

# GR\_GERICHTE VR3 2024 65 vom 22. Januar 2025

GR Gerichte, 2025-01-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_VR3\\_2024\\_65](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_65)

FR: GR\_GERICHTE VR3 2024 65 du 22 janvier 2025

IT: GR\_GERICHTE VR3 2024 65 del 22 gennaio 2025

## Regeste

provvedimento sostitutivo | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Giusta il vecchio art. 49 cpv. 1 lett. a della Legge sulla giustizia amministrativa (vLGA; CSC 370.100 [versione in vigore fino al 31 dicembre 2024]), il Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni giudica ricorsi contro decisioni dei comuni, che non siano suscettibili di impugnazione presso un'altra istanza o non siano definitive secondo il diritto cantonale o federale. La decisione del convenuto del 21/29 maggio 2024 non può essere impugnata presso un'altra istanza e costituisce quindi un oggetto valido per un ricorso dinanzi al Tribunale amministrativo, i cui procedimenti pendenti sono stati trasferiti al subentrante Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni al momento dell'entrata in vigore della Legge sull'organizzazione giudiziaria (LOG; CSC 173.00) il 1° gennaio 2025 (art. 122 cpv. 5 LOG). Giusta l'art. 85 cpv. 1 LGA, nel presente caso vigono le norme della vLGA. La decisione impugnata concerne il muro di sostegno sul fondo n. 52, di proprietà comune dei ricorrenti, per cui essi risultano particolarmente interessati da tale decisione. Il presupposto della legittimazione degli eredi della Comunione ereditaria a interporre ricorso, che non è contestato, è pertanto dato (art. 50 vLGA; cfr. per legittimazione degli eredi di una comunione ereditaria sentenze del Tribunale federale 1C\_20/2024 del 7 febbraio 2024 consid. 3.2; 1C\_553/2022 del 28 novembre 2023 consid. 1; 1C\_530/2021 del 23 agosto 2022 consid. 2.3; cfr. anche sentenza dell'Obergericht del Canton Zugo Z1 2017 8 del 13 luglio 2018 consid. 2.2 seg.). Il ricorso, presentato dai membri della Comunione ereditaria nei termini e nelle forme previste, è dunque ammissibile (art. 38 cpv. 1 e art. 52 cpv. 1 vLGA).

### E. 2

Oggetto litigioso è la decisione del 21/29 maggio 2024, in cui il Comune convenuto, basandosi sull'art. 79 cpv. 4 della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC, CSC 801.100), ha, innanzitutto, fatto ordine ai ricorrenti di rimuovere entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della presente decisione i pericoli causati dal muro di sostegno sul fondo n. 52, a confine con il fondo n. 53, eliminando, consolidando o ricostruendo tale muro secondo le regole dell'arte e le garanzie di sicurezza richieste dalle norme SIA (cifra 1 della decisione impugnata). Inoltre, con tale decisione, i ricorrenti sono stati avvisati che, in caso di mancata esecuzione dell'ordine di cui alla precedente cifra 1 entro il termine

8 / 14 assegnato, l'Autorità edilizia comunale procederà d'ufficio alla sua esecuzione, a spese del proprietario (cifra 2 della decisione impugnata). 3.1.1. Sostanzialmente, i

