

# GR\_GERICHTE ZK1 2012 63 vom 22. April 2015

GR Gerichte, 2015-04-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK1\\_2012\\_63](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2012_63)

FR: GR\_GERICHTE ZK1 2012 63 du 22 avril 2015

IT: GR\_GERICHTE ZK1 2012 63 del 22 aprile 2015

## Regeste

scioglimento di comproprietà | Berufung ZGB Sachenrecht

## Erwägungen

### E. 03

luglio 2015 Decisione Prima Camera civile Presidenza Brunner Giudici Michael Dürst e Schnyder Attuario Rogantini Nell'appello civile di X.\_\_\_\_\_, appellante, patrocinata dall'avv. Christian Clopath, Bahnhofstrasse 6, 7250 Klosters, contro la sentenza del Tribunale distrettuale Bernina del 7 marzo 2012, comunicata il 30 agosto 2012, in re dell'appellante contro Y.\_\_\_\_\_, appellato, inizialmente patrocinato dall'avv. fu Martino Luminati (deceduto l'8 novembre 2014), Via Sottosassa 71, 7742 Poschiavo, concernente scioglimento di comproprietà, è risultato:

pagina 2 — 44 I. Fattispecie A.a. A.\_\_\_\_\_ era proprietario fra l'altro della parcella no. 61/5 del piano 15 del registro fondiario di Poschiavo. Questa vecchia parcella, la cui iscrizione originaria era di possesso vecchio, era sita sul monte di Torn, Comune di Poschiavo, sopra il Lago di Poschiavo (vedi prima gli act. B.2 e TD.II.20, poi l'act. TD.II.20). Essa comprendeva all'epoca le due costruzioni ni. d'ass. 3636 (casa d'abitazione) e 3637 (stalla e fienile) e misurava circa 4'980 m<sup>2</sup> di terreno sopraedificato e annesso. A.\_\_\_\_\_ decedette. A.b. La zona di Torn fu poi soggetta a una procedura di bonifica fondiaria. Per essa allora vigeva ancora il vecchio sistema del registro fondiario, basato sui protocolli sugli acquisti e sui pegni (anche noto come "protocollo delle compravendite"), all'epoca non essendo ancora stato introdotto il registro fondiario federale. Il Consorzio Bonifica Fondiaria del Comune di Poschiavo (in seguito: Consorzio), incaricato di raggruppare i fondi, operò una nuova assegnazione dei terreni per la zona di Torn. Nell'ambito di questa nuova assegnazione, pare che la parcella no. 61/5 fosse aggiunta ad altre parcelle o parti di parcelle limitrofe (ni. 61/6, 61/7 e altre) di possesso vecchio per creare insieme la particella transitoria no. 19 del piano 15 di nuova assegnazione [nдр: per facilitare la lettura della presente decisione si userà il termine 'parcella' per le vecchie unità e il termine 'particella' per le nuove unità]. Il terreno con la costruzione no. d'ass. 3636 andò invece a creare la particella transitoria no. 11 del piano 15 di nuova assegnazione (vedi per il tutto l'act. TD.III.37 che mostra le due ripartizioni dei fondi su un unico piano). A.c. Pare che tra gli eredi di A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ poi si fosse aperta una lunga contesa sulla divisione ereditaria. In un primo atto di divisione e conguaglio dell'11 ottobre 1990 (act. TD.III.11 segg.) si elencarono i terreni da dividere, i numeri riferendosi a quelli della nuova assegnazione. Fra questi terreni figuravano innanzitutto le particelle transitorie ni. 11, 13 e 19 del piano 15 a Torn qui in questione. Si prevede un'attribuzione in comproprietà delle particelle ni. 13 e 19 in ragione di ■ a favore dell'erede C.\_\_\_\_\_ e ■ a favore dell'erede D.\_\_\_\_\_, mentre la particella no. 11 doveva andare in proprietà singola di D.\_\_\_\_\_ (cfr. anche gli act. TD.III.18

