativi a discordanze tra fondo dominante e fondo serviente, quando il documento giustificativo sia invece chiaro. Qui l'errore non consiste in un vizio nel titolo, ma in una semplice difformità tra l'iscrizione e i documenti giustificativi: anche qui si giustifica la procedura dell'art. 535 CPC. Alla rettificazione di iscrizioni indebite di cui all'art. 975 CCS resta naturalmente applicabile il procedimento ordinario.

### III. APPLICAZIONE DEL NUOVO DIRITTO ALLA PPP CANTONALE

1. ppp cantonale  
e CCS del 1912

Il vecchio diritto cantonale ammetteva la proprietà (assoluta) su determinati locali o piani trovanti in uno stabile.

Il CCS del 1912 non ammetteva più la *costituzione* di questi diritti; tuttavia, in virtù dell'art. 17 cpv. 1 Tit. fin. CCS, essi erano in principio *mantenuti*, se esistevano già, ma non potevano essere iscritti nel R.F. A titolo transitorio l'art. 45 cpv. 1 Tit. fin. CCS disponeva che questi diritti, che non possono più essere costituiti né iscritti, potevano invece esser **MENZIONATI** nel registro.

Un'ulteriore disposizione che interessa questa materia si trovava all'art. 114, cpv. 2, (testo in vigore sino al 31 dicembre 1964) del Regolamento federale sul R.F. Con riferimento esplicito alla vecchia ppp cantonale, era ivi detto che la stessa può essere anche **TRASFORMATA**, assegnando ad uno degli interessati la proprietà dello stabile e al titolare della ppp un diritto di servitù personale, cedibile come all'art. 781 CCS. Come si vedrà più innanzi, questa disposizione dell'ordinanza è contraria al diritto federale. Tra questi diritti trasformati si possono includere anche parte dei diritti di sporgenza, nei quali, parecchie ppp del vecchio diritto vennero trasformate.

c) Trattamento  
in sede di  
introduzione  
del RFD

In occasione dell'introduzione del RFD nel nostro Cantone, si sono quindi seguite le due vie previste dal diritto federale (allora vigente).

aa) diritti  
mantenuti:  
menzione

I vecchi diritti vennero accertati come qualsiasi altro diritto reale e vennero poi **MENZIONATI** nel RFD. Tuttavia, poiché per ragioni di chiarezza, non era possibile riportare sul foglio del libro mastro il contenuto completo della menzione, si è provveduto a scrivere il contenuto stesso in un registro speciale, il « registro cantonale della proprietà per piani ».

Questo registro è quindi un registro delle menzioni e fa parte come tale nel RFD. In totale si trovano iscritti 1716 diritti nel registro cantonale della ppp, più circa 600 fondi « base », cioè aventi pianterreno « spotico », intavolati nel RFD, per 112 Comuni.

bb) diritti  
trasformati:  
iscrizione

Conformemente a quanto stabilito all'art. 114 cpv. 2 (vecchio testo) della O.F. si procedette anche alla **TRASFORMAZIONE** di questi diritti e cioè alla loro iscrizione come servitù cedibili su determinati locali, connesse con quote di comproprietà. In alcuni casi, laddove ne erano dati gli estremi, vennero iscritti anche diritti di sporgenza. Questo in sostanza quando un locale o una

parte di locale sporgeva sul terreno altrui o entrava in uno stabile, oppure quando una cantina rientrava sotto il piano terreno di un'altra casa.

Il numero totale dei vecchi diritti trasformati nei modi qui accennati è di 5617 (per i 112 Comuni dotati di RFD, compresi quelli di imminente entrata in vigore).

Il Registro definitivo non è ancora stato introdotto in tutti i Comuni del Cantone. Laddove vige il sistema del Registro provvisorio, (circa 150 Comuni) la vecchia ppp può risultare dal registro provvisorio stesso, in quanto essa abbia fatto oggetto di una mutazione (il RFP è infatti esclusivamente un registro delle mutazioni e non un registro descrittivo dello status della proprietà); la vecchia ppp può risultare anche dai registri censuari comunali, ma non lo DEVE necessariamente, data l'imperfezione degli stessi.

In questi Comuni si può calcolare con circa 10.500 vani di vecchia ppp cantonale, ritenuta una media di 60 - 80 casi per Comune, (nelle valli e nelle zone rurali questa media è superiore).

*Art. 20 bis Tit. fin. CCS.* L'articolo dispone che la ppp cantonale, che esso chiama « originaria », e che in prosieguo verrà da noi così designata, è sottoposta al nuovo diritto, e questo anche laddove la proprietà per piani è configurata in modo tale da escludere la sua costituzione EX NOVO in proprietà per piani della nuova legge. Non solo: mentre per la costituzione di nuova ppp è necessaria l'iscrizione a RF (CCS art. 712 d cpv. 1), quella vecchia è de lege sottoposta al nuovo diritto. Questo risulta dal chiaro tenore dell'art. 20 bis e dal suo raffronto con l'art. 20 ter (ppp trasformata); solo in questo ultimo caso la legge richiede l'iscrizione a RF perchè l'assoggettamento diventi effettivo.

Con questa trasformazione de lege, cessano i vecchi « diritti spotici »: al loro posto si ha una comproprietà, connessa con il diritto speciale di uso e godimento del vano, locale, ecc. come all'art. 712 a CCS. E' questo il principio fondamentale e uno dei punti più importanti dove il diritto federale nuovo tocca quello cantonale. In altre parole, l'art. 20 bis Tit. fin. CCS vuole « liquidare » una volta per tutte il vecchio diritto cantonale. Esporremo più avanti come dovrà avvenire l'assoggettamento alla nuova legge.

Da quanto esposto segue che, non esistendo più dal profilo legale la vecchia ppp cantonale, è stato necessario modificare l'art. 45 Tit. fin. CCS: dal novero dei diritti *menzionabili* è stata esclusa la ppp; questa ora sarà oggetto di *iscrizione*.

*Art. 20 ter Tit. fin. CCS.* Diversa, e più difficile, è la trattazione che il diritto transitorio federale riserva alle vecchie proprietà per piani che sono state TRASFORMATE in istituti del nuovo diritto in occasione dell'introduzione del RED (cfr. sopra n. III, 1, a, bb).

Per i motivi, che verranno indicati più sotto, questi diritti NON sono sottoposti per legge alle disposizioni della nuova comproprietà e della proprietà per piani; in virtù dell'art. 20 ter sono i Cantoni a decidere, se introdurre o meno l'assoggettamento alla nuova legge. Soluzione che è senz'altro ragionevole, dal momento che ci si trova in presenza non più di un vecchio diritto cantonale, ma invece di un diritto che già era stato adeguato, in sede di introduzione di RFD, alle disposizioni del CCS.

b) Vecchi diritti cantionali e Registro provvisorio

2. Nuovo diritto federale e ppp cantonale  
a) Conno generale

**b) Situazione formale della ppp cantonale di fronte al nuovo diritto**

Per la retta comprensione di quanto seguirà, è opportuno riassumere la situazione della ppp cantonale — originaria e trasformata — di fronte al nuovo diritto.

*Prima dell'entrata in vigore della nuova legge, la ppp cantonale continuava a esistere:*

- nel registro fondiario DEFINITIVO sotto forma di diritti menzionati;
- nel registro fondiario *provvisorio* e nei *registri comunali*, tale e quale (« cantina »; « locale al primo piano » ecc.) e ove qui manchi l'iscrizione, anche indipendentemente da quest'ultima.

Oggi, dopo il 1. gennaio 1965, invece di ppp cantonale, si ha la ppp originaria, retta dal nuovo diritto federale. Essa appare dal RFD e dai registri provvisori e comunali, come in precedenza quella cantonale (o non vi appare del tutto, se questi registri sono incompleti o difettosi).

La ppp TRASFORMATA esisteva ed esiste invece soltanto a Registro fondiario DEFINITIVO; essa presuppone infatti l'opera di trasformazione in un istituto del CCS del 1912.

**3. ppp originaria e nuovo diritto federate**

In virtù dell'art. 20 bis Tit. fin. CCS, con l'entrata in vigore della nuova legge, tutta la ppp *originaria* sarà trasformata « automaticamente » in nuova ppp, cioè in comproprietà, cui è unito un diritto esclusivo di uso e godimento su di una parte fisica di un edificio, come all'art. 712 a CCS.

Con l'entrata in vigore della nuova legge non esisterà quindi più « la cantina sita nello stabile . . . » che poteva, sino allora, esser fatta oggetto di un contratto di compravendita; *esiste invece, e per legge, indipendentemente dalla volontà delle parti, una quota di comproprietà, cui è unita una nuova ppp.*

Questa disposizione vale anche per le parti di locale, per le frazioni di stalle che si trovano nelle valli. A questo proposito osserviamo che non occorre che per ogni ppp sia aperto un foglio speciale: in virtù dell'art. 10 a cpv. 4 dell'ordinanza federale sul R.F. i Cantoni possono escludere per questi casi l'apertura di tali fogli. Anche in questi casi la ppp esiste, indipendentemente dalla iscrizione a R.F.

E' importante osservare anche, che, in forza dell'art. 20 bis, comproprietario non diventa solo chi era proprietario di un locale sito in uno stabile; comproprietario è diventato con il 1. gennaio 1965 anche chi era proprietario assoluto dell'edificio medesimo, nel quale appunto l'altro ha il locale.

**4. Procedimento per l'assoggettamento della ppp originaria al nuovo diritto**

Per diritto federale, e cioè in forza dell'art. 20 bis Tit. fin. CCS, tutta la ppp cantonale soggiace dunque al nuovo diritto. A questa ppp sono applicabili tutte le disposizioni materiali della nuova legge, in particolare quelle sulla comproprietà (CCS articoli 647 - 650).

**a) Generalità**

L'applicazione di queste disposizioni non richiede sempre che vengano stabilite le rispettive quote; per gli atti invece, per i quali è necessaria una tale delimitazione (per es. la suddivisione delle spese e degli oneri, art. 649 CCS) è necessario un accordo tra gli interessati circa le quote; eventualmente ne potrà anche esser necessaria l'iscrizione a R.F., unitamente, com'è evidente, alla modificazione del vecchio diritto in ppp.

