

## **TI\_GERICHTE 11.2008.166 vom 30. Dezember 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-12-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.2008.166](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2008.166)

FR: TI\_GERICHTE 11.2008.166 du 30 décembre 2010

IT: TI\_GERICHTE 11.2008.166 del 30 dicembre 2010

### **Regeste**

Iscrizione di ipoteca legale in garanzia di un contributo per opere di canalizzazione

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Il ricorso all'autorità di vigilanza ha effetto devolutivo ed è un rimedio giuridico ordinario, diretto a un grado di giurisdizione munito di pieno potere cognitivo in fatto e in diritto (art. 103 cpv. 2 RRF, 6 LRF e 43 segg. LPamm; Deschenaux, op. cit., pag. 193 a metà). Le decisioni dell'autorità di vigilanza sostituiscono così quelle dell'ufficiale del registro fondiario: annullando o riformando le prime, si annullano o si riformano automaticamente le seconde. Ne deriva che la richiesta del ricorrente intesa a far annullare, oltre alla decisione impugnata, quella dell'ufficiale, non ha portata pratica (RDAT II-2003 pag. 52 consid. 2; da ultimo: I CCA, sentenza 11. 2006.75 del 5 marzo 2010, consid. 2 ).

#### **E. 3**

E costui, come terzo proprietario del pegno, andava coinvolto nella procedura di accertamento del tributo. Secondo l'art. 31 cpv. 2 lett. c RLR (RL 4.1.3.1.1), in effetti, per ottenere l'iscrizione di un'ipoteca legale di diritto pubblico occorre documentare “che al proprietario è stata data debita comunicazione” della procedura. Nel caso specifico ciò non risultava essere avvenuto. L'autorità di vigilanza ha confermato così l'operato dell'ufficiale, respingendo il ricorso.

#### **E. 4**

Secondo il ricorrente il contributo di costruzione previsto dall'art. 107 cpv. 2 LALIA raffigura un'obbligazione reale che può essere fatta valere nei confronti dell'attuale proprietario del fondo (art. 97 LALIA). L'ipoteca legale avrebbe inoltre natura diretta, nel senso che nasce contemporaneamente al credito fiscale. E siccome il debitore del contributo e il proprietario del fondo soggetto al prelievo non devono necessariamente coincidere, un'ipoteca legale in garanzia del contributo può colpire anche il nuovo proprietario del fondo. Ove non abbia avuto modo di esprimersi sulla fissazione del contributo, quest'ultimo ne deve assumere le conseguenze, giacché incombe al compratore di un immobile verificare l'esistenza di crediti dell'ente pubblico a carico dell'immobile. Né l'art. 836 CC impedisce l'aggravio di un fondo all'insaputa del proprietario, segnatamente quando l'ipoteca legale nasce indipendentemente dall'iscrizione nel registro fondiario. A parere del ricorrente, pertanto, l'esigenza di documentare che al terzo proprietario del fondo “è stata data debita comunicazione” della procedura (art. 31 cpv. 2 lett. c RLR) costituisce una mera prescrizione d'ordine.

#### **E. 5**

Le operazioni del registro fondiario, fra cui le iscrizioni, possono essere fatte solo quando il richiedente fornisca la prova del diritto di disporre e del titolo giuridico (art. 965 cpv. 1 CC). Trattandosi di iscrivere un'ipoteca legale prevista da una legge cantonale per rapporti di diritto pubblico (art. 836 CC), se la costituzione del pegno richiede l'iscrizione nel registro fondiario (“ipoteca legale indiretta”: Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 3 a edizione, n. 2830d) tale prova consiste nell'esibire i documenti che dimostrano l'origine del credito (Schmid in: *Basler Kommentar*, 3 a edizione, n. 23 ad art. 965 CC). Nel Cantone Ticino il citato art. 31 cpv. 1 RLRf prescrive che “l'iscrizione delle ipoteche legali di diritto pubblico, in quanto prevista dalla legge, deve essere richiesta dall'autorità competente a imporre il contributo”. In conformità all'art. 31 cpv. 2 RLRf deve risultare dai documenti giustificativi acclusi all'istanza: a) che la procedura d'imposizione è stata ossequiata; b) che la richiesta di iscrizione avviene entro il termine utile; c) che al proprietario ne è stata data debita comunicazione; d) che la decisione circa l'importo a carico di ogni singolo fondo è cresciuta in giudicato. Nel caso di contributi di costruzione il “termine utile” è quello dell'art. 107 cpv. 4 LALIA (“il diritto di chiedere l'iscrizione decade entro un anno dal giudizio definitivo sull'importo del contributo”).

