

# GR\_GERICHTE PKG 2015 1 vom 15. Mai 2014

GR Gerichte, 2014-05-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PKG\\_2015\\_1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_2015_1)

FR: GR\_GERICHTE PKG 2015 1 du 15 mai 2014

IT: GR\_GERICHTE PKG 2015 1 del 15 maggio 2014

## Regeste

Praxis Kantonsgericht |

Regeste: siehe PKG-Dokument \x3Cbr\x3E | java.util.HashMap/1797211028

## Erwägungen

### E. 1

PKG 2015 10 dette parti (stabile no. d'ass. \_ con il terreno poi convertito nella particella no. \_ non più in questione) – e delle nuove particelle ni. \_ e \_. 3.5. Visto quanto precede conviene dividere la presente decisione in due parti, in particolare perché nel corso della procedura d'appello, cioè dopo l'emanazione della decisione impugnata, sono intervenute la chiusura della procedura di bonifica fondiaria e l'entrata in vigore del registro fondiario federale. Riassumendo resta quindi da giudicare, in un primo passo (consid. 4 e 5), la liceità dello scioglimento della comproprietà (con conseguente ripartizione dell'antica parcella no. \_) così com'è stato deciso dai primi giudici sotto l'egida del sistema vecchio di registro fondiario, in piena procedura di bonifica fondiaria, nonché, in un secondo passo (consid. 6), l'ammissibilità di uno scioglimento della comproprietà delle nuove particelle ni. \_ e \_ e di un'eventuale iscrizione dello stesso nel registro fondiario federale a procedura di bonifica fondiaria conclusa.

### E. 4

La decisione impugnata ordina lo scioglimento della comproprietà dell'antica parcella no. \_ che era soggetta alla procedura di bonifica fondiaria. Come spiegato, questa Corte deve innanzitutto verificare l'ammissibilità rispettivamente l'eseguibilità di questa decisione, indipendentemente dalla situazione venutasi a creare nel corso della procedura d'appello (decreto governativo sull'acquisto della proprietà dei nuovi fondi nel lotto 9 per il 1° aprile 2014 con susseguente entrata in vigore del registro fondiario federale), poiché va giudicata la fondatezza delle censure della convenuta qui appellante. Per l'esame va dunque presa la situazione nella quale ci si trovava al momento della decisione dei primi giudici, ricapitolando le argomentazioni delle parti in sede d'appello.

#### E. 4.1

Nella sua memoria d'appello del 28 settembre 2012 (act. A.1) la convenuta sostiene che, oltre ad aver descritto i rapporti di proprietà in maniera non corretta, il modo di procedere scelto dall'autorità inferiore non sarebbe possibile, sia dal punto di vista legale sia da quello pratico.

##### E. 4.1.1

A suo dire, sarebbe pur vero che nel vecchio registro fondiario sarebbero indicati ancora i numeri delle antiche parcelle secondo il possesso vecchio, ma verrebbe anche accennata

esplicitamente la procedura di bonifica fondiaria. Al tempo della decisione qui impugnata, la nuova assegnazione dei fondi secondo l'art. 28 della Legge sulle bonifiche fondiarie del Cantone dei Grigioni del 5 aprile 1981 (CSC 915.100; in seguito chiamata: Legge sulle bonifiche fondiarie) sarebbe già stata effettuata e cresciuta in giudicato. Per questo motivo non sarebbe (più) stato possibile attuare disposizioni sui fondi secondo il possesso vecchio. Questi non potrebbero essere l'oggetto di negozi giuridici in seguito alla nuova assegnazione. L'autorità precedente non avrebbe dunque potuto riferirsi all'antica parcella no \_\_, bensì solo alle particelle transitorie secondo la nuova assegnazione, rispettivamente quelle previste per il registro fondiario federale (allora non ancora

PKG 2015 1 11 in vigore): i fondi ni. \_ e \_. La disposizione sulle nuove particelle presupporrebbe tuttavia l'acquisto della proprietà, il quale a sua volta richiederebbe un relativo decreto del Governo ai sensi dell'art. 36 Legge sulle bonifiche fondiarie. Questo sarebbe però intervenuto solo nel corso della procedura d'appello. Di conseguenza non sarebbe stato possibile nemmeno disporre del possesso nuovo. In altri termini l'azione sarebbe stata sollevata in tempo inopportuno ai sensi dell'art. 650 cpv. 3 CC e andrebbe integralmente respinta.

#### **E. 4.1.2**

Del resto, anche se il Tribunale distrettuale Bernina potesse ordinare lo scioglimento della comproprietà in merito alle particelle \_ e \_\_, la decisione impugnata sarebbe illegittima. Ciò poiché d'un lato i primi giudici aggiudicherebbero la stalla alla controparte senza effettuare un conguaglio giusta l'art. 651 cpv. 3 CC. D'altro canto la stalla situata sulla particella \_ non potrebbe essere aggiudicata all'attore, bensì andrebbe messa all'asta se non vi sarebbe accordo fra le parti. Inoltre la superficie restante e la particella \_\_ andrebbero divise in natura in base all'art. 651 cpv. 2 CC. Lasciare una parte in comproprietà non sarebbe previsto dalla legge.

#### **E. 4.1.3**

A parte quello, poi, la decisione non sarebbe neanche eseguibile. L'iscrizione a registro fondiario non sarebbe più (stata) attuabile, poiché sarebbe stata ancora in pieno corso la procedura di bonifiche fondiarie, o meglio una procedura di raggruppamento terreni. Inoltre sia l'Ufficio del registro fondiario O.3\_ sia l'Ispettorato del registro fondiario e registro di commercio riterrebbero che la decisione impugnata non si possa iscrivere a registro fondiario. Una relativa richiesta d'iscrizione sarebbe già stata respinta. Del resto la divisione (e con questa la relativa valutazione) non potrebbe essere effettuata neanche per il fatto che le servitù con diritti e obblighi così come pure i diritti di pegno immobiliari non sarebbero ancora stati aggiornati. Infine un'eventuale esecuzione di un tale scioglimento richiederebbe il consenso del consorzio di raggruppamento, nell'occorrenza il Consorzio Bonifica Fondiaria del Comune di O.1\_ (art. 20 Legge sulle bonifiche fondiarie). La decisione impugnata non potrebbe sostituire il citato consenso. Difatti soltanto le autorità del raggruppamento sarebbero in grado di valutare se un negozio giuridico sarebbe compatibile con gli obiettivi della bonifica o meno. In sintesi l'azione di scioglimento della comproprietà sarebbe stata sollevata in tempi inopportuni ai sensi dell'art. 650 cpv. 3 CC. La decisione impugnata dunque andrebbe revocata.

#### **E. 4.2**

Con la sua memoria di risposta all'appello (act. A.2) e con le ulteriori osservazioni presentate in questa sede (act. A.5, A.8 e A.11) l'attore qui appellato difende

essenzialmente il ragionamento dei primi giudici che avevano accolto la sua azione, considerando pragmatica la soluzione da loro adottata.

#### **E. 4.2.1**

Egli afferma che l'autorità inferiore avrebbe potuto riferirsi solamente alla vecchia parcella no. \_\_, poiché allora ai fini dei diritti reali la

1 PKG 2015 12 nuova assegnazione – sebbene cresciuta in giudicato – sarebbe stata priva d'effetto, i nuovi fondi esistendo soltanto virtualmente. Difatti in quel tempo la nuova assegnazione non sarebbe ancora stata in atto (recte: l'acquisto della proprietà non sarebbe ancora avvenuto), non essendo ancora stato proposto al Governo cantonale di decretarne l'entrata in vigore ai sensi dell'art. 36 Legge sulle bonifiche fondiari. Di conseguenza non si sarebbe ancora potuto disporre dei nuovi fondi assegnati, che peraltro non sarebbero ancora stati iscritti a registro fondiario. Sarebbe dunque ancora valsa unicamente l'allora vigente iscrizione a registro fondiario concernente il possesso vecchio.

#### **E. 4.2.2**

I fondi del possesso vecchio sarebbero comunque ancora potuti essere oggetto di modifiche e di negozi giuridici anche dopo l'entrata in vigore della nuova assegnazione. Siccome questi fondi sarebbero stati soggetti a una procedura di bonifica fondiaria, non avrebbero trovato applicazione le disposizioni riguardanti il frazionamento di fondi agricoli della Legge sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 (LDFR; RS 211.412.11), essendo data l'eccezione di cui all'art. 62 lett. e LDFR. Giusta l'art. 20 cpv. 3 Legge sulle bonifiche fondiari, inoltre, i bandi di ricomposizione particellare dovrebbero necessariamente essere menzionati nel registro fondiario. Nella fattispecie invece l'estratto del vecchio registro fondiario del 17 giugno 2011 (act. TD.II.3) non avrebbe indicato alcuna limitazione della facoltà di disporre e tantomeno un bando di ricomposizione particellare. Aggregandosi all'argomentazione dell'attore, i primi giudici sarebbero quindi partiti da questa circostanza – che non sarebbe mai stata contestata dall'appellante – e avrebbero deciso a giusto titolo che non vi sarebbe stato alcun ostacolo ai sensi dell'art. 650 cpv. 1 CC che impedisca lo scioglimento della comproprietà della parcella no. \_\_. Non vi sarebbe, infatti, alcun negozio giuridico che vieti la soppressione della comproprietà e nel caso del fondo in questione non si tratterebbe nemmeno di un oggetto destinato a un fine durevole. L'azione di scioglimento non sarebbe neanche stata inoltrata intempestivamente ai sensi dell'art. 650 cpv. 3 CC. Peraltro nemmeno l'appellante lo sosterebbe. Del resto l'indicazione che allora non si avrebbe potuto ancora disporre dei fondi in base alla nuova assegnazione non basterebbe come motivo per giustificare l'intempestività dello scioglimento richiesto. Le obiezioni sollevate dall'appellante, infine, sarebbero piuttosto di natura formale, risultanti dal diritto amministrativo, e non avrebbero nessun influsso sulla presente procedura.