ricorrenti contestano l'obbligo di ristrutturare il muro di sostegno, ritenendo particolarmente scorretto il fatto che sia solo la comunione ereditaria a doverne sostenere i costi. Ciò quando, a loro avviso – considerando che il terreno del fondo n. 53 sarebbe stato ripetutamente oggetto di scavi, poiché sarebbero stati interrati tubi e cavi di servizio, e sul vecchio sedime della ferrovia il Comune intenderebbe pianificare e costruire una pista ciclabile –, anche il Comune avrebbe un interesse a tale ristrutturazione. Oltretutto, l'esercizio della ferrovia sul sedime adiacente al muro di sostegno e i lavori che ne hanno seguito avrebbero contribuito a rendere pericolante il muro in oggetto. 3.1.2. Il Comune, invece, asserisce che il muro in questione sarebbe stato costruito negli anni '70, quindi dopo la costruzione della ferrovia K.\_\_\_\_\_ – L.\_\_\_\_\_. Per di più, i binari sarebbero stati posati sul terreno determinante, mentre l'allora proprietario del fondo n. 52 avrebbe costruito il muro, al fine di sfruttare meglio il fondo n. 52 e per poter creare l'accesso veicolare al piano sotterraneo del suo edificio. Dato che oggi, in ogni caso, il muro sarebbe di proprietà unica ed esclusiva dei ricorrenti, essi avrebbero l'obbligo di attuare le misure ai sensi dell'art. 79 cpv. 4 LPTC. Infatti, il muro serviva e servirebbe tuttora unicamente ai ricorrenti e, se l'allora proprietario non l'avesse (mal) costruito, il terreno ora sarebbe pianeggiante e non vi sarebbe alcun problema di sicurezza. 3.2. Secondo l'art. 79 LPTC, edifici ed impianti devono soddisfare le regole riconosciute della tecnologia delle costruzioni e non devono costituire una minaccia per persone, animali e cose né durante la costruzione né durante la loro esistenza e il loro utilizzo (cpv. 2). Se un edificio o un impianto costituisce una minaccia per persone o animali, oppure se persone o animali sono esposti ad un pericolo immediato derivante dall'utilizzazione di edifici o impianti minacciati, l'autorità edilizia comunale obbliga il proprietario ad attuare le necessarie misure. Se questo non assolve agli obblighi entro il termine stabilito, in seguito a comminatoria l'autorità edilizia comunale fa eseguire le misure da terzi a spese degli inadempienti (cpv. 4). L'art. 79 cpv. 4 LPTC costituisce dunque una base giuridica esplicita per l'adozione di misure contro i proprietari di fondi i cui edifici e/o impianti rappresentano un pericolo per gli utenti, i vicini o i passanti. Sulla base di questa disposizione, l'autorità edilizia può, ad esempio, obbligare il proprietario di un edificio che rischia di crollare a causa di una manutenzione trascurata e che è quindi diventato un pericolo per i passanti, ad adottare le misure necessarie (ristrutturazione, demolizione, ecc.) (cfr. Arbeitshilfe zum KRG, emanata dal Dipartimento dell'economia pubblica e socialità

9 / 14 dei Grigioni [stato: 1° dicembre 2010], pag. 77 seg.). Nel caso in cui il proprietario non dovesse agire entro il termine stabilito, l'autorità edilizia può procedere all'esecuzione sostitutiva a spese del proprietario. Per le spese dei provvedimenti sostitutivi sussiste un'ipoteca legale (art. 131 cpv. 1 cifra 2 della Legge d'introduzione al Codice civile svizzero [LICC; CSC 210.100]). 3.3. Nell'evenienza è pacifico che il muro è pericolante e costituisce un pericolo, in particolare per le persone che transitano nell'area sottostante. Dunque sussiste la necessità e l'urgenza di ristrutturarlo (cfr. anche la perizia giudiziaria della I.\_\_\_\_\_ SA, pag. 11, di cui al doc. 10 del convenuto, secondo cui i molteplici danni e difetti rilevati al muro confermano uno stato reale di gran parte della muratura estremamente precario e pericoloso, cosicché la rispettiva stabilità generale è seriamente in pericolo se non si agisce con un risanamento in tempi più o meno brevi, non potendo escludere anche un crollo improvviso di parti di esso che potrebbe coinvolgere eventuali utenze che circolano nell'area d'influenza). In casu è altrettanto pacifico che, al momento dell'emanazione della decisione impugnata, i ricorrenti erano gli unici ed esclusivi proprietari del muro di sostegno e lo sono tutt'ora. Pertanto essi sono da ritenere

