Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.31/2002 /viz

Sentenza del 26 marzo 2003
II Corte civile

Composizione
Giudici federali Raselli, presidente,
Escher, Marazzi,
cancelliere Piatti.

Parti
A._____,
ricorrente, patrocinata dall'avv. Stefano Will,
via Lavizzari 3, casella postale 3526, 6901 Lugano,

contro

Ufficio del registro fondiario del Distretto di Lugano, 6901 Lugano,
I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, via Pretorio 16, 6901 Lugano.

Oggetto
rettifica del registro fondiario,

ricorso di diritto amministrativo del 18 dicembre 2002 contro la sentenza emanata il 7 novembre 2002 dalla I Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino.

Fatti:
A.
In occasione di un primo passaggio di mano, venne iscritto a Registro fondiario in favore di A._____ un diritto di abitazione "sull'attico nr. 24 [...], sito al VI°[...]piano del subalterno A della particella nr. xxx RFD di Lugano, composto di tre locali [...]". Nel 1994, l'immobile è divenuto di proprietà di B._____, che nel settembre 2000 lo ha assoggettato alle norme sulla proprietà per piani. Nel relativo atto costitutivo, l'appartamento occupato da A._____ corrisponde all'unità di PPP n. yyy, ma l'onere di abitazione è rimasto iscritto a carico del solo fondo base; le sono inoltre stati assegnati in uso riservato la terrazza ed un ripostiglio al piano tetto. Un ulteriore ripostiglio, invece, è stato assegnato in uso esclusivo alla PPP n. zzz; quest'unità di PPP, come d'altronde tutte le altre salvo quella di fatto abitata da A._____, è stata successivamente venduta. A._____ afferma di essere venuta a conoscenza dei menzionati cambiamenti di proprietà solo allorquando la nuova proprietaria della PPP n. zzz ha fatto eseguire lavori nella sua parte di solaio.
B.
Con decisione 5 giugno 2001, l'Ufficio del Registro fondiario del Distretto di Lugano ha respinto un'istanza di rettifica, con la quale A._____ chiedeva l'iscrizione del suo diritto d'abitazione sulla PPP n. yyy, con assegnazione in uso riservato, tra l'altro e oltre agli altri vani già menzionati, di tutto il solaio dell'abitazione. La decisione si fonda essenzialmente sul fatto che iscritto sul fondo base, il diritto d'abitazione è opponibile a tutti gli acquirenti di quote PPP.
La Sezione cantonale del registro fondiario e di commercio quale autorità di vigilanza ha respinto un gravame di A._____ con decisione 10 agosto 2001.
C.
La I Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto con sentenza 7 novembre 2002 un ri-

corso di A._____, considerando essenzialmente che successivamente all'assoggettamento a PPP dell'immobile in questione, tutte le quote sono state rivendute (salvo quelle relative all'appartamento in suo uso), per cui la procedura di rettifica di cui agli artt. 977 CC e 98 RRF, di mera natura amministrativa, non sarebbe più applicabile. Resterebbe semmai teoricamente possibile un'iscrizione del diritto di abitazione a carico della PPP n. yyy: ciò, tuttavia, non sarebbe di beneficio alcuno per la ricorrente, atteso che in ogni caso è pure possibile l'iscrizione di una servitù sul foglio relativo al fondo base, e tale servitù potrebbe essere cancellata unicamente con il consenso della beneficiaria. Constatato, infine, che l'attico in oggetto è stato designato in termini sufficientemente precisi da permetterne l'identificazione, e che la cartella ipotecaria iscritta a carico del medesimo attico non è atta a mettere in pericolo i diritti della beneficiaria della servitù d'abitazione, poiché successiva alla servitù medesima, la Corte cantonale ha avallato la decisione di rifiuto della domanda di rettifica.
D.
Con ricorso di diritto amministrativo 18 dicembre 2002, la ricorrente ripropone a giudizio i medesimi argomenti già esposti avanti alle istanze inferiori. Contesta in particolare che sia possibile gravare con un diritto d'abitazione il fondo base, anche per ragioni di chiarezza, critica l'iscrizione in primo rango di un pegno immobiliare a carico della PPP in suo uso, e ribadisce che avrebbe dovuto essere informata prima che venisse iscritta la PPP.
Non sono state chieste osservazioni.