segg. e TD.III.22 segg.). A.d. Nell'aggiunta a tale contratto di divisione del 16 ottobre 1990 (act. TD.III.6 segg.) figurava invece l'antica parcella di possesso vecchio no. 61/5, senza riferimento alcuno alla nuova assegnazione. Secondo questo documento detta

pagina 3 — 44 parcella sarebbe andata in comproprietà a C. \_\_\_\_\_ e a D. \_\_\_\_\_ in ragione di ½ ciascuna. Gli eredi dichiararono di sciogliere la comunione ereditaria con i valori di divisione e i conguagli stabiliti nello stesso documento. Il tutto fu così iscritto a registro fondiario (cfr. gli act. TD.III.21, TD.II.5 e TD.III.25). A.e. Il 7 dicembre 1995 D. \_\_\_\_\_ concluse un contratto di cessione a titolo di eredità futura con la figlia X. \_\_\_\_\_ (act. TD.III.27), cedendole fra l'altro la sua parte (½) di comproprietà alla parcella no. 61/5 di possesso vecchio. Sotto il titolo di altre disposizioni contrattuali figurava anche la clausola seguente: "[...]"

## **E. 6**

Contro questo decreto è ammesso l'appello (art. 308 segg. CPC). L'appello, scritto e motivato, dev'essere proposto al Tribunale cantonale dei Grigioni, Postgasse [recte: Poststrasse 14], 7000 Coira entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata motivata o dalla notificazione a posteriori della motivazione. Dev'essergli allegata la decisione impugnata (art. 311 CPC in unione all'art. 7 LACPC). La decisione sulle spese può essere impugnata indipendentemente mediante reclamo (art. 110 in unione all'art. 319 segg. CPC). Esso deve essere proposto, in forma scritta e motivata, innanzi al Tribunale cantonale dei Grigioni, Postgasse [recte: Poststrasse 14], 7000 Coira, entro 30 giorni dalla notifica (art. 321 cpv. 1 und [recte: e] 3 in unione all'art. 7 LACPC).

### **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).

#### **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. 8936 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. 8938 e 8933. 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. 8933 in suo favore e l'attribuzione del fondo no. 8938 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

pagina 33 — 44 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. 3636 e che per motivi di equità l'altro edificio (stalla con fienile) no. d'ass. 3637 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 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. 8933 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. 8933. L'indennizzo di cui alla 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. 8938 (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 inedita no. 8945 (finora interamente in proprietà dell'appellato), misurante 8'806 m<sup>2</sup> (di cui 3'539 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 1'000 m<sup>2</sup> con l'edificio no. d'ass. 3637,

pagina 34 — 44 quest'ultimo non servendo più a scopi agricoli. 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 6'468 m<sup>2</sup> (■ di 11'202 m<sup>2</sup> – 1'000 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. 6.2**

Si ricorda nuovamente (cfr. consid. 3.4. supra) che nell'occorrenza non è (più) in questione l'edificio no. d'ass. 3636 situato sulla nuova particella no. 8936, 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. 8936, 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. 8936. 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. 8933 e 8938. La particella no. 8933 con la stalla no. d'ass. 3637, 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 inedito e prevalentemente forestale della particella no. 8938, i rapporti di proprietà attuali sono uguali a quelli dell'altra particella (■ in proprietà dell'appellato e ■ in proprietà dell'appellante). La particella no. 8938 misura complessivi 1'268 m<sup>2</sup> (act. B.4.b), la particella no. 8933 ne comporta invece 11'202 m<sup>2</sup> (act. B.4.c).

### **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 dell'azione reale doppia, costituita dall'azione di accertamento fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC,

pagina 35 — 44 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. 8933, la particella no. 8938 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. 8933, la particella no. 8938 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).

pagina 36 — 44

#### **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 questa 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 (1'268 m<sup>2</sup>), alla particella no. 8938 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. 8933 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 ci si può rifare per la problematica in rassegna. Non s'intravede difatti perché dovrebbe essere

pagina 37 — 44 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. 8933 sia la no. 8938, non possono essere divise in natura se non con un'autorizzazione del Dipartimento 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 comproprietà 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.

