



Inc. no 115.24.30

Tribunale civile di prima istanza

Tribunale collegiale

Composizione: Rosa (presidenza)
Furger, Müller-Storni
Segretaria: Iseppi

Decisione

del 4 marzo 2026
comunicata senza motivazione scritta il 9 marzo 2026
comunicata con motivazione scritta il 9 aprile 2026

nella procedura

Comunione ereditaria AA. _____, segnatamente:

AB. _____,

AC. _____,

AD. _____, (in seguito: *istanti*),

tutti patrocinati dall'avv. Roberto A. Keller

contro

Comune politico di O.1. _____, (in seguito: *convenuto*),
rappresentato dal Municipio e patrocinato dall'avv. Davide Nollo, avv. Andrea Toschini

concernente

azione di accertamento di comproprietà.

In fatto e in diritto:

1.

Gli istanti sono proprietari in comune del fondo no __X O.1.____ e del fondo confinante no __Y O.2.____, sui quali sono ubicati il garage A.____ e una palazzina ad uso commerciale e abitativo. Il convenuto è invece proprietario del mappale attiguo no __Z O.1.____, già sedime della Ferrovia retica, inaugurata nel 1907 e chiusa al traffico passeggeri regolare nel 1972 e in servizio come linea turistica nella tratta O.3.____ - O.4.____ dal 1995 al 2013, data della chiusura definitiva della linea ferroviaria.

2.

L'edificazione di cui ai mappali no __X O.1.____ e no __Y O.2.____ ad opera degli istanti (risp. dal loro predecessore in diritto AA.____) è avvenuta prima del 1970. La data precisa della costruzione non risulta dal fascicolo processuale. In occasione di suddetta costruzione, gli istanti hanno effettuato un enorme sbancamento al fine di creare un accesso veicolare al piano -1 dell'edificio e permettere il transito da un lato all'altro dello stabile. Ciò ha richiesto l'edificazione di un muro di sostegno lungo tutto il confine con il fondo no __Z O.1.____, muro lungo circa 95 m con un'altezza massima di circa 3.40 m.

3.

Il tracciato dell'ex Ferrovia retica, antecedente alla costruzione del garage A.____, è stato realizzato sul terreno naturale di allora. Inoltre, all'epoca della realizzazione della linea ferroviaria la morfologia del terreno dei fondi no __X O.1.____ e no __Y O.2.____ era analoga a quella del fondo no __Z O.1.____, ovvero si trattava di terreni essenzialmente omogenei, simili per conformazione e senza variazioni significative di quota.

4.

Successivamente, nel 1988, con il consenso della Ferrovia retica, gli istanti hanno coperto con una tettoia lo spazio tra il muro di sostegno e la palazzina/garage (doc. 11). L'accordo sottoscritto il 5 ottobre 1988 prevedeva l'onere di manutenzione del muro di sostegno a carico del proprietario, a cui incombeva pure la diversione dell'acqua proveniente dalla tettoia (doc. 11).

5.

Dopo la chiusura definitiva della linea ferroviaria (2013), sul tracciato dell'ex Ferrovia retica il convenuto ha posato (interrato) tubi e cavi di servizio. Anche in questo caso, la data precisa della posa delle condotte non risulta dagli atti.

6.

Attualmente il muro in parola si trova in uno stato precario e pericoloso e, stando alla perizia del 21 dicembre 2023 dell'ing. B.____, allestita nell'ambito di una procedura di assunzione di prove a titolo cautelare promossa dal convenuto contro gli istanti in data 9 agosto 2023 (inc. TRM no 135.23.150), potrebbe cedere in ogni momento.

7.

In data 18/28 maggio 2021 il Municipio del Comune di O.1._____ ha rilasciato al convenuto la licenza edilizia per la realizzazione di una nuova pista ciclabile lungo tutto il tracciato dell'ex Ferrovia retica, pista che avrebbe pertanto dovuto passare anche sul citato mappale no __Z O.1._____.

8.

Il convenuto ha nel frattempo ordinato agli istanti di provvedere alla messa in sicurezza del muro, intervento che sinora non è tuttavia ancora stato eseguito, anche a seguito di una procedura ricorsuale in ambito di diritto amministrativo (doc. 17).

9.

Con petizione del 4 dicembre 2024 gli istanti hanno chiesto al Tribunale regionale Moesa di dichiarare il convenuto comproprietario in ragione di $\frac{1}{2}$ del muro di sostegno in questione, oltre alla condanna al pagamento della metà dei costi per la ricostruzione dell'opera. In sintesi, siccome il muro di sostegno sarebbe assolutamente necessario (anche) per sostenere le infrastrutture comunali (condotte e pista ciclabile), i proprietari sarebbero autorizzati ad esigere l'acquisto da parte del convenuto della comproprietà del muro di sostegno sulla base dell'art. 100 cpv. 3 LICC. Inoltre, il convenuto avrebbe inserito nel capitolato d'offerta per la pista ciclabile anche il costo di sistemazione del muro (doc. 7).

10.

Con risposta del 7 febbraio 2025 il convenuto si è opposto alla pretesa attorea, osservando che nella fattispecie le condizioni per applicare l'art. 100 cpv. 3 LICC non sarebbero manifestamente date. Il muro di sostegno sarebbe infatti stato costruito nell'esclusivo interesse degli istanti e ancora oggi servirebbe solo ad essi. Per il convenuto, al contrario, la presenza del muro – peraltro non costruito a regola d'arte e mai oggetto di manutenzione – costituirebbe soltanto un ostacolo per il completamento della pista ciclabile. Il convenuto si limiterebbe in sostanza a trasformare l'ex sedime della Ferrovia retica in pista ciclabile.

11.

Con replica e duplica le parti hanno sostanzialmente ribadito le proprie posizioni. In occasione dell'udienza istruttoria del 17 settembre 2025 gli istanti hanno presentato un progetto di massima per il rifacimento parziale del muro e chiesto al convenuto una partecipazione ai relativi costi, indicativamente nell'ordine del 30-40% del totale stimato in circa CHF 275'000.-. Siccome all'udienza erano presenti solo il Sindaco e il legale del Comune, le parti hanno chiesto di sospendere la procedura per permettere loro di intavolare trattative in vista di una conclusione amichevole della lite.

12.

Con scritto del 9 ottobre 2025 il convenuto ha informato il giudice che il Municipio di O.1._____ non condivideva il progetto presentato dagli istanti e che non intendeva

pertanto partecipare ai costi di rifacimento dell'opera. Il convenuto ha quindi chiesto di riattivare la procedura.

13.

Con disposizione ordinatoria del 4 dicembre 2025 alle parti è stato chiesto se preferivano essere convocate per il dibattimento finale oppure inoltrare una memoria scritta conclusiva. Il convenuto ha risposto di rinunciare sia al dibattimento sia a inoltrare una memoria scritta conclusiva, mentre gli istanti hanno chiesto di poter inoltrare una memoria scritta. Entro il termine assegnato, gli istanti hanno prodotto la loro memoria conclusiva, notificata al convenuto il giorno successivo.

14.

La camera di consiglio ha avuto luogo il 4 marzo 2026. Il 9 marzo successivo è stata comunicata alle parti la decisione non motivata. Entro il termine utile di 10 giorni, gli istanti hanno chiesto la motivazione scritta della decisione.

15.

Come indicato in precedenza, la presente controversia verte attorno all'interpretazione dell'art. 100 cpv. 3 della Legge d'introduzione al Codice civile svizzero del 12 giugno 1994 (LICC; CSC 210.100). Giusta l'art. 100 cpv. 1 LICC, i muri di sostegno per la salvaguardia del terreno con soprassuolo appartengono al proprietario del fondo sul quale vennero eretti e a lui compete la loro manutenzione. Se un muro di sostegno venne eretto sul confine, esso è da ritenersi parte costitutiva del fondo appartenente al proprietario che l'ha costruito, se non è stato convenuto diversamente. Se non si può sapere con sicurezza, né mediante prove né dalla funzione del muro di sostegno, da quale proprietario del fondo esso è stato eretto, si presume che sia in comproprietà dei vicini (art. 100 cpv. 2 LICC). *Se il vicino che non ha alcuna comproprietà nel muro di sostegno eretto presso o sulla linea di confine esegue, dopo la sua costruzione, modifiche edilizie che gli imporrebbero il dovere di costruire un muro di sostegno, si può esigere da lui l'acquisto della comproprietà del muro di sostegno esistente mediante compera* (art. 100 cpv. 3 LICC).

16.

L'art. 100 cpv. 3 LICC subordina quindi l'eventuale acquisto della comproprietà del muro del confinante da parte del vicino a due condizioni: la prima, che dopo la costruzione del muro di sostegno da parte del vicino (in casu: gli istanti), il confinante (in casu: il convenuto) abbia eseguito a sua volta delle modifiche edilizie; la seconda, che tale modifica edilizia fatta dal confinante (in casu: convenuto) imporrebbe di per sé la creazione di un muro di sostegno.

17.

Per quanto concerne la prima condizione, giova osservare che la Ferrovia retica era in funzione dal 1907, ovvero molto tempo prima dell'edificazione del garage A._____ e, di riflesso, del muro di sostegno eretto a seguito dello sbancamento effettuato dall'allora proprietario. Vero è che successivamente all'edificazione A._____ (avvenuta come detto prima del 1970) il convenuto ha provveduto (dopo il 2013) alla posa di condotte lungo il tracciato dell'ex Ferrovia retica e ora intende realizzare (completare) il tracciato della

pista ciclabile. Tali interventi (posa condotte e posa pavimentazione per la pista ciclabile) rappresentano con ogni evenienza delle modifiche edilizie secondo la citata disposizione.

18.

Per quanto concerne invece la seconda condizione, l'infrascritta Corte condivide l'assunto del convenuto, secondo cui il presupposto non risulta essere dato. Infatti, se gli istanti non avessero effettuato l'enorme sbancamento per realizzare l'accesso veicolare al piano -1 e non avessero quindi costruito il muro di sostegno delle dimensioni precedentemente evocate, la posa delle condotte e/o la posa della pavimentazione della pista ciclabile non avrebbero assolutamente imposto al convenuto di costruire un muro di sostegno. Come indicato in precedenza, dagli atti risulta che prima della realizzazione dello stabile A._____ e, di riflesso, prima della costruzione del muro di sostegno, il terreno naturale delle tre particelle attigue (no __X e no __Z O.1._____ e no _Y O.2._____) era uniforme e sostanzialmente allo stesso livello. Per tale ragione, non vi era alcuna esigenza di costruire un muro di sostegno. Di conseguenza, la sola opera che ha reso necessario l'erezione del muro di sostegno e per la quale ancora oggi suddetto muro è necessario, è l'accesso veicolare al piano -1 dell'edificio A._____. Per contro, la posa delle condotte e la pista ciclabile non richiedono (risp. non avrebbero richiesto nemmeno se non ci fosse il muro A._____) la costruzione di un muro di sostegno. Al contrario, come evidenziato anche dal convenuto, in considerazione dello stato precario e pericoloso del muro di sostegno in questione è l'esistenza stessa dell'opera ad ostacolare la realizzazione della pista ciclabile sulla particella no __Z. A ulteriore dimostrazione che nessun muro di protezione sarebbe stato necessario sul mappale no __Z vi è la circostanza che, né a nord né a sud del muro di sostegno degli istanti, e né per la posa delle condotte né per la realizzazione della pista ciclabile, è stato necessario costruire tale opera.

18.1

A mente dell'infrascritto tribunale, la *ratio legis* dell'art. 100 cpv. 3 LICC consiste nel ristabilire una situazione di equilibrio, di equità tra i confinanti qualora, grazie al muro di sostegno eseguito dal vicino sul confine, il confinante ne trae vantaggio, nel senso che non deve realizzare a sua volta un muro di sostegno in vista delle modifiche edilizie che intende fare. In questa evenienza, il confinante si troverebbe infatti in una situazione favorevole per il fatto di essersi risparmiato la costruzione di suddetto muro (cfr. anche decisione del Tribunale cantonale dei Grigioni ZK1 2011 74 consid. 4b/bb: «*Die Gemeinde hätte diesfalls die Erstellung einer eigenen Stützmauer eingespart*»). Per contro, l'intento dell'art. 100 cpv. 3 LICC non può e non deve essere quello di penalizzare il confinante a causa di interventi fatti in precedenza dal vicino sul suo fondo e a suo esclusivo vantaggio. Ora, nella fattispecie, accogliere la pretesa attorea significherebbe penalizzare il convenuto per un'opera realizzata – seppur del tutto legittimamente – oltre 50 anni fa dagli istanti nel loro esclusivo interesse e dopo avere effettuato un importante sbancamento del terreno naturale dell'epoca, e non certamente ripristinare quella situazione di equilibrio come intende invece garantire l'art. 100 cpv. 3 LICC. In altri termini, in caso di soccombenza il convenuto si troverebbe in una situazione sfavorevole, in quanto esso non si è risparmiato l'onere di dover erigere un muro grazie alla

circostanza che lo stesso è già stato realizzato dagli istanti, ma verrebbe al contrario costretto a diventarne comproprietario e ad assumersi gli oneri di ripristino, nonostante l'opera in questione non gli sia di alcuna utilità, bensì addirittura d'intralcio.

18.2

Infine, nemmeno l'inserimento del costo di sistemazione del muro nel capitolato d'offerta per la pista ciclabile da parte del convenuto può giustificare l'accoglimento della petizione. Il convenuto, infatti, ha indicato di avere inserito tale posizione puramente a titolo cautelativo e che in seguito a verifiche in merito alla proprietà del muro avrebbe declinato ogni responsabilità circa la messa in sicurezza dell'opera. Sebbene si possa obiettare al convenuto che siffatta verifica avrebbe anche potuto essere svolta prima della stesura del capitolato dell'offerta, solamente per tale scelta non gli può essere imposto l'onere di assumere i costi di sistemazione del muro di proprietà degli istanti, né tantomeno di divenire comproprietario del manufatto in base all'art. 100 cpv. 3 LICC.

19.

Soccombenti, gli istanti sono condannati al pagamento delle spese giudiziarie (tassa di giustizia e ripetibili; art. 95 CPC). Giusta l'art. 3 dell'Ordinanza concernente le tasse di giustizia in procedimenti civili (OTGPC; CSC 320.210), in questioni giudicate in procedura ordinaria il tribunale riscuote una tassa di giustizia compresa tra CHF 3'000.- e CHF 30'000.-. Nella fattispecie, tenuto anche conto del valore litigioso, una tassa di giustizia di CHF 5'000.- risulta senz'altro adeguata. Il tribunale stabilisce d'ufficio e discrezionalmente l'ammontare delle ripetibili, ove le medesime siano state protestate (art. 105 cpv. 2 e 96 CPC). In concreto, a mente dell'infrascritto tribunale si giustifica di condannare gli istanti a versare in solido al convenuto l'importo forfettario di CHF 3'000.- a titolo di ripetibili.

20.

[Rimedi legali]

Il Tribunale regionale Moesa decide:

1. La petizione è respinta.
2. La tassa di giustizia del Tribunale regionale Moesa di CHF 5'000.- e le spese per la procedura di conciliazione di CHF 400.-, per complessivi CHF 5'400.-, già anticipate dagli istanti, sono poste a loro carico.
3. Gli istanti verseranno al convenuto, in solido, CHF 3'000.- a titolo di ripetibili.
4. [Rimedi legali]
5. [Comunicazione]

Per il Tribunale regionale Moesa:

Il Presidente

La Segretaria