

TI_GERICHTE 11.1998.87 vom 18. August 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-08-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1998.87

FR: TI_GERICHTE 11.1998.87 du 18 août 1999

IT: TI_GERICHTE 11.1998.87 del 18 agosto 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

Nella decisione impugnata l'autorità di vigilanza ha considerato che, secondo gli art. 55 segg. della legge cantonale di espropriazione (LEspr: RL 7.3.1.1), per poter iscrivere un trapasso di proprietà a registro fondiario l'ente espropriante deve preventivamente chiedere ai titolari dei diritti reali limitati il consenso alla ripartizione dell'indennità d'espropriazione (art. 58 LEspr) e provvedere ai necessari aggiornamenti dei titoli di pegno (art. 59 LEspr), postulandone per esempio l'annullamento. Il ricorrente obietta, da parte sua, che l'iscrizione del trapasso immobiliare è subordinata soltanto al versamento dell'indennità di espropriazione e alla misurazione definitiva (art. 57 cpv. 1 LEspr), mentre il riparto dell'indennità e l'aggiornamento dei diritti di pegno sono successivi e incombono all'ufficiale dei registri.

E. 3

Gli art. 55 segg. LEspr regolano sia le conseguenze materiali dell'espropriazione, sia gli aggiornamenti formali delle iscrizioni a registro fondiario. Dal profilo sostanziale la legge prevede che mediante il pagamento dell'indennità l'ente espropriante acquista il diritto oggetto dell'espropriazione (art. 56 cpv. 1 LEspr); salvo accordo contrario tra gli interessati, i diritti reali limitati si estinguono (art. 56 cpv. 2 LEspr). Dal profilo formale la norma dispone invece che l'iscrizione del trapasso di proprietà a registro fondiario avviene dopo il versamento dell'indennità e la misurazione definitiva (art. 57 cpv. 1 LEspr), mentre gli aggiornamenti concernenti i titoli di pegno sono eseguiti dopo la ripartizione dell'indennità di espropriazione (art. 59 LEspr), effettuata con il consenso dei titolari dei diritti reali limitati (art. 58 cpv. 1 LEspr).

E. 4

In concreto non è contestato che l'acquisto (originario) della proprietà da parte dell'ente espropriante ha avuto luogo contestualmente al versamento dell'indennità all'Ufficio dei registri. Litigiosa è la questione di sapere se l'iscrizione (dichiarativa) del trapasso di proprietà debba avvenire prima o dopo l'aggiornamento dei titoli di pegno. Le norme citate dianzi nulla prevedono al riguardo, sebbene la questione dipenda dal diritto federale. Ora, in caso di divisione di un fondo i diritti di pegno restano iscritti sul foglio mantenuto e sono riportati sui fogli nuovi (art. 87 cpv. 1 prima frase RRF). L'iscrizione di un pegno collettivo su più fondi è tuttavia possibile soltanto se essi appartengono al medesimo proprietario oppure a condebitori solidali (art. 798 cpv. 1 CC). Se quest'ultimo presupposto non è dato, la soluzione più praticata consiste nello svincolare una delle nuove particelle, con l'assenso

di tutti gli interessati (Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 2^a edizione, pag. 134, n. 2710).

E. 5

Lo sgravio ipotecario non costituisce tuttavia un requisito imprescindibile all'iscrizione della divisione a registro fondiario: in difetto di accordo speciale, l'art. 833 cpv. 1 CC prevede che il vincolo dell'ipoteca dev'essere suddiviso in modo che ogni parte rimanga gravata proporzionalmente al suo valore (di stima: art. 87 cpv. 1 seconda frase RRF). Tale regola – applicabile anche alle cartelle ipotecarie in virtù del rinvio sancito dall'art. 846 CC – è imperativa e obbliga l'ufficiale dei registri a procedere d'ufficio alla suddivisione dell'onere ipotecario (DTF 114 II 328 consid. 3c; Deschenaux in: *Schweizerisches Privatrecht*, vol. V/3.1, Basilea 1988, pag. 93; Steinauer, op. cit., pag. 135, n. 2712b; si veda anche la circolare C-C1/1-91 emanata nel 1991 dal Dipartimento di giustizia, pag. 15). L'ufficiale inoltre è tenuto a comunicare senza indugio il riparto ai creditori pignorati (art. 87 cpv. 2 RRF) e a menzionare il medesimo sui titoli di pegno (art. 87 cpv. 3 RRF), che vanno anch'essi richiamati d'ufficio (cfr. anche l'art. 101 cpv. 2 LEspr per analogia).

