

TI_GERICHTE 11.2011.176 vom 17. April 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-04-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2011.176

FR: TI_GERICHTE 11.2011.176 du 17 avril 2014

IT: TI_GERICHTE 11.2011.176 del 17 aprile 2014

Regeste

Rettifica del registro fondiario

Erwägungen

E. 000

“secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” (art. 308 cpv. 2 CPC). a) Chiamato da questa Camera a determinare il valore litigioso, il Pretore lo ha fissato con ordinanza del 10 gennaio 2012, come detto, in fr. 8640.–. A tale cifra egli è giunto moltiplicando la superficie gravata dal passo (288 m²) per il valore venale di fr. 30.–/m² stimato dall'Ufficio del registro fondiario, sulla particella n. 371 essendo iscritti anche altre servitù analoghe, oltre a un diritto di condotta. AP 1, AP 2 e AP 3 obiettano che l'area gravata dal passo non può essere stimata meno di fr. 50.–/m², onde un valore litigioso di almeno fr. 15 000.–, e che il deprezzamento del terreno residuo ammonterebbe finanche a fr. 25 000.–, il tracciato tagliando il fondo in due (reclamo del 20 gennaio 2012). La terza Camera civile non è entrata nel merito del reclamo né il Tribunale federale è entrato nel merito del ricorso sussidiario in materia costituzionale esperito dai reclamanti (sopra, lett. E). Giustamente incombe pertanto a questa Camera vagliare la questione, anche perché il Pretore avrebbe dovuto indicare il valore litigioso nella sentenza impugnata e la sua “ordinanza” non costituisce altro che un'integrazione di tale sentenza. b) Un onere di passo pubblico è equiparabile a una servitù (sentenza del Tribunale federale 5A_181/2011 del 3 maggio 2011, consid. 2.1), in specie a una servitù personale irregolare (art. 781 cpv. 1 CC: I CCA, sentenza inc. 11.2010.42 del 6 novembre 2012, consid. 7 con rinvio a Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 4^a edizione, pag. 119 n. 2575a; Schmid/ Hürlimann-Kaup, *Sachenrecht*, 4^a edizione, pag. 387 n. 1432). Nelle cause relative a servitù il valore litigioso è quello che il diritto reale limitato ha per il fondo dominante – rispettivamente quello che ha per il beneficiario, trattandosi di una servitù personale – o quello della svalutazione causata al fondo serviente, se essa è maggiore (Tappy in: *CPC commenté*, Basilea 2011, n. 73 ad art. 91; v. anche FF 2006 pag. 6662 in basso; Trezzini in: *Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero*, Lugano 2011, pag. 378; Sterchi in: *Berner Kommentar, Schweizerische ZPO*, vol. I, edizione 2012, n. 18d ad art. 91). c) Sul deprezzamento che l'onere di passo pubblico comporta nel caso specifico per la particella n. 371 si può opinare, il valore della superficie interessata dal percorso che l'ufficiale del registro fondiario prospetta (fr. 30.–/m²) non potendosi necessariamente presumere oggettivo (l'ufficiale è parte in causa). Inoltre v'è da domandarsi se il criterio adottato dal primo giudice per definire il minor valore del fondo gravato, metodo che dovrebbe attenersi ai principi del diritto espropriativo, sia pertinente. Sta di fatto che, qualunque sia l'ammontare del deprezzamento, in concreto il passo pubblico rientra nella rete viaria pedonale prevista dal piano regolatore del Comune di PI 1 e potrebbe avviare – in qualche modo – alla

formazione di un marciapiede lungo la pubblica via, “estremamente costoso” secondo la stessa affermazione del sindaco (verbale del 17 novembre 2010, pag. 3; appello, pag. 3 punto 8 in fine). In simili condizioni si può ragionevolmente supporre che per il Comune di PI 1, beneficiario dell'onere, l'interesse all'ottenimento del passo raggiunga e addirittura superi fr. 10 000.–. Anche sotto questo profilo l'appello in esame va quindi considerato ricevibile.