Come si vedrà (pag. 11), in un caso importante la delimitazione delle quote abbisogna dell'iscrizione a registro: *quando le parti intendono fare degli atti di disposizione a R.F. che abbiano per oggetto la ppp ordinaria*. Giusta l'art. 712 e, cpv. 1 CCS, è necessaria l'indicazione delle rispettive quote in centesimi o millesimi (le disposizioni esecutive federali si trovano all'art. 33 e dell'OFRF). Naturalmente allora è pure necessario che vengano designati i locali o le parti di locale, (OFRF art. 33 b, cpv. 4) che sono oggetto della ppp.

Il o i comproprietari di ppp originaria possono sempre per la salvaguardia dei loro interessi, procedere all'iscrizione delle quote.

L'art. 20 quater Tit. fin. CCS stabilisce che i Cantoni possono — « possono » e non « devono » — ordinare l'epurazione d'ufficio della ppp originaria. Vogliamo subito dire qui, che abbiamo previsto questa epurazione soltanto in via sussidiaria (art. 132 Legge RF). Infatti, è intenzione del legislatore che tutta la ppp originaria sia adattata alle nuove disposizioni, ma dalla legge non risulta che l'adeguamento debba avvenire immediatamente e d'ufficio. Come testè accennato l'iscrizione delle quote di comproprietà e la delimitazione dell'oggetto della ppp sono necessarie:

- quando, uno dei comproprietari ritenga di procedervi;
- quando si voglia disporre a R.F. della ppp originaria.

Se questi casi non sono dati, le cose possono essere lasciate come sono.

Vogliamo subito osservare che i comproprietari, titolari delle ppp originarie, possono sempre convenire tra di loro l'adeguamento in base ad un contratto, — se ne discuterà qui sotto; d'altra parte un titolare può sempre chiedere all'Autorità competente, contro la parte recalcitrante, che l'adeguamento sia eseguito dalla competente Autorità: anche di questo si parlerà più avanti. Infatti a nessuno può essere negato di far uso di un istituto del diritto civile federale.

Conformemente al nostro ordinamento civile, *spetta in primo luogo alle parti interessate di procedere esse stesse a regolare di comune accordo i loro reciproci diritti*.

Consta dunque che *dev'essere lasciato in primo luogo alle parti, se vogliono o meno chiedere che a registro fondiario si proceda alla registrazione delle quote della ppp originaria*. Lo Stato deve facilitare loro questa iscrizione aiutandole, se necessario, nella determinazione; *ma non è necessario che intervenga anche d'ufficio per determinare le quote stesse, senza che sia stato fatto valere un bisogno o un interesse da parte dei comproprietari*. Questo è il principio fondamentale dal quale siamo partiti nell'elaborazione delle disposizioni che vi sono sottoposte.

Di passaggio osserviamo — e lo spiegheremo più sotto — che abbiamo previsto alcuni articoli per permettere allo Stato di procedere anche ad un'epurazione d'ufficio, naturalmente soltanto se in avvenire lo richiedessero mutate condizioni economiche e sociali.

Il principio fondamentale è quindi stato fissato all'art. 127 della legge cantonale sul R.F., nel senso che le parti possono, mediante contratto, procedere alla trasformazione o meglio all'adeguamento della vecchia ppp, determinando solo le quote e designando i locali oggetto del diritto speciale.

b) Adeguamento  
contrattuale  
Art. 127 LRF

Allo scopo di facilitare l'operazione, abbiamo previsto che il contratto possa essere steso in forma scritta semplice e che sia esente da tassa di bollo e da tasse di iscrizione (art. 3 n. 2, del progetto annesso, che introduce un nuovo capo 2 bis nella legge per le tasse R.F. : art. 20 bis della legge, cpv. 4).

La possibilità di poter far uso della forma scritta semplice e di beneficiare dell'esenzione delle tasse, è stata da noi prevista allo scopo preciso di facilitare l'adeguamento contrattuale della ppp, ed è così conforme allo spirito della nuova legge: abbiamo voluto in altre parole invogliare le parti a regolare da sé i loro rapporti.

c) Osservazioni  
sulla forma  
dell'atto di  
adeguamento

Ci siamo posta la questione se il contratto di trasformazione possa essere steso per atto scritto semplice, oppure se richieda l'atto notarile.

Per decidere la questione non basta richiamare l'art. 712 d cpv. 3 CCS in virtù del quale l'atto costitutivo dev'essere steso in forma pubblica. Perché qui non si tratta di un contratto che costituisce o che trasferisce la ppp, ma piuttosto di un contratto che può essere assimilato alle rettifiche nel registro di una situazione materiale che si è stabilita fuori del R.F. stesso (per es. la rettifica di un'iscrizione relativa ad una società collettiva).

Secondo principi generali, in questo caso l'atto pubblico non è necessario, poiché in principio esso è richiesto per il trasferimento e per la costituzione di diritti reali (salvo per le servitù prediali). Senonchè esiste una vecchia sentenza del T.F. (46. II. pag. 34) nella quale è detto che la rettifica di una iscrizione di proprietà nel R.F. deve avvenire per atto notarile. Il T.F. motiva la sua decisione osservando che il ritrasferimento dal proprietario formale al proprietario materiale della proprietà di registro (« buchmässiges Eigentum ») potrebbe mascherare un trasferimento effettivo di proprietà immobiliare; inoltre si tratterebbe pur sempre di una proprietà, anche se formale.

La sentenza è criticata in Homberger, Nota 7, ad art. 975 CCS: non esiste proprietà formale; si può trasferire soltanto la proprietà materiale; ma un'erronea iscrizione può essere oggetto soltanto di rettifica. Anche il motivo dedotto dalla possibilità di un'elusione della legge non può essere tenuto in considerazione, poiché è l'Ufficiale dei registri che deve vegliare a che non accadano fatti del genere (obbligo di esame dell'Ufficiale) e non è necessario imporre delle altre garanzie. Da osservare però che la prassi del T.F. è stata ripresa — senza motivazione — dal Tribunale di appello di Zurigo (ZBGR 1955 - 278, 284).

Noi riteniamo che l'atto di trasformazione, o di adeguamento della ppp originaria possa essere fatto per atto scritto semplice. E' esclusa ogni possibilità di elusione dalla legge: non è pensabile seriamente che in occasione di un tale atto una parte trasferisca all'altra più diritti di quelli che ne avesse prima\*). Inoltre la possibilità data alle parti di regolare per contratto le quote rientra

---

\*) Le parti possono eseguire delle ulteriori alienazioni che modificano lo stato esistente, a due condizioni: che vi procedano in sede amministrativa (art. 128 cpv. 3) e che si consegua così una migliore sistemazione della ppp. Di questo si parlerà più avanti.

pur sempre nel procedimento di epurazione, per il quale i Cantoni possono prevedere delle disposizioni speciali di procedura (articolo 20 quater citato). Da questo profilo si può a ragione asserire che non si tratta soltanto di una libera convenzione tra le parti, ma anche di una chiarificazione dei loro reciproci diritti, *che le parti intraprendono per il motivo che questi diritti sono assoggettati alla nuova legge federale*. Infatti tale assoggettamento è avvenuto ope legis. Con il contratto non sono le parti a modificare il diritto reale, ma esse danno veste ad una modificazione avvenuta ex lege. Questo non è un atto di costituzione di una ppp e non si può in nessun modo parlare di trasferimento di « proprietà formale ». Si tratta poi pur sempre di un atto che può rientrare nel concetto di epurazione d'ufficio dei *vecchi diritti reali*, e cioè come atto conciliativo che rende inutile e sostituisce il procedimento d'ufficio. Ora un tale atto deve poter essere stipulato in forma scritta semplice, *perchè è preminente l'interesse pubblico all'epurazione*.

Da ultimo ricordiamo che le menzioni di ppp nel Registro cantonale delle ppp sono avvenute sempre per semplice notifica o convenzione privata : non vi è quindi ragione per imporre la forma notarile all'adeguamento. La Divisione federale della giustizia, che preavviserà il progetto per il Consiglio federale è d'accordo con noi ; il T.F. potrà però essere di diverso parere.

Non sempre è possibile la trasformazione in via contrattuale. Può darsi che il proprietario della parte principale dello stabile sia assente ; oppure che proprietario ne sia una comunione ereditaria i cui membri sono, chi in un luogo, chi in un altro. Più sovente si riscontra renitenza o opposizione da parte di uno o più comproprietari.

Come procedere allora se uno dei comproprietari intende eseguire l'iscrizione delle quote ? In questo caso lo Stato deve mettere a disposizione dell'interessato un ordine procedurale rapido, che permetta di dare efficienza all'art. 20 bis Tit. fin. Abbiamo previsto quindi all'art. 128 della LCRF la competenza del Dipartimento giustizia ; tuttavia, poichè si tratta di materia di diritto civile, è evidentemente necessario riservare alle parti la via giudiziaria (art. 129).

Conformemente a quanto scritto più sopra a proposito della procedura applicabile, il Pretore deve decidere giusta il procedimento dell'art. 535 CPC \*). Abbiamo esplicitamente voluto escludere, — al cpv. 2 — la competenza dei giudici di pace e riservare invece quella del Tribunale di appello quale istanza unica.

In un primo tempo avevamo previsto anche una seconda istanza amministrativa, costituita da periti nominati dal Consiglio di Stato, intesa ad eliminare gran parte delle azioni giudiziarie. L'abbiamo poi esclusa perchè una seconda istanza costituirebbe soltanto un dilungamento della procedura : la parte litigiosa ricorrerà infatti sempre al giudice ordinario.

\*) Come noto l'art. 535 contiene al § una disposizione che permette il rinvio alla procedura ordinaria, ma soltanto in caso « di difficoltà nell'assunzione delle prove ». Le Commissioni dei periti e dell'Organizzazione giudiziaria, hanno voluto che nel messaggio venga inserito un espresso richiamo nel senso che il rinvio al procedimento ordinario deve costituire l'eccezione.

d) Adeguamento con l'ausilio dell'Autorità LRF art. 128

Quindi chi non riesce a convenire con il comproprietario la determinazione delle quote, ha a disposizione un ordinamento semplice e rapido per pervenirvi. Aggiungiamo che la procedura amministrativa è calcata sul tipo di quella già applicabile e che ha dato ottimi risultati in materia di introduzione del RFD.

Di grande importanza pratica è, a nostro avviso, la disposizione del cpv. 3 dell'art. 128, che concerne l'esperimento di conciliazione. In quella sede si potranno in primo luogo ottenere che le parti si accordino bonalmente, ed evitare così un ulteriore seguito della procedura. A questo fine abbiamo previsto che la procedura dev'essere gratuita (art. 135) e che il verbale di conciliazione costituisca documento giustificativo per l'iscrizione a R.F. (art. 128 cpv. 3, al. 2). Abbiamo previsto inoltre che in quella sede conciliativa avanti il Dipartimento le parti possano procedere a tutti gli atti di disposizione (permuta, alienazioni) necessari per ottenere una razionale sistemazione della ppp.

Esistono molti casi che sono del tutto irragionevoli: locali che hanno l'accesso attraverso un altro locale; locali, o parti di piano inservibili, ecc. Anche se, eliminando questi « rimasugli », non si giunge ad una ppp conforme all'art. 712 b (accesso proprio e unità economica), nondimeno, invece dell'optimum si avrà un melius, ci si avvicinerà cioè alla ppp del CCS. Il raggiungimento di questo scopo costituisce pur sempre una sistemazione razionale della ppp e si resta così nell'ambito della legge federale. Il verbale di conciliazione costituisce allora valido titolo per l'iscrizione a R.F. Infatti è un principio processuale (cfr. CPC art. 537 a) che la transazione giudiziale equivale alla sentenza, quo all'esecutività; inoltre è di competenza cantonale (art. 20 quater Tit. fin.) l'ordinamento processuale relativo alla ppp originaria. E' ancora da ricordare che si persegue anche uno scopo di natura pubblica, ed è anche da questo profilo che si giustifica che il verbale di conciliazione possa costituire titolo giustificativo per l'iscrizione a R.F.: la mutazione, almeno parzialmente, è di diritto pubblico.

e) **Oggetto del procedimento LRF art. 130 cpv. 1**

La questione è stata discussa nelle Commissioni. In un primo tempo il Dipartimento aveva proposto che la procedura dovesse avere per oggetto non solo la determinazione delle quote, ma anche la rivendicazione di locali, o parti di locale che sono oggetto della ppp. La Commissione dei periti si era opposta, osservando che l'azione di rivendicazione dovrebbe essere lasciata alla procedura giudiziaria ordinaria; ultimata questa, si doveva procedere alla determinazione delle quote. Operazione questa che sembra di natura peritale.

Riesaminata la questione, siamo giunti alla conclusione — cui la Commissione dei periti ha aderito — che oggetto debba essere la determinazione delle quote e la delimitazione dei locali (o delle parti di locale) che sono oggetto della ppp:

- a) la ppp è costituita per legge da una quota di comproprietà, e in più del diritto di usare una determinata parte di uno stabile (CCS art. 712 a) cpv. 1). L'adeguamento della ppp originaria, dei vecchi diritti cioè, alla nuova legge, richiede che AMBEDUE questi punti siano chiaramente stabiliti. Questo vale naturalmente anche quando si tratta di parti di locali: l'iscrizione a R.F., indipendentemente dall'apertura di fogli speciali, richiede pure la *descrizione dell'oggetto della ppp* (cfr. OFRF art. 10 a) *che deve apparire dal registro.*

b) Non è possibile — e sarebbe contrario al principio dell'economia processuale — che si scinda l'accertamento di questi due punti, trattandolo in due procedimenti diversi. Tanto più che di regola si tratterà si formalmente di rivendicazione, *ma effettivamente soltanto di reciproca delimitazione di posizioni sostanzialmente già chiare.*

c) Il ragionamento vale a fortiori quando si è in presenza di parti di locale (o di stalle), che pure soggiacciono al nuovo diritto in forza dell'esplicita disposizione dell'art. 20 bis Tit. fin. E' del tutto illogico prevedere qui ab initio e preliminarmente un procedimento giudiziario ordinario per la delimitazione reciproca dei quarti o quinti di stalla o di locali.

d) L'accertamento della proprietà avviene in sede di misurazione catastale federale. E esso avviene quindi inizialmente in sede AMMINISTRATIVA. E' dato però il ricorso all'Autorità giudiziaria (cfr. art. 75 penult. cpv. e 84 della legge cantonale R.F.). E' questa la medesima forma di procedura che noi vogliamo applicare per la materia molto meno importante che è costituita dalla delimitazione fisica della ppp in sede di adeguamento.

La Commissione per l'organizzazione giudiziaria ha pure ritenuto, che prima di procedere alla determinazione delle quote, si debba sapere quale sia l'oggetto della ppp da tradurre in quote. Ha tuttavia ritenuto superfluo dire esplicitamente « e la delimitazione dei locali »: un tale accertamento è compreso nella procedura in questione.

La trasformazione o l'adeguamento, deve essere eseguita in ogni caso quando a R.F. si voglia disporre di una ppp cantonale. Non sarà più possibile infatti in regime di applicazione del nuovo diritto vendere « una cantina » o un « locale al primo piano ». Infatti (cfr. pag. 5) a partire dal 1. gennaio 1965 i piani e le parti di piano non possono più costituire oggetto di proprietà assoluta. E così anche chi è proprietario di uno stabile, nel quale si trovi una di queste proprietà separate, non può procedere ad una disposizione, poichè, in forza del nuovo diritto, egli non è più il proprietario dello stabile, ma soltanto il proprietario di un determinato numero — sarà evidentemente la maggior parte — di quote di comproprietà, cui è unita una ppp sulla maggior parte dello stabile.

Evidentemente a R.F. non si può più operare sul diritto che più non esiste (« la cantina » ecc.), — un diritto che il legislatore federale ha espressamente dichiarato di abolire come tale.

Come osservato a pag. 9-10, non è necessario intraprendere immediatamente l'epurazione d'ufficio, tuttavia quando la parte intenda disporre della ppp a R.F., intenda cioè far uso di un istituto di diritto federale, è necessario che l'iscrizione avvenga nelle forme del nuovo diritto.

Cosa avverrà quindi allorchè sarà necessario disporre della vecchia ppp, ora comproprietà e nuova ppp, per vendita, per pegno immobiliare, o per divisione ereditaria? Nella migliore delle ipotesi il notaio potrà chiamare l'altro comproprietario (o gli altri comproprietari) e far fissare nel contratto le rispettive quote, ma, come detto (pag. 9), questo non è sempre possibile.

Allora il notaio prenderà atto nell'istromento, che concerne la disposizione sulla ppp, dell'impossibilità di determinare le quote

f) **Disposizione  
a R.F.  
LRF art. 130**

e presenterà all'Ufficio registri la richiesta di iscrizione. L'Ufficio non potrà respingere l'istanza per il motivo che il diritto non è stato determinato: infatti la disposizione transitoria dell'art. 20 bis Tit. fin. CCS non intende *in nessun caso bloccare il registro* quando non sia stato possibile determinare le quote. Il blocco del registro non è ammesso che nei casi specialmente indicati dalla legge, e qui un blocco o il rifiuto d'iscrizione sarebbe una misura che assolutamente non rientra negli scopi della nuova legge sulla ppp.

L'Ufficio dei registri deve unicamente preoccuparsi del fatto che la determinazione delle quote avvenga con sollecitudine. Abbiamo quindi previsto che la richiesta di disposizione venga iscritta nel giornale e che al richiedente sia assegnato un termine di 15 giorni per rimediare al difetto oppure per presentare l'istanza di determinazione al Dipartimento giustizia. Allora l'Ufficio del R.F. procederà all'iscrizione — appunto perchè non è possibile un blocco del registro \*, e apporrà però nel registro stesso una menzione « proprietà per piani, trasformazione in corso ». Questa menzione è necessaria per rendere avvertiti i terzi.

Abbiamo previsto che l'istanza sia in tal caso presentata direttamente all'Ufficio dei registri e non al Dipartimento giustizia, e questo per evitare ritardi d'iscrizione: sarebbe infatti necessario un avviso del Dipartimento all'Ufficio dei registri, se l'istanza fosse proposta al Dipartimento. Naturalmente l'Ufficio deve trasmettere immediatamente l'atto al Dipartimento.

#### *Osservazioni particolareggiate circa R.F. e ppp*

Se è presentata la richiesta d'iscrizione a R.F. di un diritto non ancora adeguato, le cose procedono dunque come segue:

L'Ufficiale fissa al richiedente un termine: per presentare il contratto nel quale dev'esser effettuato l'adeguamento, contratto che dev'esser concluso tra il proprietario della « cantina » e quello della parte principale, anche se oggetto della disposizione è la cantina; oppure per proporre la relativa domanda al Dipartimento giustizia, quest'ultima possibilità vale soltanto per il caso che non sia possibile stipulare il contratto.

Se il contratto viene presentato, l'Ufficiale iscrive il diritto nelle forme della nuova legge.

Se invece è presentata l'istanza di adeguamento, allora l'Ufficiale iscrive secondo la vecchia forma, perchè quella nuova (formalmente) non esiste ancora. Tosto che il giudizio sull'adeguamento sarà cresciuto in giudicato, avverrà d'ufficio la rettificazione a R.F. La menzione, di cui è fatta parola nel testo del presente messaggio, avverte che è in corso l'adeguamento.

Se invece non viene presentato nè il contratto nè l'istanza, allora l'iscrizione a R.F. non avverrà. Omettendo di formulare la istanza al Dipartimento di giustizia, la parte richiedente manifesta il suo disinteresse per il caso.

Se l'istanza è stata presentata, essa non può più esser ritirata, disposizione necessaria, dal momento che l'iscrizione a R.F. è già avvenuta.

Vi sono tuttavia alcune eccezioni:

E' da esaminare se e come si debba procedere all'adeguamento nei seguenti casi:

a) *Annotazione di restrizione d.f.d.d.* (art. 960 CCS): non si tratta

di un atto di disposizione su di un fondo, ma al contrario di una misura di carattere provvisoria, intesa a garantire l'interessato da una disposizione da parte del proprietario. Per questo motivo *non* occorre l'adeguamento.

- b) *Annotazione di iscrizioni provvisorie* (art. 961 CCS): come noto la legge prevede due casi nei quali è data questa annotazione: a favore di chi allega l'esistenza di un diritto reale, e inoltre quando la legge autorizza il richiedente a completare la prova della legittimazione ad operare una iscrizione a R.F. Nel primo caso l'iscrizione provvisoria esprime la pretesa esistenza di un diritto reale; nel secondo « garantisce la pretesa a una modifica di diritto reale » (cfr. Homberger Nota 1 segg. e 26 ad art. 961 CCS). L'iscrizione provvisoria può essere eseguita per accordo delle parti, oppure in assenza dello stesso per autorizzazione del giudice.