E. 6

Ne segue che l'ufficiale del registro fondiario ha rifiutato a torto, nella fattispecie, di iscrivere il trapasso immobiliare e il nuovo assetto fondiario. Egli avrebbe dovuto seguire la procedura prevista dagli art. 833 CC e 87 RRF e suddividere gli oneri ipotecari (formalmente ancora iscritti a registro fondiario, seppur materialmente estinti: art. 56 cpv. 2 LEspr) in proporzione al valore di stima dei fondi risultanti dal frazionamento. Per destinare la superficie espropriata al previsto scopo di pubblica utilità sarà nondimeno necessario, in un secondo tempo, procedere allo sgravio formale della nuova particella, conformemente al già citato art. 59 LEspr (v. anche Rep. 1985 pag. 241 consid. 2a; Scolari, *Diritto amministrativo*, parte speciale, Bellinzona 1993, pag. 321, n. 507).

E. 7

Secondo il ricorrente, il compito di svincolare la superficie ceduta incombe, nonostante il testo dell'art. 59 LEspr attribuisca esplicitamente l'incarico di aggiornare i titoli di pegno all'ente espropriante, all'ufficiale dei registri. A sostegno della propria tesi egli adduce una probabile dimenticanza della Commissione della legislazione e del Gran Consiglio che, pur ritenendo prevalente l'esigenza di conformare la legislazione cantonale al diritto federale, avrebbe involontariamente ommesso di adattare la citata disposizione all'art. 101 Legge federale di espropriazione (che attribuisce la competenza all'ufficiale del registro), concentrandosi unicamente sul tema delle spese. L'opinione non può essere condivisa. Dal messaggio governativo del 9 luglio 1969 si evince che “il Consiglio di Stato non ha (...) ritenuto di accogliere la proposta della Commissione di esperti tendente, sul modello federale, a concentrare in una sola autorità – ufficio dei registri – le operazioni di svincolo degli oneri e di pagamento delle indennità. Si considera preferibile, pur nella indispensabile collaborazione degli uffici dei registri, che il compito del pagamento rimanga agli uffici cantonali e comunali che trattano dall'inizio la pratica espropriativa” (Verbali del Gran Consiglio, sessione ordinaria autunnale 1970, pag. 1620). Il silenzio della Commissione della legislazione non può pertanto essere considerato come un indizio della volontà del legislatore di derogare al messaggio governativo. Tanto meno esso può essere ritenuto un elemento sufficiente a interpretare l'art. 59 LEspr in senso opposto al tenore letterale della disposizione. Per consolidata giurisprudenza, è lecito scostarsi da un chiaro testo di legge soltanto in circostanze eccezionali, ove questo travisi lo scopo e la portata della norma,

implicando effetti estranei agli intendimenti del legislatore e al concetto di giustizia o alla parità di trattamento (DTF 120 III 124 consid. 3; Rep. 1985 pag. 241 consid. 2b con riferimento; Dürr in: Berner Kommentar, 3 a edizione, n. 320 ad art. 1 CC). In concreto tali presupposti non sono dati, ragione per cui l'art. 59 LEspr deve essere interpretato nella sua accezione letterale, chiara e inequivocabile. Nulla induce a ritenere pertanto che il testo della legge non corrisponda alla volontà del legislatore. In conclusione, spetta dunque al ricorrente procedere esso medesimo, a proprie spese, allo svincolo della superficie espropriata.

E. 8

Gli oneri processuali seguirebbero il vicendevole grado di soccombenza (art. 31 LPAmM). Vista nondimeno la particolarità della fattispecie, appare giustificato prescindere dal prelevare spese. Il ricorrente non avendo fatto capo a un patrocinatore esterno, bensì ai servizi dell'amministrazione, non si giustifica nemmeno di assegnare ripetibili. Il dispositivo sulle spese di prima sede segue il medesimo principio. Per questi motivi, pronuncia: I. Il ricorso è parzialmente accolto e la decisione impugnata così riformata:

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