## **E. 6**

Che un contributo di costruzione per opere di canalizzazione sia di natura personale non fa dubbio (art. 107 cpv. 1 LALIA). Soggetti a imposizione sono i proprietari dei fondi serviti o che possono essere serviti dall'opera, come pure i titolari di diritti reali limitati che ritraggono dall'opera un incremento di valore del loro diritto (art. 97 LALIA). Sul piano cantonale la giurisprudenza reputa determinante per l'imposizione, anche nel caso di contributi supplementari a norma dell'art. 100 cpv. 1 LALIA, il momento in cui ne sono riunite le condizioni materiali, ovvero quando l'allacciamento è portato a termine, mentre successivi trasferimenti di proprietà sono senza rilievo (RDAT I-1992 pag. 73 consid. 3). Tale giurisprudenza è stata definita non arbitraria dal Tribunale federale (sentenza 2P.10/1996 del 9 settembre 1996, pubblicata in: RDAT I-1997 pag. 138 n. 48). Anche per il Municipio di RI 1, del resto, i contributi supplementari elencati nel prospetto del 27 agosto 2007 sarebbero andati “a carico della persona che era proprietaria al momento dell'intervento edilizio che ha causato l'aumento di stima” (doc. 6). Quanto al pegno in garanzia del credito derivante dal contributo di costruzione per opere di canalizzazione, il diritto dell'ente pubblico all'ipoteca legale ha natura reale, nel senso che può essere esercitato contro chi risulta proprietario del fondo al momento in cui è chiesta l'iscrizione. Tale ipoteca ha nondimeno natura “indiretta” (cfr. anche Scolari, *Tasse e contributi di miglioria*, Bellinzona 2005, pag. 160 n. 347). Nasce solo, cioè, quando è iscritta nel registro fondiario (cfr. anche Steinauer, *op. cit.*, pag. 261 n. 2842; Hofstetter in: *Basler Kommentar*, *op. cit.*, n. 10 ad art. 836 CC). E all'istanza di iscrizione va allegata – come si è visto – la prova della “debita comunicazione” alla persona che a quel momento risulta proprietaria del fondo da gravare (art. 31 cpv. 2 lett. c RLRf).

## **E. 7**

Nella fattispecie è pacifico che al momento in cui sono terminati i lavori di ristrutturazione la particella n. 886 apparteneva a \_\_\_\_\_, mentre al momento in cui è stata chiesta l'iscrizione dell'ipoteca legale il fondo apparteneva a AO 3. Che a quest'ultimo sia stata data “debita comunicazione” dell'ipoteca legale non è preteso nemmeno dal Comune. D'altro lato tale comunicazione non può essere considerata una semplice prescrizione d'ordine, come opina il ricorrente, l'art. 31 cpv. 2 lett. c RLRf enunciando tale condizione alla

stregua degli altri tre requisiti cumulativi che devono essere adempiuti per ottenere l'iscrizione. Sapere poi quali diritti spettino al terzo proprietario del pegno non è un tema che dev'essere affrontato in questa sede. Obietta il ricorrente che in concreto spettava a \_\_\_\_\_ verificare presso l'autorità comunale l'esistenza di eventuali contributi a carico del fondo, tanto più che il diritto federale non impedisce di gravare un fondo all'insaputa del terzo proprietario. Un'argomentazione del genere è senz'altro pertinente trattandosi di ipoteche legali "dirette" (cfr. Steinauer, op. cit. pag. 254 n. 2827 e pag. 256 n. 2830e), ma non trattandosi di ipoteche legali "indirette", nel qual caso incombe pur sempre al beneficiario far valere il suo diritto, chiedendo l'iscrizione nel registro fondiario. Anche su questo punto, di conseguenza, la decisione impugnata resiste alla critica.

#### **E. 8**

In via cautelare – ma verosimilmente in subordine – il ricorrente postula un'iscrizione provvisoria dell'ipoteca legale "ai sensi dell'art. 107 cpv. 5 LALIA, allo scopo di salvaguardare il termine annuale di perenzione" e in via ancor più subordinata chiede a questa Camera di esprimersi sulla questione di sapere se il termine di perenzione cominci a decorrere con la notifica del contributo supplementare al terzo proprietario del pegno o solo con il passaggio in giudicato della decisione anche nei confronti di lui. Ora, l'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale prevista dall'art. 107 cpv. 5 LALIA – invero lesivo dell'art. 961 CC – può essere chiesta sin dall'inizio della procedura di imposizione per il presumibile ammontare del contributo, ovvero già prima della pubblicazione del prospetto. Ad avvenuta pubblicazione, tuttavia, l'importo del contributo è ormai noto. Nel caso specifico il Municipio di RI 1 ha già allestito e pubblicato il prospetto dei contributi, ragione per cui un'iscrizione provvisoria non può più entrare in linea di conto (RDAT I-2000 pag. 477 consid. 5; II-1991 pag. 141). Quanto alla decorrenza del termine di perenzione annua prevista dall'art. 107 cpv. 4 LALIA, il quesito esula dall'oggetto del litigio, che verte sulla mancata comunicazione della richiesta di iscrizione dell'ipoteca legale all'attuale proprietario del fondo. Anche la richiesta subordinata è destinata pertanto all'insuccesso.

#### **E. 9**

Gli oneri dell'attuale giudizio seguono il principio della soccombenza (art. 28 cpv. 1 lett. b LPAm) . Non si assegnano ripetibili, il ricorso non essendo stato notificato per osservazioni.

#### **E. 10**

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza a livello federale, la vigilanza sulla tenuta del registro fondiario è suscettibile di ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. b n. 2 LTF), apparentemente senza riguardo al valore litigioso (sentenze del Tribunale federale 5A\_35/2008 del 10 giugno 2008, consid. 2; sentenza 5A\_346/2009 del 12 agosto 2009, consid. 1.1, non pubblicato in DTF 135 III 585).

#### **E. 11**

. La comunicazione del giudizio odierno avviene anche all'Ufficio federale di giustizia, come stabilisce l'art. 102 cpv. 2 RRF, seppure tale prassi sia oggi desueta in molti Cantoni (Deschenaux, *Le registres foncier*, in: *Traité de droit privé suisse*, Vol. V/II.2, Friburgo 1983, pag. 169). 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. 250.– b) spese fr. 50.– fr. 300.– sono posti a carico del ricorrente. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione a: – ; – ; – . Comunicazione all'Ufficio federale di giustizia,

Ufficio federale per il diritto del registro fondiario e del diritto fondiario. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario Rimedi giuridici

Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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