Diritto:
1.
1.1
Rivolto contro una decisione di ultima istanza cantonale di vigilanza (art. 98 lit. g OG), emanata in applicazione del Regolamento per il registro fondiario (combinati artt. 102 cpv. 1 e 103 cpv. 4 RRF) ovvero di diritto pubblico della Confederazione ai sensi dei combinati artt. 5 PA e 97 cpv. 1 OG, il ricorso di diritto amministrativo in discussione, tempestivamente inoltrato dalla persona richiedente e dunque legittimata (art. 103 cpv. 1 RRF), è senz'altro ammissibile di principio.
1.2
In quanto rimedio di diritto ordinario, in esso si manifesta la continuazione del procedimento condotto dall'istanza inferiore: il Tribunale federale può pertanto non solo esaminare liberamente violazioni di tutto il diritto federale (art. 104 lit. a OG), bensì anche - entro determinati limiti (combinati artt. 104 lit. b e 105 cpv. 1 e 2 OG) - l'accertamento dei fatti.
1.3
La motivazione del ricorso deve indicare in quali punti e per quali motivi venga impugnata la decisione dell'istanza inferiore, con concreto riferimento ai considerandi della decisione impugnata, e motivando con pertinenza l'imprescindibile chiara domanda (art. 108 cpv. 2 OG; DTF 123 V 335 consid. 1 pag. 336 ss.); tuttavia, il Tribunale federale non è legato alla motivazione addotta (art. 114 cpv. 1 ultima frase OG), e può dunque accogliere il rimedio anche per ragioni non discusse dal ricorrente (DTF 125 II 497 consid. 1b/aa pag. 500).
Alla motivazione del ricorso di diritto amministrativo non vanno poste esigenze troppo severe (DTF 123 V 335 consid. 1 pag. 336 ss.; sentenza TFA 22 ottobre 2002 in re M. [B 45/02], consid. 1.2), salvo forse quando vengano fatte valere violazioni di diritti costituzionali, nel qual caso il rimedio si sostituisce al ricorso di diritto pubblico, motivo per cui devono essere soddisfatti i più severi requisiti posti dall'art. 90 cpv. 1 lit. b OG (in tal senso DTF 122 IV 8 consid. 2a pag. 12, confermata nel consid. 1.2 [non pubblicato]della DTF 128 II 282. Divergente DTF 123 II 359 consid. 6b/bb pag. 369, che richiama invece l'art. 108 cpv. 2 e 3 OG. Questione lasciata indecisa in DTF 129 II 82 consid. 1.3, non pubblicato).
2.
La rettifica di iscrizioni ed annotazioni (o la radiazione di una di queste operazioni) del registro fondiario che risultano inesatte o originariamente ingiustificate è retta dagli artt. 975 ss. CC. Mentre l'art. 975 CC riguarda operazioni effettuate senza causa legittima, ovvero senza che fossero realizzate le condizioni sostanziali per l'operazione, l'art. 977 CC riguarda le iscrizioni effettuate "per isvista" (art. 98 cpv. 1 RRF), ossia delle semplici inesattezze involontarie: benché siano soddisfatte tutte le condizioni sostanziali per un'iscrizione perfettamente legittima, l'iscrizione effettuata non corrisponde, a causa di un'inavvertenza dell'ufficiale, alla situazione giuridica quale emerge dai documenti giustificativi (DTF 123 III 346 consid. 1b pag. 349, 117 II 43 consid. 4b pag. 44 s.). In quest'ultimo caso, se l'ufficiale constata immediatamente l'inesattezza, può procedere alla correzione

