

TI_GERICHTE 11.1997.24 vom 6. Februar 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-02-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.24

FR: TI_GERICHTE 11.1997.24 du 6 février 1998

IT: TI_GERICHTE 11.1997.24 del 6 febbraio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 30

novembre 1993. Quanto alla volontà di _____, ha rilevato che il testamento non ostava all' azione né poteva impedire che le donatarie chiedessero la divisione della proprietà. Del resto la causa non era intempestiva, giacché non arrecava inconvenienti maggiori ad alcuna delle comproprietarie. Neppure la legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero contrastava l'operazione, la convenuta vedendosi assegnare – sia secondo la variante “A” sia secondo la variante “B” del perito giudiziario – una sostanza più o meno equivalente alla sua quota originaria di proprietà. Il perito prevedeva bensì la costituzione di un passo pedonale sul fondo di un terzo (la particella n. _____RFD, intestata al padre di _____), ma ciò non costituiva un problema, poiché era nell'interesse delle attrici favorirne l'iscrizione. Per finire nemmeno le costruzioni che sorgono sui fondi precludevano un ragionevole frazionamento della proprietà, di modo che la divisione andava ordinata. Circa il modo di scioglimento, la perizia giudiziaria dimostrava la possibilità di creare – sempre secondo il Pretore – particelle confacenti alle quote proporzionali di ogni singola comproprietaria, con un deprezzamento minimo della sostanza immobiliare. Si giustificava perciò la divisione in natura (e non la licitazione né la vendita), da eseguire secondo la variante “A” della perizia, la variante “B” non consentendo di sciogliere la proprietà fra le due attrici, mentre la sottovariante “B1” implicava conguagli eccessivi, la costituzione di una servitù di passo e una cessione di terreno per la formazione di posteggi. L'iscrizione del nuovo assetto immobiliare nel registro fondiario andava subordinata – per il rimanente – al pagamento dei conguagli imposti alla convenuta, all'ottenimento del permesso per l'acquisto di fondi da parte di persone all'estero e al consenso del proprietario della particella n. _____RFD per l'iscrizione del passo pedonale. Spese processuali e ripetibili hanno seguito la soccombenza. 2. Ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione della proprietà, “a meno che ciò non sia escluso dal negozio giuridico, dalla suddivisione in proprietà per piani o dal fine a cui la cosa è durevolmente destinata” (art. 650 cpv. 1 CC). Lo scioglimento, inoltre, non può essere chiesto intempestivamente (art. 650 cpv. 3 CC). Per quanto concerne il modo di divisione, l'art. 651 CC stabilisce che lo scioglimento “si effettua mediante divisione in natura, mediante la vendita a trattative private od agli incanti con divisione del ricavo, o mediante cessione della cosa ad uno o più dei comproprietari compensando gli altri” (cpv. 1). Quando i comproprietari non si accordano sul modo della divisione “il giudice ordina la divisione della cosa in natura, ed ove questa non si possa fare senza notevole diminuzione del valore, ne ordina la licitazione fra i comproprietari od ai

pubblici incanti” (cpv. 2). Trattandosi di divisione in natura, la differenza dei lotti può essere conguagliata in denaro (cpv. 3). 3. L’appellante sostiene anzitutto che l’azione di scioglimento è intempestiva (art. 650 cpv. 3 CC) poiché tutti i fondi sono gravati da usufrutto a favore di _____ (la quota di un mezzo in comproprietà delle attrici per volontà della donante, che ne ha conservato il godimento, e la quota di un mezzo appartenente all’appellante per volontà testamentaria di _____). Già tale circostanza rende i terreni praticamente invendibili e permette di sciogliere la comproprietà solo con una divisione in natura. La quale, per di più, implica conguagli a suo carico per complessivi fr. 110 348.50, cifra che lei potrebbe procurarsi solo vendendo la propria spettanza e senza poi ottenere una porzione di terreno equivalente, la perizia ignorando che l’usufrutto di _____ grava la totalità dei beni (appello, punti 1a e 1b). Nella misura in cui le argomentazioni dell’appellante sono fondate sull’usufrutto a favore di _____, la questione è ormai superata, l’usufrutto essendosi estinto con la morte della beneficiaria (art. 749 cpv. 1 CC). A parte ciò, le argomentazioni testé riassunte non hanno alcuna possibilità di buon esito ove appena si consideri che sono addotte per la prima volta nell’atto di appello, in violazione dell’art. 321 cpv. 1 lett. b CPC. Nemmeno nel memoriale conclusivo la convenuta aveva preteso che il diritto di usufrutto inficiasse apprezzabilmente il valore dei fondi indicato nella perizia giudiziaria (a quel momento la beneficiaria aveva già 85 anni); essa si era semplicemente riservata la possibilità di sollevare ulteriormente la questione (pag. 2 in fondo), salvo poi lasciarla cadere, tant’è che ha rinunciato al dibattimento finale. Quanto all’impossibilità, per l’appellante, di reperire la somma per pagare i conguagli senza vendere la sua spettanza immobiliare, giovi rilevare che un’azione di scioglimento non può definirsi intempestiva solo perché uno dei comproprietari non ha mezzi sufficienti per tacitare gli altri. L’inopportunità di un’azione di scioglimento deve riferirsi alla cosa in sé, non a peculiarità soggettive di un comproprietario (Steinauer, Les droits réels, vol. I, 2^a edizione, pag. 325 n. 1185a in fine con richiamo). L’ipotesi di conguagli troppo onerosi potrebbe ostare, se mai, a una divisione della cosa in natura (DTF 100 II 193 consid. 2e in fine), ma non influisce sulla tempestività dell’azione. Sotto questo profilo l’appello è quindi destinato all’insuccesso. 4. A parere dell’appellante la petizione delle attrici era ad ogni modo intempestiva, poiché subordinata a troppe condizioni e perché oggettivamente non si giustifica di smembrare una comproprietà immobiliare “per capriccio”, quando un diritto di usufrutto grava tutti i fondi (appello, punti 1c e 1d). Ora, se per “troppe condizioni” l’appellante allude al passo pedonale che occorre costituire sulla particella n. _____ RFD intestata al padre di _____ (l’appello non accenna ad altro), essa avrebbe dovuto spiegare perché l’opinione del Pretore non resisterebbe alla critica. Il primo giudice ha soggiunto, in effetti, che difficilmente la costituzione del passo creerà problemi, il padre di _____ essendo nel frattempo deceduto, sicché la stessa attrice è divenuta quanto meno proprietaria in comune (con altri eredi) del fondo n. _____ RFD. E comunque sia, finché la condizione non sarà adempiuta, le attrici non potranno far iscrivere lo scioglimento della comproprietà nel registro fondiario (sentenza, consid. 4b). Per quali ragioni tali motivi sarebbero criticabili l’appellante non spiega, onde – su questo punto – l’irricevibilità del gravame (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC in relazione con il cpv. 5). Per quel che è dell’usufrutto, si è già visto che la questione più non sussiste. Anzi, nella misura in cui afferma che lo scioglimento della comproprietà non permetterebbe alle parti di usufruire adeguatamente dei fondi, l’appellante equivoca sui termini poiché in concreto l’usufrutto non spettava alle parti, bensì a _____, i cui diritti non sarebbero stati lesi né in caso di trasferimento