In ambo i casi, qualora il diritto diventi poi definitivo, esso nasce a tutti gli effetti dalla data dell'iscrizione provvisoria stessa (CCS art. 961 cpv. 2 in fine). Appare da questa disposizione che non è opportuno protrarre, con l'assegnazione di termini per l'adeguamento, queste operazioni a R.F., ma che è meglio iscrivere subito il diritto e procedere dopo all'adeguamento d'ufficio. E' vero che l'assegnazione di un termine per la produzione del contratto di adeguamento o della relativa istanza al Dipartimento giustizia non costituisce rifiuto di iscrizione; tuttavia in questa delicata materia si vuole evitare ogni e qualsiasi interferenza nel campo del diritto federale. Argomento che vale tanto più, se si tien presente l'iscrizione provvisoria di ipoteche legali, la quale giusta gli art. 838 e 839 CCS deve avvenire al più tardi entro 3 mesi dal trasferimento della proprietà, oppure dal termine dei lavori.

Nel caso dell'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale l'assegnazione di un termine sarebbe quasi sempre inutile: quando la stessa avviene per decreto del giudice, è evidente che non si otterrà quasi mai che il titolare della ppp cui l'opera si riferisce, si presti volontariamente alla stesura dell'atto di adeguamento. Si giustifica quindi che l'adeguamento venga eseguito d'ufficio, e cioè che l'Ufficiale dei registri proceda immediatamente all'iscrizione e che trasmetta gli atti al Dipartimento giustizia, naturalmente avvertendone le parti (art. 969 CCS).

Si è discusso se in questo caso d'iscrizione provvisoria si debba procedere all'adeguamento, oppure se non convenga piuttosto rinunciarvi come nel caso dell'annotazione della restrizione della facoltà di disporre (art. 960 CCS). Infatti trattasi pur sempre di un'iscrizione provvisoria, la quale, secondo l'art. 961 cpv. 3 CCS, viene effettuata con termine risolutivo: essa cade, se entro un determinato termine non venga fatto quanto necessario per trasformarla in diritto definitivo. Non occorrerebbe quindi, secondo stretto diritto, procedere all'adeguamento sin tanto che l'iscrizione stessa non sia diventata definitiva.

Si è tuttavia ritenuto di adeguare tostocchè un diritto di ppp diventa oggetto di un'iscrizione, anche se provvisoria, soluzione conforme alla volontà del legislatore federale, che vuole abolire i vecchi diritti cantonali.

c) *Ipoteche legali* (iscrizione definitiva) : vale quanto detto sopra a proposito del termine perentorio per l'iscrizione provvisoria del diritto. E' inoltre da osservare anche qui che se l'ipoteca legale è iscritta per sentenza del giudice, sarà ben difficile che si ottenga il consenso del titolare della ppp da gravare perchè si presti alla stesura dell'atto di adeguamento.

d) *Mutazioni che avvengono indipendentemente dal Registro* : sono quelle previste dagli art. 656 cpv. 2 e 963 cpv. 2 CCS. In questi casi l'acquisto della proprietà avviene « fuori registro » e l'iscrizione dello stesso ha effetti puramente dichiaratori.

Anche qui non si giustifica l'assegnazione di un termine per la stesura dell'atto di adeguamento. Infatti laddove il trapasso della proprietà avviene indipendentemente dal registro, l'iscrizione è soltanto dichiaratoria : è allora inconcepibile che essa possa essere rifiutata per mancanza di adeguamento in forma contrattuale. Si giustifica anche qui la trasmissione degli atti da parte dell'Ufficio registri al Dipartimento giustizia perchè proceda d'ufficio all'adeguamento.

E se il notaio roga ancora la vendita della « cantina » o comunque non tiene in considerazione l'esistenza *legale* della comproprietà ?

Nel registro definitivo non sorgono difficoltà, poichè l'Ufficiale può constatare immediatamente che la proprietà assoluta sulla maggior parte o sulla « cantina », più non esiste. E se avvenisse ugualmente un'iscrizione formalmente errata : nulla di male, poichè la ppp cantonale de lege è trasformata in ppp del CCS ; l'iscrizione a R.F. non è costitutiva. Difficoltà possono invece sorgere nel registro PROVVISORIO, ma soltanto quando si disponga di uno stabile, nel quale si trovi un locale in proprietà di un terzo : in tal caso la ppp può non apparire dagli atti. Ma non comporta nessun danno se viene iscritta la vendita (o un pegno) dello stabile che, formalmente non è più una proprietà assoluta, ma bensì invece una comproprietà. Questo in primo luogo per le osservazioni esposte per il RFD. Vi si aggiunge che è pur sempre di un'iscrizione nel registro PROVVISORIO che si tratta, in un registro cioè che è privo di fede pubblica. *Chi acquista in base al RFP sa che gli può sempre essere opposto un diritto da parte di un terzo.*

Osserviamo ancora, che questa materia è di competenza esclusiva del Dipartimento di giustizia, quale Autorità di vigilanza sul R.F. Qui fa stato esclusivamente il diritto federale e quello cantonale soltanto in quanto federalmente sia previsto un rinvio.

Non spetta quindi ai Cantoni dettare le norme per l'iscrizione ; tuttavia noi abbiamo voluto inserirle nel progetto, in via provvisoria, allo scopo anche di informarvi del modo come si intende regolare la questione.

#### *Nota per la Commissione della Legislazione :*

g) **Adeguamento in sede di introduzione del RFD**  
Legge R.F.  
art. 102  
(prog. ann.)

Non è necessario richiamare in modo particolare che quando in un Comune si introduce il RFD, anche le vecchie ppp devono essere trattate giusta le disposizioni del nuovo diritto. Abbiamo tuttavia ritenuto che alla ppp dovesse applicarsi allora il procedimento speciale previsto dagli art. 128 e 129 della legge sul R.F. (così come da noi modificata), e non quello solito di R.F., che è

un po' più complicato (art. 105 LRF). In caso diverso si avrebbe infatti la seguente incongruenza :

Supponiamo che in un Comune si stia introducendo il RFD ; una persona aliena una « cantina », e non è possibile determinarne la corrispondente quota di comproprietà : allora l'Ufficiale dei registri seguirà la procedura dell'art. 130, la questione verrà quindi in prima istanza al Dipartimento giustizia (art. 128). Ora non riteniamo che si possa nello stesso comune trattare la ppp secondo due diverse procedure : una per l'intavolazione, e l'altra per la disposizione a R.F. a seguito di contratto : per questo motivo abbiamo previsto la via più semplice, costituita da una sola procedura.

Più avanti — n. 6 — si parlerà di epurazione, cioè di adeguamento limitato esclusivamente alla ppp, all'infuori quindi dell'introduzione del R.F.D.

Sino a questo punto abbiamo trattato della vecchia ppp, così detta *originaria*, quella cioè che sussiste nei Comuni retti dal R.F. *provvisorio*, e che in quelli retti dal R.F. *definitivo* era menzionata nello stesso in applicazione degli art. 17 e 45 Tit. fin. CCS. All'inizio del capitolo abbiamo anche accennato che in occasione dell'introduzione nel registro fondiario definitivo varie di queste vecchie ppp erano invece state TRASFORMATE in istituti del CCS. Questa trasformazione è stata effettuata assegnando al proprietario della cantina — diciamo così per semplicità — una quota di comproprietà sullo stabile e in più una servitù personale e trasmissibile sulla cantina medesima collegata con la quota stessa. Abbiamo anche accennato che questa trasformazione era stata iscritta in ossequio all'art. 114 cpv. 2 della O.F.R.F. \*). E' stato ricordato anche che l'art. 20 ter Tit. fin. CCS lascia ai Cantoni la facoltà di assoggettare questi diritti trasformati, o succedanei, alle nuove disposizioni concernenti la ppp e che l'assoggettamento diventa effettivo solo con l'iscrizione a R.F. (art. 20 ter cpv. 2). Questo in modo del tutto diverso da quanto previsto per la ppp originaria di vecchio diritto : il legislatore federale ne ha voluto qui l'assoggettamento e quindi l'eliminazione (art. 20 bis Tit. fin.).

Si è posto quindi il problema a sapere se il nostro Cantone debba procedere all'assoggettamento della ppp trasformata, in altre parole se si debba ritornare allo stato precedente. Nel caso previsto dall'art. 114, cpv. 2 O.F.R.F. si annullerebbe un rapporto giuridico costituito in base a precise disposizioni del diritto federale allora in vigore. E' da aggiungere che in questo caso, come in quello della trasformazione in diritti di sporgenza, l'iscrizione a R.F.D. è stata eseguita con il consenso esplicito delle parti, e che in tal modo vennero eliminate situazioni complicate che hanno dato spesso e che potevano dare origine a continue liti.

Accenniamo dapprima alla questione delle sporgenze, poiché questa è in tutto il contesto di natura piuttosto marginale ; inoltre non si tratta qui di esaminare, come nel caso dell'art. 114 cpv. 2 O.F.R.F., la validità del diritto trasformato *in se stesso*.

Come noto in parecchi casi vennero iscritti nel R.F.D. diritti

---

\*) Come accennato a pag. 4-5 vi sono anche taluni diritti di sporgenza che possono esser considerati ppp trasformate (cfr. messaggio C.F. pag. 5).

5. Proprietà per piani trasformata  
a) in generale e federalmente

di sporgenza, ma in realtà è spesso difficile decidere se si tratti di un tale diritto, e cioè di una vera servitù giusta l'art. 674 CCS, oppure invece di una proprietà per piani che per la sua stessa natura non può essere trasformata in una servitù su fondo altrui. L'assoggettamento della ppp trasformata riporrebbe in discussione anche questi casi, ciò che avrebbe per conseguenza sicuramente numerosi processi. Del resto anche senza assoggettamento gli interessati hanno sempre facoltà di adire il giudice per chiedere la rettifica dell'iscrizione (cfr. la sentenza del T. A. in RGP 1956, pag. 120 e segg.).

Passiamo ora al secondo caso, quello della vecchia ppp trasformata in comproprietà \*) con servitù cedibile come all'art. 114 cpv. 2 O.F.R.F.