#### **E. 4.2.3**

La nuova assegnazione andrebbe tenuta in considerazione unicamente nel senso che lo scioglimento della comproprietà della parcella no. \_\_ dovrebbe risultare compatibile con le esigenze della nuova assegnazione. Nell'evenienza ciò sarebbe il caso. La pragmatica decisione impugnata permetterebbe una trasposizione perfetta del vecchio sistema di registro

PKG 2015 1 13 fondiario nella nuova assegnazione e sarebbe conciliabile con gli obiettivi perseguiti dall'opera di bonifica fondiaria. Anzi, farebbe di più, dando al Consorzio l'opportunità di sciogliere la comproprietà anche sulla particella no. \_ per creare così rapporti più chiari e lasciare meno terreni in comproprietà. L'appellante otterrebbe due particelle riunificabili in proprietà singola della misura di complessivi 4127 m<sup>2</sup> (■ 37%), cioè qualcosa in più del ■ che le spetterebbe secondo la nuova assegnazione, e l'appellato parimenti due particelle di complessivi 7075 m<sup>2</sup> (■ 63%). Il Consorzio, poi, sarebbe sollecitato a tenere in considerazione l'aggiornamento deciso, adeguando la nuova assegnazione, poiché una modifica a registro fondiario sulla base del possesso vecchio potrebbe essere introdotta fino al giorno prima dell'emissione del decreto governativo per l'acquisto della proprietà giusta l'art. 36 Legge sulle bonifiche fondiarie. Nella fattispecie la modifica intervenuta non creerebbe nessun problema. Non sarebbe quindi vero che la decisione impugnata non sarebbe (stata) iscrivibile. Non corrisponderebbe nemmeno che vi sarebbe già stata una richiesta d'iscrizione che sarebbe stata respinta, poiché andrebbe attesa la crescita in giudicato della decisione prima di inoltrare una simile richiesta. Non sarebbe nemmeno necessaria la presenza di una planimetria precisa, in quanto la stessa non farebbe oggetto d'iscrizione a registro fondiario, bensì solo nel registro delle compravendite. In sintesi perciò l'azione non sarebbe stata sollevata intempestivamente ai sensi dell'art. 650 cpv. 3 CC e il suo accoglimento meriterebbe conferma in sede d'appello.

## **E. 5**

Esaminate le argomentazioni delle parti e visti gli atti, vanno fatte le seguenti considerazioni giuridiche, distinguendo le varie fasi delle procedure, poiché si presentano situazioni e realtà giuridiche diverse. Conviene richiamare però dapprima le condizioni legali per lo scioglimento della comproprietà fondiaria e le restrizioni di tale diritto.

### **E. 5.1**

Secondo l'art. 650 cpv. 1 CC ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione della comproprietà, a meno che ciò non sia escluso dal negozio giuridico (vedi il cpv. 2), dalla suddivisione in proprietà per piani o dal fine a cui la cosa è durevolmente destinata. Il comproprietario che intende sciogliere la comproprietà può promuovere simultaneamente due azioni reali: l'una di accertamento, fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC («azione di divisione»), intesa a far constatare che nulla osta allo scioglimento della comproprietà sulla particella in domanda, e l'altra costitutiva, fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC, volta a far definire il modo della divisione (cfr. la decisione della prima Camera civile del Tribunale d'appello ticinese 11.2004.48 del 3 febbraio 2009 consid. 6 con richiamo). Esse hanno pure le caratteristiche di un actio duplex, nel senso che la convenuta può anche lei presentare delle richieste. Lo scioglimento non deve necessariamente essere motivato. Tuttavia non può essere chiesto intempestivamente (art. 650 cpv. 3 CC). La richiesta

1 PKG 2015 14 è intempestiva se comporta oneri eccessivi o svantaggi considerevoli per gli altri comproprietari o alcuni di essi. L'intempestività deve risultare da fatti e circostanze oggettivi in rapporto con il bene da dividere, non da aspetti soggettivi. Il giudice decide secondo libero apprezzamento, tenendo conto degli interessi dei comproprietari coinvolti. La questione dell'intempestività non può, in ogni caso, ostacolare durevolmente lo scioglimento di una comproprietà, poiché nessuno è tenuto a rimanere in comproprietà per sempre (vedi per il tutto la sentenza della prima Camera civile del Tribunale d'appello ticinese 11.2009.191 del 6 aprile 2012 consid. 3 segg. con rinvii; per la prassi grigione

cfr. fra tante le PTC 1997 no. 5 e PTC 2000 no. 10; per la dottrina vedi innanzitutto Robert Haab, in *Zürcher Kommentar*, vol. IV/1, 2a ed., Zurigo 1977, n. 1 seg. ad artt. 650 e 651 CC; Peter Liver, in *Schweizerisches Privatrecht V/1*, Basilea 1977, pagg. 80 segg.; Arthur Meyer-Hayoz, *Berner Kommentar*, vol. IV/1/1, 5a ed., Berna 1981, n. 1 segg. e in particolare n. 36 segg. ad art. 650 CC; poi Christoph Brunner/ Jürg Wichterich, in *Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II*, 4a ed., Basilea 2011, n. 6, 8 e 12 segg. ad art. 650 CC; Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, Tome I, 5a ed., Berna 2012, n. 1184 segg.).

### **E. 5.2**

Giova rammentare a titolo indicativo che un eventuale rifiuto rispettivamente annuncio di rifiuto da parte dell'ufficio del registro fondiario di iscrivere lo scioglimento ordinato dal giudice, come lo fa valere l'appellante nella fattispecie, non costituisce di per sé un motivo per respingere l'azione di scioglimento. L'art. 656 cpv. 2 CC contiene un'enumerazione non esaustiva di fattispecie di acquisto della proprietà fondiaria, per le quali secondo il diritto fondiario non vige il principio assoluto dell'iscrizione, bensì quello relativo (vedi Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 700). Fra queste fattispecie conta anche il giudizio sullo scioglimento di comproprietà ai sensi dell'art. 651 cpv. 2 CC. In quei casi l'iscrizione a registro fondiario ha meramente un effetto dichiarativo, il trapasso della proprietà essendo eseguito dal giudice. Chi ha acquisito la proprietà di un fondo extratabularmente può ottenere direttamente l'iscrizione nel registro fondiario in base all'art. 665 cpv. 2 CC. Tuttavia, anche nel campo del principio relativo dell'iscrizione l'acquirente di un fondo può disporre soltanto dal momento che è stato iscritto quale proprietario nel registro fondiario (Hermann Laim, in *Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II*, op. cit., n. 36 ad art. 656 CC). Ora, se la notificazione si basa su una decisione del giudice, cioè se la notificazione è presentata da una persona che ha acquisito la proprietà già prima dell'iscrizione, l'ufficiale del registro fondiario deve unicamente verificare se l'autorità giudiziaria era competente e se il richiedente e l'avente diritto coincidono (vedi gli artt. 84 e 85 dell'Ordinanza sul registro fondiario del 23 settembre 2011 [ORF; RS 211.432.1]). Egli non deve invece rivedere la decisione (anche) sotto il profilo del diritto sostanziale (Paul-Henri Steinauer, *PKG 2015 I 15* op. cit., n. 849c; sia rinviato però ancora all'art. 65 cpv. 1 lett. c ORF). Dall'ottica puramente giuridica dunque non è strettamente indispensabile che la decisione qui impugnata possa essere eseguita anche a registro fondiario, mediante iscrizione. La non eseguibilità ha tuttavia come conseguenza che l'attore non può disporre della proprietà a lui aggiudicata dal tribunale di prime cure. Nel caso di un rifiuto dell'ufficio del registro fondiario di iscrivere quanto deciso dal giudice civile, poi, in base all'art. 956a CC l'attore ha la possibilità di inoltrare ricorso all'autorità di vigilanza cantonale. Se il rifiuto è giustificato o meno andrebbe stabilito semmai in una procedura di ricorso (vedi per il tutto anche Adrian Mühlematter/ Christoph Merk, *Das Zerstückelungsverbot des BGG*, in *Jusletter* 8 settembre 2014, innanzitutto n. 25 e 44 segg.). Nel caso concreto comunque non si impone indugiare oltre a questo proposito, considerando le constatazioni seguenti.

