

# **TI\_GERICHTE 11.1995.165 vom 1. Februar 1996**

TI Tribunale d'appello, 1996-02-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1995.165\\_d19960201](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1995.165_d19960201)

FR: TI\_GERICHTE 11.1995.165 du 1 février 1996

IT: TI\_GERICHTE 11.1995.165 del 1 febbraio 1996

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

L'art. 961 cpv. 1 n. 1 CC stabilisce che nel registro fondiario possono essere fatte iscrizioni provvisorie a sicurezza di asseriti diritti reali (art. 22 cpv. 4 ORF). La relativa istanza è trattata con la procedura di camera di consiglio (art. 4 n. 19 e art. 5 LAC). Artigiani ed imprenditori hanno il diritto di ottenere la costituzione di un'ipoteca legale per crediti inerenti a materiale e lavoro, o lavoro soltanto, da essi fornito per una costruzione o per altre opere sopra un dato fondo, e ciò sopra il fondo stesso, tanto se i loro crediti sussistano nei confronti del proprietario quanto dell'imprenditore (art. 837 cpv. 1 n. 3 CC). L'iscrizione di tale ipoteca deve avvenire entro tre mesi dal compimento dei lavori (art. 839 cpv. 2 CC).

### **E. 2**

Nel caso in esame non v'è litigio sulla tempestività dell'iscrizione a registro fondiario né sull'ammontare della somma rivendicata dalle istanti, questione su cui il Comune si è riservato di pronunciarsi nel seguito della procedura. Non è contestata neppure la legittimazione delle istanti a richiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale degli artigiani ed imprenditori. Controverso è il diritto di ottenere l'iscrizione dell'ipoteca legale sul fondo. Pacifico il carattere di bene pubblico della particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, le parti divergono sulla qualificazione giuridica da attribuirsi a tale fondo. L'appellante lo considera un bene del suo patrimonio amministrativo e pertanto non soggetto all'iscrizione di un'ipoteca legale di artigiani ed imprenditori. Il Pretore ritiene per contro, in accordo con la tesi formulata dalle appellate, che il fondo oggetto della vertenza presenti prevalentemente le caratteristiche di un bene appartenente al patrimonio finanziario/fiscale (bene patrimoniale) e lo ha pertanto gravato dell'ipoteca legale provvisoria a garanzia delle pretese vantate dalle istanti.

### **E. 3**

Nell'appello il Comune ribadisce il carattere di bene amministrativo del fondo n. \_\_\_\_\_ RFD e la conseguente impossibilità di gravare tale immobile con un'ipoteca legale degli artigiani. A sostegno della sua tesi esso descrive la procedura adottata per l'acquisto e l'edificazione del suddetto fondo, ponendo innanzitutto l'accento sul fatto che nel piano regolatore comunale la particella n. \_\_\_\_\_ RFD è stata inserita nella zona di interesse pubblico. In realtà tale circostanza non risulta decisiva; il fatto che un fondo si trovi nella zona per attrezzature e edifici pubblici secondo il piano regolatore non è infatti di per sé sufficiente a stabilire che si tratti di un bene amministrativo (RDAT 1992 II pag. 14 segg. n. 6). In secondo luogo l'appellante descrive dettagliatamente le singole fasi che hanno