Come risulta dal messaggio del Consiglio federale (pag. 38 riga 40) due sono le ragioni per le quali la consistenza legale di tali diritti trasformati è, per così dire, debole :

- a) Secondo la teoria già esposta dal prof. Liver in ZBGR 1954 pag. 65 e segg., le servitù personali trasferibili di cui all'art. 114 cpv. 2 O.F.R.F. non hanno base legale. Una tale servitù corrisponde infatti esattamente al diritto di abitazione del CCS ; ora il principio del numerus clausus dei diritti reali esclude la costituzione di un diritto reale che per il contenuto corrisponde all'abitazione, ma che se ne distingue per il fatto che è cedibile. Il prof. Liver osserva inoltre (loc. cit. pag. 67) che una servitù personale non può mai essere connessa con la comproprietà. Una tale connessione costituisce una contraddizione. La teoria del prof. Liver è stata accettata nel messaggio del Consiglio federale (pag. 4 - 6 ; 39 - 40). Da quanto esposto, segue che l'iscrizione di queste servitù non è giustificata e che quindi ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la rettifica del R.F., diritto che può essere fatto valere anche nei confronti del terzo di buona fede, poichè si tratta di un difetto che risiede non nel titolo giustificativo, ma invece nella qualità del diritto medesimo a poter essere iscritto (« Eintragungsfähigkeit » ; messaggio C.F. pag. 40).
- b) A pag. 39 del messaggio del C.F. si osserva che la trasformazione del vecchio diritto era stata a suo tempo intrapresa dagli interessati, affinché ne potesse esser eseguita l'iscrizione del R.F. e affinché fosse possibile il trasferimento e la costituzione in pegno del diritto stesso giusta le forme del CCS. Tuttavia con questa trasformazione non sarebbe stata rispettata del tutto la volontà delle parti, le quali avrebbero inteso che la vecchia ppp restasse immutata quanto al suo contenuto e quanto alla sua estensione. Presupposizione che tuttavia non si sarebbe attuata.

---

\*) Aggiungiamo qui che l'articolo 114 cpv. 2 O.F.R.F. prevedeva LETTERALMENTE soltanto l'assegnazione della proprietà a una persona e del diritto trasmissibile all'altra. La costituzione di comproprietà e la connessione dei diritti cedibili alle quote stesse è stata consigliata nelle istruzioni del Dipartimento federale di giustizia e polizia del 10 ottobre 1951. Da noi e in altri Cantoni questo modo di procedere era stato seguito sin dall'inizio dei lavori di impianto.

Nel messaggio del C.F. è detto che le parti possono però preferire l'ordine formalmente viziato, — per es. perchè l'assoggettamento alla disposizione della nuova legge le vincolerebbe in maniera maggiore che non la comproprietà così come ora è iscritta. Dal momento che la diffusione della ppp trasformata varia da Cantone a Cantone e poichè la trasformazione in taluni Cantoni è stata eseguita secondo le disposizioni citate, il legislatore federale ha voluto lasciare ai Cantoni stessi se vogliono prevedere l'assoggettamento alla nuova legislazione dei diritti trasformati (messaggio C.F. pag. 39).

b) **Ordinamento da dare cantonalmente alla ppp trasformata**  
LRF art. 134

Ci si è posta quindi la questione a sapere se ed eventualmente in qual modo i diritti trasformati debbano essere assoggettati. E' stato detto che lo Stato dovrebbe mettere a disposizione degli interessati un mezzo semplice per poter raggiungere la radiazione dei diritti trasformati e l'iscrizione della vecchia ppp; lo Stato dovrebbe farlo, perchè è stato esso, a suo tempo, che aveva consigliato l'iscrizione di quei diritti inesistenti. E' stato aggiunto che basterebbe a questo scopo che sulla domanda di radiazione il giudice pronunciasse nelle vie dell'art. 535 C.P.C., escludendo quindi la procedura ordinaria con tutte le sue lungaggini.

Ma sono stati opposti vari argomenti :

- 1) Se è vero che questi diritti trasformati non esistono legalmente, il legislatore federale non ne ha voluto l'eliminazione; ha soltanto dato facoltà ai Cantoni di decidere in merito. Quindi l'inesistenza dal profilo legale non è ancora un motivo sufficiente per giustificare l'assoggettamento. Ci vorrebbero ancora degli altri motivi.
- 2) Questi diritti trasformati sono stati iscritti a R.F. quasi sempre in base al consiglio dell'Autorità preposta all'introduzione del R.F.D., consiglio seguito dalle parti; non corrisponde quindi a norme di equità permettere che senza necessità oggettiva si ritorni indietro, — anzi falcitare alle parti questa via — e questo anni dopo quella convenzione, quando eventualmente il diritto stesso è stato anche oggetto di volture, di iscrizioni ipotecarie ecc. \*).

Inoltre le iscrizioni del « succedaneo » erano avvenute a suo tempo poichè alle parti era stato assicurato che nulla sarebbe cambiato nel modo di godimento dei loro diritti. Ma l'assoggettamento alla nuova ppp del CCS impone alle parti dei vincoli maggiori di quelli cui sottostanno oggi; come accennato sopra, anche il messaggio del C.F. fa riferimento a tale argomento per escludere l'assoggettamento *obbligatorio* al nuovo diritto. Quindi sembrerebbe che corrisponda alla volontà oggettiva delle parti lasciare le cose come sono, senza prevedere a favore di uno dei comproprietari una via processuale particolarmente facile per raggiungere la riconversione forzata. Se la riconversione ha da esser fatta e cioè se la radiazione del succedaneo ha da avvenire, la parte si rivolga quindi al giudice nelle vie del procedimento ordinario.

A quest'ultimo argomento è da obiettare, che lo Stato do-

---

\*) Come accennato a pag. 15-16, le parti hanno sempre la possibilità, se sono dati gli estremi di legge, di adire il giudice per chiedere la modificazione dell'iscrizione a R.F. (cfr. anche messaggio C.F. pag. 40).

vrebbe sempre mettere a disposizione delle parti in causa un processo rapido, almeno dove la natura della causa lo permette. Ora qui si tratta soltanto di riscrivere a R.F., secondo piani già esistenti, le vecchie ppp. Il relativo accertamento potrebbe benissimo avvenire nelle vie dell'art. 535 CPC. Basterebbe quindi eventualmente inserire un nuovo disposto all'art. 4 LAC CCS).

- 3) Contro l'assoggettamento sta anche una considerazione di R.F.: il diritto di registro non richiede che in occasione di una disposizione si proceda all'adeguamento del succedaneo alle nuove disposizioni, e questo contrariamente a quanto previsto per la ppp originaria (cfr. sopra pag. 5):

L'interesse pubblico connesso con il R.F. non esige in nessun modo che in occasione di un atto di disposizione i diritti trasformati siano radiati anche se questi diritti non esistono, come ha chiaramente dimostrato il prof. Liver. *Il principio della buona fede esige che non vengano toccati questi diritti, iscritti a R.F.*, se essi costituiscono oggetto di un atto di disposizione. Le parti devono potersi fidare della validità formale di un diritto che era stato iscritto in base a precise disposizioni federali. Per questo motivo non trova qui applicazione il disposto dell'art. 130 della legge cantonale sul R.F., che abbiamo introdotto per la ppp originaria, articolo in forza del quale l'adeguamento alle nuove disposizioni deve essere eseguito per la ppp originaria ogni qualvolta essa costituisca oggetto di una disposizione a R.F.

#### 6. Riscatto Art. 133 LRF

Per questi motivi si è ritenuto più opportuno permettere la riconversione soltanto se tutti i comproprietari sono d'accordo. Lo Stato potrebbe intervenire unicamente mettendo a disposizione dei comproprietari che non riescono o che non vogliono fissare le quote, un'Autorità cui esse possono demandare il relativo accertamento, senza che questo costituisca un giudizio. Ma non si è ritenuto prevedere una simile disposizione.

L'art. 206 della LAC CCS ha introdotto, come noto, il diritto di riscatto di locali in proprietà separata. Si è posta la questione a sapere se questo istituto possa essere conservato in regime della nuova legge sulla ppp, in altre parole se l'assoggettamento della ppp originaria alle disposizioni del CCS escluda il riscatto. Infatti il nuovo diritto ignora un tale istituto, non solo, ma ignora anche la prelazione *legale* in caso di vendita di una ppp. La conservazione dell'istituto è assai utile perchè toglie diritti — sarebbe meglio parlare di « situazioni » — la cui esistenza costituisce in sostanza quasi una « chicane ». Abbiamo conservato l'istituto introducendo tuttavia nuovi estremi: il diritto da riscattare deve avere **IN SE STESSO** un « valore di poca entità », e deve inoltre rappresentare per il suo proprietario « un'utilità minima ». In tal modo è meglio garantita la protezione della proprietà privata, che non con il disposto dell'art. 206 LAC CCS (in vigore), articolo secondo il quale è invece il rapporto tra il valore del diritto per il suo titolare e il danno che la sua conservazione causa al proprietario della parte principale, che fa stato. Deve infatti qui esser ricordato che nelle valli, e anche altrove, capita non di rado che una persona abbia il diritto reale di tenere in una parte di un locale il posto per conservare il salame, oppure per deporre il latte o il formaggio, diritti che hanno la loro importanza e che *non* devono esser tolti al loro titolare.

Il terzo estremo nuovo è che la parte di edificio da riscattare non deve presentare i requisiti della nuova ppp, estremo del resto evidente.

(A quest'ultimo argomento è da obiettare, che lo Stato dovrebbe sempre mettere a disposizione delle parti in causa un processo rapido, almeno dove la natura della causa lo permette. Ora qui si tratterebbe soltanto di riscrivere a R.F., secondo piani già esistenti, le vecchie ppp. Il relativo accertamento potrebbe benissimo avvenire nelle vie dell'art. 535 CPC. Basterebbe quindi eventualmente inserire un nuovo disposto all'art. 4 LAC CCS).

La questione di diritto accennata prima — se l'istituto così trasformato sia compatibile con il diritto federale — dev'essere risolta come segue :

In virtù dell'art. 17 cpv. 1 Tit. fin. CCS, i vecchi diritti reali sono riconosciuti dal CCS ; il cpv. 2 dispone tuttavia che per il CONTENUTO la proprietà sottostà al CCS. Ora sembra illogico, a prima vista, che il riscatto dell'art. 206 cit. sia stato riconosciuto dalla LAC CCS, cioè dopo il 1. gennaio 1912 : infatti il riscatto tocca evidentemente il contenuto della proprietà ed è un istituto ignoto al CCS. Esso sembra quindi in contrasto con l'art. 17 cpv. 2 Tit. fin. Era quindi l'art. 206 in contrasto con il diritto federale ?

A nostro avviso questo contrasto non esiste : il riscatto dell'art. 206 cit. è una norma il cui fine è costituito da una più razionale sistemazione della proprietà e che cade quindi, grosso modo, sotto il concetto dell'espropriazione. E' quindi una norma di diritto pubblico cantonale e non vi è applicabile il principio della precedenza del diritto civile federale (cfr. anche RGP 1927, 729).