E. 2

Nelle osservazioni all'appello il Comune di PI 1 reputa che AP 1 non sia abilitato a rappresentare gli altri due membri della comunione ereditaria fu _____ perché all'appello allega una procura risalente al 30 marzo 2007 (memoriale, pag. 3). Sta di fatto che quella procura non limitava i poteri di AP 1 alla difesa dei litisconsorti davanti al primo grado di giurisdizione, né dagli atti traspaiono indizi suscettibili di denotare cambiamenti di situazione o di alimentare dubbi sulle facoltà del rappresentante in appello. Sollecitare l'invio di una nuova procura (art. 132 cpv. 1 prima frase CPC) si esaurirebbe pertanto in un esercizio di forma.

E. 3

Gli appellanti chiedono che si richiami dall'Ufficio del registro fondiario del Distretto di Lugano e dal Comune di PI 1 “l'intero incarto e tutte le corrispondenze scambiate a proposito della questione del passo in discussione dall'ottobre 2007 fino alla decisione (...) impugnata”, come pure che il Comune di PI 1 sia tenuto a produrre le risoluzioni con cui l'assemblea comunale ha autorizzato il Municipio “ad accettare il trapasso della titolarità dei beni immobili nonché dei diritti reali limitati già del Consorzio raggruppamento terreni” (memoriale, pag. 4 in fondo). A parte il fatto però che – come si vedrà oltre – simili documenti non appaiono di rilievo per il giudizio, l'applicazione dell'art. 977 cpv. 1 CC non essendovi correlata, gli appellanti non pretendono che dinanzi al Pretore fosse loro impossibile instare per l'assunzione delle citate prove o che ciò non si potesse ragionevolmente esigere da loro (art. 317 cpv. 1 lett. b CPC). La richiesta che essi formulano in appello è quindi tardiva, e come tale improponibile.

E. 4

Nella fattispecie l'ufficiale del registro fondiario ha promosso causa in rappresentanza dello Stato del Cantone Ticino valendosi esplicitamente dell'art. 977 cpv. 1 CC (istanza, 2° foglio in basso). Tale norma prescrive che una rettificazione del registro può avvenire solo con l'assenso scritto degli interessati o, in mancanza di assenso, “per disposizione del giudice”. In realtà l'ufficiale può procedere a rettifiche anche senza avvertire gli interessati, a condizione che l'inesattezza riscontrata non incida sul contenuto materiale del diritto o che di tale inesattezza gli interessati non abbiano ancora avuto conoscenza (Steinauer, op. cit., pag. 351 n. 998 con richiami). Nel caso in rassegna però la rettifica non si limita alla correzione di un errore di scrittura. Per di più, il Comune di PI 1 si è rivolto il 24 settembre 2008 all'ufficiale dopo essersi accorto che l'onere di passo pubblico a carico della particella n. 371 era stato cancellato. La reinscrizione non poteva più avvenire quindi senza il consenso scritto dei proprietari del fondo, salvo autorizzazione del giudice. a) L'applicazione dell'art. 977 cpv. 1 CC soggiace a tre presupposti cumulativi: anzitutto i documenti giustificativi sottoposti all'ufficiale avrebbero dovuto consentire un'iscrizione (o una cancellazione) esatta; in secondo luogo l'iscrizione (o la cancellazione) deve rivelarsi viziata fin dall'inizio; infine l'operato dell'ufficiale deve ricondursi a una svista, ossia a una