### **E. 5.3**

Oltre alle restrizioni del diritto civile enunciate pocanzi, vi possono essere anche altre limitazioni del potere di disporre dei propri fondi, derivanti ad esempio dal diritto dei fondi agricoli, specie dalla LDFR, e dal diritto cantonale, in particolare dalla Legge sulle bonifiche fondiari e dalla Legge d'introduzione al Codice civile svizzero del 12 giugno 1994 (CSC 210.100; in seguito abbreviata: LICC). L'art. 88 cpv. 1 LICC vieta ad esempio il

frazionamento di fondi forestali in particelle di misura inferiore a 50 are e di altri fondi in parcelle/particelle di misura inferiore a 12 are, per quanto il diritto federale non preveda altre regolamentazioni. L'art. 88 cpv. 3 LICC, poi, prevede che i fondi assegnati nella procedura di raggruppamento dei terreni non possono essere nuovamente suddivisi in altre particelle. Nell'occorrenza le disposizioni della Legge sulle bonifiche fondiarie meritano comunque un'attenzione accresciuta, i terreni in questione essendosi trovati all'epoca nel comprensorio di una procedura di bonifica fondiaria ai sensi dell'art. 5 Legge sulle bonifiche fondiarie.

### **E. 5.3.1**

Innanzitutto si parte dal presupposto che di principio si applichi la LDFR, nel senso che i terreni in questione cadano generalmente nel campo d'applicazione di questa legge (art. 2 cpv. 1, art. 3 cpv. 1, art. 5 lett. b e art. 6 LDFR). D'altronde anche le parti sembrano essere d'accordo che i fondi sui quali porta la vertenza siano agricoli ai sensi della LDFR. L'art. 654a CC prevede che lo scioglimento della proprietà collettiva di aziende e fondi agricoli sia «inoltre» retto dalla LDFR. Secondo la giurisprudenza e la dottrina è chiaro che non si intenda che le due leggi siano applicabili parallelamente, bensì che la LDFR vada considerata quale *lex specialis* e prevalga nei confronti del CC, quest'ultimo essendo applicabile solo sussidiariamente (vedi fra tanti Tanja Domej, in *Kurzkommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch*, Basilea 2012, n. 1 e 2 ad art. 654a CC). Anche per i fondi agricoli, però, la norma principale per esigere lo scioglimento della comproprietà è l'art. 650 CC, mentre le modalità di divisione sono invece disciplinate precipua-

1 PKG 2015 16 mente dagli artt. 36 segg. LDFR, l'art. 651 CC essendo sussidiario in quest'ambito (cfr. per il tutto la sentenza del Tribunale federale 5A\_522 / 2013 del 23 aprile 2014 consid. 1.1. e 1.3.).

### **E. 5.3.2**

La LDFR sta in conflitto pure con il diritto sulle bonifiche fondiarie. A tale proposito si precisa che, come ha rilevato imprecisamente – ma non interamente a torto – l'appellato, in certe fasi della procedura di bonifica fondiaria, le restrizioni della LDFR (in particolare gli artt. 58 e 61 LDFR) non si applicano. L'art. 62 lett. e LDFR prevede effettivamente un'eccezione dall'obbligo di autorizzazione per l'acquisto di fondi agricoli ai sensi dell'art. 61 LDFR, anche se nella fattispecie è palesemente data pure quella di cui all'art. 62 lett. c LDFR. L'art. 59 lett. a LDFR, poi, prevede un'eccezione dal divieto di frazionamento di cui all'art. 58 LDFR. Queste eccezioni sono previste siccome si ritiene generalmente che qualora sia in corso una procedura di bonifica fondiaria, gli obiettivi perseguiti dalla LDFR sarebbero sufficientemente coperti dalle disposizioni sulle bonifiche fondiarie (cfr. fra tanti Beat Stalder, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2a ed., Brugg 2011 [in seguito: *Commentario LDFR*], n. 1 e 26 ad art. 62 LDFR). Le eccezioni sono dunque concepite in modo alternativo o sussidiario e paiono partire dal presupposto che debba per forza applicarsi o l'uno o l'altro sistema di limitazioni al diritto di disporre. In altre parole, si potrebbe considerare che se, per qualunque motivo, non dovessero applicarsi le restrizioni del diritto sulle bonifiche fondiarie, andrebbe derogata l'eccezione della LDFR e farebbero stato comunque le restrizioni di cui alla LDFR. Va perciò esaminato con precisione quali limitazioni vadano osservate. Ai fini del presente giudizio interessa soprattutto l'eccezione di cui all'art. 59 lett. a LDFR. La nozione di miglioramento [inteso: del suolo] ai sensi di questa disposizione normativa corrisponde a quella ancorata negli artt. 702 e 703 CC

(Margret Herrenschwand/ Christoph Bandli, Commentario LDFR, n. 8 ad art. 59 LDFR), comprendente le correzioni di corsi d'acqua, prosciugamenti, irrigazioni, rimboschimenti, strade, raggruppamenti di terreni e simili lavori. Per il caso in rassegna è rilevante innanzitutto quella di raggruppamento di terreni prevista dalla legislazione cantonale sulle bonifiche fondiarie.

### **E. 5.3.3**

La procedura di raggruppamento ai sensi dell'art. 2 lett. a e b Legge sulle bonifiche fondiarie si svolge nel modo descritto dall'art. 4 dell'Ordinanza d'esecuzione della legge sulle bonifiche fondiarie del Cantone dei Grigioni del 19 novembre 1980 (CSC 915.110; in seguito: Ordinanza d'esecuzione), cominciando dalla determinazione del comprensorio ai sensi dell'art. 5 Legge sulle bonifiche fondiarie, passando dall'accertamento delle condizioni vigenti di proprietà e dalla stima, alla nuova assegnazione, per poi concludere con l'acquisto della proprietà, la ripartizione delle spese e lo scioglimento dell'operazione. Classicamente le tappe decisive sono innanzitutto la preparazione, il bando di ricomposizione, la nuova assegnazione e l'acqui-

PKG 2015 1 17 sto della proprietà. Secondo la prassi grigionese, la LDFR si applica fino al bando di ricomposizione e poi nuovamente dopo la nuova assegnazione. Nel periodo intermedio invece si applica solo la legislazione sulle bonifiche fondiarie (cfr. ct. F. 8) e di massima è necessaria l'approvazione da parte del Consorzio, ma non quella secondo la LDFR, mentre nel campo d'applicazione della LDFR occorre di principio un'approvazione secondo la LDFR, ma non quella del Consorzio. I due regimi quindi si intercambiano. Qualora non fosse deciso un bando di ricomposizione, la situazione si complica sostanzialmente, poiché diviene più difficile sapere quali restrizioni si applichino e anche perché non è più chiaro se o fino a quando sia ancora ammissibile effettuare delle disposizioni sul possesso vecchio.

### **E. 5.4**

Nella presente vertenza ci si trovava a cavallo fra diverse fasi della procedura di raggruppamento e proprio in un caso relativamente delicato come descritto. Si impone tenerne conto adeguatamente nelle riflessioni seguenti, partendo dapprima dalla modalità di scioglimento di proprietà mediante divisione materiale.

#### **E. 5.4.1**

Esaminando il caso in rassegna dal lato temporale, è intanto chiaro che al momento dell'inoltro della domanda di conciliazione era in pieno corso una procedura di raggruppamento terreni e che non era ancora in vigore la nuova assegnazione (vedi B. e C. supra) ai sensi dell'art. 28 Legge sulle bonifiche fondiarie. Ben ha pensato l'attore qui appellante dunque a cambiare il suo petito in sede d'udienza di conciliazione, riferendosi (anche) all'antica parcella no. \_ (consid. 3 supra). All'epoca, infatti, non esistevano ancora – rispettivamente non erano ancora determinanti – le particelle transitorie con nuova misurazione ufficiale della nuova assegnazione (ni. 11, 13 e 19) e tantomeno quelle attuali di cui al registro fondiario federale (ni. \_ e \_), entrato in vigore solo molto più tardi. Vi era unicamente l'antica parcella no. \_ con i terreni limitrofi, anch'essi di possesso vecchio. Allora non era dunque possibile ottenere un frazionamento materiale né in merito alle particelle transitorie né in merito a quelle nuove.

#### **E. 5.4.2**

Dopo il rilascio dell'autorizzazione ad agire in data 15 luglio 2011, comunicata il 27 luglio 2011, – ma ancor prima dell'inoltro dell'azione al Tribunale distrettuale Bernina il 25 ottobre 2011 – venne esposta pubblicamente l'opera di misurazione ufficiale. Questa fu approvata il 1° novembre 2011 (vedi C. supra). Con essa furono create le particelle transitorie in vista dell'assegnazione futura delle nuove particelle, la loro validità rimanendo però ancora sospesa. Per meglio dire, la nuova assegnazione ai sensi dell'art. 28 Legge sulle bonifiche fondiari non è altro che una regolazione ab initio dei (nuovi) rapporti di proprietà previsti sui terreni soggetti alla procedura di bonifica. Contrariamente a quanto si potrebbe pensare, tuttavia, essa non è sufficiente per permettere di disporre pienamente e liberamente dei nuovi terreni come proprietario. In particolare non era ancora ammesso sciogliere

1 PKG 2015 18 senz'altro la comproprietà sulle nuove particelle. Al massimo sarebbe stata possibile un'immissione in possesso ai sensi dell'art. 35 Legge sulle bonifiche fondiari (cfr. il Messaggio del Governo al Gran Consiglio del 30 giugno 1980 relativo alla revisione totale della Legge sulle bonifiche fondiari e dell'Ordinanza d'esecuzione pagg. 169 segg., segnatamente il commento all'art. 35 alla pag. 199), disposta dall'ente responsabile, cioè nella fattispecie dal Consorzio. L'attore però non ha chiesto una tale immissione in possesso né tantomeno afferma di averne domandata una. Come fa valere giustamente l'appellante, per essere autorizzati a disporre pienamente delle nuove particelle nel senso di uno scioglimento della comproprietà, invece, occorre ancora l'acquisto della proprietà giusta l'art. 36 Legge sulle bonifiche fondiari, acquisto che è stato decretato solo in aprile 2014, ovvero largamente dopo la chiusura della procedura di primo grado. Questa disposizione prevede quanto segue: «Art. 36 Acquisto della proprietà 1 L'acquisto della proprietà avviene, dopo l'entrata in vigore della nuova assegnazione, su proposta dell'ente responsabile mediante decreto del Governo. 2 Si può disporre dei nuovi fondi assegnati solo dopo l'acquisto della proprietà e dopo la loro iscrizione nel registro fondiario.» In altri termini senza detto decreto governativo e senza l'iscrizione nel registro fondiario non passa la proprietà né sulle particelle transitorie né sulle nuove particelle ma rimane ancora quella sulle vecchie parcelle, anch'essa limitata (vedi consid. 5.5. infra). Il testo chiaro della norma non permette altre conclusioni di quella esposta.

### **E. 5.4.3**

supra). Egli ritiene inoltre che questa Corte dovrebbe essere in possesso di tutta la documentazione necessaria per decidere anche sulla base della mutata situazione. Nello statuire, essa avrebbe essenzialmente la scelta fra due possibilità: la prima sarebbe l'attribuzione dell'intera particella no. \_ integralmente a lui, con indennizzo della controparte per il ■ finora in proprietà dell'appellante (ma non per lo stabile); la seconda invece consisterebbe nella divisione in natura della particella no. \_. L'indennizzo di cui alla

1 PKG 2015 26 prima variante potrebbe a sua volta esser fissato in due modi da lui proposti: (a.) in cambio l'appellante riceverebbe la proprietà singola sull'intera particella no. \_ (finora ■ in proprietà dell'appellato), oltre a un conguaglio da definire dal giudice; oppure (b.) acquisirebbe dall'appellato per via di cessione la proprietà singola sulla particella inedificata no. \_ (finora interamente in proprietà dell'appellato), misurante 8806 m<sup>2</sup> (di cui 3539 m<sup>2</sup> di bosco), senza ulteriore conguaglio. La divisione in natura ai sensi della seconda variante invece prevedrebbe di staccare un terreno con una superficie massima di 1000 m<sup>2</sup> con l'edificio no. d'ass. \_, quest'ultimo non servendo più a scopi agri-

coli. Tale nuova particella andrebbe all'appellato e sarebbe non agricola. I rimanenti 10 202 m<sup>2</sup> sarebbero ritirati dall'appellante, la quale indennizzerebbe l'appellato per quei 6468 m<sup>2</sup> (■ di 11 202 m<sup>2</sup> – 1000 m<sup>2</sup>) ancora di sua (di lui) pertinenza, senza conguaglio per lo stabile. Una tale divisione verrebbe peraltro approvata dal dipartimento competente, secondo informazioni orali da lui assunte.

#### **E. 5.4.4**

In ogni caso si costata che in questa prima fase di procedura – semmai (vedi però i considerandi seguenti) – era possibile disporre solo ed esclusivamente delle parcelle di possesso vecchio, fra cui la no. \_\_, e non (anche) delle nuove particelle. In tal senso, come si è già visto sopra, il primo dis-

PKG 2015 1 19 positivo di cui alla decisione senza motivazione dell'autorità precedente si rivela errato, dimodoché i primi giudici l'hanno rettificato a giusto titolo con la comunicazione della motivazione scritta. Per motivi di coerenza, però, all'epoca il tribunale di prime cure – oltre a detta precisazione – nella motivazione scritta avrebbe dovuto pure dichiarare parzialmente inammissibile l'istanza nella misura in cui l'attore chiede lo scioglimento della proprietà delle nuove particelle ni. \_\_ e \_\_, poiché ciò non era per nulla possibile. Il fatto che il Tribunale distrettuale Bernina abbia accolto (integralmente) l'azione posa vari problemi, come sarà spiegato nel seguito. Comunque sia, per le prossime considerazioni va ritenuto che fa stato il dispositivo di prima istanza rettificato di cui alla comunicazione del 30 agosto 2012 (act. TD.I.9). Fermo sta intanto che le parti, quando si sono presentate davanti ai primi giudici, non potevano disporre né delle particelle transitorie né di quelle nuove.

#### **E. 5.5**

Le opinioni delle parti divergono inoltre fortemente in merito alla possibilità di pronunciare e iscrivere allora lo scioglimento della proprietà sull'antica parcella no. \_\_ nel cosiddetto protocollo delle compravendite (vecchio registro fondiario).

##### **E. 5.5.1**

Va precisato innanzitutto che la mera circostanza che la vecchia parcella in questione si trovava nel comprensorio di una procedura di bonifica fondiaria e che era effettivamente in pieno corso una tale procedura non esclude di per sé lo scioglimento della proprietà dell'antica parcella no. \_\_. Si è visto pocanzi che, malgrado fosse cresciuta in giudicato la nuova assegnazione basata sulla nuova misurazione ufficiale, non era ancora stato decretato l'acquisto della proprietà sulle nuove particelle ai sensi dell'art. 36 Legge sulle bonifiche fondiarie, perciò era determinante unicamente il possesso vecchio. È pur vero che giusta l'art. 20 cpv. 1 Legge sulle bonifiche fondiarie l'autorità incaricata dell'esecuzione, nell'occorrenza il Consorzio, può decidere per tutto il comprensorio o per parti di esso una limitazione della facoltà di disporre dei fondi di possesso vecchio. Corrisponde anche che in tal caso durante il cosiddetto bando di ricomposizione particellare per le modifiche di diritto e di fatto dei fondi è richiesta l'approvazione del Consorzio, se queste modifiche sono di natura tale da poter pregiudicare il raggruppamento di terreni (art. 20 cpv. 2 Legge sulle bonifiche fondiarie). Nella fattispecie le modifiche decretate dai primi giudici, cioè lo scioglimento della parcella no. \_\_ mediante frazionamento materiale, toccano sostanzialmente quanto previsto nella nuova assegnazione e potrebbero quindi senz'altro rientrare in quella categoria. Non sembra, però, essere stato pubblicato nel Foglio ufficiale un simile bando di ricomposizione. L'art. 20 cpv. 3 Legge sulle bonifiche fondiarie

pretende poi espressamente che un tale bando di ricomposizione debba essere menzionato nel registro fon- diario. Come fa valere giustamente l'appellato, perlomeno dagli estratti del 1 PKG 2015 20 protocollo delle compravendite (vecchio registro fondiario) da lui presentati sulla parcella no. \_ non figurava una simile menzione. Non essendovi un bando di ricomposizione, deve di principio essere possibile sollevare un'a- zione di scioglimento della comproprietà sulle parcelle del possesso vecchio. Otmar Hermann Bänziger ha sostenuto inoltre addirittura (ma prima che sia entrata in vigore la Legge sulle bonifiche fondiarie grigionesa) che un bando di ricomposizione non avrebbe per effetto un blocco assoluto del registro fondiario, bensì escluderebbe fra l'altro dei trasferimenti di proprietà medi- ante negozi giuridici (Otmar Hermann Bänziger, *Bodenverbesserungen, rechtliche Probleme der landwirtschaftlichen Güterzusammenlegungen und der Gesamtumlegungen*, diss. Basilea 1978, pag. 60). Ciò sottintende e contra- rio che per esempio dei trasferimenti di proprietà per via ereditaria, come sono intervenuti nella presente fattispecie (cfr. A. supra), oppure eventual- mente anche quelli per via giudiziaria, decretati da un giudice (civile), reste- rebbero possibili nonostante un bando di ricomposi- zione – il che non trova sostegno negli atti –, a suo dire un'azione di sciogli- mento di comproprietà non imporrebbe quindi a priori una reiezione dell'azione. Nel caso in giudizio però può rimanere aperta la questione, visto il ragionamento seguente. In particolare si lascia aperta la domanda a sapere se dei negozi giuridici (ad esempio una compravendita) sia possibile durante tale fase della procedura di bonifica fondiaria.