Da questo profilo il riscatto ha un'analogia con la permuta obbligatoria degli art. 76 segg. della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni. Se sta quindi il riscatto dell'art. 206 con riferimento al CCS del 1912, si può ammettere che esso resti applicabile anche di fronte al nuovo diritto sulla ppp, purchè si tratti di diritto transitorio. In altre parole al riscatto soggiace soltanto la *ppp originaria, non ancora adeguata*. Il riscatto non può dunque esser chiesto se l'adeguamento sia già avvenuto : allora il diritto non è più di natura transitoria e sottostà alla nuova legge. Principio introdotto nel progetto (art. 133 cpv. 3).

Sono motivi di pubblica utilità che consigliano di mantenere l'istituto \*).

Questa è la conclusione di massima. Abbiamo previsto inoltre che quando si procede al riscatto, si deve nello stesso tempo procedere all'adeguamento della ppp originaria. In tal modo in una sola occasione si procede anche all'applicazione del nuovo diritto, cosa che rientra nei fini voluti dalla legge federale.

L'ordinamento di attuazione che vi presentiamo è basato, come si è visto, nelle sue grandi linee, sull'autonomia di parte : spetta agli interessati, o di convenire contrattualmente la determinazione delle quote (e la designazione dei locali), o di chiederla all'Autorità competente. Tuttavia è pur sempre possibile che si dia una situazione che renda necessario un intervento d'ufficio. L'evoluzione economica di un determinato Comune può richiedere che si possa disporre a R.F. immediatamente della ppp secondo i principi della nuova legge.

7. Epurazione  
d'ufficio  
Art. 131 - 132  
LRF

\*) Vedi nota in fine del messaggio.

Per questo motivo può allora esser necessario provvedere *d'ufficio* all'iscrizione nei registri della ppp secondo le nuove disposizioni.

Le disposizioni dell'art. 20 quater Tit. fin. CCS prevedono « l'epurazione », — ma è in facoltà dei Cantoni di stabilire le disposizioni procedurali.

Qual'è il significato del termine « epurazione »? Generalmente si intende con esso l'accertamento dei diritti reali preesistenti e la loro iscrizione nel RFD, di guisa che il diritto iscritto faccia stato nei confronti dei terzi di buona fede. Noi riteniamo invece che una tale interpretazione sia qui troppo formalistica: la « epurazione » dell'art. 20 quater Tit. fin. è un accertamento che deve variare a seconda del tipo di registro cui si applica.

a) Art. 131-LRF

**RF DEFINITIVO.** Quando si tratta soltanto dei vecchi diritti MENZIONATI nel RFD (cfr. pag. 4-6) e iscritti nel registro cantonale della ppp, è logico che l'iscrizione delle quote nel RFD debba avere per conseguenza che la NUOVA iscrizione, dopo la epurazione, partecipi *in tutto* all'efficacia del registro. Si pone quindi il problema se si debba far precedere l'iscrizione da un bando pubblico. Un tale bando è infatti previsto per l'introduzione del RFD dall'art. 43, cpv. 2 Tit. fin. CCS.

E' da osservare che anche le ppp menzionate nel registro cantonale della ppp hanno già formato oggetto di due bandi pubblici: sembra quindi inutile un'ulteriore pubblicazione. Tanto più che la iscrizione nel libro mastro tocca ora soltanto i reciproci diritti dei comproprietari. Riteniamo tuttavia che la disposizione dell'art. 43 cpv. 2 citata sia così importante da dover essere ossequiata in ogni caso. Bisogna anche pensare che con la registrazione sul foglio principale, al diritto è conferita efficacia nei confronti dei terzi di buona fede. Secondo la giurisprudenza la menzione distrugge soltanto la buona fede del terzo che abbia acquistato il diritto reale registrato nel foglio mastro del RFD; è tuttavia contestato se questo principio si applichi anche al terzo in buona fede che acquisti NON il diritto registrato sul foglio principale e cui la menzione si riferisce, ma invece l'altro diritto, quello soltanto MENZIONATO sul foglio.

Per togliere qualsiasi dubbio è quindi utile procedere ad un nuovo bando.

Le altre disposizioni sono di natura procedurale e non abbisognano di commento.

b) Art. 132 LRF

**RF PROVVISORIO.** Una vera epurazione con effetti di RFD limitata alle ppp non è opportuna: non si può ammettere, e sarebbe contrario al principio della chiarezza dei diritti reali, introdurre in un Comune il RFD per quel che concerne la ppp, e mantenere invece il regime di registro provvisorio per quel che concerne gli altri diritti reali.

La procedura *d'ufficio* deve quindi limitarsi qui ad una semplice traduzione in quote della situazione esistente. Così nei registri censuari comunali non si troveranno più iscritte « cantine » o « locali al pian terreno » ecc. ma invece quote di comproprietà e riferimenti a quei locali (o a parti di locali ecc.).

Il bando qui è solo utile, opportuno, ma non necessario. Noi l'abbiamo tuttavia previsto, allo scopo di dare una maggiore sicurezza alla nuova iscrizione, anche se la stessa avviene soltanto nei registri censuari comunali e poi, per riflesso, in quelli provvisori.

Aggiungiamo che questo accertamento è stato da noi chiamato « adeguamento », per limitare il termine di « epurazione » al RFD, — tuttavia si potrebbe pur sempre parlare anche qui di « epurazione » poiché questo adeguamento è un passo sulla via che conduce domani all'intavolazione nel RFD.

Questa materia può far sorgere delle questioni non lievi: vogliamo alludere soprattutto alla situazione esistente nei non pochi Comuni nei quali le case e i piani sono incastrati l'uno nell'altro (p.es. Gandria), e dove quindi la procedura dell'adeguamento d'ufficio non sembra opportuna prima che si sia proceduto alla misurazione catastale ufficiale.

Le disposizioni di applicazione che vi presentiamo prevedono un unico modo di procedere: in prima istanza la competenza spetta al Dipartimento di giustizia che giudica in sostanza secondo il procedimento « peritale » che ha dato da anni buona prova in sede di introduzione del RFD (solo nei casi degli art. 131 e 132 per il giudizio di primo grado dev'esser competente una commissione speciale di periti, perchè è l'operato del Dipartimento stesso che è oggetto di giudizio).

In seconda istanza, sempre sostanzialmente in modo conforme alle norme che valgono per l'introduzione del RFD, la competenza spetta al giudice civile. In tal modo si ha una sola procedura per le varie contestazioni che possono sorgere (L.R.F. art. 102, art. 128, 129, 130, 131, 132, 133).

L'emanazione di disposizioni più dettagliate di procedura sarà di competenza del Consiglio di Stato: *infatti la legge deve limitarsi alla definizione dei principi generali.*

La nuova legge federale esige che i Cantoni emanino il più presto possibile le disposizioni che permettano di attuare gli istituti previsti dalla L.F. stessa.

La soluzione delle questioni di natura fiscale, connesse con l'introduzione del nuovo istituto, è tuttavia di importanza, motivo per cui riteniamo di dovervi qui brevemente accennare:

- a) Scioglimento di una S.A. immobiliare con attribuzione dei piani agli azionisti: si pone in primo luogo il problema a sapere se lo scioglimento di tali S.A. con l'assegnazione delle proprietà di piano ai diversi azionisti faccia sorgere un utile di liquidazione tassabile.

Sembra che la prassi delle Autorità fiscali federali si orienterà nel senso di imporre questo utile, riservata la valutazione delle quote di liquidazione.

In sede cantonale si potrà ancora discutere se l'operazione debba essere colpita in primo luogo con l'imposta m.v., oppure invece se la precedenza spetti all'imposta cantonale sull'utile di liquidazione (L.T. art. 56). E' probabile che verrà adottata la prima soluzione e cioè che verrà data la precedenza all'imposizione con il m.v., soluzione che è meno gravosa per gli interessati. Naturalmente sono possibili incidenze fiscali conformemente all'ordinamento tributario.

Per quel che concerne la tassa di mutazione, l'operazione è considerata come una qualsiasi vendita a terzi: infatti si tratta di contratto stipulato tra due diverse persone, l'una giuridica e l'altra fisica.

- b) Vendita di piani ad azionisti da parte di S.A. immobiliari: anche qui si ha con ogni probabilità imposizione con il m.v.

8. Osservazioni finali sulla procedura

9. Riflessi fiscali della nuova legge

e con la tassa intiera di trapasso. Tuttavia trattandosi di rapporti tra S.A. e azionisti, le Autorità fiscali cantonali e federali si riserveranno di esaminare se il negozio costituisca eventualmente una distribuzione occulta di utile.

- c) Adeguamento di comproprietà contrattuali costituite in regime di legge precedente a comproprietà con ppp: la ppp è per legge (art. 712 a cpv. 1 CCS) una comproprietà su di un immobile, cui si aggiunge il diritto speciale di usare in modo esclusivo di determinati piani dello stabile. Se i comproprietari passano dalla vecchia comproprietà alla ppp nuova, è difficile dire se economicamente abbiano veramente un bene di maggior valore. Tanto più che, come osservato, nel messaggio del Consiglio federale leggesi a pag. 39 che il nuovo diritto lega maggiormente i comproprietari stessi. In ogni modo anche la ppp nuova è per legge una comproprietà — speciale, è vero, ma sempre una comproprietà. In altre parole non si ha una radicale trasformazione del diritto reale. Secondo la giurisprudenza, con il maggior valore e con la tassa intiera di mutazione possono essere colpite soltanto le mutazioni economiche — supposto che non si tratti di rapporti stabiliti tra una persona giuridica, e una persona fisica che si asserisce titolare di diritti sulla prima. In ossequio a questo principio, confermato dalla sentenza del T.F. in RGP 1959/41, la divisione *materiale* della comproprietà non comporta l'imposizione del m.v. e dell'imposta indiretta di scambio. A maggior ragione non deve comportarla il passaggio dalla vecchia comproprietà alla nuova. Diciamo « a maggior ragione » perchè con lo scioglimento materiale della comproprietà si ha cambiamento radicale del tipo di proprietà, che da comune diventa individuale, trasformazione che invece non ha luogo nel caso in esame. Anche fiscalmente l'operazione non è imponibile.

10. Tasse, spese  
e onorario  
notarile  
a) adeguamento

Il principio generale è di invogliare le parti di procedere esse stesse, il più che sia possibile all'adeguamento della ppp originaria. A questo scopo abbiamo previsto che l'atto consensuale di adeguamento (art. 127 Legge R.F.) sia esente da bollo (art. cit. cpv. 1) e da tasse di registro (art. 20 bis, cpv. 4 nuovo della Legge sulle tasse per le operazioni nel R.F.; art. 24 lettera r nuovo della Legge sul bollo).