manchevole trascrizione dei documenti giustificativi eseguita per inavvertenza (Steinauer, op. cit., pag. 342 n. 967 a 969). Il procedimento di rettifica essendo di mera indole amministrativa (DTF 123 III 349 in fondo), nel quadro dell'art. 977 cpv. 2 CC il giudice non statuisce sull'esistenza o l'inesistenza del diritto o dell'onere oggetto della rettifica. Se accoglie l'azione, egli ordina unicamente il ripristino della situazione anteriore, giusta o sbagliata che fosse (RtiD II-2011 pag. 709 consid. 7 con richiami). In ciò l'azione dell'art. 977 cpv. 1 CC si distingue da quella fondata sull'art. 975 cpv. 1 CC, nel cui ambito il giudice esamina se l'operazione dell'ufficiale sia avvenuta senza causa legittima, ovvero senza che ne fossero adempiute le condizioni sostanziali (perché il titolo era nullo o perché all'istante mancava il potere di disposizione: ZBGR 92/2011 pag. 112 consid. 3.2 con riferimenti; RtiD I-2008 pag. 1031 consid. 5). L'azione dell'art. 975 cpv. 1 CC, tuttavia, è data solo a chi "sia pregiudicato nei propri diritti reali". Non compete quindi all'ufficiale del registro fondiario. b) Che in concreto i documenti giustificativi presentati all'ufficiale il 5 ottobre 2007 fossero validi e completi può anche darsi. AP 1, AP 2 e AP 3 si limitavano a far valere infatti, con l'istanza di cancellazione, che il Consorzio raggruppamento terreni di _____ non esiste più. La lettera del 21 maggio 2007 da loro prodotta a tal fine, in cui il Comune di PI 1 attestava, dopo avere consultato l'Ufficio bonifiche e catasto, che il Consorzio era stato sciolto "dopo il 1940" poteva anche dirsi sufficiente. Che la cancellazione eseguita dall'ufficiale poi fosse viziata fin dall'inizio (sempre che fosse viziata) è possibile, non risultando ch'essa sia divenuta indebita solo in un secondo tempo. Quanto nella fattispecie fa totale difetto, per contro, è – come sottolineano gli appellanti – il terzo requisito preposto all'applicazione dell'art. 977 cpv. 2 CC, ossia l'esistenza di una svista. "Svista" non è, contrariamente a quanto crede il Pretore, sinonimo di "errore" (sentenza impugnata, pag. 4 in fondo), bensì di inavvertenza. E in concreto l'ufficiale non ha mai evocato una propria inavvertenza, non avendo mai preteso di avere eseguito la cancellazione dell'onere involontariamente. Nell'istanza del 24 settembre 2010 al Pretore egli ammetteva soltanto di essersi sbagliato, poiché secondo gli art. 18 LRPT e 17 del regolamento LRPT i diritti del Consorzio raggruppamento terreni dovevano essere passati al Comune (2° foglio a metà). Mai egli ha asserito tuttavia di avere eseguito accidentalmente una cancellazione non conforme alla richiesta dei proprietari. Certo, dopo avere radiato l'onere di passo pubblico egli si è verosimilmente ricreduto, soprattutto di fronte alla lettera del 24 settembre 2008 con cui il Comune ne postulava la reinscrizione. Ciò non significa tuttavia che al momento di eseguire la cancellazione egli abbia agito per svista. Egli ha deliberatamente eseguito, in conformità alla richiesta, quanto chiedevano i proprietari della particella gravata. E un successivo ravvedimento non può essere fatto passare per un'inavvertenza. c) Si aggiunga che nel caso precipuo l'esigenza di una svista (e non di un semplice errore) ai fini dell'art. 977 cpv. 2 CC non poteva sfuggire all'ufficiale del registro fondiario. Già in una sentenza del 7 febbraio 2000 (inc. 11.1998.114), comunicata allo stesso ufficiale, questa Camera aveva ricordato che una rettifica del registro fondiario in forza dell'art. 977 cpv. 1 CC presuppone un'inavvertenza (consid. 1 e 2), ovvero un'operazione che l'ufficiale ha eseguito, ma che in realtà a quel momento egli non intendeva svolgere, per lo meno in tal modo. Identico principio è poi stato ripetuto in una successiva sentenza del 12 gennaio 2004 (inc. 11.2001.32), notificata all'ufficiale medesimo come rappresentante del Cantone Ticino (parte in causa), allorché la Camera ha ribadito l'esigenza di una "svista" per l'applicazione dell'art. 977 cpv. 1 CC (consid. 10, pubblicato in: RtiD II-2011 pag. 709). Quando ha adito il Pretore, il 24 settembre 2010, l'ufficiale non poteva dunque ignorare che valersi di un semplice sbaglio non bastava per ottenere una

rettifica del registro fondiario in virtù dell'art. 977 cpv. 1 CC. Eppure ha promosso causa ugualmente.