### **E. 5.5.2**

Si è visto che allora non era possibile disporre (liberamente) del possesso nuovo. Non convincono invece interamente le ponderazioni dell'Ufficiale del registro fondiario O.3\_ (act. A.3 dell' 8 marzo 2013), dell'Is- pettorato del registro fondiario e registro di commercio (act. A.6 del 30 giugno 2013) e dello stesso Ispettorato assieme all'Ufficio per l'agricoltura e la geoinformazione (act. F.9 del 4 aprile 2007) con rinvio all'art. 36 cpv. 2 Legge sulle bonifiche fondiarie e alla dottrina, laddove essi asseriscono che già dopo la conclusione della misurazione ufficiale, rispettivamente con l'en- trata in vigore della nuova assegnazione, la procedura di raggruppamento debba essere considerata come conclusa, dimodoché non sarebbe più am- missibile giudicare azioni di diritto civile concernenti il possesso vecchio ed effettuare le relative iscrizioni a registro fondiario. Non si intravede tanto- meno perché le mutazioni dovrebbero essere possibili solo mediante delle attestazioni interimistiche (cosiddetti «Interimszeugnisse»; vedi l'act. F. 8) basate sulla nuova assegnazione, strettamente parlando queste attestazioni provvisorie non trovando alcun fondamento giuridico formale nella legisla- zione. Esse servono unicamente a far tener conto della nuova assegnazione prima della sua entrata in vigore. Non corrisponde inoltre neanche che Ot- mar Hermann Bänziger abbia affermato che il trapasso di proprietà da parte del Governo abbia esclusivamente carattere formale, come viene sostenuto

PKG 2015 1 21 nella Circolare 3 / 2002 (act. F.8). Detto autore, innanzitutto, ha fatto le sue considerazioni giuridiche senza riferimento alla versione attuale della Legge sulle bonifiche fondiarie grigionesa, il cui Messaggio governativo ai tempi non era nemmeno ancora stato redatto. In materia, poi, egli ha sostenuto piuttosto che l'iscrizione a registro fondiario in seguito al decreto governa- tivo sull'acquisto della proprietà – e non il decreto stesso – sia di carattere meramente formale, poiché il decreto governativo farebbe passare la pro- prietà

con effetto costitutivo (Otmar Hermann Bänziger, op. cit., pag. 110). Uno sguardo nel Messaggio governativo (Messaggio del Governo al Gran Consiglio del 30 giugno 1980 relativo alla revisione totale della Legge sulle bonifiche fondiari e dell'Ordinanza d'esecuzione), segnatamente il commento all'art. 36 alla pag. 199, conferma che egli ha ragione anche in merito alla legge vigente.

### **E. 5.5.3**

Se non vi è un bando di ricomposizione, come si è visto, fino alla conclusione della procedura di bonifica fondiaria di principio deve dunque essere possibile inoltrare e giudicare azioni basate sul possesso vecchio, quest'ultimo essendo ancora determinante. Con la decisione di diritto civile tuttavia il nuovo proprietario di una parcella subentra, a tutti gli effetti, nella procedura di bonifica fondiaria al posto del suo predecessore giuridico (Otmar Hermann Bänziger, op. cit., pagg. 61 seg.). La decisione porta quindi solo a un trapasso della proprietà sul possesso vecchio, il quale sarà poi sostituito dalla nuova assegnazione, ma non tange in alcun modo la nuova assegnazione stessa come risulta dalla procedura di raggruppamento di terreni. In tal senso al momento dell'inoltro dell'azione il 25 ottobre 2011 (o meglio, pochissimo tempo dopo) secondo il diritto sulle bonifiche fondiari al giudice civile era di principio possibile sciogliere la comproprietà sull'antica parcella no. \_ così come richiesto dall'attore, purché non vi siano state restrizioni al diritto di disporre (in particolare consid. 5.3. supra). Si rammenta però che la procedura di bonifica fondiaria non è toccata né alterata da questa mutazione. Con la nuova assegnazione sono create le future particelle (dapprima quelle transitorie) e sono fissati i rapporti di proprietà su di esse in modo vincolante e definitivo. In altri termini, dal momento dell'acquisto della proprietà (art. 36 Legge sulle bonifiche fondiari) fa stato solo ed esclusivamente quanto stabilito con la nuova assegnazione. Se, dunque, la nuova assegnazione di cui alla procedura di raggruppamento di terreni non prevede un frazionamento dei terreni facenti oggetto della procedura civile e di conseguenza tale frazionamento contrasta gli scopi della procedura di bonifica fondiaria in modo incompatibile con essa, il frazionamento decade e causa il decreto governativo sull'acquisto della proprietà l'attore – malgrado la decisione di diritto civile a lui favorevole – non diventa durevolmente proprietario dei fondi frazionati aggiudicatigli dal giudice civile. Occorre quindi a tale scopo per forza ancora che la decisione del giudice civile possa

1 PKG 2015 22 essere trasposta nella procedura di bonifica fondiaria, il che regolarmente non è dato nel caso di un frazionamento materiale. Diversa potrebbe essere la situazione invece per le altre modalità di scioglimento di comproprietà, ad esempio mediante licitazione ai pubblici incanti. Quest'ultima questione può però essere lasciata aperta.

### **E. 5.5.4**

Nella fattispecie la nuova assegnazione ha sciolto l'antica parcella no. \_, attribuendola alla particella transitoria no. 19 e a parti di altre particelle transitorie limitrofe. Siccome la decisione qui impugnata regola unicamente i rapporti di proprietà sul possesso vecchio (vedi consid. 3 supra) e non tange – siccome non lo poteva fare – la nuova assegnazione, essa rimane priva d'effetto dopo l'acquisto della proprietà decretata dal Governo. In tal senso le particelle restano nel comprensorio della procedura di bonifica fondiaria e anziché giungere allo scioglimento dell'antica parcella no. \_ mediante frazionamento, con l'acquisto della proprietà giusta l'art. 36 Legge sulle bonifiche fondiari si approda a dissolvere le particelle transitorie di nuova assegnazione ni. 11, 13 e 19 e a introdurre e

aggiudicare poi definitivamente le particelle attuali di cui al registro fondiario federale. Di conseguenza, nonostante abbia esercitato lecitamente il suo diritto allo scioglimento della proprietà secondo il diritto civile, nella misura in cui ha richiesto (e gli è stato concesso) il frazionamento materiale, gli sforzi dall'attore sono stati intrapresi invano. Considerando ancora che già al momento dell'inoltro dell'azione era chiaro che mancava poco tempo al decreto governativo sull'acquisto della proprietà, intervenuto solo in sede d'appello con effetto dal 1° aprile 2014, e che quindi si avrebbe ragionevolmente potuto esigere dall'attore di attendere questo breve periodo, nella misura in cui voleva ottenere la divisione materiale si potrebbe pure plausibilmente categorizzare l'istanza quale azione sollevata in tempi inopportuni ai sensi dell'art. 650 cpv. 3 CC (per la nozione legale di intempestività ai sensi di questa disposizione e per altri esempi cfr. anche Benno Schneider, *Das Schweizerische Miteigentumsrecht*, diss. Berna 1973, pagg. 178 seg.; Robert Haab, op. cit., n. 2 ad artt. 650 e 651 CC; Peter Liver, op. cit., pag. 83; Arthur Meyer-Hayoz, op. cit., n. 36 segg. ad art. 650 CC; Christoph Brunner/Jürg Wichtermann, op. cit., n. 19 segg. ad art. 650 CC; Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 1184 seg.).