#### **E. 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.

##### **E. 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).

##### **E. 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 comproprietà, 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

pagina 38 — 44 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 comproprietà 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). 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).

##### **E. 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 comproprietari 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/JÜRIG WICHTERMANN, op. cit., n. 1 segg. ad art. 651 CC; PAUL- HENRI STEINAUER, op. cit., n. 1188 segg.).

#### **E. 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

pagina 39 — 44 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 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 constatato 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. 8933 (ma non la particella no. 8938, 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

pagina 40 — 44 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. 8933 e 8938 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. 61/5). 7. Le spese giudiziarie sono composte dalle spese processuali e dalle spese ripetibili (art. 95 cpv. 1 CPC). Sono spese processuali innanzitutto gli esborsi forfettari per la decisione e le spese dell'assunzione delle prove (art. 95 cpv. 2 CPC). Se statuisce essa stessa ai sensi dell'art. 318 cpv. 1 lett. b CPC, l'autorità giudiziaria superiore pronuncia anche sulle spese giudiziarie della procedura di prima istanza (art. 318 cpv. 3 CPC). Le spese processuali di entrambe le sedi vanno fissate e ripartite d'ufficio (art. 105 cpv. 1 CPC). Poco importa quindi che l'appellante non abbia motivato la richiesta di nuova ripartizione delle spese, come censura l'appellato. Parimenti, il giudice assegna d'ufficio le ripetibili secondo le tariffe cantonali (art. 105 cpv. 2 e art. 96 CPC). La parte prevalente ha difatti diritto a un'indennità a titolo di ripetibili in primo luogo per le spese necessarie e quelle per la rappresentanza professionale in giudizio (art. 95 cpv. 3 CPC). Questa va versata dalla parte soccombente. A tale fine, le parti possono – ma non devono – presentare una nota delle loro spese. Qualora tralascino di farlo, spetta al giudice fissare d'ufficio l'importo concreto dell'indennità, adeguato alle circostanze del caso.

#### **E. 7**

(Comunicazioni)" I primi giudici ritennero essenzialmente che non vi sarebbe nulla che ostacoli lo scioglimento della proprietà. Non vi sarebbe alcun negozio giuridico che vieti la soppressione della proprietà e non si sarebbe in presenza di un oggetto destinato a un fine durevole, quale ad esempio una strada d'accesso in proprietà che serva più fondi. Di conseguenza i presupposti per lo scioglimento di cui all'art. 650 cpv. 1 CC risulterebbero adempiuti. Non si potrebbe nemmeno affermare che la richiesta di scioglimento della proprietà sia stata inoltrata in un momento inopportuno ai sensi dell'art. 650 cpv. 3 CC. Difatti eventuali inconvenienti che potrebbero risultare alla convenuta dallo scioglimento della proprietà non sarebbero un motivo sufficiente per

escludere la soppressione della comproprietà. Inoltre, per quanto umanamente comprensibili, dei puri motivi soggettivi quali un legame affettivo con l'edificio in comproprietà o la