di proprietà né in caso di frazionamento dei fondi (art. 744 cpv. 1 CC). Non si vede quindi perché il Pretore avrebbe dovuto negare alle attrici il diritto alla divisione, tanto meno per questioni di tempestività. 5. In subordine l'appellante asserisce che, si ammettesse pure il diritto delle attrici a ottenere lo scioglimento della comproprietà, il Pretore avrebbe dovuto interrogarsi sul modo della divisione (art. 651 CC). E senza indagare sulla disponibilità finanziaria delle parti, egli non avrebbe potuto optare per la divisione in natura (appello, punto 2a). La doglianza non è seria, giacché se l'appellante si è sempre opposta alla divisione, essa non ha mai preteso che, dovendosi nondimeno procedere allo scioglimento, la comproprietà andasse venduta a trattative private o agli incanti pubblici oppure ch'essa medesima fosse disposta a rilevare l'intero complesso immobiliare (art. 651 cpv. 1 CC). Ancora nel memoriale conclusivo essa chiedeva – subordinatamente – che lo scioglimento della comproprietà fosse solo parziale (tra lei medesima e le due attrici in comproprietà), eventualmente che si seguisse la variante “B” prospettata dal perito giudiziario. Nell'appello essa non fa altro che ribadire l'opportunità della divisione in natura secondo la variante “B” (pag. 13). Rimproverare al primo giudice una violazione dell'art. 651 cpv. 1 CC per avere ordinato proprio la divisione in natura sfiora quindi il pretesto. 6. A sostegno della citata variante “B” l'appellante evoca l'impossibilità di far fronte ai conguagli risultanti dalla variante “A” e ribadisce che le attrici non hanno mai chiesto lo scioglimento totale della comproprietà, ma solo l'estromissione di lei medesima (onde la pertinenza della variante “B”), né esse avrebbero potuto in seguito mutare l'azione. La variante “B” sarebbe inoltre perfettamente equa, non impedirebbe alle attrici di dividere poi la loro comproprietà, deprezza meno i terreni, è più economica, evita frazionamenti, non abbisogna del passo pedonale sulla particella n. _____RFD e non impone conguagli più elevati di quelli derivanti dalla variante “A” (appello, punto 2b). Si è già detto che difficoltà economiche addotte dalla convenuta, la quale fa valere per la prima volta nell'appello di non avere mezzi sufficienti per pagare i conguagli fissati dal Pretore, non possono entrare in linea di conto ai fini del giudizio (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC). Problemi finanziari, del resto, non sono mai stati nemmeno resi verosimili (l'appellante non pretende né di non poter ipotecare i fondi né di non poter assumere i relativi oneri ipotecari). Neppure si può ritenere che le attrici mirassero a uno scioglimento meramente parziale della comproprietà. Certo, a tale proposito la petizione e la replica non sono un esempio di chiarezza, tuttavia un'azione di scioglimento parziale è un'ipotesi d'eccezione (Steinauer, op. cit., pag. 324 n. 1179a) e non può ravvisarsi in assenza di richieste chiare. Il fatto che negli allegati preliminari le attrici non escludessero di aderire a uno scioglimento parziale non basta quindi per intravedere una restrizione in tal senso. Ancor meno se si pensa che la richiesta di giudizio tendeva allo scioglimento totale della comproprietà, senza alcun limite, sicché non può farsi questione di mutazione dell'azione, come l'appellante assevera. Ciò posto, la variante “B” esposta nella perizia cade nel vuoto già per il fatto che – come ha sottolineato il Pretore (sentenza, consid. 7) – la particella n. _____RFD (ridotta a 1493 m², come nella variante “A”) rimarrebbe in comproprietà delle attrici, condizione che non può essere loro imposta. È vero che le attrici potrebbero suddividersi il fondo (variante “B1”), ma tale evenienza implicherebbe conguagli ancora più gravosi. Secondo la variante “A” l'appellante riceve infatti la particella n. _____, _____ la particella n. _____ e _____ le particelle n. _____, _____, _____ e _____, donde un conguaglio a carico dell'appellante di fr. 110 348.50 (fr. 34 783.50 a favore di _____ e fr. 75 565.– a favore di _____). Secondo la variante “B1” l'appellante riceverebbe invece le

