

# **TI\_GERICHTE 11.1997.128 vom 17. Februar 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-02-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1997.128](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.128)

FR: TI\_GERICHTE 11.1997.128 du 17 février 2000

IT: TI\_GERICHTE 11.1997.128 del 17 febbraio 2000

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni emesse dall'autorità di vigilanza sul registro fondiario possono essere impugnate davanti alla Camera civile di appello; sono applicabili le disposizioni della legge di procedura per le cause amministrative (art. 41 a LGRF entrato in vigore il 6 giugno 1997, sostituito il 7 aprile 1998 dall'analogo art. 6 LRF: RL 4.1.3.1). Nelle sue osservazioni al ricorso \_\_\_\_\_ sostiene che in concreto il gravame, introdotto oltre 15 giorni dopo la notifica della decisione emanata dall'autorità di vigilanza, è tardivo. Ora, i termini di ricorso previsti dall'art. 46 LPAm sono effettivamente di 15 giorni, tanto per il ricorso al Consiglio di Stato quanto per il ricorso al Tribunale cantonale amministrativo o al Gran Consiglio (art. 77 cpv. 1 LPAm), né risulta che il legislatore intendesse disporre altrimenti – in materia di registro fondiario – quando ha adeguato il diritto cantonale alle esigenze dell'art. 98 a OG (messaggio del Consiglio di Stato n. 4600 del 27 novembre 1996). Se non che, per diritto federale, il termine di ricorso contro decisioni emanate “in seconda istanza cantonale” da autorità di vigilanza sul registro fondiario è di 30 giorni (art. 103 cpv. 2 RRF). Per quanto di dubbia base legale, tale norma prevale sul diritto dei Cantoni ( Schmid in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basilea 1998, n. 25 ad art. 956 CC con richiamo a Huber in: ZBGR/RNRF 70/1989 pag. 134 seg.). A giusto titolo quindi la Sezione del registro fondiario e di commercio ha indicato, nella propria decisione, la possibilità di ricorrere alla Camera civile di appello entro 30 giorni (dispositivo n. 3). Depositato entro tale scadenza (dal 15 luglio al 15 agosto 1997 i termini sono rimasti sospesi per le ferie: art. 13 lett. b LPAm), il ricorso in esame è pertanto ricevibile.

### **E. 2**

Il resistente afferma che, fosse pure tempestivo, il ricorso dello Stato deve ugualmente essere dichiarato irricevibile perché i Servizi generali del Dipartimento del territorio non hanno personalità giuridica “e non possono pertanto essere parte in causa”. Così argomentando, tuttavia, egli confonde capacità di parte e legittimazione del rappresentante. Che la prima sia data non fa dubbio. L'ufficiale del registro fondiario ha rifiutato, in effetti, di iscrivere un trasferimento di proprietà chiesto dallo Stato del Cantone Ticino. Impugnando la decisione dell'ufficiale, rispettivamente quella dell'autorità di vigilanza (che la conferma), il Cantone ha agito alla stessa stregua di un privato, indipendentemente dal fatto ch'esso tuteli il demanio pubblico (cfr. DTF 123 III 456 consid. 2). Quanto alla legittimazione del rappresentante, davanti all'ufficiale del registro fondiario il Cantone ha proceduto per mezzo della Sezione economico-amministrativa del Dipartimento del

territorio, in specie per il tramite di due funzionari dell'Ufficio catasto e proprietà dello Stato, che hanno firmato l'istanza. Non si vede – né il resistente spiega – perché costoro non sarebbero stati abilitati a procedere, tanto meno se si considera che incaricato di eseguire la legge sul demanio pubblico è proprio il Dipartimento del territorio (art. 1 RLDP). Nei contenziosi disciplinati dalla legge di procedura per le cause amministrative, poi, è sufficiente che gli enti pubblici siano rappresentati da un funzionario (art. 15 cpv. 1 seconda frase LPAm). Davanti all'autorità di vigilanza, come pure in questa sede, il Cantone si è fatto patrocinare dal capo dei Servizi generali del Dipartimento del territorio. È vero che in nessuno dei due memoriali l'intestazione dei ricorsi è un esempio di chiarezza, nondimeno le motivazioni addotte lasciano desumere senza equivoco che il funzionario in questione non ha agito – né agisce – per conto del Dipartimento del territorio, bensì per conto del Cantone. Anche a tale proposito l'eccezione del resistente si rivela perciò infondata.

### **E. 3**

Nelle osservazioni al ricorso il resistente insta altresì perché questa Camera assuma “documenti, testi, sopralluogo, perizia, interrogatorio formale, ispezione RF e RC, edizione atti ed ogni altra consentita” (memoriale, pag. 6, 9 e 10). Di massima la richiesta è proponibile, nuovi mezzi di prova potendo essere esperiti anche davanti all'autorità di ricorso, che in sede amministrativa accerta i fatti d'ufficio (art. 18 cpv. 1 LPAm). In concreto v'è da domandarsi tuttavia se un'elencazione tanto generica, senza alcun cenno alle prove realmente postulate né ai fatti che con tali prove si intendono dimostrare, sia sufficiente. Il principio inquisitorio impone per vero al giudice di collaborare al chiarimento delle circostanze, ma ciò non dispensa la parte in causa – tanto meno se patrocinata da un legale – dal sostanziare per quanto possibile le sue allegazioni (cfr. DTF 111 Ib 284 consid. 3; v. anche DTF 112 III 80 consid. 2, 112 Ib 67 in fondo, 123 III 328). Sia come sia, l'interrogativo sull'ammissibilità della richiesta non merita particolare approfondimento, dato che nel caso in rassegna i documenti agli atti bastano per l'emanazione del giudizio. Il problema può quindi continuare a rimanere irrisolto. II. Nel merito

### **E. 4**

Lo Stato del Cantone Ticino ha introdotto una richiesta di iscrizione all'Ufficio dei registri per “scomparsa del fondo in seguito ad alluvione (art. 666 CC)” (act. II, 9° foglio). L'art. 666 cpv. 1 CC prevede in effetti che la proprietà fondiaria si estingue – tra l'altro – con la perdita totale del fondo. Semplici spostamenti di terreno non producono alcuna modificazione dei confini (art. 660 cpv. 1 CC). La perdita totale del fondo si verifica quando il proprietario non può più disporre e godere del bene, che perde le sue qualità in modo non più recuperabile a misura d'uomo, ad esempio perché si inabissa o viene sommerso, perché scoscende o finisce sepolto da uno smottamento (Rey in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, op. cit., n. 12 ad art. 666 CC con richiami di dottrina). Siccome le acque pubbliche e i terreni non coltivabili “non sono soggetti alla proprietà privata, salvo la prova del contrario” (art. 664 cpv. 2 CC), il fondo che diviene definitivamente improduttivo entra a far parte del demanio pubblico, soggetto alla sovranità del Cantone in cui si trova (art. 664 cpv. 1 CC). Ove si formino terreni nuovi sul demanio pubblico “a seguito di alluvione, colmata, spostamento di terra, cambiamento di corso o di livello di un'acqua pubblica o per simile causa“, tali fondi appartengono essi pure al Cantone, salvo che il diritto cantonale li assegni ai fronteggianti (art. 659 cpv. 1 e 2 CC).

### **E. 5**

Nel Cantone Ticino l'art. 99 b cpv. 1 LAC – analogo al vecchio art. 99 LAC – stabilisce che le cose senza padrone e quelle di dominio pubblico sono soggette alla sovranità del Cantone e sono disciplinate dalla legge sul demanio pubblico e da leggi speciali. La legge sul demanio pubblico (LDP: RL 9.4.1.1) precisa, a sua volta, che fanno parte del demanio le acque pubbliche, le miniere, i terreni non coltivabili, il sottosuolo (dove cessa l'interesse del proprietario all'esercizio del diritto di proprietà), i terreni di nuova formazione, le proprietà estinte con la perdita del fondo e tutte le altre cose d'uso comune (art. 1). Le acque pubbliche comprendono l'alveo e le rive dei laghi e dei corsi d'acqua (art. 4 cpv. 1). Le rive si estendono fino al massimo spostamento delle piene ordinarie e comprendono, in particolare, la fascia di terreno priva di vegetazione o soltanto con vegetazione acquatica (art. 4 cpv. 2). Il limite dei laghi e dei corsi d'acqua sistemati o corretti è determinato dalle rispettive opere; quello dei laghi artificiali dal livello massimo d'invaso (art. 4 cpv. 3). Le acque pubbliche che invadono proprietà private rimangono demaniali (art. 4 cpv. 4). Sottratte alla sovranità del Cantone rimangono unicamente, nel Ticino, le opere eseguite in buona fede – in tutto o in parte – sul demanio pubblico, o sporgenti sul demanio pubblico, purché conformi al diritto anteriore (DTF 123 III 458 consid. 5).

#### **E. 6**

In caso di perdita “totale” del fondo a norma dell'art. 666 CC, il corrispondente foglio del libro mastro è chiuso e radiato dal registro (art. 96 cpv. 1 RRF; Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 3<sup>a</sup> edizione, n. 21 ad art. 666 CC con rinvio di dottrina; Rey, op. cit., n. 15 ad art. 666 CC). Se la perdita “totale” è circoscritta a una porzione del fondo, il diritto di proprietà si estingue entro tali limiti e l'autorità deve – a scanso di equivoci – far aggiornare d'ufficio il piano catastale, fosse pure contro la volontà dei proprietari ( Besson in: ZBGR/RNRF 71/1990 pag. 266 in alto, 63/1982 pag. 147 in fondo; v. anche l'art. 92 lett. d del regolamento ticinese della legge sulle misurazioni catastali, RLMC: RL 4.1.4.1). I dati dell'aggiornamento, compresi i mutamenti di superficie, vanno poi riportati nel registro ( Haab in: Zürcher Kommentar, Zurigo 1977, n. 5 in fine all'art. 666 CC). Il foglio di un fondo oggetto di perdita “totale” è chiuso e radiato dal registro – di regola – quand'anche il terreno passi a far parte del demanio pubblico, ad esempio perché diviene definitivamente improduttivo (art. 944 cpv. 2 CC). Nel Cantone Ticino però la legge impone di intavolare anche i fondi del demanio pubblico (art. 26 LRF in vigore dal 7 aprile 1998, identico al cessato art. 99 LGRF), ciò che l'art. 944 cpv. 1 CC consente. In tal caso non basta quindi chiudere il primitivo foglio del mastro: occorre anche intestare il fondo allo Stato (o eventualmente, trattandosi di arginature, al consorzio che ha eseguito l'opera: art. 19 lett. c RLMC).

#### **E. 7**

La questione è di sapere, per l'appunto, in che modo vada aggiornato il piano catastale e – di riflesso – il libro mastro nel caso in cui un fondo privato passi a far parte del demanio pubblico. Interpellato dalla Divisione della giustizia, l'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario ha espresso il 22 luglio 1993 l'opinione (doc. B) che in tali ipotesi l'autorità cantonale può ottenere l'iscrizione del fondo in questione come sua proprietà – ove il diritto cantonale preveda l'intavolazione del demanio pubblico – mediante semplice richiesta all'ufficiale del registro. Se la perdita “totale” si limita a una porzione di terreno, l'autorità cantonale farà allestire dal geometra competente un piano di mutazione da cui risulti il confine dell'area passata al demanio pubblico. L'ufficiale procederà senz'altro all'iscrizione e avvertirà in seguito gli interessati giusta l'art. 969 CC. Gli interessati –

continua il citato Ufficio – non possono pretendere di essere informati previamente, giacché il piano catastale non attesta i confini del demanio pubblico, che sono disciplinati esclusivamente dal diritto cantonale. Inoltre – esso soggiunge – nell'ambito dell'aggiornamento catastale che precede la modifica del libro mastro, gli interessati hanno la facoltà di opporsi alla modifica del piano in virtù dell'art. 28 cpv. 3 dell'ordinanza concernente la misurazione ufficiale (OMU: RS 211.432.2). Al momento in cui sono resi edotti dell'avvenuta iscrizione, dunque (art. 969 CC), essi hanno già avuto modo di “prendere conoscenza della nuova fisionomia del loro fondo e si opporvisi”.

#### **E. 8**

La Direzione federale delle misurazioni catastali, sentita anch'essa dalla Divisione della giustizia, si è dipartita il 27 settembre 1993 da premesse diverse (doc. C). Essa ha fatto notare che l'art. 28 cpv. 3 OMU si applica solo al primo rilevamento e al rinnovamento del registro fondiario, ma non alla tenuta a giorno (si vedano le definizioni legali all'art. 18 OMU). In quest'ultima eventualità, compresa quella in cui l'aggiornamento si renda necessario perché singoli fondi privati siano passati al demanio pubblico, per conseguire l'iscrizione a registro lo Stato deve rispettare la procedura disposta dal diritto cantonale. Se nulla è previsto da quest'ultimo, lo Stato deve ottenere il consenso del proprietario iscritto oppure – se il proprietario si oppone – adire il giudice (doc. C). In merito all'applicabilità dell'art. 28 cpv. 3 OMU, dunque, i pareri delle autorità federali divergono. Collimano però su un punto essenziale: quello secondo cui il confine del demanio pubblico nel piano catastale va definito in contraddittorio prima e non dopo l'iscrizione nel registro. Tutt'al più il problema è di sapere se ciò debba avvenire nel quadro della procedura di deposito pubblico prevista dall'art. 28 cpv. 3 OMU, come ritiene l'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario, oppure nell'ambito di un'apposita procedura disposta dal diritto cantonale (eventualmente nell'ambito di una causa civile), come reputa la Direzione federale delle misurazioni catastali.

#### **E. 9**

Nel Cantone Ticino entrambe le possibilità sono prospettabili. In caso di nuova misurazione catastale, infatti, la procedura di deposito pubblico è prevista anche per la semplice messa a giorno delle mappe (art. 46 LMC: RL 4.1.4.0), cui l'art. 87 cpv. 1 LMC accenna esplicitamente (“ultimati i lavori della misurazione catastale o della messa a giorno della mappa censuaria”). Dandosi opposizione, decide il giudice civile (art. 84 cpv. 5 e 91 cpv. 3 LMC). La legge sul demanio pubblico, a sua volta, prescrive per la demarcazione del demanio stesso una procedura specifica (art. 6 cpv. 1 LDP), “previa audizione degli interessati” (art. 3 cpv. 2 RLDP). Anche in tal caso decide, sulle contestazioni, il giudice civile (art. 6 cpv. 2 LDP). È appena il caso di ricordare che nella fattispecie l'ufficiale del registro ha respinto la richiesta di iscrizione, il 7 ottobre 1993, proprio perché lo Stato aveva disatteso quest'ultima procedura. In effetti ci si può domandare se nelle circostanze specifiche tale procedura non sia più consona dell'altra. Ma tant'è, dato che – comunque si opini – in concreto lo Stato del Cantone Ticino non ha seguito nessuna delle due.

#### **E. 10**

Nelle circostanze descritte difettavano dunque le premesse – contrariamente a quanto afferma il Cantone nel ricorso – perché l'ufficiale del registro fondiario intestasse la nuova particella n. 925 al demanio pubblico, avvertendo il proprietario solo a posteriori (art. 969 CC). Si aggiunga che tale modo di procedere non porterebbe apprezzabili benefici, del

resto, nemmeno sotto il profilo dell'economia di giudizio. Nel caso di iscrizioni eseguite all'insaputa dell'interessato, in effetti, quest'ultimo può presentare ricorso a norma dell'art. 102 cpv. 1 RRF, senza che tale rimedio sia vincolato – di per sé – a termini precisi ( Homberger in: Zürcher Kommentar, 2<sup>a</sup> edizione, n. 13 ad art. 969 e n. 4 ad art. 956 CC). L'iscrizione eseguita, poi, può formare oggetto di un'azione di rettifica del registro fondiario (art. 975 CC), la quale a sua volta non soggiace a termini particolari ( Deschenaux , Le registre foncier, in: *Traité de droit privé suisse*, vol. V, tomo II/2, Friburgo 1983, pag. 456 in alto). Certo, il trasferimento immediato di un fondo dalla proprietà privata al demanio pubblico, mediante semplice allestimento di un piano di mutazione da parte dello Stato, consentirebbe un'immediata modifica del libro mastro. In termini di sicurezza giuridica tuttavia i vantaggi sarebbero relativi, giacché il contenuto del registro non fa mai fede per quanto riguarda i confini privati rispetto al demanio pubblico (Denis Piotet , *Le droit privé vaudois de la propriété foncière*, Losanna 1991, pag. 207 n. 311 e pag. 215 n. 326; parere dell'Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario, doc. B, 2° foglio in alto). Per converso, il privato potrebbe essere tenuto a consegnare immediatamente all'ufficiale, per l'invalidazione, titoli di pegno che gravano il fondo passato al demanio pubblico (art. 68 RRF; parere citato, 2° foglio in basso). Ciò potrebbe cagionargli, con ogni evidenza, seri inconvenienti.

#### **E. 11**

È vero che in virtù dell'art. 976 cpv. 1 CC l'ufficiale del registro fondiario può cancellare – su richiesta, ma anche di propria iniziativa – iscrizioni che hanno perduto ogni valore giuridico. In tal caso egli comunica l'avvenuta operazione agli interessati (art. 976 cpv. 2 CC), i quali per far ripristinare l'iscrizione devono promuovere azione di rettifica del registro fondiario (art. 976 cpv. 3 CC; Schmid , op. cit., n. 19 ad art. 976 CC). Anche la perdita “totale” di un fondo privato (nel senso dell'art. 666 CC) può dar luogo a cancellazione da parte dell'ufficiale ( Besson in: *ZBGR/RNRF* 71/1990 pag. 266 in alto). L'applicazione dell'art. 976 CC presuppone però che gli estremi della radiazione siano dati senza alcun dubbio. L'ufficiale, in altre parole, deve agire con grande cautela e procedere a cancellazioni solo allorché la perdita di ogni valore giuridico sia notoria o risulti inequivocabilmente dagli atti ( Besson , loc. cit.; Schmid , op. cit., n. 5 in fine ad art. 976 CC; Steinauer , *Les droits réels*, vol. I, 3<sup>a</sup> edizione, pag. 264 n. 962). In caso contrario egli provocherà una decisione giudiziaria (art. 976 cpv. 3 CC) o rinvierà il richiedente al foro civile ( Deschenaux , op. cit., pag. 703 in fondo, con richiami).

#### **E. 12**

Nella fattispecie le condizioni dell'art. 976 CC non si ravvisano lontanamente. La richiesta di iscrizione pervenuta all'ufficiale del registro il 20 settembre 1993 era corredata infatti dal solo piano di mutazione n. \_\_\_\_\_ fatto allestire unilateralmente dallo Stato (act. II, 10° e 11° foglio). Nulla permetteva di constatare tuttavia che la particella n. \_\_\_\_\_ fosse passata, per ciò soltanto, al demanio pubblico. Diverso sarebbe stato il caso qualora i confini del demanio fossero scaturiti da una procedura di deposito pubblico o di demarcazione. Come si è già rilevato, tuttavia, in concreto non ha avuto luogo né l'una né l'altra (sopra, consid. 9). Se si considera poi che davanti all'autorità di vigilanza – e ancora in questa sede – il resistente muove numerose contestazioni al piano di mutazione, sostenendo che il 7 e l'8 agosto 1978 il fiume \_\_\_\_\_ è uscito dagli argini solo per qualche ora (tornando poi nel suo alveo naturale), che un'inondazione del genere non si è mai più ripetuta (onde l'esclusione di una piena ordinaria), che la scogliera formata dal

Comune esisteva già prima dell'alluvione, che durante il nubifragio in realtà non vi è stata asportazione di terreno, che i lavori di ripristino sono stati finanziati dai privati per il tramite delle loro assicurazioni e che i terreni di cui lo Stato intende appropriarsi sono perfettamente coltivati, tant'è che i privati hanno curato essi medesimi le piantagioni sulla parte alta della scogliera (osservazioni al ricorso, pag. 3 segg.), se ne desume che a giusta ragione l'ufficiale del registro non ha ritenuto di far capo – tanto meno di sua iniziativa – all'art. 976 CC.

### **E. 13**

Si aggiunga che, fosse fondata l'argomentazione dello Stato (ricorso, pag. 4 in fondo) – contestata dal resistente – secondo cui le opere intraprese dal Comune di Tegna hanno consentito di ricreare una parte delle superfici asportate dal fiume, sicché ci si troverebbe in presenza di terreni di nuova formazione appartenenti al demanio pubblico (art. 1 lett. e LDP, menzionato al consid. 5), a doppia ragione l'ufficiale del registro ha respinto la richiesta di iscrizione. Le modifiche all'intavolazione di fondi per la formazione di nuovi terreni vanno precedute infatti da un aggiornamento dei piani catastali secondo le norme del diritto federale ( Laim in: Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, op. cit., n. 4 ad art. 659 CC). Il piano di mutazione che corredeva la richiesta di iscrizione 16 settembre 1993 era stato allestito bensì in base a un rilievo fotogrammetrico del 12 agosto 1978, ma non consta – né il ricorrente assume – che ciò abbia dato luogo a una formale procedura di aggiornamento del catasto.

### **E. 14**

Se ne conclude, da tutto quanto precede, che a ragione l'autorità di vigilanza ha confermato la decisione dell'ufficiale del registro. Che in altri casi l'ufficiale del registro abbia agito diversamente (ricorso, pag. 2 in fondo), dando seguito ad analoghe richieste di iscrizione dello Stato, nulla muta ai fini del giudizio né crea del resto un qualsivoglia diritto alla parità di trattamento nell'illegalità. III. Sulle spese, le ripetibili e l'intimazione della sentenza

### **E. 15**

Gli oneri processuali vanno a carico del ricorrente, i cui interessi patrimoniali sono palesemente in causa (art. 28 lett. b LPAmM). Lo Stato rifonderà inoltre a \_\_\_\_\_, che si è valso di un avvocato per difendersi dal ricorso, un'equa indennità per ripetibili (art. 31 LPAmM), il cui ammontare va moderato in ogni modo per tenere conto del fatto che le eccezioni d'ordine sollevate dal resistente si sono rivelate prive di consistenza. Per quanto riguarda la comunicazione dell'odierna sentenza, infine, essa deve avvenire anche all'Ufficio federale di giustizia, come stabilisce l'art. 102 cpv. 2 RRF, seppure tale prassi appaia desueta in molti Cantoni ( Deschenaux , op. cit., pag. 169 in alto). Per questi motivi, pronuncia: 1. Il ricorso è respinto e la decisione impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– sono posti a carico dello Stato del Cantone Ticino, che rifonderà alla controparte fr. 800.– per ripetibili. 3. Intimazione: – capo dei Servizi generali del Dipartimento del territorio; – avv. dott. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Comunicazione: – Sezione del registro fondiario e di commercio quale autorità di vigilanza; – Ufficio federale di giustizia. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello  
La presidente \_\_\_\_\_ Il segretario Rimedi giuridici Contro la  
presente sentenza è dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale entro 30  
giorni dalla sua intimazione (art. 97 segg. OG).

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