pagina 8 — 44 circostanza che si tratti di un bene di famiglia non basterebbero a giustificare il mantenimento della comproprietà. Nell'evenienza la divisione in natura sarebbe fattibile, essendovi due immobili e una proposta per la ripartizione del terreno sulla base della nuova misurazione catastale. Per questa divisione occorrerebbe orientarsi dapprima alla nuova assegnazione e in un secondo passo procedere alla creazione di una nuova particella per il fabbricato no. d'ass. 3637. In seguito le particelle andrebbero attribuite alle parti, fissando poi il conguaglio di eventuali divergenze, qualora il valore delle due nuove particelle non dovesse essere uguale. Dato che nell'occorrenza l'attore avrebbe rinunciato a far valere alcuna pretesa sotto questo titolo, la questione inerente il conguaglio sarebbe da ritenersi liquidata. La ripartizione del terreno circostante, considerato il valore esiguo a esso attribuibile rispetto a quello dei fabbricati, non inciderebbe sul calcolo. In conclusione le spese giudiziarie andrebbero a carico della convenuta. In rettifica di quanto fissato nella prima versione del dispositivo, comunicato il 3 maggio 2012, i primi giudici dichiararono che non s'imporrebbe l'inclusione nel dispositivo delle corrispondenti superfici secondo la nuova assegnazione, essendo queste da ritenersi virtuali e quindi non oggetto della presente vertenza. Andrebbe preferita, anzi, l'omissione di qualsiasi riferimento alla nuova assegnazione. G. X.\_\_\_\_\_ ha interposto appello al Tribunale cantonale contro questa decisione in data 28 settembre 2012 (act. A.1), chiedendo quanto segue: "1. La sentenza impugnata è annullata. 2. L'istanza concernente lo scioglimento di comproprietà è respinta. 3. Spese, tasse e ripetibili per entrambe le procedure a carico della controparte." Con comunicazione al Tribunale cantonale dei Grigioni del 17 ottobre 2012 l'avv. Christian Clopath ha informato di patrocinare d'ora in avanti l'appellante (act. D.3), allegando la procura (act. B.0). H. Invitato a presentare osservazioni con ordinanza (recte: decreto) del 2 ottobre 2012 (act. D.2), il 23 ottobre 2012 l'appellato Y.\_\_\_\_\_ ha proposto la reiezione integrale dell'appello, con conferma della decisione di prima istanza, protestando spese e ripetibili per tutte le procedure (act. A.2). I. Su invito del presidente della Prima Camera civile del 26 febbraio 2013 (act. D.6), l'ormai unificato Ufficio del registro fondiario Valposchiavo ha indicato in data

### **E. 7.1**

Nell'occorrenza la ripartizione delle spese processuali per la procedura di conciliazione può rimanere invariata, l'attore qui appellato essendo stato obbligato a sostenere i costi dell'autorizzazione ad agire di CHF 150.00 e le altre spese di CHF 300.00 essendo state ripartite equamente fra le parti. L'attore che aveva prestato un anticipo di CHF 300.00 ha dunque già saldato le sue spese

pagina 41 — 44 processuali. La convenuta dovrà quindi ancora versare i suoi CHF 150.00, nella misura in cui non lo abbia ancora fatto.

### **E. 7.2**

Vista la decisione di questa Corte che ha ritenuto che la decisione di prima istanza va annullata, ma che sarebbe stato possibile che una parte dell'azione avrebbe potuto avere esito positivo, se fosse stato disposto un modo di scioglimento diverso, in applicazione dell'art. 106 cpv. 2 CPC le spese della procedura dinanzi al Tribunale distrettuale Bernina di complessivi CHF 5'400.00 vanno distribuiti in ragione di ■ o CHF 3'600.00 a carico

dell'attore. In questa misura sono compensate con l'anticipo da lui già versato di CHF 1'500.00, cosicché all'attore restano da pagare CHF 2'100.00 al Tribunale distrettuale Bernina. Per il resto, cioè ■ o CHF 1'800.00, le spese di primo grado restano a carico della convenuta. Non si impone intanto una modifica del importo totale di CHF 5'400.00, parendo questo ragionevole e adeguato. Analogamente vanno distribuite le spese ripetibili. L'attore deve rifondere circa ■ delle spese ripetibili della convenuta e viceversa lei circa ■ delle ripetibili di lui per quella sede, essendo egli divenuto ormai parte soccombente per approssimativamente tale proporzione. L'avv. Fabrizio Visinoni, allora patrocinatore della convenuta, aveva presentato una nota d'onorario il 21 dicembre 2011 (act. TD.IV.2), facendo valere 9.5 ore contabili da CHF 270.00 l'una, per complessivi CHF 2'896.50 (IVA inclusa). Tale importo totale pare congruo e può essere ammesso quale base di calcolo, cosicché l'attore dovrà rifondere un importo forfettario di CHF 2'000.00. L'avv. Martino Luminati a suo turno aveva chiesto con nota d'onorario del 7 marzo 2012 (act. TD.IV.1a) un importo complessivo di 9'385.85, composto da CHF 8'437.50 di onorario, CHF 253.10 di spese varie e CHF 695.25 di IVA, mentre invece il Tribunale distrettuale Bernina gli ha riconosciuto unicamente CHF 7'500.00 (spese e IVA incluse). Questa decisione può essere mantenuta. Dei CHF 7'500.00 perciò la convenuta è tenuta a versarne ■ o CHF 2'500.00 all'attore. La differenza fra i due importi fissati essendo relativamente esigua (CHF 2'000.00 da versare alla convenuta e CHF 2'500.00 da versare all'attore, cioè CHF 500.00 effettivamente da pagare all'attore), e considerato l'esito assai particolare del caso in rassegna, secondo equità si giustifica compensare interamente le spese ripetibili per la procedura di prima istanza.

### **E. 7.3**

In considerazione di tutti gli elementi del caso in giudizio le spese processuali della presente procedura d'appello sono fissate a CHF 4'500.00. Per i

pagina 42 — 44 motivi esposti, esse vanno a carico dell'appellato prevalentemente soccombente nella stessa misura, cioè ■ o CHF 3'000.00. Per il resto, ossia CHF 1'500.00, vanno a carico dell'appellante. L'importo complessivo va tuttavia compensato con l'anticipo di CHF 4'000.00 versato dall'appellante, concedendole il diritto di regresso nella misura di CHF 2'500.00 nei confronti dell'appellato. L'appellato deve dunque versare CHF 500.00 direttamente al Tribunale cantonale e CHF 2'500.00 all'appellante, mentre l'appellante non deve più pagare nulla. La stessa ripartizione proporzionale deve valere per le spese ripetibili. L'appellante è tenuta a rifondere all'appellato un'indennità a titolo di ripetibili di detta entità anche per questa sede, ovvero ■ del importo riconoscibile, e viceversa l'appellato deve pagare all'appellante ■ delle sue (di lei) spese ripetibili ammesse. L'appellante pare aver presentato l'appello di persona, firmandolo lei stessa. Pochi giorni dopo l'inoltro della memoria d'appello, però, l'avv. Christian Clopath ha comunicato di patrocinare d'ora in avanti l'appellante. In seguito egli non ha trasmesso una nota d'onorario. L'indennità a titolo di ripetibili va dunque fissata d'ufficio. Nell'evenienza pare equo aggiudicargli un'indennità forfettaria di CHF 3'000.00 (spese e IVA incluse), tenendo conto anche del dispendio avuto per l'udienza di conciliazione. Per ciò che attiene all'avv. Martino Luminati, ormai defunto, pure lui non ha presentato una nota d'onorario. In considerazione delle varie memorie scritte e accertamenti fatti si giustifica aggiudicargli anche a lui un'indennità forfettaria di CHF 3'000.00 (spese e IVA incluse). Di conseguenza, dopo compensazione degli importi, l'appellato dovrà versare all'appellante CHF 1'000.00 di spese ripetibili per questa sede.

**E. 8**

L'8 novembre 2014 è deceduto l'avv. Martino Luminati, fino ad allora patrocinatore dell'appellato. La comunicazione della presente decisione è di conseguenza fatta direttamente all'appellato, come da lui richiesto telefonicamente e confermato con scritto del 21 gennaio 2015 (act. D.20) e in sede d'udienza di conciliazione, avendo prediletto di non (ancora) nominare un nuovo patrocinatore.

pagina 43 — 44 III. La Prima Camera civile decide:

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