particelle n. _____, _____, _____, _____ e _____,
_____ la porzione nord della particella n. _____ e _____
_____ la porzione sud; l'appellante si vedrebbe riconoscere così un conguaglio di fr.
110 348.50 (fr. 69 519.50 dovuti da _____ e fr. 40 829.– da _____
_____), ma _____ dovrebbe versare inoltre fr. 142 254.– a
_____ per il maggior valore della porzione nord della particella n.
_____ rispetto alla porzione sud. Il frazionamento di quest'ultimo fondo renderebbe
necessaria inoltre una servitù di passo pedonale per l'accesso alla porzione nord e una
servitù di limitazione di altezza a carico della porzione sud, la quale si vedrebbe riconoscere
per converso un diritto di costruzione a confine (perizia, pag. 18 in basso e 19 in alto).
Ponderando le due varianti, il Pretore ha posto in evidenza che la prima ("A") presenta lo
svantaggio di un deprezzamento fondiario un po' più elevato (2.5%), presuppone la
costituzione di un passo pedonale su fondo altrui (la particella n. _____, di cui
_____ è in ogni modo comproprietaria), richiede la costruzione di un
nuovo impianto di riscaldamento all'assegnatario della particella n. _____ (la centrale
termica venendosi a trovare sulla particella n. _____), ma garantisce nel complesso
un miglior equilibrio, con conguagli limitati a fr. 110 348.50 complessivi. L'altra variante
prospettabile ("B1") svaluta un po' meno i fondi (1.6%), ma impone il frazionamento della
particella n. _____, la creazione di un altro accesso pedonale, servitù reciproche tra la
porzione nord e sud (garage), con l'inconveniente per finire di un maggior costo (sentenza,
7 in fine). Soprattutto, però, la variante "B1" denota un accentuato squilibrio dei lotti,
quello spettante a _____ superando di gran lunga il valore degli altri
due, tanto ch'essa si troverebbe a versare non solo fr. 69 519.50 all'appellante, ma anche fr.
142 254.– a _____ (perizia, pag. 18 e 20). _____ non
risultando disposta ad assumere un impegno del genere e l'appellante non dichiarandosi
affatto interessata a rilevare un lotto simile, la variante "B1" non può ritenersi rispondere né
alle esigenze personali delle comproprietarie né ai loro desideri (Steinauer, op. cit., pag.
327 n. 1194b con rinvio). La scelta della variante "A" si rivela di conseguenza pertinente. 7.
L'appellante argomenta che, sia come sia, il valore attribuito dalla perizia ai singoli fondi
non corrisponde a quello venale, il Pretore non avendo voluto tener conto dell'usufrutto
gravante la proprietà a favore di _____. I conguagli riuscirebbero
perciò artificialmente alti, senza alcun rapporto con il probabile valore di mercato in caso
di vendita dei fondi (appello, punto 3). La tesi, oltre che caduca per intervenuta estinzione
dell'usufrutto, è – come si è già detto – nuova, e come tale irricevibile. Il problema di
sapere se in concreto il Pretore potesse fare astrazione dall'asserito minor valore causato
dall'usufrutto può dunque rimanere indecisa. 8. Da ultimo l'appellante insorge contro
l'ammontare del valore litigioso considerato dal Pretore (fr. 696 515.–) per fissare la tassa
di giustizia e le ripetibili. Sostiene che nella petizione le attrici avevano chiaramente
indicato un valore di fr. 290 171.–, rimasto incontestato, di modo che il Pretore non poteva
scostarsene (appello, punto 4). La giurisprudenza ha già avuto modo di precisare che in caso
di contestazioni patrimoniali l'appellante non può limitarsi a pretese indeterminate, ma deve
cifrare le sue conclusioni (Rep. 1985 pag. 95 consid. 1; Cocchi/Trezzini, CPC annotato,
Lugano 1993, n. 2 ad art. 309), tranne che il Pretore abbia completamente ommesso di statuire
sulla domanda (Cocchi/Trezzini, op. cit., n. 1 ad art. 309). Analogo principio vige, del
resto, sul piano federale (Messmer/Imboden, Die eidgenössischen Rechtsmittel in
Zivilsachen, Zurigo 1992, pag. 151 nota 9; Poudret, Commentaire de la loi fédérale
d'organisation judiciaire, vol. II, Berna 1990, pag. 420, n. 1.4.1.2 ad art. 55). In concreto

l'appellante si limita a chiedere "una tassa di giustizia da calcolare in base al valore di fr. 290 171.–", ma non dice a quanto essa dovrebbe ammontare, ossia in che misura dovrebbe essere riformata quella stabilita dal Pretore (fr. 9000.–). Al proposito il ricorso non adempie perciò i requisiti minimi dell'art. 309 cpv. 1 lett. e CPC e dev'essere dichiarato irricevibile (art. 309 cpv. 5 CPC). In materia di ripetibili l'appellante quantifica per converso in fr. 20 000.– l'ammontare dell'indennità che il Pretore avrebbe dovuto assegnare alla controparte (in luogo dei fr. 29 000.– fissati nel dispositivo della sentenza impugnata). L'appello è quindi ammissibile. Se non che, entro i minimi e i massimi delle tariffe applicabili ai fini delle spese e delle ripetibili il primo giudice fruisce di ampio potere di apprezzamento, censurabile solo per eccesso o per abuso (I CCA, sentenza del 18 aprile 1985 in re GMS c. T. e B., consid. 8; sentenza del 1° febbraio 1996 in re A. c. I., consid. 3). Ciò vale soprattutto in tema di ripetibili, il giudice facendo capo alla tariffa dell'Ordine degli avvocati (TOA) solo a titolo indicativo (Rep. 1985 pag. 96; Cocchi/Trezzini, op. cit., n. 3 ad art. 150). Ora, per valori litigiosi compresi tra fr. 200 000.– e fr. 500 000.– l'art. 9 cpv. 1 TOA prevede onorari dal 5 all'8% del relativo valore, ovvero nel caso in esame da fr. 14 500.– a fr. 23 200.– (arrotondati). Pur aggiungendo all'eventuale massimo tariffario le spese presunte (art. 3 TOA), se in concreto il valore litigioso fosse quello di fr. 290 171.– sostenuto dall'appellante, l'indennità di fr. 29 000.– fissata dal Pretore denoterebbe perciò un eccesso di apprezzamento. In materia di ripetibili occorre interrogarsi perciò sull'effettivo valore della causa. a) L'art. 5 cpv. 1 CPC dispone che se l'oggetto della lite è valutabile in denaro, il valore è determinato dalla domanda. In base alla domanda si determina anche il valore delle cause concernenti beni mobili o immobili (art. 9 cpv. 1 CPC), mentre fa stato la metà del valore dei beni ai quali i diritti si riferiscono se la controversia riguarda l'usufrutto o la nuda proprietà (art. 9 cpv. 2 CPC). Decisivo è il momento della domanda; successivi mutamenti di valore hanno rilevanza solo in quanto sanano difetti di giurisdizione o di competenza (art. 3 CPC). Ai fini dell'appello fa stato, per contro, il valore delle domande secondo le conclusioni prese dall'appellante nell'ultimo atto di causa davanti al giudice di prima istanza (art. 15 CPC). b) Se l'attore non precisa il valore litigioso, o se il convenuto lo contesta, il giudice lo determina mediante ordinanza, desumendolo dai registri pubblici, da perizie o informazioni, con equo apprezzamento delle circostanze (art. 13 CPC). In difetto di altre indicazioni, trattandosi di immobili, il giudice può legittimamente attenersi al valore di stima (Cocchi/Trezzini, op. cit., n. 3 ad art. 9). In concreto si versa nell'ipotesi contraria: la questione è di sapere se, non sussistendo contestazione sul valore litigioso, il giudice sia vincolato all'indicazione delle parti. La giurisprudenza ticinese ha già avuto modo di rispondere affermativamente (I CCA, sentenza del

