

GR_GERICHTE ZK1 2021 144 vom 3. Februar 2023

GR Gerichte, 2023-02-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK1_2021_144

FR: GR_GERICHTE ZK1 2021 144 du 3 février 2023

IT: GR_GERICHTE ZK1 2021 144 del 3 febbraio 2023

Regeste

provvedimenti cautelari | Berufung ZGB Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Aspetti processuali 1.1.1. Ai sensi dell'art. 308 cpv. 1 lett. b CPC le decisioni di prima istanza in materia di provvedimenti cautelari sono impugnabili mediante appello. In controversie patrimoniali l'appello è tuttavia ammissibile soltanto laddove il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione impugnata sia di almeno CHF 10'000.00 (art. 308 cpv. 2 CPC). Se la domanda non verte su una determinata somma di denaro e le parti non si accordano in merito oppure le loro indicazioni in proposito sono manifestamente errate, il valore litigioso è determinato dal giudice (art. 91 cpv. 2 CPC).

1.1.2. Le parti non si sono accordate in merito al valore litigioso e non si sono nemmeno espresse a tal riguardo nella procedura di prima istanza; anche il giudice di prime cure non si è pronunciato sulla questione, indicando tuttavia che contro la decisione impugnata potesse essere interposto appello (act. B.3, dispositivo n. 6). In sede d'appello l'appellante sostiene che la soglia dell'appellabilità sia ampiamente superata, essendo deducibile già dal valore locativo dell'immobile – la cui pigione ammonterebbe a CHF 72'000.00 annui, spese di gestione escluse – che il valore del contenzioso relativo al possesso dell'appartamento al primo piano, nonché dei locali a uso comune, si attesti perlomeno a CHF 30'000.00 (act. A.1, n. II.A.2.1). Gli appellati ritengono invece che il gravame sia irricevibile o, semmai, ricevibile soltanto come reclamo, avendo l'appellante omissso di produrre elementi a sostegno dell'esistenza di un eventuale pregiudizio a lui incombente, tantomeno del valore del medesimo. Anche a voler ammettere che l'appellante abbia subito un pregiudizio dalla decisione impugnata, il valore litigioso non raggiungerebbe la soglia dell'appellabilità (act. A.2, n. 12).

1.1.3. L'ammissibilità del gravame – e pertanto anche il raggiungimento della soglia di appellabilità – è esaminata d'ufficio (art. 60 CPC; DTF 142 III 145 con-

E. 1.2

L'appello, scritto e motivato, dev'essere proposto al Tribunale cantonale dei Grigioni (art. 7 cpv. 1 LACPC [CSC 320.100]) – in seno al quale è competente la Prima Camera civile (art. 6 cpv. 1 lett. a OOTC [CSC 173.100]) – entro 10 giorni dalla notificazione della decisione motivata, giacché la medesima è stata pronunciata in procedura sommaria (art. 311 cpv. 1 CPC in combinato disposto con l'art. 314 cpv. 1 CPC). Essendo stato interposto il 22 settembre 2021 contro una decisione notificata in data 13 settembre 2021, l'appello si rivela tempestivo.

1.3.1. L'atto d'appello deve esporre i motivi per i quali la decisione impugnata è ritenuta errata. Non è sufficiente reiterare la propria interpretazione dei fatti, limitarsi a riprodurre le proprie conclusioni senza un esame approfondito delle motivazioni della

decisione impugnata o rivolgere critiche di carattere generale contro la stessa (DTF 138 III 374 consid. 4.3.1). È in altre parole richiesta la designazione precisa dei passaggi contestati e delle prove sulle quali si fondano le critiche addotte (TF 4A_474/2013 del 10.3.2014 consid. 3.1 segg.). 1.3.2. La motivazione generale del gravame non dà adito a osservazioni. Il tribunale non entra tuttavia nel merito delle singole censure rimaste insufficientemente motivate.

E. 1.4

La legittimazione dell'appellante e i motivi d'appello non danno adito a osservazioni. L'appello è pertanto tempestivo e ricevibile in ordine.

E. 1.5

Un esame dell'ammissibilità dei nuovi mezzi di prova presentati dall'appellante in questa sede (cfr. act. A.1 n. II.A.7 e documenti ivi menzionati) si rivela superfluo, risultando i medesimi – come in seguito illustrato – irrilevanti ai fini del giudizio.