E. 5

Se ne conclude che, mancando in concreto una premessa materiale per l'applicazione dell'art. 977 cpv. 1 CC su cui era fondata l'istanza del 24 settembre 2010, il Pretore avrebbe dovuto respingere l'azione. L'appello merita quindi accoglimento già per tale motivo, ciò che rende superfluo vagliare le altre censure mosse dagli appellanti alla sentenza impugnata. L'esito del giudizio odierno non impedisce, manifestamente, che il Comune di PI 1 chieda esso medesimo la reinscrizione dell'onere di passo pubblico facendo capo all'art. 975 cpv. 1 CC. Tale azione è imprescrittibile (Schmid , op. cit., n. 7 ad art. 975 CC) e nella prospettiva di tale norma non occorre che l'ufficiale abbia agito per inavvertenza. È sufficiente che una giusta iscrizione sia stata cancellata indebitamente. Inoltre l'azione fondata sull'art. 975 cpv. 1 CC non è un procedimento di carattere amministrativo, di modo che il giudice esamina anche l'esistenza o l'inesistenza del diritto o dell'onere oggetto della rettifica (cfr. Steinauer , op. cit., pag. 332 n. 954a), in particolare – per quanto riguarda il caso specifico – il problema di sapere se il diritto in questione sia passato per legge al Comune dopo il formale scioglimento del Consorzio raggruppamento terreni di _____ da parte del Consiglio di Stato con risoluzione del 2 giugno 1959 (doc. C, 7° foglio). Sempre che – con ogni evidenza – la questione possa essere risolta nell'ambito di una procedura sommaria come quella che governa l'art. 975 cpv. 1 CC, dovendosi avviare in caso contrario un'azione di merito (Schmid , op. cit., n. 9 ad art. 975 CC).

E. 6

Le spese dell'attuale giudizio seguono la soccombenza dello Stato del Cantone Ticino, che per il tramite dell'ufficiale del registro fondiario ha proposto a torto di respingere l'appello, e del Comune di PI 1, che attraverso la sua legale ha fatto altrettanto (art. 106 cpv. 1 CPC). Non soccorrono invece le condizioni per attribuire un'indennità d'inconvenienza agli appellanti (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC), AP 1 avendo potuto redigere il memoriale da sé, senza incontrare disagi d'ordine professionale o affrontare esborsi di rilievo o sopportare perdite di guadagno. Il pronunciato odierno influisce altresì sul dispositivo inerente agli oneri processuali e alle ripetibili di primo grado. La tassa di giustizia di fr. 150.– e le spese che il Pretore ha posto a carico di AP 1, AP 2 e AP 3 vanno quindi addebitate allo Stato del Cantone Ticino, che l'ufficiale del registro fondiario rappresenta, e al Comune di PI 1, che aveva proposto a torto di accogliere l'istanza di rettifica. Quanto alle ripetibili, il Pretore ha condannato AP 1, AP 2 e AP 3 a versare fr. 200.– al Comune di PI 1. L'azione dovendo essere respinta, lo Stato del Cantone Ticino e il Comune di PI 1 rifonderanno a AP 1, AP 2 e AP 3 fr. 200.– per ripetibili, il cui ammontare e la cui attribuzione non è rimessa in causa, nell'eventualità in cui l'appello fosse stato accolto, né dall'ufficiale del registro fondiario (osservazioni del 21 marzo 2014) né dal Comune di PI 1 (osservazioni di quello stesso giorno).

E. 7

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso non sembra raggiungere la soglia di fr. 30 000.– fissata dall'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Nell'ambito di un eventuale ricorso in materia civile a norma dell'art. 72 cpv. 2 lett. b n. 2 LTF andrà dunque precisato in base a quali elementi il valore di fr. 30 000.– possa ritenersi dato. Per questi motivi, decide: I. L'appello è accolto e la

sentenza impugnata è così riformata: 1. L'istanza è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 150.– e le spese, da anticipare dallo Stato del Cantone Ticino, sono poste solidalmente a carico di quest'ultimo e del Comune di PI 1 in ragione di metà ciascuno. Lo Stato del Cantone Ticino e il Comune di PI 1 rifonderanno solidalmente a AP 1, AP 2 e AP 3 fr. 200.– complessivi per ripetibili. II. Le spese processuali di appello, di fr. 500.– complessivi, sono poste solidalmente a carico dello Stato del Cantone Ticino e del Comune di PI 1 in ragione di metà ciascuno. Non si assegnano ripetibili. III. Notificazione: – ; – ufficiale del registro fondiario del Distretto di Lugano; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisoriale (art. 46 cpv. 2 LTF).

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