Allo scopo di raggiungere che le liti si fermino in prima istanza, in quella amministrativa cioè, abbiamo previsto, che le spese delle relative procedure sono a carico dello Stato; quando la lite passa invece avanti al Pretore, è applicabile la Tariffa giudiziaria (art. 135 Legge R.F.).

b) Nuova costituzione  
Tasse d'iscrizione a R.F.

Un'ulteriore questione concerne le tasse in caso di iscrizione a R.F. Sono possibili due casi: la costituzione di ppp da parte del proprietario di uno stabile (art. 712 d cpv. 2 n. 2) o da parte dei semplici comproprietari (art. 712 d cpv. 2 n. 1); oppure l'alienazione di ppp.

Il primo caso è costituito in sostanza da un atto compiuto dal proprietario (o dai comproprietari), *mediante il quale viene fatto uso di un nuovo istituto del CCS*: non avviene nessuna alienazione e sarebbe anche difficile asserire che economicamente i costituenti abbiano qualche cosa in più di quello che avevano prima. E' anche da tener presente che la costituzione di ppp per esempio da parte di una S.A. immobiliare può esser connessa

con la contemporanea alienazione dei singoli piani: si avrebbe allora facilmente un importo totale troppo elevato tra tasse di tariffa, bolli d'archivio ed emolumenti notarili, importo che potrebbe rendere troppo costoso l'introduzione di un diritto previsto da una legge federale. Il medesimo ragionamento vale quando si comperi uno stabile e lo si trasformi immediatamente in ppp.

Per questi motivi l'iscrizione a R.F. della ppp non può esser colpita dalla tassa prevista all'art. 11 della tariffa; ci si deve limitare ad una tassa ridotta; per motivi di equità proponiamo che la stessa sia stabilita in Fr. 0,50‰ sul valore commerciale, ritenuto un minimo di Fr. 10,— e un massimo di Fr. 1.000,—.

Quanto qui esposto vale anche per la tassa di bollo d'archivio del 3‰ a carico dell'atto di costituzione della ppp. Infatti — lo ribadiamo ancora — è sempre soltanto il proprietario che sottopone il suo bene ad un nuovo istituto del diritto federale. E' evidente che entro questi limiti l'operazione non è commerciale; essa lo diventa soltanto al momento dell'alienazione della ppp a terzi.

E' dunque al momento dell'*alienazione* della ppp che si deve imporre la tassa di mutazione normale e il bollo d'archivio. Se la vendita di piani avviene *prima* che lo stabile sia stato costruito — possibilità prevista dal nuovo articolo 33 c del decreto del C.F. che modifica il regolamento per il R.F. — è dovuta una tassazione di Fr. 50.— (più Fr. 10.— per ogni foglio di intavolazione. A costruzione ultimata verrà percepita la tassa normale di costituzione.

La costituzione di una ppp richiede da parte del notaio notevole cura; si giustifica quindi a nostro avviso l'emolumento previsto per gli atti di compravendita. Trattasi, in generale, e questo dev'essere tenuto pure presente, di immobili di notevole valore.

Anche l'adeguamento della ppp originaria, che secondo il nostro progetto non richiede l'atto pubblico, ma che può esser stipulato in tale forma, presenta notevoli difficoltà, per cui si giustifica un uguale emolumento. Ragioni che valgono anche per l'atto pubblico di riconversione della ppp trasformata in nuova ppp (Legge R.F. art. 134).

Secondo le nostre proposte l'entrata in vigore della legge cantonale di applicazione procurerà un notevole aumento di lavoro al Dipartimento di giustizia. Come si è visto, tale Autorità verrebbe incaricata di occuparsi delle seguenti procedure amministrative:

- a) l'adeguamento della ppp originaria nel R.F. definitivo;
- b) il medesimo adeguamento nel Registro fondiario provvisorio, e cioè in pratica in base ai registri fiscali e catastali;
- c) distinguiamo fra due casi a) e b) poiché, come accennato sopra, l'adeguamento nel RFD poggia su basi sicure, che hanno già ricevuto l'approvazione federale (misurazione catastale ufficiale). L'adeguamento da condurre sui registri comunali si muove invece su basi necessariamente incerte;
- d) l'eventuale epurazione d'ufficio per ordine del Consiglio di Stato nel RFD e nel Provvisorio: valgono qui le medesime osservazioni fatte sopra;
- e) riscatto;
- f) oltre a queste incombenze che il Dipartimento avrà in applicazione alle disposizioni transitorie della nuova legge federale (art. 20 bis e quater Tit. fin. CCS), si aggiungono quelle che

**Emolumenti  
notarili**

**11. Nuova organizzazione del Dipartimento di giustizia**

gli spettano quale Autorità di vigilanza sul R.F. E' il campo nel quale il Dipartimento deve decidere ricorsi in materia di rifiuti d'iscrizione, dare disposizioni agli Uffici dei registri, sorvegliare l'esecuzione ed il primo impianto del sistema ppp.

Tutte queste incombenze richiedono nuovo personale, locali e attrezzature.

E' opportuno quindi istituire presso il Dipartimento di giustizia un Servizio della ppp come ramo della Sezione del registro fondiario.

Diamo ancora i dati statistici della ppp originaria al 1. gennaio 1965, come pure di quella trasformata :

I. *ppp originaria* (art. 20 bis Tit. fin.)

- a) Nel RFD : 1716 ppp menzionate nel RFD ed intavolate nel Registro Cantonale della ppp. Inoltre circa :  
600 fondi base, gravati dalle menzioni predette, intavolati nel RFD come proprietà assoluta (da convertire in quote di comproprietà in virtù dell'art. 20 bis Tit. fin. CCS).

totale 2316

- b) Nel RFP : 10.500 ppp circa.

Trattasi di 150 Comuni o zone di Comune ove la ppp originaria è sommariamente e senza alcuna garanzia indicata unicamente nei registri censuari comunali (e sovente non registrata affatto). Si può calcolare con una media di 60 - 80 vani ppp per Comune.

II. *ppp trasformata* (art. 20 ter Tit. fin.)

5617 vani (nel RFD) regolati come Diritti di sporgenza, di rientranza, comproprietà ordinarie con quote proporzionali al valore di stima e servitù di godimento cedibili e trasmissibili.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, i sensi del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :  
A. Lafranchi

p. o. Il Cancelliere :  
G. Beati

Nota rel. a pag. 19 :

L'art. 76 cpv. 3 della legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni prevede che la procedura di permuta obbligatoria possa esser applicata anche « allo spurgo per stalle e fabbricati rurali posseduti in comproprietà o in comunione ». In virtù dell'art. 79 cpv. 2 di quella legge basterà l'offerta del compenso in denaro « se il prezzo di stima della parte di proprietà di stalle e fabbricati rurali promiscui non supera i Fr. 500.— e se si tratta di diroccati ».

La permuta obbligatoria (e così pure il riscatto dell'art. 79 cit.) presuppongono sempre, che, come dice la legge, si raggiunga una migliore o più razionale utilizzazione del suolo (art. 76 cpv. 1). Si tratta di disposizioni esclusivamente di *diritto pubblico* (« quasi-espropriazione »; cfr. Haab n. 54 e segg. ad art. 656 CCS), che non richiedono nessuna modificazione. A differenza di quanto previsto nel progetto, esse si applicano soltanto per stalle, fabbricati rurali e diroccati.

## LEGGE

che modifica la legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero, la legge generale sul Registro fondiario, il decreto legislativo concernente la tariffa per le operazioni nel Registro fondiario e la legge sul bollo.

(del . . . . .)

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone del Ticino

vista la legge federale del 19 dicembre 1963 che modifica il Libro quarto del Codice civile svizzero ;  
visti gli articoli 976 e 977 del Codice civile svizzero e l'articolo 52 Tit. fin. dello stesso Codice :  
su proposta del Consiglio di Stato,

*decreta:*

### Art. 1.

La legge di applicazione e complemento del Codice civile svizzero del 18 aprile 1911 è modificata come segue :

1. Le cifre da 15 a 18 incluse dell'art. 4 sono abrogate e sostituite dalle seguenti :

- « 15. I provvedimenti che concernono gli atti di amministrazione della proprietà (647 cpv. 2 n. 1) ;
- 16. L'ammissibilità dell'opposizione ad atti di disposizione di un comproprietario (712 c cpv. 3) ;
- 17. Lo scioglimento della proprietà per piani (712 f) ;
- 18. L'autorizzazione a iscrivere l'ipoteca legale (712 i cpv. 2, 839, 961) ;
- 19. La nomina e la revoca dell'amministratore delle proprietà (712 q e 712 r) ;
- 20. Le misure di garanzia verso l'usufruttuario (da 760 a 763 e 775) ;
- 21. I provvedimenti conservativi in materia di pegno immobiliare (808 e 811) ;
- 22. Le misure concernenti la rappresentanza degli interessati nei titoli di pegno (860 cpv. 3) ;
- 23. I provvedimenti relativi all'estinzione ed alla radiazione del diritto reale (976 e 33 c del Regolamento federale sul registro fondiario) ;
- 24. La rettificazione di iscrizioni (977) ».

2. L'art. 5 è sostituito dal seguente :

#### « Art. 5.

##### 2. Procedura

La procedura per i casi elencati nel precedente articolo è stabilita dal Codice di procedura civile (art. 535). Nel caso dell'art. 4 n. 16 è escluso il rinvio alla procedura ordinaria prevista dall'art. 535 § dello stesso Codice ».

3. Gli art. 205 e 206 sono abrogati.

## Art. 2.

La legge generale sul Registro fondiario del 2 febbraio 1933 è modificata come segue :

1. L'art. 85, primo capoverso, è sostituito dal seguente :

« **Art. 85, primo capoverso :**

I periti ricevono :

a) Fr. 80.— per ogni giornata di lavoro ;

b) Fr. 40.— per ogni mezza giornata ;

c) le indennità di viaggio previste per i funzionari dello Stato, oltre al rimborso delle spese vive ».

2. L'art. 102 è sostituito dal seguente :

« **Art. 102.**

**Proprietà per piani originaria**

La determinazione delle quote di comproprietà della proprietà per piani originaria (edifici con locali e piani di diversi proprietari) in sede di misurazione catastale e di impianto del registro fondiario definitivo avviene a norma degli art. 128 e 129. E' applicabile inoltre l'art. 133 ».

3. L'art. 123 è sostituito dal seguente :

« **Art. 123.**

**Esecutività delle tasse ed emolumenti della presente legge**

Le decisioni emanate in virtù degli art. 80, 85, 91, 101, 102, 112, 114, 120, 122, 133 della presente legge, sono parificate alle sentenze esecutive a stregua dell'art. 80 della legge federale sulla esecuzione e sul fallimento ».

4. E' introdotto un nuovo capo del seguente tenore :

« Capo quinto

**PROPRIETA' PER PIANI**

Sezione I

**APERTURA DI FOGLI SPECIALI E CONFERMA UFFICIALE**

**Art. 125.**

**Apertura di fogli speciali nel Registro Fondiario definitivo**

Il Consiglio di Stato stabilisce per regolamento le condizioni per l'apertura di fogli speciali della proprietà per piani originaria nel caso previsto dall'art. 10 a, cpv. 4 del Regolamento federale sul Registro fondiario.

**Art. 126.**

**Conferma ufficiale**

La conferma ufficiale prevista nei casi degli art. 33 b e 33 c del Regolamento federale sul Registro fondiario è rilasciata volta per volta dal geometra revisore del rispettivo circondario.

Sezione II

**PROPRIETA' PER PIANI ORIGINARIA**

**Art. 127.**

**Adeguamento :  
1) per contratto**

L'adeguamento della proprietà per piani originaria (diritti di proprietà per piani del Codice civile ticinese) in proprietà per piani del nuovo diritto, può essere convenuta dalle parti mediante contratto stipulato in forma scritta semplice.

**Art. 128.**

- 2) per decisione dell'Autorità  
a) prima istanza

In mancanza di accordo, l'adeguamento è deciso dal Dipartimento di giustizia, a istanza di parte.

Il Dipartimento di giustizia convoca i comproprietari. Giudica anche in caso di non comparsa previa una seconda convocazione. Ha facoltà di assumere d'ufficio le prove.

Il Dipartimento procede all'esperimento di conciliazione. In tale occasione, con il consenso del Dipartimento, i comproprietari possono eseguire permuta o alienazioni di parti di edifici allo scopo di conseguire una più razionale sistemazione della proprietà per piani. Il verbale di conciliazione costituisce documento giustificativo per l'iscrizione a Registro fondiario.

Il Consiglio di Stato emana le disposizioni di procedura.

**Art. 129.**

- b) seconda istanza

La decisione del Dipartimento di giustizia può essere impugnata nel termine di 15 giorni davanti il Pretore, che giudica secondo la procedura stabilita dall'art. 535 del Codice di procedura civile.

E' esclusa la competenza del Giudice di pace; è riservata quella del Tribunale di appello come agli articoli 403-405 del Codice di procedura civile.

**Art. 130.**

- Disposizione a Registro fondiario

L'adeguamento della proprietà per piani originaria in proprietà per piani del nuovo diritto deve essere eseguita in ogni caso al primo atto di disposizione a Registro fondiario. Se è presentata una richiesta di iscrizione avente per oggetto una proprietà per piani originaria non ancora adeguata alle nuove disposizioni, l'Ufficiale del registro assegna al richiedente un termine di 15 giorni per produrre il contratto oppure l'istanza di adeguamento come agli art. 127 e 128. In caso di mancato ossequio del termine la richiesta di iscrizione è respinta.

Se il richiedente presenta l'istanza di adeguamento l'iscrizione viene effettuata secondo il diritto precedente, con l'aggiunta di un'opportuna menzione. L'istanza di adeguamento è trasmessa d'ufficio al Dipartimento di giustizia e non può essere revocata.

Nei casi di iscrizione di ipoteca legale, il trapasso per sentenza, espropriazione o realizzazione forzata e di iscrizioni provvisorie, l'Ufficiale provvede alla iscrizione con l'aggiunta di opportuna menzione, senza l'assegnazione del termine previsto al capoverso secondo e trasmette gli atti al Dipartimento di giustizia per l'adeguamento d'ufficio, dandone comunicazione agli interessati.

**Art. 131.**

- Epurazione d'ufficio nel registro fondiario definitivo

Per l'iscrizione della proprietà per piani originaria, il Consiglio di Stato può ordinare in ogni tempo l'epurazione del registro fondiario definitivo e del registro cantonale della proprietà per piani.

L'epurazione è curata dal Dipartimento giustizia, che provvede d'ufficio alla determinazione delle quote. La determi-

nazione delle quote e le risultanze della nuova intavolazione sono oggetto di un bando speciale da pubblicare a cura del Consiglio di Stato. L'interessato che intende impugnare la nuova iscrizione deve proporre il suo ricorso al Consiglio di Stato entro il termine fissato dal bando.

I ricorsi non risolti in via conciliativa dal Dipartimento di giustizia, sono sottoposti all'esame di uno o più periti designati dal Consiglio di Stato. Per la procedura sono applicabili gli art. 84 cpv. 2 e 3 e l'art. 85.

Nel termine di 15 giorni la decisione peritale può essere impugnata davanti il Pretore, come all'art. 129.

Compiute le operazioni di cui ai capoversi 1 e 2 il Consiglio di Stato fissa l'entrata in vigore delle nuove intavolazioni.

**Art. 132.**

**Adeguamento della proprietà per piani nel registro fondiario provvisorio (Catasto fiscale)**

Il Consiglio di Stato può ordinare in ogni tempo che nei Comuni a registro fondiario provvisorio siano determinate le quote di comproprietà della proprietà per piani originaria e che le stesse siano iscritte nei registri censuari. E' applicabile la procedura dell'art. 131. Ulteriori disposizioni sono stabilite per regolamento.

**Art. 133.**

**Riscatto**

Qualora una parte di edificio non abbia i requisiti dell'art. 712 b del Codice civile svizzero, abbia inoltre un valore di poca entità e rappresenti per il suo proprietario un'utilità minima, il proprietario della parte principale può domandarne il riscatto al giusto valore.

Il riscatto non può essere chiesto dopo l'adeguamento della proprietà per piani originaria (art. 127, 128, 130, 131, 132).

Unitamente al riscatto dev'essere eseguita la determinazione delle quote per tutto l'edificio. La determinazione deve avvenire anche se la domanda di riscatto è respinta. Il riscatto dev'essere chiesto al Dipartimento di giustizia; per la procedura sono applicabili gli art. 128 e 129.

**Sezione III**

**TASSE E SPESE**

**Art. 134.**

**Tasse per le procedure amministrative e giudiziarie**

Per la conferma ufficiale o per il rifiuto motivato, di cui all'art. 126, il geometra revisore preleva una tassa di franchi 10.—.

**Art. 135.**

**Spese**

Le spese di trasferta ed il compenso per il tempo effettivamente impiegato per la conferma prevista all'art. 126, sono remunerate giusta la tariffa sulle misurazioni catastali. Le spese delle procedure amministrative previste agli articoli 128, 130, 131, 132, 133 sono a carico dello Stato, riservato l'art. 85.

Per le procedure giudiziarie vale la relativa tariffa ».

5. L'attuale Capo quinto diventa Capo sesto ; l'attuale art. 125 diventa art. 136 ; l'attuale art. 126 diventa art. 137.

### Art. 3.

#### MODIFICAZIONE DELLA TARIFFA PER LE OPERAZIONI A REGISTRO FONDIARIO

Il decreto legislativo che stabilisce la tariffa per le operazioni nel Registro fondiario del 26 marzo 1965 è modificato come segue :

1. All'art. 20 è aggiunta la lettera seguente :

« e) L'apertura di fogli speciali per l'intavolazione di quote di comproprietà ».

2. Dopo il Capo 2 è aggiunto il seguente

« Capo 2 bis

#### PROPRIETA' PER PIANI

##### Art. 20 bis

Per l'iscrizione della costituzione della proprietà per piani è dovuta una tassa del 0,50 %, calcolata sul valore commerciale, ritenuto un minimo di Fr. 10.— e un massimo di Fr. 1.000.—.

Per l'apertura dei fogli speciali della proprietà per piani è dovuta una tassa di Fr. 10.— per foglio.

Per il rilascio degli estratti di una proprietà per piani nel registro fondiario definitivo (foglio comune e foglio speciale) e nel registro fondiario provvisorio si applicano le tasse stabilite agli art. 25, 33 e 39. Per gli estratti in fotocopia delle schede della proprietà per piani è dovuta una tassa di Fr. 2.— per copia.

Se è iscritta una proprietà per piani prima della costruzione dell'edificio (art. 33 c e Regolamento federale sul Registro fondiario), è dovuta una tassa di Fr. 50.— cui è aggiunta la tassa di Fr. 10.— per ogni foglio, come al capoverso secondo di questo articolo. La tassa di cui al primo capoverso sarà percepita a costruzione ultimata dell'edificio.

Le iscrizioni a registro fondiario di adeguamenti della proprietà per piani originaria e di modificazione di quella trasformata (capo V Legge generale sul Registro fondiario) sono esenti da tasse ».

### Art. 4.

#### MODIFICAZIONE DELLA LEGGE SUL BOLLO

1. All'art. 24 della legge sul bollo del 9 gennaio 1934 è introdotta una lettera r) del seguente tenore :

« r) per gli atti di costituzione della proprietà per piani (Codice civile svizzero, art. 712), i contratti di adeguamento della proprietà per piani originaria (legge generale sul registro fondiario, art. 127), i contratti di conversione della proprietà per piani iscritta nel registro fondiario nelle forme previste dalla legge entrata in vigore il 1. gennaio 1912, in proprietà per piani trasformata secondo le nuove prescrizioni della legge federale del 19 dicem-

bre 1963 che modifica il libro IV del Codice civile svizzero ; le relative richieste d'iscrizione a registro fondiario ; infine gli atti delle procedure amministrative previste dal Capo V, sezione II della legge generale sul registro fondiario ».

2. All'art. 25 della legge sul bollo del 9 gennaio 1934 è aggiunta una lettera f) del seguente tenore :

« f) per tutti i documenti annessi agli atti o alle procedure di cui all'art. 24 lettera r) ».

#### **Art. 5.**

#### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Il Consiglio di Stato emana le norme d'applicazione di questa legge : esso è autorizzato a pubblicare i testi delle leggi modificate, con la nuova numerazione.

Ottenuta l'approvazione del Consiglio federale, questa legge è pubblicata nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi. Il Consiglio di Stato ne fisserà la data dell'entrata in vigore.

---