### **E. 5.5.5**

La richiesta di frazionamento materiale sarebbe nondimeno stata priva di prospettive di successo anche se nella procedura di diritto civile si dovesse sciogliere la proprietà tenendo conto della nuova assegnazione oppure invece se si concedesse allo scioglimento del possesso vecchio come discusso un effetto anche sulla nuova assegnazione. Difatti, se si volesse tener conto della nuova assegnazione, come acclarato, non sarebbe possibile sciogliere la proprietà mediante frazionamento. Viceversa se si volesse accordare allo scioglimento del possesso vecchio un effetto (successivo) pure sulla nuova assegnazione che allora era già cresciuta in giudicato,

PKG 2015 1 23 andrebbe tenuto presente che nel giudicare un'azione di diritto civile sullo scioglimento di proprietà il giudice indubbiamente non sarebbe autorizzato a creare rapporti di proprietà che stanno in contraddizione con la procedura di bonifica fondiaria che era ormai quasi conclusa, nella quale con la nuova assegnazione venne perseguito un miglioramento del suolo. In una procedura di bonifica fondiaria come lo è il raggruppamento di terreni, infatti, ogni proprietario – e così segnatamente anche l'attore nel caso in giudizio – ha la possibilità di esprimersi nel Consorzio e di proporre delle soluzioni (cfr. art. 16 cpv. 2 Legge sulle bonifiche fondiarie e artt. 9 segg. Ordinanza d'esecuzione), ad esempio anche chiedere lo scioglimento della proprietà mediante frazionamento o altro. Sulle proposte decide poi il Consorzio, di regola a maggioranza semplice dei proprietari. Se l'attore ha rinunciato a presentare simili richieste oppure se la nuova assegnazione è stata decisa senza tener conto delle eventuali proposte dell'attore nel senso descritto, ciò significa che devono esserci stati motivi sostanziali contrari a una tale soluzione, in particolare contro il frazionamento. Non può invece essere lo scopo legittimo di un'azione di diritto civile di correggere un risultato spiacevole di una procedura di bonifiche fondiarie. Se – come nella fattispecie – è richiesto lo scioglimento da decretare dal giudice civile secondo apprezzamento, il giudice deve effettuare lo scioglimento in modo tale che rimanga consono a quanto deciso con la nuova assegnazione secondo la procedura di bonifica fondiaria. Qualora ciò non fosse possibile, vi è una manifesta contraddizione fra gli obiettivi perseguiti con la procedura di bonifica fondiaria e gli interessi dell'attore che ha chiesto lo scioglimento della proprietà. In tal caso o deve essere esatto dall'attore di attendere che sia portata a termine la procedura di

raggruppamento di terreni e di differire l'inol- tro della sua azione fino a quel momento, nella misura in cui allora l'azione è ancora necessaria e possibile, o il giudice deve scegliere un modo di sciogli- mento di comproprietà consono agli scopi della procedura di bonifica fon- diaria.

#### **E. 5.5.6**

Oltre a tutto, come si è visto, vi sarebbero state da verificare pure le altre restrizioni alla libertà di disporre dei fondi. Come rileva giusta- mente l'Ufficio del registro fondiario O.3\_, siano richiamati in particolare i divieti di frazionamento di cui all'art. 58 LDFR e all'art. 88 LICC, purché essi si applichino, cioè nella misura in cui non sia data un'eccezione sufficiente. Già da sempre le parti, quali proprietari fondiari, non erano dunque comple- tamente libere di disporre a piacimento dei loro fondi.

#### **E. 5.6**

Infine, per mero scopo di completezza, sia fatto ancora un cenno all'affermazione dell'appellante che sostiene che i diritti reali limitati non sa- rebbero ancora stati epurati e che anche questo osterebbe allo scioglimento della comproprietà. Giusta l'art. 32 Legge sulle bonifiche fondiarie con la nuova assegnazione dovrebbero essere stati epurati anche i diritti reali limi-

1 PKG 2015 24 tati e i diritti personali annotati (vedi il Messaggio del Governo al Gran Con- siglio del 30 giugno 1980 relativo alla revisione totale della Legge sulle boni- fiche fondiarie e dell'Ordinanza d'esecuzione pagg. 169 segg., segnatamente il commento all'art. 32, pag. 198). L'Ufficio del registro fondiario O.3\_ rinvia inoltre a Otmar Hermann Bänziger (op. cit., pagg. 99 seg.), il quale considera in modo plausibile che con la nuova assegnazione il possesso vecchio e con esso i diritti reali limitati si estinguerebbero, il che sarebbe una parte essen- ziale della fase della nuova assegnazione. Non si intravede quindi cosa o quale vantaggio debba poter trarre l'appellante dalle presenti circostanze, essendo chiaro che nell'occorrenza la nuova assegnazione era già cresciuta in giudicato quando si trattò di statuire sull'azione.

#### **E. 5.7**

Riassumendo, dunque, la decisione dei primi giudici si rivela es- ser stata errata, poiché essi non avrebbero (più) potuto decretare lo sciogli- mento della comproprietà dell'antica parcella no. \_ mediante frazionamento, e di principio sarebbe stata da annullare rispettivamente riformare. Ne va tenuto conto adeguatamente nella liquidazione delle spese giudiziali di prima istanza. Tuttavia, nel frattempo essendo stato decretato l'acquisto della proprietà ed essendo entrato in vigore il registro fondiario federale, oggi l'antica parcella no. \_ non esiste più. Essa è stata sostituita fra l'altro dalla nuova particella attuale no. \_ e da altri terreni adiacenti. Perciò questa parte dell'azione diviene priva d'oggetto, cosicché essa va parzialmente stralciata dai ruoli. Resta da vedere se ciò concerne l'intera azione o meno.

#### **E. 5.8**

A prescindere di quanto esposto finora, però, va precisato per finire ancora che il sollevamento in tempi inopportuni dell'azione ai sensi dell'art. 650 cpv. 3 CC si riferisce soltanto alla modalità di scioglimento me- diante divisione materiale, poiché una simile divisione contrasta tipicamente in modo incompatibile gli scopi della procedura di bonifica fondiaria. Non è da escludere a priori invece che ai primi giudici, di massima, sarebbe stato possibile sciogliere la comproprietà sulla via delle altre modalità, segnata- mente mediante

vendita all'asta (vedi il ragionamento seguente al consid. 6 infra). L'attore aveva difatti espressamente lasciato al giudice la scelta del modo più consono per lo scioglimento della comproprietà.

## **E. 6**

Resta da statuire se sia possibile oggi accogliere (parzialmente) l'azione in causa e sciogliere la comproprietà, tenendo conto che si tratta ormai dei nuovi fondi (particelle ni. \_ e \_, vedi consid. 3 supra) e che ci si trova confrontati con una situazione giuridica in gran parte diversa, ora che è stato eseguito l'acquisto della proprietà con effetto dal 1° aprile 2014, cioè dopo la chiusura della procedura di bonifica fondiaria e l'introduzione del registro fondiario federale.

### **E. 6.1**

Nell'occorrenza il presidente della prima Camera civile ha invitato le parti a presentare osservazioni in merito alla nuova situazione (vedi L. supra).

PKG 2015 1 25

#### **E. 6.1.1**

A tale merito l'appellante fa valere con le osservazioni del 1° settembre 2014 (act. A.10) che la particella no. \_ non potrebbe costituire l'oggetto dell'azione, poiché essa sarebbe di proprietà esclusiva dell'appellante, dimodoché in questo punto l'azione andrebbe respinta. Resterebbe da giudicare solo lo scioglimento per i fondi agricoli ni. \_ e \_. Tenuto conto che nessuna delle parti ne richiederebbe l'assegnazione in base alla LDFR, la cessazione della comproprietà sarebbe da eseguire giusta gli artt. 650 seg. CC. L'appellato chiederebbe la divisione in natura, eventualmente l'attribuzione della particella no. \_ in suo favore e l'attribuzione del fondo no. \_ all'appellante. Queste richieste contraddirebbero l'art. 651 cpv. 2 CC. La divisione in natura non potrebbe entrare in considerazione causa quanto previsto all'art. 88 cpv. 3 LICC, giacché mancherebbe l'autorizzazione del Dipartimento dell'interno e dell'economia pubblica dei Grigioni [dal 1° gennaio 2007 denominato Dipartimento dell'economia pubblica e socialità]. Secondo giurisprudenza del Tribunale federale (già citata sentenza 5A\_522/2013 consid. 4.3.3.), una decisione di un tribunale civile non potrebbe sostituire un simile permesso. Di conseguenza nella fattispecie questa Corte potrebbe solamente ordinare una licitazione ai sensi dell'art. 651 cpv. 2 in fine CC, anche se le parti non avrebbero sollevato una richiesta esplicita in tal senso. Dato che non sarebbero ravvisabili motivi per una licitazione tra i comproprietari, nel caso concreto potrebbe entrare in considerazione soltanto una licitazione ai pubblici incanti. Se l'appellato non fosse d'accordo con questo modo di procedere, egli sarebbe libero di ritirare le proprie pretese.

#### **E. 6.1.2**

Con osservazioni del 9 settembre 2014 (act. A.11) l'appellato controbatte all'appellante che essa avrebbe ottenuto la proprietà della casa no. d'ass. \_ e che per motivi di equità l'altro edificio (stalla con fienile) no. d'ass. \_ andrebbe ora attribuito a lui, così come avrebbero correttamente deciso i primi giudici. Essi avrebbero inoltre ritenuto a ragione che non sarebbe dovuto alcun conguaglio per la ripartizione da loro decisa – perlomeno non per ciò che attiene a detto edificio – e l'appellante non avrebbe impugnato né formulato delle considerazioni in merito a questa conclusione dei giudici di prime cure. L'appellato dichiara poi all'indirizzo della Corte giudicante che al momento dell'inoltro della sua azione egli

avrebbe già previsto questa nuova costellazione, chiedendo difatti ai primi giudici lo scioglimento non solo della parcella vecchia, bensì anche di quelle nuove (vedi consid. 3.2. e

### **E. 6.2**

Si ricorda nuovamente (cfr. consid. 3.4. supra) che nell'occorrenza non è (più) in questione l'edificio no. d'ass. \_ situato sulla nuova partecella no. \_, quest'ultima essendo stata interamente aggiudicata all'appellante in proprietà singola (act. B.4.a). Non può quindi neanche essere dato seguito alla richiesta della convenuta (qui appellante) formulata alla cifra 2 delle domande nelle osservazioni del 1° settembre 2014 (act. A.10) di respingere l'azione in questo punto, poiché l'appellato giustamente non ha mai chiesto lo scioglimento della particella no. \_, non essendo in comproprietà. In questa misura non può essere entrato nel merito dell'appello. Tuttavia si rammenta che è stata l'autorità precedente a suscitare questa confusione presso l'appellante, avendo erroneamente statuito nel primo dispositivo del 3 maggio 2012 (TD.I.8) lo scioglimento della comproprietà anche della particella no. \_. Si tratta del resto solo di un punto subordinato, cosicché può rimanere interamente irrilevante per la liquidazione delle spese giudiziarie. Rilevanti sono quindi esclusivamente ancora i fondi ni. \_ e \_. La partecella no. \_ con la stalla no. d'ass. \_, oggetto principale del presente dissenso, è rimasta in comproprietà fra le parti ma oggi non più in ragione di metà ciascuno, bensì di ■ a favore dell'appellato e ■ a favore dell'appellante. Nel caso del terreno ineditato e prevalentemente forestale della particella no. \_, i rapporti di proprietà attuali sono uguali a quelli dell'altra particella (■ in proprietà dell'appellato e ■ in proprietà dell'appellante). La particella no. \_ misura complessivi 1268 m<sup>2</sup> (act. B.4.b), la particella no. \_ ne comporta invece

### **E. 6.3**

È preso atto del fatto che entrambe le parti sembrano partire dal presupposto che sia possibile decidere, in questa sede, sulla richiesta di scioglimento della comproprietà sulle nuove particelle. Le parti paiono difatti perfino essere d'accordo sul principio dello scioglimento. Così la parte

PKG 2015 1 27 dell'azione reale doppia, costituita dall'azione di accertamento fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC, può ormai essere accolta, poiché si può constatare che di principio nulla osta ormai (più) allo scioglimento della comproprietà sulle particelle in causa.

### **E. 6.4**

Come si è dovuto constatare, si applica ormai di nuovo la LDFR con il suo sistema di restrizioni al diritto di disporre dei fondi agricoli (vedi anche la citata sentenza del Tribunale federale 5A\_522/2013) – purché le particelle entrino nel campo d'applicazione della LDFR. Secondo l'art. 6 cpv. 1 LDFR è agricolo il fondo che si presta alla gestione agricola o orticola (per più dettagli vedi Eduard Hofer, in Commentario LDFR, osservazioni preliminari agli artt. 6–10 LDFR e l'intero commento all'art. 6 LDFR). Quali fondi sono intesi quelli ai sensi dell'art. 655 CC (qui la variante di cui all'art. 655 cpv. 2 cifra 4 CC). Giusta l'art. 3 cpv. 1 LDFR le disposizioni della LDFR si applicano, salvo disposizione contraria, alle quote di comproprietà di fondi agricoli. L'art. 2 cpv. 3 LDFR esclude tuttavia l'applicabilità per i fondi di meno di 25 are non facenti parte di un'azienda agricola. Non essendo stato asserito da nessuna delle parti e non essendovi indizi per una tale tesi, si può pacificamente presumere che nel caso dei terreni in questione non si tratti di un'azienda agricola. Il nuovo capoverso 4 di detta disposizione, in vigore dal 1° gennaio 2014,

non interessa nella fattispecie, i nuovi diritti di proprietà sulle particelle essendo già stati iscritti nel registro fondiario. Contrariamente alla particella no. \_\_, la particella no. \_\_ quindi non è soggetta alla LDFR, non raggiungendo la predetta soglia di superficie minima. Le seguenti considerazioni concernenti la LDFR toccano dunque unicamente la particella no. \_\_, la particella no. \_\_ essendo disciplinata semmai dalla LICC.

#### **E. 6.4.1**

In merito all'autorizzazione per l'acquisto di fondi agricoli previsto dall'art. 61 LDFR si costata che, malgrado decada l'eccezione di cui all'art. 62 lett. f LDFR inizialmente fatta valere dall'appellato, permane ancora quella giusta l'art. 62 lett. c LDFR, cosicché comunque sia per l'acquisto non è necessaria un'autorizzazione (Beat Stalder, in Commentario LDFR, n. 13 segg. e 26 seg. ad art. 62 LDFR). La procedura di bonifica fondiaria essendo stata conclusa, non è inoltre più data nemmeno l'eccezione di cui all'art. 59 lett. a LDFR al divieto di frazionamento. In questo caso però non vi è nessun'altra eccezione, cosicché torna applicabile la regola principale di cui all'art. 58 LDFR. Nell'occorrenza entra in rassegna solo il caso del cpv. 2 di detta disposizione che vieta la suddivisione in particelle di meno di 25 are, lasciando ai Cantoni la possibilità di fissare superfici minime più estese (vedi le riflessioni seguenti sulla LICC).

#### **E. 6.4.2**

Come già spiegato (consid. 5.3. supra), l'art. 88 cpv. 1 LICC vieta il frazionamento di fondi forestali in particelle di misura inferiore a 50 are e di altri fondi in particelle di misura inferiore a 12 are, per quanto il diritto federale non preveda altre regolamentazioni. La seconda parte di que-

1 PKG 2015 28 sta disposizione legale contiene peculiarmente una riserva per il diritto federale, il che suscita dubbi quanto all'applicabilità in vista ad esempio delle disposizioni della LDFR. Si può però plausibilmente ritenere che tale riserva sia da intendere più che altro come rammento delle disposizioni vincolanti del diritto federale. In altre parole a mente di questa Corte nella fattispecie fanno stato le superfici minime definite dal diritto cantonale (art. 88 cpv. 1 LICC), in deroga a quelle della LDFR. Nel caso in giudizio, misurando poco più di 12 are (1268 m<sup>2</sup>), alla particella no. \_\_ non si applica comunque la LDFR e, causa quanto previsto dall'art. 88 cpv. 1 LICC, essa non può più essere nuovamente frazionata o, per usare la terminologia del CC, «divisa in natura», poiché è impossibile dividerla in due particelle da almeno 12 are l'una. Per questa particella dunque entrano in rassegna soltanto le altre modalità di scioglimento della comproprietà. Per ciò che attiene invece alla particella no. \_\_ le varianti proposte dall'appellato rispettano entrambi i limiti, sia quello della LDFR sia quello della LICC. Sotto quest'aspetto non violano quindi il divieto di frazionamento.

#### **E. 6.4.3**

Oltre alle limitazioni di cui all'art. 88 cpv. 1 LICC, come afferma giustamente l'appellante, vi è però anche il capoverso 3 che vieta di suddividere nuovamente fondi assegnati in una procedura di raggruppamento di terreni. Al capoverso 4 poi è prevista la possibilità di autorizzare eccezioni per motivi importanti. Per l'autorizzazione al frazionamento è competente il Dipartimento dell'economia pubblica e socialità, per il frazionamento di particelle forestali invece il Dipartimento costruzioni, trasporti e foreste. Agli atti non figura nessun'autorizzazione simile. Nessuna delle parti poi fa valere di averne richiesta una. L'appellato afferma tuttavia nel senso che questa Corte potrebbe autorizzare

lei stessa un'eccezione. L'appellante sostiene il contrario, basando la sua argomentazione sulla sentenza del Tribunale federale 5A\_522/2013 del 23 aprile 2014. Effettivamente la massima Corte elvetica ha ritenuto in questa decisione non pubblicata nella raccolta ufficiale che su eccezioni al divieto di divisione materiale (inteso: ai sensi dell'art. 58 cpv. 1 LDFR) e su autorizzazioni all'acquisto (inteso: ai sensi dell'art. 61 LDFR) decidono le autorità cantonali competenti e non i tribunali civili in contese di diritto all'attribuzione. Il caso alla base di quella decisione non è identico a quello presente, bensì vi si può rifare per la problematica in rassegna. Non s'intravede difatti perché dovrebbe essere possibile al giudice civile decidere su eccezioni al divieto di frazionamento di cui alla LICC – o per quello anche ai sensi della LDFR – se non lo è invece per le eccezioni al divieto di divisione materiale. Riassumendo quindi va seguito il ragionamento fatto dall'appellante in questo punto, concludendo infine che entrambe le particelle in questione, sia la no. 1 sia la no. 2, non possono essere divise in natura se non con un'autorizzazione del Dipartimento

PKG 2015 1 29 dell'economia pubblica e socialità. Quest'autorizzazione va presentata al giudice civile con l'istanza di scioglimento e non può essere presentata in seguito, il giudice non potendo pronunciare una decisione condizionale. In tal senso nella fattispecie la richiesta di divisione in natura va respinta e non va approfondita.

#### **E. 6.4.4**

A mero titolo di completezza in materia della LDFR sia menzionato ancora che l'art. 36 cpv. 2 LDFR permette, se i rapporti di proprietà su un fondo agricolo costituiti per contratto sono sciolti, a ognuno dei comproprietari di domandare l'attribuzione del fondo. Ciò tuttavia soltanto a condizione che l'interessato sia proprietario o disponga economicamente di un'azienda agricola e che il fondo sia ubicato nel raggio d'esercizio dell'azienda secondo l'uso locale. Entrambi i presupposti non sono adempiuti. Non occorre quindi indugiare oltre a questo proposito. 6.5. Vanno ora analizzati ancora i modi della divisione previsti dalla legge. Essi sono disciplinati dalla disposizione generale di cui all'art. 651 CC, la LDFR quale *lex specialis* non avendo trattato la questione. 6.5.1. L'art. 651 CC prevede che lo scioglimento si effettua mediante divisione in natura, mediante la vendita a trattative private o agli incanti con divisione del ricavo, o mediante cessione della cosa ad uno o più dei comproprietari compensando gli altri (cpv. 1). Qualora i comproprietari non si accordino circa il modo di divisione, il giudice ordina la divisione della cosa in natura, e qualora questa non si possa fare senza notevole diminuzione del valore, ne ordina la licitazione fra i comproprietari o ai pubblici incanti (cpv. 2). Trattandosi di divisione in natura la differenza dei lotti può essere conguagliata in denaro (cpv. 3). 6.5.2. La legge ha voluto dare la precedenza alla libera disposizione delle parti di scegliere insieme il modo più appropriato per sciogliere la loro proprietà, dando loro massima libertà quanto al contenuto del loro accordo. Se un consenso non è stato raggiunto, può essere interpellato il giudice civile. Nella sua decisione il giudice è libero, ma deve tenersi alle varianti disciplinate all'art. 651 cpv. 2 e non può, ad esempio, ordinare la vendita a trattative private o addirittura aggiudicare lui stesso la cosa all'uno piuttosto che all'altro comproprietario con conguaglio in denaro (vedi PTC 1970 no. 22 e PTC 2011 no. 1 consid. 5.e; cfr. inoltre la sentenza del Tribunale federale 5A\_522/2013 del 23 aprile 2014 consid. 5). Egli può tuttavia scegliere la variante la più adeguata alle circostanze, considerando la natura della cosa in proprietà e l'equità. Egli tiene conto delle situazioni delle parti, dei loro bisogni e anche delle loro intenzioni (cfr. la sentenza della Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni ZF 99 20 consid. 2 con rinvio alla DTF 100 II 187 e la sentenza del

Tribunale federale 5C.164/2001 del 5 novembre 2001 consid. 2, decisione emanata su ricorso contro la sentenza della Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni ZF 00 71 del 12 dicembre 2000).

1 PKG 2015 30 Non è invece vincolato dalle loro richieste. In tal senso l'art. 651 cpv. 2 CC costituisce un'eccezione al principio dispositivo (cfr. l'art. 58 CPC). 6.5.3. Nel caso della divisione in natura il giudice prende inoltre le misure necessarie negli interessi delle parti secondo libero apprezzamento. Nel caso della vendita all'asta compete a lui decidere se limitarla ai soli com-proprietary o invece aprirla ai pubblici incanti, senza che debba favorire a priori l'una o l'altra variante (le opinioni in dottrina divergono però leggermente in questo punto). La vendita ai pubblici incanti può essere ordinata anche successivamente, se la vendita all'asta fra i comproprietari è rimasta priva di successo. Oltre al tipo di vendita all'asta, il giudice può – ma secondo questa Camera non deve – statuire anche sulle condizioni dell'asta, ad esempio le modalità di pagamento (cfr. ZBGR 77/1996 pagg. 367 seg.). A tale scopo semmai vanno udite le parti e le modalità devono essere scelte in modo che possa essere aggiudicato il fondo in tempi ragionevoli. Se decide di fissare un'offerta minima, deve anche ordinare un secondo incanto per il caso che non si giungesse all'aggiudicazione. Per il secondo incanto non può invece più essere decretata un'offerta minima. Si applicano gli artt. 229 segg. CO (vedi per più dettagli sull'intero tema Benno Schneider, op. cit., pagg. 179 segg.; Robert Haab, op. cit., n. 5 e 8 segg. ad artt. 650 e 651 CC; Peter Liver, op. cit., pagg. 81 segg.; Arthur Meyer-Hayoz, op. cit., n. 18 segg. ad art. 651 CC; Pascal Simonius / Thomas Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. I, Basilea 1995, § 14 n. 116; Christoph Brunner/ Jürg Wichtermann, op. cit., n. 1 segg. ad art. 651 CC; Paul-Henri Steinauer, op. cit., n. 1188 segg.). 6.5.4. Si ricordano infine ancora i diritti di prelazione legali del comproprietario di cui all'art. 682 CC e dell'affittuario di cui agli artt. 47 cpv. 2 e semmai 49 cpv. 2 LDFR (vedi l'art. 682a CC) che possono essere esercitati anche in caso di incanto forzato (cfr. l'art. 681 CC). Non convince a tale proposito il commento di Benno Studer, l'esercizio del diritto di prelazione dovendo essere possibile, a mente della Corte giudicante, anche in caso di scioglimento della comproprietà (Benno Studer, in Commentario LDFR, n 6 ad art. 36 LDFR). Il diritto di prelazione deve invece necessariamente essere esercitato in occasione dell'asta stessa e alle condizioni fissate per quella (vedi Heinz Rey / Lorenz Strebel, in Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II, op. cit., n. 2 ad art. 681 CC e n. 2 ad art. 682a CC con rinvii). Tuttavia, per usufruire del diritto di prelazione secondo l'art. 47 cpv. 2 LDFR occorre che (lett. a) sia scaduta la durata legale minima dell'affitto prevista dalle disposizioni della Legge federale sull'affitto agricolo del 4 ottobre 1985 (LAAgr; SR 221.213.2), nell'occorrenza sei anni ai sensi dell'art. 7 cpv. 1 LAAgr, e che (lett. b) l'affittuario sia proprietario o disponga economicamente di un'azienda agricola e il fondo affittato sia ubicato nel raggio d'esercizio dell'azienda secondo l'uso locale. Nel caso in rassegna nessuna delle parti ha reso sufficientemente plausibile che ciò sia il caso. Difatti non è stato

PKG 2015 1 31 provato che vi sia stato un contratto d'affitto di durata di almeno sei anni. Di conseguenza si può ragionevolmente presumere che non vi sia alcun affittuario con diritto di prelazione.

## **E. 6.6**

Come si è visto, nel caso in giudizio le parti non hanno trovato un accordo fra di loro per lo scioglimento della comproprietà e una divisione in natura non entra in considerazione per i motivi delucidati per esteso. Resta dunque solo la vendita all'asta, sia quella fra i

comproprietari sia quella ai pubblici incanti. Tuttavia si rileva che l'attore qui appellato non ha mai chiesto una tale vendita all'asta e i primi giudici non si sono mai chinati su questa modalità di scioglimento, avendo dato la precedenza alla divisione in natura. Essendo però già passato parecchio tempo e considerato che in definitiva questa Camera ritiene che nella fattispecie non si imponga necessariamente fissare le modalità concrete della vendita all'asta, si giustifica decidere in questa sede il modo concreto di scioglimento di proprietà per terminare una volta per tutte il disputo. Nell'occorrenza si è costatato che non dovrebbero esserci degli affittuari con diritti di prelazione. Cionondimeno, va ricordato ancora che per l'acquisto di un fondo agricolo come lo è la particella no. \_ (ma non la particella no. \_, questa non rientrante nel campo d'applicazione della LDFR), giusta l'art. 63 LDFR è necessaria un'autorizzazione. Questa è rifiutata se l'acquirente non è coltivatore diretto (lett. a), è stato pattuito un prezzo esorbitante (lett. b), o il fondo da acquistare è ubicato fuori del raggio d'esercizio dell'azienda dell'acquirente secondo l'uso locale. Ai sensi dell'art. 63 cpv. 2 LDFR il motivo di rifiuto del prezzo esorbitante non è pertinente se il fondo agricolo è acquistato nell'ambito di una procedura di realizzazione forzata. In conclusione, conviene decretare in questa sede che lo scioglimento della proprietà sulle due particelle ni. \_ e \_ vada eseguita separatamente, essendo applicabili regole diverse alle due particelle, e che esso vada fatto mediante licitazione ai pubblici incanti, senza che questa Corte fissi i dettagli della vendita all'asta.

#### **E. 6.7**

Per tutti questi motivi, l'appello va accolto nel senso dei considerandi, nella misura in cui è ricevibile (consid. 6.2. supra). La decisione impugnata va annullata e l'azione va accolta parzialmente (scioglimento delle nuove particelle), nella misura in cui non è stralciata dai ruoli perché divenuta priva d'oggetto (scioglimento della vecchia parcella no. \_). ZK1 12 63 Decisione del 22 aprile 2015

#### **E. 11**

202 m2 (act. B.4.c).

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