E. 31

luglio 1975 in re B. contro R., consid. 1, citata in: Cocchi/Trezzini, CPC annotato, Lugano 1993, n. 1 ad art. 13). Il diritto federale ha abbandonato tale principio; l'art. 36 cpv. 2 OG stabilisce che "se nelle conclusioni non è chiesta una somma di denaro determinata, il Tribunale [federale] fissa anzitutto d'ufficio, in forma sommaria e secondo il suo libero apprezzamento, quale sia questo valore; occorrendo, consulterà un perito". Ciò non toglie che svariate procedure cantonali seguano tuttora la regola secondo cui il valore litigioso è verificato dal giudice solo in caso di contestazione (Poudret, op. cit., pag. 269, n. 4.1 in fine ad art. 36 con richiami). c) Nel caso in esame il valore di fr. 290 171.– indicato dalle attrici nella petizione non è mai stato messo in dubbio dalla convenuta. Non vi sarebbe quindi stata ragione, in ossequio alla menzionata prassi, perché il Pretore se ne scostasse.

Tale giurisprudenza mostra nondimeno i suoi limiti nel caso in rassegna, ove il valore dei beni indicato dalle attrici (e non contestato dalla convenuta), corrispondente alla somma dei valori di stima attribuiti alle particelle nel 1975, non era più in alcun rapporto con il valore commerciale dei fondi nel febbraio del 1992, quando è stata introdotta la causa. Le stesse attrici hanno prodotto con la petizione un rapporto tecnico, allestito da un architetto (membro del Tribunale di espropriazione sopracenerino), dal quale risultava che il valore effettivo delle quattro particelle n. _____, _____, _____ e _____ RFD di _____ assommava nel gennaio del 1991 a fr. 2 509 000.– (doc. A, pag. 22). Nelle circostanze descritte, ove già a prima vista – e per di più sulla base degli atti – il valore dei fondi indicato dalle parti risultava palesemente inattendibile, il giudice non poteva ragionevolmente ritenersi vincolato alla cifra ammessa dalle parti. Ricorrevano quindi gli estremi perché egli potesse, a titolo eccezionale, scostarsi dalla nota giurisprudenza. d) Rimane da accertare se il valore di fr. 696 515.– considerato dal Pretore sia corretto. Il primo giudice si è dipartito dalla somma dei valori di stima ufficiali attribuiti alle particelle nel 1995 (fr. 1 393 000.–), soggiungendo che, la spettanza delle attrici essendo complessivamente di un mezzo, il valore de-terminante era la metà, ovvero fr. 696 515.– (sentenza, consid. 9 in fine). Tale metodo di calcolo è doppiamente erroneo. Anzitutto perché la causa è cominciata nel 1992 e il Pretore non poteva attingere quindi a valori del 1995. Inoltre perché determinante non era solo il valore della quota rivendicata dalle attrici, ma il valore di tutto il compendio immobiliare, litigioso essendo il diritto stesso allo scioglimento della comproprietà (Rep. 1985 pag. 31 consid. a; Poudret, op. cit., pag. 282, n. 9.4). Una riduzione a metà si giustificava, è vero, ma solo perché l'azione di divisione riguardava la nuda proprietà dei beni gravati da usufrutto (art. 9 cpv. 2 CPC). Ciò non toglie che nel suo risultato, quantunque ispirato a criteri non pertinenti, il giudizio del Pretore resista alla critica. e) Si fosse fondato, in effetti, sul rapporto tecnico prodotto dalle stesse attrici circa il valore commerciale dei fondi nel febbraio del 1991, il Pretore avrebbe potuto legittimamente presumere un valore litigioso di fr. 1 254 000.– (la metà di quello stimato dall'esperto). Rapportata a un tale valore, l'indennità per ripetibili di fr. 29 000.– si dimostra finanche inferiore al minimo previsto dall'art. 9 cpv. 1 TOA (3%), sicché l'appellante non può dolersene. Ne segue che, su questo punto ancora, il gravame si rivela privo di buon diritto. 9. Gli oneri processuali di appello seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 3950.– b) spese fr. 50.– fr. 4000.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alle controparti fr. 4000.– complessivi per ripetibili di appello. 3. Intimazione: – avv. dott. _____, _____; – avv. dott. _____, _____. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. La prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente: _____ Il segretario: