

TI_GERICHTE 11.1997.129 vom 17. Februar 2000

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.129

FR: TI_GERICHTE 11.1997.129 du 17 février 2000

IT: TI_GERICHTE 11.1997.129 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). In concreto il termine di 30 giorni previsto dall'art. 103 cpv. 2 RRF per i ricorsi "in seconda istanza cantonale" è rimasto sospeso dal 15 luglio al 15 agosto 1997 in seguito alle ferie giudiziarie (art. 13 lett. b LPAm). Tempestivo, il ricorso in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

Nei contenziosi disciplinati dalla legge di procedura per le cause amministrative gli enti pubblici possono farsi rappresentare in giudizio 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 rappresentare dal capo dei Servizi generali del Dipartimento del territorio. Nonostante la fallace intestazione dei ricorsi, dalle relative motivazioni si desume senza equivoco che il funzionario predetto non ha agito – né agisce – per conto del Dipartimento del territorio (ancorché a tale Dipartimento incombe di attuare la legge sul demanio pubblico: art. 1 RLDP), bensì per conto del Cantone. Anche sotto tale profilo il ricorso è dunque ammissibile.

E. 3

In sede amministrativa anche l'autorità di ricorso collabora d'ufficio all'accertamento dei fatti (art. 18 cpv. 1 LPAm). I documenti allegati per la prima volta al ricorso sono dunque proponibili (art. 57 cpv. 1, 63 e 76 LPAm). 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 Schwei-zerischen 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^a 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 il terreno scorporato dalla particella n. _____ 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^a 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 registres foncier, in: *Traité de droit privé suisse*, vol. V, tomo II/2, Friburgo 1983, pag. 456 in alto). Certo, il trasferimento immediato di un'area 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). Invano la resistente lamenta perciò, nelle osservazioni al ricorso, di avere acquistato la particella n. _____ facendo affidamento sul contenuto del registro fondiario (pag. 2 in alto). Per converso, in caso di iscrizione immediata il privato potrebbe essere tenuto a consegnare subito all'ufficiale, per l'invalidazione, titoli di pegno che gravano l'area passata 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 in: *Kommentar zum Schweizerischen Privat-recht*, ZGB II, Basilea 1998, 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^a 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, terzultimo foglio). Nulla permetteva di constatare tuttavia che la nota area di 1424 m² 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). Anche da questo profilo l'operato dell'ufficiale va perciò esente da critiche.

E. 13

Si aggiunga che, fosse fondata l'argomentazione dello Stato (ricorso, pag. 4 in fondo) 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 lo stesso 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 LPAm). Lo Stato rifonderà inoltre alla ditta _____, che si è valsa di un avvocato per difendersi dal ricorso, un'equa indennità per ripetibili (art. 31 LPAm), commisurata all'impegno e al dispendio di tempo profuso dal patrocinatore nella stesura delle osservazioni. 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) taxa di giustizia fr. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– sono posti a carico dello Stato del Cantone Ticino, che rifonderà alla controparte fr. 400.– per ripetibili. 3. Intimazione: – capo dei Servizi generali del Dipartimento del territorio; – avv. _____, _____. 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

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.