portato all'acquisto e all'edificazione del fondo e rileva che esso è sempre stato considerato alla stregua di un bene appartenente al patrimonio amministrativo, come risulta in particolare dal messaggio municipale per l'ottenimento del credito destinato all'acquisto dell'immobile e dal bilancio 1992, approvato dal Consiglio di Stato. Riservato quanto disposto dall'art. 664 CC, spetta di principio ai Comuni stabilire quali sono i beni patrimoniali o amministrativi. Essi non possono comunque qualificare come bene patrimoniale ciò che manifestamente appartiene ai beni amministrativi; e neppure qualificare come beni amministrativi quelli che non servono direttamente all'adempimento di compiti pubblici ( Scolari , Diritto amministrativo, parte speciale, 1993, n. 508). Di conseguenza la denominazione che essi conferiscono ad un dato fondo non ne determina in maniera definitiva il carattere giuridico. 4.a) Sono beni pubblici in senso lato i beni di cui le corporazioni e le istituzioni pubbliche si servono per l'adempimento dei loro compiti ( Scolari , op.cit., n. 505; Häfelin / Müller , Grundriss des allgemeinen Verwaltungsrechts, 1990, n. 1817 ss; Steinauer , Les droits réels, vol. I, 1990, n. 70). Rientrano nella categoria dei beni comunali tutti i beni – mobili ed immobili – di proprietà del Comune, i quali formano appunto il patrimonio comunale. Tale patrimonio viene amministrato e conservato dal Municipio mentre ogni atto di disposizione è di competenza del Consiglio Comunale ( Ratti , Il Comune, vol. I, p. 667). Giusta l'art. 176 LOC i beni comunali si distinguono in beni amministrativi e beni patrimoniali. b) Sono beni amministrativi (art. 177 LOC) quelli che servono direttamente all'adempimento di compiti di diritto pubblico. In primo luogo si tratta di tutti i beni destinati, in quanto necessari, al soddisfacimento dei bisogni e della vita comunitaria e sociale degli abitanti residenti e segnatamente: quelli di tipo amministrativo, educativo e culturale (ad es.: casa comunale, scuola, biblioteca); quelli di tipo sanitario-igienico (ad es.: acquedotti, fognature, cimitero); quelli di tipo ricreativo, di svago, di occupazione del tempo libero (ad es.: palestre, campi da gioco, boschi); quelli di tipo sociale, previdenziale (ad es.: casa per anziani, impianti di protezione civile). In secondo luogo possono essere assimilati ai beni amministrativi ai sensi dell'art. 177 LOC tutti i beni comunali di uso pubblico o di dominio pubblico, destinati cioè non solo al servizio della comunità locale, ma anche di una collettività più generale, come strade, piazze, posteggi, giardini pubblici, ponti ( Ratti , op. cit., p. 671 segg.; Scolari , op. cit., n. 524 segg.; Steinauer , op. cit., n. 71-73; Häfelin / Müller , op. cit., n. 1833 segg.; Schumacher , Das Bauhandwerkerpfandrecht, 1982, n. 540-544; Moor , Droit administratif, vol. III, 1992, p. 321-324; cfr. anche art. 9 e 10 della legge federale sull'esecuzione per i debiti contro i Comuni e altri enti di diritto pubblico cantonale, SR 282.11). I beni amministrativi non possono essere pignorati né essere oggetto di realizzazione forzata (art. 9 della legge federale sull'esecuzione per i debiti contro i Comuni e altri enti di diritto pubblico cantonale SR 282.11) e pertanto non possono essere validamente costituiti in pegno sintanto che sono destinati a provvedere ad un servizio pubblico ( Schumacher , op. cit., n. 543, 550, 553; DTF 103 II 228 segg., 107 II 47). c) Rientrano invece nella categoria dei beni patrimoniali (art. 178 LOC) tutti gli altri, ovvero quei beni che sono privi di uno scopo pubblico diretto e contribuiscono all'adempimento di compiti pubblici solo indirettamente, per mezzo del loro valore capitale o mediante il loro reddito ( Ratti , op. cit., p. 673; Steinauer , op. cit., n. 74; Häfelin / Müller , op. cit., n. 1829 segg.; Schumacher , op. cit., n. 545-547). Sono ad esempio beni patrimoniali le case d'appartamenti di proprietà del Comune, superfici ed edifici acquistati nell'ambito di procedure di espropriazione per la sistemazione o la costruzione di strade, piazze, posteggi e marciapiedi. Possono inoltre essere considerati beni patrimoniali anche quei beni comunali, non indispensabili, creati in

sovrappiù per un ipotetico benessere dei cittadini, possibilmente autosufficienti dal profilo finanziario, come gli autosili, i palazzi dei congressi o le torri panoramiche (Ratti , op. cit., p. 673). A differenza dei beni amministrativi, i beni patrimoniali possono essere oggetto di un procedimento esecutivo, così come possono essere costituiti in pegno. L'iscrizione di un'ipoteca legale su di essi è quindi ammissibile ( Schumacher , op. cit., n. 545–546). d) Per stabilire a quale categoria un bene pubblico debba essere attribuito, occorre procedere a una valutazione dell'insieme delle circostanze ( Scolari , op. cit., n. 508) ponendo particolare attenzione all'impiego ed alla destinazione del bene pubblico in oggetto, essendo questi due elementi essenziali al fine di determinare il carattere amministrativo, rispettivamente patrimoniale, di un bene comunale (Ratti , op. cit., p. 670; Scolari , op. cit., n. 505; Häfelin / Müller , op. cit. , n. 1818; Schumacher , op. cit., n. 539). Difficoltà possono sorgere qualora un medesimo fondo presenti per una parte le caratteristiche di un bene amministrativo e per un'altra quelle di un bene patrimoniale. In simili circostanze, tenuto conto del fatto che l'ipoteca legale degli artigiani ed imprenditori grava il fondo nella sua interezza, occorre determinare gli elementi prevalenti di una categoria o dell'altra, in modo da poter accertare il carattere globale del fondo e statuire quindi sull'iscrizione dell'ipoteca legale ( Schumacher , op. cit., n. 547; SJ 1975 609; RFJ 1992 p. 244 n. 26).

#### **E. 5**

Nella fattispecie il Comune ha edificato sul fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ una costruzione adibita a varie destinazioni. Non v'è alcun dubbio, e neppure è controverso, che ai rifugi della protezione civile, al magazzino comunale e a quello dei pompieri vada attribuito il carattere di bene comunale appartenente al patrimonio amministrativo (cfr. consid. 4a). Contrariamente a quanto asserito dall'appellante, non sussistono dubbi nemmeno sul carattere da attribuire alla parte " \_\_\_\_\_ ", occupata al piano terreno dall'ufficio postale e al primo piano da appartamenti locati a privati. Si tratta di un bene comunale appartenente al patrimonio finanziario, poiché in entrambi i casi l'interesse del Comune risiede nel reddito che deriva dalla locazione di questi due piani (cfr. consid. 4b). La circostanza che i locali al piano terreno siano dati in locazione all'azienda delle \_\_\_\_\_ è irrilevante, poiché non spetta al Comune ticinese l'adempimento dei compiti di diritto pubblico attribuiti in monopolio agli enti autonomi della Confederazione. Del resto, in concreto, l'ufficio postale non occupa gratuitamente i locali, ma paga un normale canone di locazione, alla stregua di un qualunque conduttore.

#### **E. 6**

Controversa è invece la classificazione dell'autosilo. A detta dell'appellante questa struttura sarebbe stata realizzata solo per risolvere il problema dei posteggi nel nucleo e per rispondere così a una necessità di indubbio interesse pubblico. Non sarebbe invece pertinente, a suo avviso, l'argomentazione del primo giudice sulla redditività dell'infrastruttura. A mente del Comune gli introiti derivanti dall'utilizzazione dei posteggi presso l'autosilo non andrebbero considerati alla stregua di reddito economico, bensì assimilati a quelli percepiti in caso di posteggi con parchimetri sulla strada pubblica; si tratterebbe quindi di una semplice tassa di controllo imposta quale controprestazione per la posa e la manutenzione degli apparecchi. 7.a) La tesi dell'appellante non potrebbe essere seguita neppure se si potesse considerare che l'immobile oggetto della vertenza è un bene amministrativo nella sua integralità. Independentemente dalla qualifica che l'ente pubblico attribuisce a determinati suoi beni, il Tribunale federale, precisando la sua giurisprudenza in una recente sentenza (pubblicata in DTF 120 II 321 e segg.; commento di Schumacher in:

BR/DC 1995 pag. 98), non ha infatti escluso che anche i beni amministrativi di un ente pubblico possono essere gravati da un'ipoteca legale degli artigiani. Dopo avere ricordato che lo scopo dell'impossibilità di costituire in pegno e di pignorare gli immobili del patrimonio amministrativo è quello di impedire che la costituzione di un diritto reale impedisca l'adempimento dei compiti pubblici cui è destinato l'immobile, il Tribunale federale ha considerato che per escludere l'applicazione del diritto civile al patrimonio amministrativo non è sufficiente l'adempimento di un compito pubblico, ma occorrono motivi particolari (DTF 120 II 327, consid. 2g). Tali motivi particolari non esistono quanto l'ente pubblico fornisce prestazioni che possono essere offerte alle stesse condizioni nel settore privato (loc. cit., consid. 2i). Ciò è appunto il caso nella fattispecie. Il Comune appellante, alla stregua di un qualsiasi privato, ha concesso in locazione a terzi, ai prezzi usuali del mercato immobiliare (non risultando dagli atti e neppure essendo stato addotto che vengano praticati prezzi inferiori) appartamenti, uffici commerciali e posteggi. A prescindere dal fatto che ciò non rientra necessariamente nei compiti pubblici del Comune ticinese, neppure in epoca di penuria di siffatti locali, è sufficiente constatare che l'interesse pubblico addotto dall'appellante – ossia la messa a disposizione della popolazione di un sufficiente numero di posteggi – poteva essere soddisfatto anche da un privato alle medesime condizioni finanziarie. b) Vi è da rilevare che la costituzione del pegno – e l'eventuale alienazione del fondo – non pregiudica in concreto la funzionalità dei rifugi e del posto di comando della protezione civile, situati al quarto piano interrato dell'edificio. L'art. 30 della legge federale sulla protezione civile (LPCi, testo in vigore dal 1° gennaio 1995, RU 1994 p. 2626 e segg.) impone infatti ai proprietari di tollerare sui loro fondi gli impianti tecnici necessari alla protezione civile e l'art. 19 dell'Ordinanza sull'edilizia di protezione civile (OEPCi, RS 520.21) dispone che i rifugi possono essere soppressi o messi fuori uso solo con l'autorizzazione dell'Ufficio federale della protezione civile. In caso di eventuale alienazione dell'immobile, quindi, i rifugi e il posto di comando continueranno a essere adibiti agli scopi per i quali sono stati costruiti. In conclusione, pertanto, non esistono in concreto motivi particolari ai sensi della citata giurisprudenza del Tribunale federale, con la conseguenza che l'immobile edificato sul fondo n. \_\_\_\_\_RFD \_\_\_\_\_ può essere gravato da ipoteche legali degli artigiani, anche nell'ipotesi in cui sia da considerare patrimonio amministrativo comunale. La sentenza di prima istanza va pertanto confermata e l'appello respinto.

## E. 8

Gli oneri processuali del presente giudizio seguono la soccombenza e sono quindi posti a carico del Comune appellante (art. 148 cpv. 1 CPC), che rifonderà agli appellati una congrua indennità per ripetibili di appello. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia \_\_\_\_\_ fr. 1'500.– b) spese \_\_\_\_\_ fr. 50.– fr. 1'550.– sono posti a carico dell'appellante, il quale rifonderà, a titolo di ripetibili di appello, fr. 2'500.– alla \_\_\_\_\_ e fr. 2'700.– alla \_\_\_\_\_. 3. Intimazione a: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ – avv. dott. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno–Città Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria

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