E. 1.6

Al gravame è già stato concesso l'effetto sospensivo con decreto del 24 settembre 2021. 2. Oggetto del contenzioso e osservazioni preliminari 2.1. Il presente contenzioso verte sulla restituzione cautelare agli appellati del possesso dell'appartamento al primo piano dell'immobile e del (co-)possesso dei locali a uso comune dello stesso. 2.2. Le censure dell'appellante s'incentrano in primo luogo sulla domanda di sapere se gli appellati siano verosimilmente (co-)possessori dei locali le cui serrature sono state da lui cambiate (consid. 3 infra). Egli sostiene inoltre di aver saputo giustificare immediatamente il sussistere di un suo diritto prevalente, dimostrando

E. 5

/ 20 sid. 5.3). Non è in altre parole necessario approfondire, come postulato dagli appellati, se l'appellante abbia effettivamente prodotto elementi sufficienti a sostegno dell'appellabilità della decisione e della ricevibilità del suo gravame. Le azioni possessorie sono di natura patrimoniale (fra tante TF 5A_944/2012 del 27.2.2013 consid. 1; 5A.458/2010 del 9.9.2010 consid. 1.2; 5A_453/2007 del 3.10.2007 consid. 1). Laddove – come nella fattispecie, cfr. consid. 2 infra – il possesso stesso è oggetto del contenzioso, il valore litigioso di simili cause corrisponde al valore di mercato della cosa il cui possesso è stato sottratto (DTF 40 II 559 consid. 1; Martin H. Sterchi, in: Hausheer/Walter [edit.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Berna 2012, n. 18a ad art. 91 CPC; Pierre-Yves Marro, in: Duss Jacobi/Marro [edit.], Klagen und Rechtsbehelfe im Zivilrecht, Basilea 2016, n. 12.29; in relazione a casi come quello in esame – in cui la sottrazione del possesso non è di natura prettamente temporanea – si esprime in tal senso anche Pascal Pichonnaz, in: Pichonnaz/Foëx/Piotet [edit.], Commentaire romand, Code civil II, Basilea 2016, n. 27 ad art. 927 CC). Sia considerando oggetto del contenzioso l'intero immobile, sia considerando tale soltanto l'appartamento sito al primo piano dello stesso, la soglia dell'appellabilità risulta raggiunta e addirittura ampiamente ecceduta. Lo stesso vale per la soglia di valore litigioso necessaria per l'interposizione di un ricorso in materia civile al Tribunale federale. Alcune dottrine minoritarie sostengono che il valore litigioso non corrisponda al valore di mercato della cosa il cui possesso è stato sottratto, bensì al valore del possesso della medesima (Wolfgang Ernst, in: Geiser/Wolf [edit.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 6° ed., Basilea 2019, n. 42 note introduttive ad art. 926- 929 CC; per una posizione di mediazione tra tale dottrina minoritaria e la dottrina

dominante cfr. François Bohnet, *Actions civiles – Conditions et conclusions*, Basilea 2014, § 54 n. 12) oppure al valore del diritto in base al quale il possesso sottratto veniva asseritamente esercitato (Nicolas Fuchs, *Die Besitzschutzklagen nach Art. 927 ff. ZGB*, Zurigo 2018, n. 395-398 e n. 527). Anche in tal caso la decisione in esame si rivelerebbe tuttavia appellabile, posto come già soltanto il valore locativo (proprio) di un simile appartamento a H._____ – e a maggior ragione di un intero immobile di quattro piani in tale località – eccederebbe, capitalizzandone l'ipotetica pigione anche solo su un periodo di alcuni mesi, sia la soglia dell'appellabilità, sia quella del ricorso in materia civile al Tribunale federale. 1.1.4. Da quanto precede discende che il presente gravame è, in linea di principio, ricevibile come appello.

E. 5.1

L'appellante lamenta infine che la misura cautelare disposta non sia proporzionale. Le motivazioni addotte a tal riguardo dal giudice di prime cure sarebbero inconsistenti. Gli appellati disporrebbero infatti di altre possibilità di soggiorno in Engadina Alta e non avrebbero pertanto bisogno di accedere ai locali le cui serrature sono state sostituite. In quanto conduttore dell'immobile, l'appellante potrebbe inoltre disporre a proprio piacimento, nel rispetto delle disposizioni legali e del contratto di locazione (act. A.1, n. II.C.3.4). 5.2.1. Posto come, perlomeno prima facie, il possesso appare esser stato illecitamente sottratto (cfr. consid. 3 e 4 supra), quanto ordinato dal giudice di prime cure dev'essere considerato ineccepibile. In relazione alla prima motivazione della censura in esame è infatti doveroso rilevare che la reintegra nel possesso tramite consegna delle chiavi costituisce l'unica misura adeguata al fine di rimediare a un'eventuale sottrazione illecita del potere effettivo su una cosa. Non si comprende quale altra misura avrebbe potuto ordinare il giudice di prime cure una volta stabilito che i presupposti per una reintegra cautelare nel possesso erano nella fattispecie adempiuti. Del resto, neppure l'appellante ha indicato possibili alternative. Ne consegue che la prima linea argomentativa dell'appellante, oltre a non costituire una motivazione sufficiente ai sensi della giurisprudenza citata in precedenza (cfr. consid. 1.3 supra), rivelandosi così irricevibile, neppure inficia la decisione del primo giudice, ragion per cui andrebbe in ogni caso respinta nel merito. 5.2.2. Limitandosi l'appellante nell'ambito della seconda linea argomentativa citata a un rimando generale alla propria asserita qualità di locatario esclusivo dell'intero immobile e al diritto prevalente che da tale circostanza deriverebbe, il medesimo omette anche in tal caso di motivare in maniera sufficiente la propria censura, la quale dev'essere pertanto dichiarata irricevibile (cfr. consid. 1.3 supra). Non avendo egli nemmeno saputo giustificare immediatamente il suo asserito diritto prevalente ai sensi dell'art. 927 cpv. 2 CC (cfr. consid. 4 supra), la censura andrebbe in ogni caso respinta nel merito.

E. 5.3

Nella misura in cui dovesse rivelarsi ricevibile, la censura relativa alla proporzionalità dell'adozione del provvedimento cautelare dev'essere pertanto respinta. 6. Pregiudizio difficilmente riparabile Anche volendo ammettere che l'appellante abbia lamentato altresì l'assenza di un pregiudizio difficilmente riparabile quale requisito per l'adozione della misura cautelare (cfr. segnatamente act. A.1, n. II.A.6, riferito tuttavia alla richiesta di concessione dell'effetto sospensivo al gravame), tale censura si rivela insufficientemente motivata (cfr. consid. 1.3 supra). Di conseguenza, non essendo nemmeno lamentato – tantomeno censurato in conformità ai precitati requisiti di motivazione – alcun errore relativo agli ulteriori requisiti necessari per l'adozione di misure provvisorie (cfr. consid.

2.4 supra), la liceità del provvedimento cautelare ordinato dall'istanza precedente dev'essere confermata. 7. Spese giudiziarie

E. 6

/ 20

E. 7

/ 20 l'esistenza di un contratto di locazione relativo all'intero immobile da esso stipulato con la società (consid. 4 infra). L'appellante censura infine la proporzionalità della misura cautelare in esame (consid. 5 infra). 2.3.1. Le azioni possessorie mirano a ripristinare o a mantenere lo stato di fatto anteriore (DTF 133 III 638 consid. 2; Jörg Schmid/Bettina Hürlimann-Kaup, Sa- chenrecht, 5° ed., Zurigo 2017, n. 232; Thomas Sutter-Somm, Schweizerisches Privatrecht V/1, Eigentum und Besitz, 2° ed., Basilea 2014, n. 1309, entrambi con rimando alla pemia latina "quieta non movere"). Nella procedura giudiziaria delle azioni possessorie occorre in linea di principio separare la questione del possesso (inteso come potere effettivo su una cosa, cfr. art. 919 cpv. 1 CC) dalla questione del diritto sulla medesima cosa, in particolare del diritto di recare pregiudizio al possesso. Nell'azione di reintegra, a differenza dell'azione di manutenzione (ex art. 928 CC), il convenuto può tuttavia far valere un suo diritto prevalente, nella misura in cui sappia immediatamente giustificarlo (art. 927 cpv. 2 CPC; cfr. sul tutto TF 5D_92/2017 del 11.9.2017 consid. 2). 2.3.2. Il Tribunale federale ha anche già avuto modo di precisare i predetti principi in relazione a costellazioni di possesso collettivo, ossia di possesso comune o – come occorre potenzialmente nella fattispecie da esaminare (cfr. consid. 3 infra) – di co-possesto (TF 5A_8/2010 del 10.3.2010 consid. 4.4.1; "Tout possesseur collectif (copossesseur ou possesseur commun) peut exercer une action possessoire contre un autre possesseur collectif qui troublerait sa possession ou l'en priverait [...]. Le litige ne doit toutefois pas concerner les rapports juridiques des possesseurs collectifs entre eux [...], les actions possessoires visant en effet exclusivement la protection de la possession en tant que maîtrise de fait"; 5P.220/2000 del 6.9.2001 consid. 2a: "Ansprüche [aus Besitzschutz] können sich auch aus Mit- oder Gesamtbesitz ergeben und sich gegen die anderen Mit- oder Gesamtbesitzer richten [...], vorausgesetzt, der Streit betreffe nicht die Rechtsbeziehung der Mit- oder Gesamtbesitzer"). Qualora un possesso esercitato collettivamente sia stato sottratto da un possessore collettivo a un altro di essi, l'azione di reintegra può essere promossa nella misura in cui l'atto d'illecita violenza sia avvenuto contro una suddivisione precedentemente univoca delle sfere di potere effettivo sulla cosa (Sutter-Somm, op. cit., n. 1320). Una locataria può ad esempio agire in tal modo contro una sua collocataria che ha sostituito le serrature dell'appartamento comunemente locato, rifiutandosi di consegnarne le chiavi (Cour de justice civile GE del 7.3.1969, in: SJ 93/1971, pagg. 236 segg., consid. 3); la stessa conclusione è stata raggiunta dal Tribunale federale nel valutare il rapporto tra un comodatario e il suo comodante, quando quest'ultimo è allo stesso tempo locatario (o propieta-

E. 7.1

La tassa di giustizia è fissata e ripartita d'ufficio (art. 105 cpv. 1 CPC). Giu- sta l'art. 9 cpv. 1 OECC (CSC 320.210), il Tribunale cantonale riscuote una tassa di giustizia in procedure d'appello compresa tra CHF 1'000.00 e CHF 30'000.00. In considerazione di tutti gli elementi, segnatamente del dispendio temporale cagio- nato, si giustifica fissare la tassa di giustizia in CHF 4'000.00. Poiché in sede di appello l'appellante è risultato integralmente

soccombente, la tassa di giustizia dev'essere posta nella medesima misura a suo carico (art. 106 cpv. 1 CPC).

E. 7.2

Il Tribunale cantonale stabilisce d'ufficio e discrezionalmente le ripetibili, ove le medesime siano state protestate (art. 105 cpv. 2 e art. 96 CPC; art. 2 cpv. 1 OOA [CSC 310.250]; DTF 139 III 334 consid. 4.3). Gli appellati hanno protestato le ripetibili (act. A.2, petito n. 4), senza presentare tuttavia una nota spese. Si rileva infine che le tariffe orarie da essi pattuite con i patrocinatori nell'accordo sull'onorario inoltrato (act. G.4; act. TR V.2 [correttamente: act. TR VI.2]) eccedono il limite riconoscibile nel rispetto delle normative cantonali applicabili (cfr. segnatamente art. 3 cpv. 1 OOA). Per la stesura degli allegati di causa inoltrati in questa sede – la cui lunghezza appare ragionevole –, nonché per la relativa lettura degli atti e le necessarie ricerche, si giustifica riconoscere un dispendio temporale di 15 ore di lavoro. Alla tariffa oraria massima riconoscibile per avvocati patentati, di CHF 270.00

E. 8

/ 20 rio) dell'immobile il cui uso dovrebbe costituire possesso (TF 5P.19/2006 del 20.3.2006 consid. 2, secondo paragrafo: "L'intimé avait ainsi la maîtrise effective de l'appartement. Le fait [...] que le recourant détenait un double des clés et bénéficiait aussi de la possession n'y change rien. Il s'ensuit que, en procédant au changement de la serrure en l'absence et sans le consentement de l'intimé, le recourant a illicitement usurpé la possession. C'est en vain que le recourant invoque un droit préférable en sa qualité de locataire de l'appartement [...]"). 2.4. Il tribunale ordina provvedimenti cautelari laddove l'istante abbia reso verosimile che un suo diritto sia leso o minacciato di esserlo, che tale lesione sia atta ad arrecargli un pregiudizio difficilmente riparabile e che il provvedimento cautelare richiesto sia necessario – ossia urgente e proporzionale – al fine di prevenire detto pregiudizio (art. 261 cpv. 1 CPC). Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale un fatto è reso verosimile già quando vi sono elementi a favore dello stesso, anche qualora il giudice non possa escludere che esso non si sia verificato (DTF 140 III 610 consid. 4.1, con rimandi giurisprudenziali). Non è necessario che il pregiudizio paventato sia più grave o più probabile del pregiudizio potenzialmente cagionato alla controparte in caso di adozione della misura cautelare (cfr. DTF 139 III 86 consid. 5). L'esame sommario cui la controversia è in tal modo sottoposta non ne permette una definitiva risoluzione, costituendo una valutazione prettamente provvisoria (DTF 138 III 232 consid. 4.1.1). 3. (Co-)Possesso dei locali in esame da parte degli appellati 3.1. Riassunto delle relative censure L'appellante critica innanzitutto la conclusione del giudice di prime cure, secondo cui gli appellati avrebbero reso verosimile di esser stati da tempo possessori almeno dell'appartamento sito al primo piano dell'immobile, essendo state loro consegnate le chiavi necessarie al fine di esercitare il potere effettivo sullo stesso. La conclusione del primo giudice contrasterebbe con i fatti allegati e le prove addotte (act. A.1, n. II.C.2.1 e II.C.2.2, incipit). L'appellante censura in primo luogo che il giudice di prime cure avrebbe accertato in modo errato i fatti relativi alla ripartizione delle chiavi dell'immobile, rispettivamente delle chiavi di determinati locali del medesimo. Dovrà essere inoltre esaminata la questione, altresì lamentata dall'appellante, della mancata considerazione da parte dell'istanza precedente della circostanza che gli appellati non avrebbero soggiornato nell'immobile per diversi mesi (consid. 3.2 infra). Con entrambe le predette censure l'appellante mira essenzialmente a confutare la tesi del primo

E. 9

/ 20 giudice secondo cui l'esercizio del potere effettivo sull'oggetto del presente contenzioso da parte degli appellati sarebbe stato reso verosimile. Egli censura quindi un errato accertamento dei fatti in relazione alla volontà di esercitare il potere effettivo degli appellati (cosiddetto "animus possidendi"; con- sid. 3.3 infra). Occorre infine pronunciarsi sulla censura dell'appellante relativa al titolo in base al quale gli appellati sarebbero divenuti possessori dell'oggetto del presente conten- zioso, censura quest'ultima concernente primariamente l'obiezione per cui le do- nazioni di 50% delle azioni della società dalla nonna alla madre degli appellati e poi in favore dei medesimi non costituirebbero un valido titolo per l'ottenimento del possesso e la domanda di sapere se, invece, tale relazione tra gli appellati e l'og- getto del presente contenzioso sia sorta già semplicemente tramite l'utilizzo a sco- po di villeggiatura del medesimo (consid. 3.4 infra). L'appellante sostiene che, non essendo mai stati possessori, gli appellati non sa- rebbero stati legittimati a proporre un'istanza volta a tutelare il loro asserito "diritto di possesso" (act. A.1, n. II.C.3.1). 3.2. Potere effettivo degli appellati sui locali in esame 3.2.1. A mente dell'appellante non sarebbe stato reso verosimile che gli appellati abbiano disposto delle chiavi della porta d'entrata e di quelle dei locali siti al primo piano dell'immobile, esercitando in tal modo un potere effettivo sui locali in esame. Comprovato sarebbe unicamente – in virtù di diverse dichiarazioni agli atti – che nessuna delle persone legate alla società sia stata in grado di stabilire quante chiavi fossero in circolazione e chi fossero i detentori delle stesse, ragion per cui non sussisterebbero nemmeno prove atte a rendere verosimile che gli appellati abbiano generalmente disposto di chiavi (act. A.1, n. II.C.2.2.4, pag. 9). Nemmeno il pluriennale utilizzo dei locali durante le ferie e i fine settimana renderebbe vero- simile il possesso degli appellati, comprovando invece che i medesimi sarebbero stati meri ospiti della società proprietaria dell'immobile. La dichiarazione del pre- cedente amministratore secondo cui il 28 febbraio 2020 la villa sarebbe stata "vuo- ta da diversi mesi" sarebbe riconducibile alla circostanza che gli appellati dispor- rebbero di un'altra abitazione di loro proprietà nella stessa strada dell'immobile in esame, nonché di un appartamento a Celerina. Non sussisterebbero peraltro pro- ve che essi abbiano concesso in locazione tali abitazioni a terzi (act. A.1, n. II.C.2.2.2).

E. 10

/ 20 L'appellante lamenta inoltre che i lavori di sgombero degli averi degli appellati non avrebbero richiesto un intervento di cinque giorni, come invece ritenuto dal giudice di prime cure. Lo scritto del 10 settembre 2020 dimostrerebbe lo svolgimento di tali lavori tra il 27 agosto 2020 e il 1° settembre 2020. I lavori sarebbero stati eseguiti da un'impresa specializzata la quale avrebbe necessitato di 14 ½ ore per stoccare, traslocare e immagazzinare i rimanenti effetti personali degli appellati. Proprio le fotografie inoltrate dagli appellati stessi mostrerebbero l'entità trascurabile degli effetti personali degli stessi rimasti nell'immobile. Non si comprenderebbe per qua- le ragione il giudice di prime cure sia giunto a tal riguardo alla conclusione che gli appellati avrebbero arredato l'appartamento a scopo abitativo (act. A.1, n. II.C.2.2.3). 3.2.2. Gli appellati sostengono invece che il loro esercizio di potere effettivo sull'- oggetto del presente contenzioso, cessato solamente in seguito alle misure unila- teralmente adottate dall'appellante, sarebbe ampiamente dimostrato (act. A.2, n. 65, con rimandi all'istanza e alla replica, nonché alle prove ivi inoltrate; act. A.2, n. 71). In merito alla questione del possesso delle chiavi gli appellati obiettano inoltre che l'appellante non avrebbe in precedenza contestato tale circostanza (act.

A.2, n. 65 e 66), sostenendo in tal modo essenzialmente che si tratti di un novum impropriamente detto. Gli appellati avrebbero in ogni caso disposto delle chiavi in totale autonomia, non solo temporaneamente o per saltuari soggiorni di villeggiatura (act. A.2, n. 69, con rimando alla documentazione fotografica e alla corrispondenza elettronica allegate all'istanza, act. TR II.12 e act. TR II.13; cfr. l'allegazione in act. TR I.1, n. 27). La censura dell'appellante contraddirebbe infine le sue argomentazioni relative allo sgombero degli effetti personali degli appellati dall'appartamento, posto come, ove gli appellati non avessero effettivamente di- sposto delle chiavi, l'appartamento non avrebbe nemmeno potuto contenere effetti personali – mobili ed elettrodomestici – di loro proprietà (act. A.2, n. 67). Già l'at- to di mettere a disposizione un appartamento, sia anche soltanto per le vacanze, conferirebbe peraltro il possesso sui relativi locali (act. A.2, n. 70). Le prove offerte a suffragio delle allegazioni relative allo sgombero degli immobili sarebbero quindi a loro volta nova impropriamente detti e, come tali, il loro inoltro si rivelerebbe tardivo (act. A.2, n. 59). Sarebbero stati in ogni caso sgomberati an- che mobili ed elettrodomestici, come si evincerebbe dalle dimensioni del veicolo utilizzato e da una lettera del patrocinatore degli appellati allegata all'appello (cfr. act. A.2, n. 60-63). 3.2.3. La verosimiglianza del fatto che gli appellati abbiano risieduto già numerose volte nel corso di diversi anni nella casa non può essere seriamente messa in

E. 11

/ 20 dubbio. A comprova della predetta circostanza gli appellati avevano segnatamente offerto all'istanza precedente, oltre ad alcune fotografie ritraenti la loro famiglia nei locali in esame (non datate e pertanto dal valore probatorio limitato), diverse fatture ricevute da C._____. Tali fatture rendono verosimile che almeno quest'ultimo abbia effettivamente soggiornato nella casa di villeggiatura nel novembre 2013, nel marzo 2015, nonché tra i mesi di aprile e maggio del 2020, avendo egli indica- to a terzi l'indirizzo dell'immobile come proprio recapito postale (act. TR II.12 e act. TR II.13; cfr. l'allegazione in act. TR I.1, n. 27). La conclusione che gli appellati abbiano sovente risieduto – in modo non prettamente saltuario – nei locali in esa- me s'impone peraltro anche tenendo conto di quanto emerge dal verbale dell'as- semblea generale, redatto dall'amministratore e presidente d'assemblea K.____ e dalla segretaria d'assemblea L._____. Da tale documento si evince che l'ammi- nistratore aveva ivi sostenuto che: "[...] in base alla volontà della signora E._____, l'appartamento più grande rimane a disposizione del A._____, oltre che alla signo- ra E._____, mentre quello più piccolo al piano sottostante rimane a disposizione dei signori B.____ e C._____" (act. TR II.14, delibera n. 5). A prescindere dai rapporti di diritto vigenti tra le parti, la formulazione scelta dall'amministratore – rimasta, perlomeno in base agli atti, incontestata in corso d'assemblea ed esterna- ta peraltro da una persona che i successivi eventi mostrano non favorire certo gli appellati rispetto all'appellante –, costituisce un forte indizio a favore della verosi- miglianza di un pluriennale e frequente utilizzo della casa da parte degli appellati. Tale circostanza rende anche verosimile il sussistere, almeno fino alla data dell'- assemblea generale, di una chiara ripartizione delle sfere d'influenza e quindi del potere effettivo sull'immobile. In un suo messaggio di posta elettronica datato

E. 13

/ 20 rature sono state cambiate dall'appellante dev'essere considerata sufficiente ai fini dell'adozione della misura cautelare richiesta, a prescindere dalle specifiche mo- dalità della concessione dell'utilizzo della casa di villeggiatura (cfr. anche TF 5P.10/2006 del 20.3.2006

consid. 2, primo paragrafo). Tenuto conto in particolare del grado di prova applicabile, un ulteriore approfondimento delle altre censure relative al potere effettivo sui locali in esame si rivela invece superfluo. 3.2.4. In sintesi, le censure relative al potere effettivo degli appellati sui locali in esame devono essere integralmente respinte. 3.3. Animus possidendi

3.3.1. In relazione all'animus possidendi, ossia alla volontà degli appellati di esercitare il potere effettivo sulla cosa (nella fattispecie sui locali le cui serrature sono state sostituite), l'appellante lamenta che esso si rivelerebbe nella fattispecie indimostrato, essendo incontestato che l'immobile sia rimasto a lungo vuoto (cfr. act. A.1, n. II.C.2.2.4, pag. 10).

3.3.2. Gli appellati ritengono invece che la loro volontà di esercitare il potere effettivo sui locali in esame sarebbe deducibile già soltanto dall'istanza da essi inoltrata (act. A.2, n. 71). Per contro, anche qualora fosse accertata, la circostanza che un immobile utilizzato come abitazione di villeggiatura rimanga vacante per alcuni mesi non sarebbe atta a far perdere al possessore l'animus possidendi (act. A.1, n. 72). Nella fattispecie, un'eventuale interruzione dell'utilizzo sarebbe peraltro semmai dovuta a motivi privati e alle conseguenze della situazione pandemica (act. A.2, n. 73).

3.3.3. Come rettamente osservato dagli appellati, la mera circostanza di chiedere la reintegra – nella fattispecie cautelare – nel proprio asserito possesso palesa l'animus possidendi dell'attore o istante (Emil Stark/Barbara Lindenmann, in: *Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht*, Berna 2016, n. 26 ad art. 919 CC, terzo paragrafo: "Wer sich den Besitz an einer Sache übertragen lässt, hat zweifellos den Willen, sie zu besitzen. Dies trifft auch für denjenigen zu, der die Bestimmungen über den Besitzschutz in Anspruch nimmt [...]"; cfr. anche op. cit., n. 27 ad art. 919 CC). È pertanto superfluo esaminare nel dettaglio la veridicità dell'asserzione dell'appellante secondo cui gli appellati non avrebbero soggiornato per lunghi periodi nei locali le cui serrature sono state da lui sostituite. Si rileva in ogni caso che, come già illustrato al precedente considerando (consid. 3.2.3 supra, secondo paragrafo), in simili circostanze corrisponde all'andamento ordinario delle cose e all'esperienza di vita generale che una casa di villeg-

E. 14

/ 20 giatura sia lasciata vuota per diversi mesi, talvolta addirittura per anni, ragion per cui anche nel contesto dell'animus possidendi tale circostanza sarebbe inadatta a dimostrare alcunché. 3.3.4. Da quanto precede discende che la censura relativa all'animus possidendi degli appellati dev'essere respinta. 3.4. Titolo di ottenimento del possesso degli appellati

3.4.1. L'appellante lamenta infine a titolo eventuale un'applicazione errata, da parte del giudice di prime cure, delle norme di diritto reale relative al trasferimento del possesso e un accertamento errato dei relativi fatti nel caso di specie. Trasferimenti di possesso presupporrebbero infatti una valida causa, non ravvisabile nella fattispecie. La circostanza che siano state eventualmente messe a disposizione degli appellati chiavi dell'immobile – al fine di permettere loro di villeggiare temporaneamente in determinati locali dello stesso – non adempirebbe tale requisito, essendo dimostrato che tale non fosse la volontà della società proprietaria dell'immobile. Mettere a disposizione un locale per le ferie non costituirebbe una dichiarazione di volontà. La volontà della società trasparirebbe invece chiaramente dal verbale dell'assemblea generale del 24 giugno 2020, da cui emergerebbe che la società avrebbe inteso trasferire il possesso solamente a condizione del previo raggiungimento di un accordo relativo alla ripartizione delle spese. A mente dell'appellante, sarebbe altresì impensabile che una società avente per scopo acquisto, vendita, finanziamento e amministrazione di immobili e di partecipazioni agli stessi, possa concedere a tempo indeterminato l'uso di un immobile agli azionisti senza percepire alcuna

controprestazione economica. Un simile modus operandi avrebbe arrecato gravi ripercussioni finanziarie e legali alla società, in particolar modo in relazione all'imposta preventiva (act. A.1, n. II.C.2.2.4). L'immobile in esame non sarebbe stato di proprietà di E._____, madre dell'appellante e nonna degli appellati, bensì della società. Non essendo proprietari o possessori dei beni societari, gli azionisti – unici o meno – di una società anonima non avrebbero facoltà di concedere a terzi utilizzo e possesso di beni societari donando le proprie azioni. Soltanto l'amministratore avrebbe facoltà d'impegnarsi a nome della società. Malgrado fosse all'epoca azionista unica della società, E._____ non avrebbe pertanto avuto facoltà d'impegnare la società a concedere l'uso esclusivo dei locali posti al primo piano dell'immobile in oggetto alla figlia. La circostanza che gli azionisti abbiano tentato di regolamentare l'utilizzo dei locali dell'immobile e la relativa ripartizione delle spese non farebbe altro che dimostrare la mancanza di un precedente accordo in merito – e, per estensione, di una concessione

E. 15

/ 20 sione del possesso dei locali. Pur essendo incontestato che fosse inizialmente intenzione dell'amministratore consegnare le nuove chiavi agli azionisti, il mancato accordo in merito alla regolamentazione dell'utilizzo dei locali dell'immobile e alla relativa ripartizione spese avrebbe obbligato il medesimo a consegnare le chiavi all'appellante, quale azionista avente diritto all'utilizzo in virtù del contratto di locazione espressamente o tacitamente convenuto con la società (act. A.1, n. II.C.2.2.1). 3.4.2. Affinché le azioni possessorie possano adempiere alla loro funzione di garanzia dello status quo ("quieta non movere", cfr. consid. 2.3.1 supra), il requisito del possesso non dev'essere interpretato restrittivamente. Poiché tali azioni mirano a proteggere la ripartizione fattuale delle sfere d'influenza sulla cosa da atti d'illecita violenza, criterio determinante per stabilire a tal fine il possessore di una cosa è soltanto – eccezion fatta per quanto statuito all'art. 927 cpv. 2 CC – il potere effettivo esercitato sulla stessa (Stark/Lindenmann, op. cit., n. 6 note introduttive ad art. 926-929 CC). In tal senso sono irrilevanti le modalità in cui – e le ragioni per le quali – è sorto il rapporto tra il possessore e la cosa. Meri dubbi in relazione alla liceità dell'ottenimento del possesso non sono atti a pregiudicare il diritto alla protezione dello stesso. Anche un possesso viziato, ottenuto o mantenuto con atti di illecita violenza, può conferire il diritto di chiederne al tribunale la protezione (Stark/Lindenmann, op. cit., n. 7 note introduttive ad art. 926-929 CC). 3.4.3. Alla luce dei suesposti criteri non vi è quindi ragione di chinarsi sulla questione della modalità di acquisto del possesso da parte degli appellati. La tesi dell'appellante, secondo la quale la società avrebbe inteso trasferire il possesso solamente a condizione del previo raggiungimento di un accordo relativo alla ripartizione delle spese, non può del resto essere seguita. Il possesso dell'appartamento sito al primo piano dell'immobile era infatti preesistente all'assemblea generale del 24 giugno 2020 (cfr. consid. 3.2 seg. supra). Ne consegue che pure la censura relativa al titolo di ottenimento del possesso degli appellati dev'essere respinta. 3.5. Visto tutto quanto precede le censure presentate dall'appellante in merito al (co-)possesso dei locali in esame da parte degli appellati devono essere integralmente respinte, non avendo l'appellante saputo mostrare in relazione ad alcuna di esse un accertamento errato dei fatti o un'applicazione errata del diritto da parte dell'istanza precedente. La legittimazione attiva degli appellati era pertanto anch'essa data.

E. 16

/ 20 4. Diritto prevalente dell'appellante 4.1. L'appellante censura l'accertamento del giudice di prime cure per cui i documenti da lui prodotti a suffragio del suo asserito contratto di locazione con la società – per mezzo del quale egli mira a giustificare, ai sensi dell'art. 927 cpv. 2 CC, un suo diritto prevalente nei confronti degli appellati – non proverebbero che il suo pagamento in favore della società sia avvenuto sulla base di un contratto di locazione con la medesima e/o che egli abbia concluso verbalmente un simile accordo già in data 2 luglio 2020. Secondo l'istanza precedente le relative allegazioni dell'appellante non sarebbero corroborate dal motivo di pagamento addotto nell'ordine di pagamento alla banca (act. TR III.6: "D._____ 2020 rent & expenses for A._____"). Inoltre l'importo riportato per tale motivo di pagamento sull'ordine di pagamento e sulla relativa conferma bancaria (act. TR III.7) non corrisponderebbe nemmeno alla pigione e alle spese riportate sul contratto (act. TR III.5). A mente dell'appellante, corrispondendo l'espressione inglese "rent & expenses" alla locuzione italiana "pigione e spese", sarebbe invece dimostrato che il pagamento sia avvenuto sulla base del contratto di locazione di cui allega l'esistenza. La differenza tra gli importi riportati sui documenti da lui inoltrati sarebbe semplicemente dovuta a un errore intercorso durante il pagamento. Tale errore sarebbe già stato allora rilevato dall'amministrazione e frattanto corretto (act. A.1, n. II.C.3.2.1 e n. II.C.3.2.2). 4.2. In concreto, il "contratto di locazione a uso abitativo" inoltrato in prima istanza dall'appellante a suffragio della sua eccezione di diritto prevalente (act. TR III.5) reca la data 14 agosto 2020. Esso è pertanto successivo alla sostituzione delle serrature oggetto del presente contenzioso. Ciò premesso, tenuto conto dello scopo delle azioni possessorie ("quieta non movere"; cfr. consid. 2.3.1 supra), è doveroso concludere che anche a voler ammettere la conclusione del summenzionato contratto, ciò non avrebbe in ogni caso alcun influsso sulla presente causa, essendo lo stesso successivo alla sostituzione delle serrature. Inoltre l'appellante non ha neppure reso verosimile che un'eventuale previa conclusione verbale del "contratto di locazione a uso abitativo" sia avvenuta già in data 2 luglio 2020, poiché – come sostenuto anche dagli appellati (act. A.2, n. 82) – a causa della dicitura "for A._____" l'ordine di pagamento dell'appellante alla banca risulta ambiguo, potendosi riferire sia al pagamento della prima rata del canone di locazione pattuito nell'ambito dell'asserito contratto concluso oralmente in data 2 luglio 2020, sia – più plausibilmente – al versamento della pigione del suo appartamento, annunciata peraltro nel corso dell'assemblea generale con lo scopo

E. 17

/ 20 dichiarato di permettere alla società di pagare le spese correnti (act. TR II.14, delibera n. 6). 4.3. Ne consegue che, già per i predetti motivi, la censura dell'appellante relativa al suo asserito diritto prevalente dev'essere respinta. Ulteriori disamine, segnatamente un approfondimento della questione dell'autorizzazione dell'amministratore alla conclusione del contratto di locazione, si rivelano pertanto superflue. 5. Proporzionalità della misura

E. 18

/ 20

E. 19

/ 20 (art. 3 cpv. 1 OOA), risulta pertanto un onorario di CHF 4'050.00, cui vanno sommati il rimborso spese forfettario del 3% (CHF 121.50, per un totale di CHF 4'171.50) e l'IVA al tasso all'epoca vigente del 7.7% (CHF 321.20), per un importo complessivo di CHF 4'492.70. Soccombendo l'appellante integralmente, il Tribunale cantonale è pertanto tenuto

a condannarlo a risarcire tale somma per intero agli appellati.

E. 20

/ 20 La Prima Camera civile pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto. Di conseguenza la decisione del Tribunale regionale Maloja del 27 luglio 2021 è confermata. 2. La tassa di giustizia per la procedura d'appello di CHF 4'000.00 è posta a carico di A._____. 3. A._____ è condannato a rifondere a B._____ e C._____ CHF 4'492.70 a titolo di spese ripetibili per la procedura d'appello. 4. Contro questa decisione con un valore litigioso di almeno CHF 30'000.00 può essere interposto ricorso in materia civile ai sensi degli artt. 72 e 74 cpv. 1 lett. b LTF. Il ricorso è da inoltrare al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per scritto entro 30 giorni dalla notificazione della decisione con il testo integrale nel modo prescritto dagli artt. 42 seg. LTF. Per l'ammissibilità, il diritto al ricorso, gli ulteriori presupposti e la procedura di ricorso fanno stato gli artt. 29 segg., 72 segg. e 90 segg. LTF. 5. Comunicazione a:

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