responsabili di prendere le misure necessarie ai sensi dell'art. 79 cpv. 4 LPTC. Ciò vale a prescindere dal fatto se i ricorrenti si siano vincolati anche tramite contratto con la N. \_\_\_\_\_ alla manutenzione del muro. Infatti, essi ne sono responsabili per legge (cfr. l'art. 79 cpv. 2 LPTC e, in particolare, l'art. 100 cpv. 1 LICC, secondo cui i muri di sostegno per la salvaguardia del terreno con soprassuolo appartengono al proprietario del fondo sul quale vennero eretti e a lui compete la loro manutenzione). 3.4. Il fatto che il Comune abbia anch'esso un interesse al risanamento del muro di sostegno in questione, perché intende costruire la pista ciclabile sul fondo contiguo (e al momento non la può completare proprio a causa del muro pericolante), non ha alcun influsso sulla responsabilità della ricorrente ai sensi dell'art. 79 LPTC. Infatti, l'art. 79 cpv. 4 LPTC definisce il proprietario quale parte responsabile per prendere le misure necessarie, e non altre persone che, a loro volta, potrebbero avere un interesse al risanamento dell'opera pericolante. Ciò a maggior ragione, in quanto l'area sottostante il muro di sostegno pericolante si trova esclusivamente sul fondo dei ricorrenti.

#### **E. 4**

I ricorrenti, per quanto censurino una violazione del principio della buona fede rispettivamente della tutela del legittimo affidamento, asserendo che il Sindaco avrebbe assicurato ai proprietari la partecipazione finanziaria del Comune alla sistemazione del muro e, inoltre, che il progetto per la messa in sicurezza del muro figurerebbe nel capitolato d'offerta per la pista ciclabile, non possono essere seguiti.

10 / 14

#### **E. 4.1**

Il principio della buona fede, sancito dall'art. 9 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera (Cost.; RS 101), stabilisce il divieto di comportamenti contraddittori e tutela in particolare la fiducia riposta in un'informazione ricevuta dall'autorità o in un suo determinato comportamento suscettibile di destare un'aspettativa legittima, quando l'autorità sia intervenuta in una situazione concreta riguardo a determinate persone, quand'essa era competente a rilasciare l'informazione o il cittadino poteva ritenerla competente sulla base di fondati motivi, quando affidandosi all'esattezza dell'informazione egli abbia preso delle disposizioni non reversibili senza subire un pregiudizio equando non siano intervenuti mutamenti legislativi posteriori al rilascio dell'informazione stessa e quando l'interesse alla corretta applicazione della legge non supera l'interesse alla tutela del legittimo affidamento (DTF 141 V 530 consid. 6.2; 137 II 182 consid. 3.6.2 e rinvii; cfr. anche sentenze del Tribunale federale 8C\_458/2021 del 25 gennaio 2022 consid. 3.2, 2C\_482/2020 del 28 settembre 2021 consid. 4.2, 2C\_706/2018 del 13 maggio 2019 consid. 3.1).

#### **E. 4.2**

Per quanto riguarda il caso in rassegna, come correttamente ha ravvisato il Comune, va innanzitutto sottolineato che il Municipio è un'autorità collegiale, per cui il Sindaco (da solo) non può rilasciare dichiarazioni vincolanti (cfr. sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni A 24 4 del 29 ottobre 2024 consid. 5.2). Detto ciò, anche nel caso in cui fosse comprovata l'asserita circostanza che il Sindaco, durante il sopralluogo nella primavera del 2021, abbia promesso ai ricorrenti la partecipazione finanziaria del Comune alla sistemazione del muro, questi non potrebbero avvalersi del principio della buona fede rispettivamente della tutela del legittimo affidamento. Realtà questa, che i ricorrenti stessi

riconoscono nella replica del 2 dicembre 2024 (pag. 7). Fatta astrazione di quanto precede, giova ricordare che nel caso in esame oggetto litigioso è la responsabilità di ripristino e non un'eventuale partecipazione finanziaria.

#### **E. 4.3**

Il fatto che il progetto per la messa in sicurezza del muro figura nel capitolato d'offerta per la pista ciclabile (cfr. doc. 7, pag. 88, della ricorrente), non cambia la situazione, in quanto tale informazione era rivolta alle imprese di costruzione e non ai ricorrenti. Anzi, le imprese potevano dedurre dall'allegato schema indicativo (cfr. doc. 7, ultima pag.) che il muro esistente va messo in sicurezza, in quanto viene effettuato uno scavo dietro a tale muro fino a 4,00 m di profondità per getto muro di rinforzo a gravità in calcestruzzo non armato. Tale fatto non costituisce un titolo di diritto a favore dei ricorrenti. Oltre a ciò, non si ravvisa e non viene nemmeno sostanziato che, affidandosi all'esattezza del testo nel capitolato d'offerta, i ricorrenti avrebbero preso (rispettivamente avrebbero omesso di prendere) delle disposizioni

11 / 14 non reversibili senza subire un pregiudizio. Pertanto, come giustamente afferma il Comune convenuto, da un semplice capitolato d'offerta non nasce alcun diritto a favore dei ricorrenti.

#### **E. 5**

Infine, i ricorrenti cercano di sottrarsi all'obbligo di risanare il muro di sostegno, facendo valere che avrebbero intentato una causa civile ai sensi dell'art. 100 cpv. 3 LICC volta a stabilire la proprietà del muro di sostegno.

#### **E. 5.1**

Il Comune, da parte sua, innanzitutto dichiara che l'allora proprietario del fondo n. 52 avrebbe costruito il muro per poter creare l'accesso veicolare al piano sotterraneo del suo edificio. Tale muro, in base alla perizia giudiziaria I.\_\_\_\_\_ SA, non sarebbe tuttavia né stato costruito correttamente, né tantomeno a norma. Pertanto, la posa delle condotte al lato opposto del muro e la (futura) realizzazione della pista ciclabile, il cui tracciato dista circa 3.5 m dal muro, non costituirebbero manifestamente una modifica edilizia che imporrebbe al Comune di dover costruire un muro di sostegno ai sensi dell'art. 100 cpv. 3 LICC. A parte ciò, lo scopo dell'art. 79 cpv. 4 LPTC e anche della disposizione analoga di cui all'art. 10.4 cpv. 1 della Legge edilizia di E.\_\_\_\_\_, sarebbe evidentemente quello di obbligare il proprietario iscritto nel registro fondiario al momento del pericolo immediato rispettivamente al momento della decisione dell'autorità edilizia ad attuare le necessarie misure. Solo in questo modo sarebbe infatti possibile agire in tempi brevi per far fronte ad una situazione di pericolo immediato. In casu i ricorrenti (attualmente) sarebbero proprietari esclusivi in mano comune del muro in questione e lo sarebbero stati anche al momento in cui veniva rilasciata la decisione impugnata. Detto ciò, l'esito di un eventuale causa civile avviata dai qui ricorrenti volta a far modificare lo status quo e ad ottenere che il Comune diventi comproprietario del muro in questione, non avrebbe alcuna ripercussione diretta sul presente procedimento. In altre parole, nel contesto del presente procedimento chi sia il proprietario sarebbe pacifico e noto, e non ci sarebbe quindi alcuna pregiudiziale di diritto civile a cui rispondere. D'altronde, qualora fosse effettivamente necessario, i ricorrenti chiedono al Tribunale adito di decidere anche circa eventuali pregiudiziali di diritto civile, conformemente all'art. 47 cpv. 1 vLGA.

## **E. 5.2**

La questione atta a stabilire se i ricorrenti – a causa di modifiche edilizie apparentemente eseguite dal Comune dopo la costruzione del muro di sostegno – possano esigere l'acquisto della comproprietà del muro da parte del Comune ai sensi dell'art. 100 cpv. 3 LICC – è oggetto di diritto civile e verrà deciso dal Giudice civile. In questo senso, il Tribunale adito ritiene che tale quesito non sia pertinente ai fini di giudizio, in quanto, come rilevato in precedenza, non si tratta di valutare l'obbligo di partecipare finanziariamente, bensì quello improntato alla responsabilità

12 / 14 ai sensi dell'art. 79 LPTC. L'esito della procedura civile non ha in questo senso alcun influsso sulla responsabilità (attuale) dei ricorrenti di cui all'art. 79 cpv. 4 LPTC e, quindi, sul procedimento oggetto in questa sede. Infatti, giova sottolineare che la comproprietà ai sensi dell'art. 100 cpv. 3 LICC inizia solo con il pagamento del prezzo d'acquisto (cfr. BRÜESCH, Das nachbarliche Baurecht des Kantons Graubünden nach dem Einführungsgesetz zum schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 5. März 1944, pag. 114). Considerato dunque che un'eventuale comproprietà, in ogni caso, non verrebbe applicata retroattivamente nemmeno alla responsabilità attuale ai sensi dell'art. 79 LPTC, non cambierebbe alcunché. In altre parole, anche nel caso in cui i ricorrenti dovessero vincere la causa civile, ciò non inciderebbe sul loro obbligo di rimettere in sicurezza il muro. Pertanto, questo Tribunale non ritiene necessario esprimersi ulteriormente nel merito e ciò neppure in via pregiudiziale ai sensi dell'art. 47 cpv. 1 vLGA.

## **E. 5.3**

Fatta astrazione di quanto sopra, da quanto si evince agli atti, il risanamento del muro appare essere urgente (cfr. consid. 3.3 di cui sopra). Pertanto, è importante che vengano adottate al più presto le misure necessarie. Sarebbe dunque inopportuno se i ricorrenti potessero ritardare il loro obbligo di ristrutturare il muro, avviando un'azione civile che ha il solo scopo di chiarire la ripartizione dei costi dei lavori di ristrutturazione. Visto quanto precede, la decisione del 21/29 maggio 2024 va confermata.

## **E. 5.4**

Avendo accertato che i ricorrenti sono responsabile ai sensi dell'art. 79 LPTC, nel caso in cui non dovessero adempire i loro obblighi entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della decisione impugnata (o entro il termine prorogato), il Comune è autorizzato a procedere con l'esecuzione sostitutiva (cfr. art. 79 cpv. 4 frase 2 LPTC).

## **E. 6**

Ne discende che il ricorso dei ricorrenti risulta essere infondato, per cui va respinto integralmente.

## **E. 7**

Infine, considerato quanto esposto sopra, non è ravvisabile come un sopralluogo potrebbe portare a nuovi risultati in grado di influenzare l'esito della vertenza. Pertanto, sulla base dell'apprezzamento anticipato delle prove (cfr. p.e. DTF 131 I 153 consid. 3, 124 V 94 consid. 4b), l'espletamento di un sopralluogo non viene ritenuto necessario. 8.1. Visto l'esito del ricorso, le spese procedurali – composte da una tassa di Stato fissata a CHF 2'500.00 e spese di cancelleria – sono poste a carico dei ricorrenti

13 / 14 soccombenti (art. 73 cpv. 1 vLGA), i quali, ciascuno in qualità di membro della Comunione ereditaria, rispondono in solido. 8.2. Al Comune, vincente nell'esercizio delle

sue attribuzioni ufficiali, non vengono assegnate ripetibili (art. 78 cpv. 2 vLGA).

14 / 14 Il Tribunale d'appello pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. Vengono prelevate le seguenti spese processuali: – una tassa di Stato di CHF 2'500.00 – e le spese di cancelleria di CHF 316.00 totale CHF 2'816.00 Tali spese sono poste in solido a carico di A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_, quali membri della Comunione ereditaria fu D. \_\_\_\_\_. 3. [Vie di diritto]  
4. [Comunicazione]

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