senz'altro d'ufficio (art. 98 cpv. 2 RRF); se, invece, l'inesattezza emerge solo dopo che terze persone ne siano venute a conoscenza, l'ufficiale deve informare gli interessati e chiedere loro il consenso scritto per tale rettifica (art. 98 cpv. 3 RRF). Se manca il consenso di uno degli interessati, l'ufficiale deve rivolgersi al
giudice competente (artt. 977 cpv. 1 CC e 98 cpv. 4 RRF; DTF 123 III 346 consid. 1b pag. 349, 117 II 43 consid. 5 pag. 45).
3.
3.1
Nel caso di specie va preliminarmente rilevato che la ricorrente ha comunicato di avere sottoposto al giudice civile "la questione relativa all'uso e al godimento del solaio, della cantina e del 'box auto' (=autorimessa)", che in questo ambito non viene più sollevata. In proposito fanno dunque definitivamente stato le (comunque pertinenti) considerazioni dell'ultima istanza cantonale.
3.2
La sola questione ancora aperta riguarda la possibilità di procedere ad una rettifica dell'iscrizione del diritto di abitazione relativo all'abitazione stessa, quella che con l'assoggettamento dell'immobile alle norme della proprietà per piani è divenuta l'unità di PPP yyy.
Va subito detto che il ricorso è, in proposito, insoddisfacentemente motivato: in linea di massima, non discute gli argomenti che hanno portato l'ultima istanza cantonale a respingere il gravame. Quando - eccezionalmente - lo fa, si limita a contrapporvi apoditticamente la propria opinione. Tutto ciò, quand'anche non rappresenti motivo per una reiezione in ordine del presente ricorso (supra, consid. 1.3), lascia sin d'ora presagire la pochezza degli argomenti della ricorrente.
Esaminandoli puntualmente, si ha quanto segue.
3.2.1
A proposito della difficoltà, per un terzo, a riconoscere quale quota PPP sia di fatto gravata dal diritto di abitazione in discussione, l'ultima istanza cantonale ha constatato che "nonostante la diversa numerazione, tuttavia, l'oggetto del diritto d'abitazione appare designato in modo sufficientemente preciso da permetterne l'identificazione nella proprietà per piani n. yyy". Si tratta di una constatazione di fatto, che il Tribunale federale potrebbe riesaminare, seppur solo sotto l'angolo dell'arbitrio (combin. artt. 104 lit. b e 105 cpv. 2 OG; sentenza 2A.234/2001 del 15 febbraio 2002, consid. 1.2); nel caso di specie, tuttavia, la ricorrente non solo non ha neppure affermato che la differente lettura dei fatti sostenuta dall'ultima istanza cantonale sarebbe arbitraria, ma addirittura ha limitato le censure sollevate avanti a questa Corte a quelle relative alla violazione del diritto federale (art.104 lit. a OG), in tal modo escludendo la possibilità di impugnare un accertamento errato o incompleto dei fatti (art. 104 lit. b OG). Su questo punto, pertanto, il ricorso è irricevibile.
3.2.2
In merito al problema che potrebbe nascere, a suo dire, dall'avvenuta iscrizione di un diritto di pegno immobiliare in primo rango nel corso del 2001 (omettendo di indicare, tuttavia, quale fondo tale pegno gravi), la ricorrente si limita a ribadire le obiezioni già sollevate avanti alle istanze inferiori, senza discutere le diffuse argomentazioni segnatamente del Tribunale di appello. Eppure, quest'ultimo aveva spiegato, con dovizia di rinvii dottrinali ed alle norme di legge applicabili, che la ricorrente non corre alcun rischio nemmeno in caso di esecuzione del pegno, ritenuto che il pegno in discussione è stato iscritto successivamente al diritto di abitazione, che dunque prevale sul pegno in ragione del grado. Bastando, per verifica, una fugace occhiata alla giurisprudenza pubblicata (DTF 119 III 32 consid. 1b pag. 35) ed a dottrina corrente (ad es. Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, Tome II, 3ème éd. Berne 2002, margin. 2153), la ribadita censura appare immediatamente del tutto infondata.
3.2.3
Argomento giuridico nuovo per rapporto a quanto discusso avanti alle istanze inferiori (ricevibile in virtù del principio iura novit curia espresso all'art. 114 cpv. 1 in fine OG; DTF 126 II 26 consid. 2b pag. 29), quello dedotto dalla differenza fra parte comune e quota di comproprietà in uso esclusivo appare nondimeno infondato. È indubbiamente vero che certe parti comuni non si prestano all'uso esclusivo da parte di un condomino (art. 712b cpv. 2 CC), sostanzialmente in ragione delle loro caratteristiche architettoniche (DTF 116 II 275 consid. 3b pag. 278), come bene dimostrano gli esempi che porta proprio la fonte dottrinale citata dalla ricorrente. Ciò, comunque, è del tutto irrilevante nel caso di specie: qui si è infatti confrontati con un diritto reale limitato che tocca in concreto una ben determinata parte dell'immobile, senz'altro atta ad essere destinata ad uso esclusivo - tant'è che, come tutti gli altri appartamenti, è identificata come unità di PPP. Non è per nulla discorso di una

parte comune: l'obiezione della ricorrente scaturisce apparentemente dall'erronea identificazione dei concetti di fondo base e parte comune.
Ora, un diritto reale limitato tale quello qui discusso può giuridicamente configurarsi sia quale onere sul fondo base, sia quale onere su una determinata PPP. Che quest'ultima soluzione appaia più razionale della prima, è pacifico: ma ciò non rende l'altra illecita (Amédéo Wermelinger, La propriété par étages - l'individu et la communauté, pag. 102, in: Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2001, pag. 91-115).
3.2.4
Per quanto appena detto (considerandi 3.2.1, 3.2.2 e 3.2.3), è evidente che il (mancato) trasferimento del diritto d'abitazione a gravare sull'unità di PPP yyy non ha rappresentato un'operazione atta a modificare, a suo svantaggio o vantaggio, la posizione giuridica della ricorrente. L'ufficiale del registro fondiario, dunque, non era obbligato a notificarle detta operazione.
Per gli stessi motivi, si deve necessariamente giungere alla conclusione che l'ufficiale del registro fondiario appare aver ponderatamente e correttamente considerato natura e portata dell'assoggettamento dell'immobile in questione alle norme sulla proprietà per piani, con particolare riferimento all'immutata posizione della ricorrente. Dunque, a propriamente parlare non si è neppure in presenza di un errore dell'ufficiale del registro fondiario, tantomeno commesso "per isvista" (art. 98 cpv. 1 RRF).
4.
Nella misura in cui sia ricevibile, il ricorso si appalesa pertanto del tutto infondato e deve essere respinto, con conseguenza di tassa e spese a carico della ricorrente soccombente (art. 156 cpv. 1 OG).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:
1.
Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.
2.
La tassa di giustizia di fr. 3'000.– è posta a carico della ricorrente.
3.
Comunicazione al patrocinatore della ricorrente, all'Ufficio del registro fondiario del Distretto di Lugano e alla I Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, nonché al Dipartimento federale di giustizia e polizia.
Losanna, 26 marzo 2003
In nome della II Corte civile
del Tribunale federale svizzero
Il presidente: Il cancelliere: