

TI_GERICHTE 11.2001.14 vom 28. Mai 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-05-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2001.14

FR: TI_GERICHTE 11.2001.14 du 28 mai 2001

IT: TI_GERICHTE 11.2001.14 del 28 maggio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il Pretore ha accertato che le parti concordano sul principio dello scioglimento della comproprietà, ma non sul modo. Quanto al fondo, esso si trova in zona agricola ed è effettivamente, secondo le risultanze della perizia, un fondo agricolo, anche se non configura un'azienda agricola. Ciò premesso, il Pretore ha rilevato che lo scioglimento della comproprietà deve tenere conto della legge federale sul diritto fondiario rurale e che per procedere al frazionamento del terreno occorre l'autorizzazione da parte della Sezione dell'agricoltura. Quest'ultima autorità avendo rifiutato nel 1994 una domanda in tal senso, il primo giudice ha scartato l'ipotesi di una divisione in natura. Ha optato quindi per la licitazione fra i comproprietari, preferendola alla vendita ai pubblici incanti poiché le parti, imparentate fra di loro, hanno dimostrato entrambe il desiderio di conservare la proprietà. E siccome ambedue sono comproprietarie del fondo in ugual misura, nel quadro della licitazione nessuna di loro si troverà in svantaggio rispetto all'altra.

E. 2

L'appellante sostiene, in estrema sintesi, che la divisione in natura è il modo prioritario di scioglimento di un fondo in comproprietà e va preferito alla licitazione privata anche per i vantaggi che presenta nel caso concreto. Egli ritiene inoltre che, trattandosi di un fondo agricolo, la licitazione fra comproprietari non sarebbe neppure praticabile poiché esclusa dalla legge.

E. 3

Per l'art. 651 cpv. 2 CC se i comproprietari non si accordano sul modo di scioglimento della comproprietà, il giudice ordina la divisione della cosa in natura e, ove questa non si possa fare senza notevole diminuzione del valore, la licitazione fra i comproprietari o ai pubblici incanti. Egli decide secondo le circostanze del caso e l'equità, tenendo conto delle particolarità concrete, in specie della divisibilità dei beni, delle condizioni personali, dei bisogni e dei desideri dei comproprietari (SJ 115/1993 pag. 532; DTF 100 II 193 consid. 2e; Rep. 1998 pag. 198 consid. 2; Brunner/ Wichtermann in: Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basilea 1998, n. 13 ad art. 651; Meier-Hayoz in Berner Kommentar, n. 23 e segg. ad art. 651 CC; Tuor/Schnyder/ Schmid, Das schweizerische Zivilgesetzbuch, 11 a edizione, pag. 677). In mancanza di accordo sul modo di divisione, il giudice non è vincolato dalle richieste delle parti e sceglie liberamente tra le possibilità offerte dall'art. 651 cpv. 2 CC (SJ 115/1993 pag. 532 consid. 2 in fine; 1986 pag. 134 consid. 2 in fine; Brunner/ Wichtermann, op. cit., n. 12 ad art. 651 CC con riferimenti). Trattandosi di

dividere proprietà collettive su aziende o fondi agricoli, l'art. 654 a CC riserva inoltre l'applicazione della legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR), che istituisce per siffatti immobili un regime speciale rispetto a quello del Codice civile (Wichtermann, op. cit., n. 1 ad art. 654 a CC; Studer in: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1999, n. 6 ad art. 36–39 LDRF).

E. 4

A parere dell'appellante la divisione del fondo in natura secondo la proposta di frazionamento del geometra ing. Ambrosini presenta numerosi vantaggi. Essa permette, tra l'altro, di suddividere il fondo in due parti uguali, di lasciare in comproprietà gli immobili in cui l'appellante medesimo abita da decenni e di evitare una posizione privilegiata dell'attrice a un'eventuale asta. a) La citata proposta dell'ing. Ambrosini prevede la suddivisione del fondo in tre nuove particelle, due di 18'084 m² costituite da “coltivo e fossato”, e una di 2846 m² sulla quale si trovano l'abitazione, gli edifici e gli impianti agricoli (doc. 1). Secondo l'interessato quest'ultimo fondo dovrebbe restare in comproprietà, mentre i due terreni coltivati andrebbero attribuiti ciascuno a un comproprietario. L'azione di scioglimento parziale, tuttavia, è un'ipotesi d'eccezione (Steinauer, Les droits réels, vol. I, 3^a edizione, pag. 326, n. 1179a) e l'appellante non spiega per quale motivo la divisione del fondo dovrebbe essere limitata alla parte coltivabile. Il solo fatto che la nuova comproprietà gli permetta di continuare ad abitare nell'immobile configura se mai un legittimo interesse allo scioglimento della comproprietà in natura, ma non basta a giustificare una divisione parziale. È possibile che nell'ambito di trattative l'attrice abbia anche consentito a una proposta di frazionamento parziale, tuttavia nemmeno l'appellante sostiene che ciò sia avvenuto in modo vincolante. Ne segue che il mantenimento della comproprietà non può essere imposto all'attrice. b) Per quanto attiene a un'eventuale “operazione speculativa” della nipote, che – a dire dell'appellante – dispone di maggiori mezzi finanziari e intende ritirare l'immobile per “l'elemosina di fr. 78'440.–”, la questione non merita particolare disamina. Intanto l'importo di fr. 78'440.– corrisponde al valore di reddito dell'intera particella n. _____ stimato dal perito (perizia Hotz, pag. 9, nell'incarto _____ richiamato) e l'attrice, che chiedeva in via principale l'attribuzione dell'intero fondo agricolo in applicazione dell'art. 36 LDFR, aveva offerto il prezzo d'imputazione calcolato secondo l'art. 37 LDFR. Inoltre, nella misura in cui la domanda principale dell'attrice non è stata accolta, il Pretore neppure ha preso in considerazione il valore di reddito del fondo. Infine mai l'appellante ha addotto in prima sede di avere problemi finanziari, ragione per cui l'argomento, nuovo, risulta irricevibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC). c) In realtà l'appellante neppure si confronta con la principale motivazione della sentenza impugnata. Il Pretore ha scartato la divisione in natura del fondo – come detto – perché l'autorità amministrativa ha rifiutato il frazionamento della particella. Davanti al Pretore l'interessato ha invero censurato la sentenza del Tribunale cantonale amministrativo, rimproverando a quest'ultimo di avere trascurato la riserva in favore delle “norme della legislazione federale” prevista dalla legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, affermando per finire che la LDFR non osta alla divisione del fondo agricolo (conclusioni, pag. 4 e 5). In questa sede però l'appellante più non ribadisce simili argomentazioni e non spende una parola per spiegare in virtù di quali principi il primo giudice avrebbe dovuto scostarsi dal pronunciato del Tribunale cantonale amministrativo. Insufficientemente motivato, al riguardo il gravame si rivela finanche irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC combinato con il cpv. 5). d) Sia come sia, è appena il caso di ricordare che il giudice civile è vincolato da una decisione passata in giudicato emessa dall'autorità

amministrativa competente, salvo si tratti di una risoluzione nulla (DTF 108 II 460 consid. 2; 101 II 151 consid. 3 con rimandi; Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. I, Neuchâtel 1984, pag. 190 verso l'alto; Knapp, *Précis de droit administratif*, 4^a edizione, pag. 12 n. 47). Ora, riservati casi eccezionali, una decisione amministrativa non può essere considerata nulla solo perché errata (ammesso e non concesso che ciò sia il caso in concreto): essa deve essere inficiata da vizi essenziali di procedura (DTF 101 II 152 consid. 4b con richiami di dottrina; Scolari, *Diritto amministrativo*, parte generale, Bellinzona 1989, pag. 139 n. 207). In concreto la competente Sezione dell'agricoltura (art. 1 e 3 del Regolamento sul diritto fondiario rurale, RL 8.1.3.1.1) ha vietato il frazionamento e i ricorsi presentati dall'interessato contro tale risoluzione sono stati respinti dal Consiglio di Stato (doc. D) e dal Tribunale cantonale amministrativo (doc. B). È possibile che il frazionamento di un fondo agricolo sia ammissibile a determinate condizioni, ma ciò non basta per scostarsi in sede civile dal giudizio amministrativo, dagli atti non emergendo elementi che lascino intravedere titoli di nullità. Ne segue che la scelta del Pretore di escludere il modo di divisione in natura resiste alla critica.

E. 5

L'appellante sostiene che la licitazione fra comproprietari è comunque impraticabile, dato che il prezzo di aggiudicazione non può superare il tetto del "prezzo non esorbitante" previsto dalla LDFR. Rileva inoltre che la licitazione non è ammissibile, visto che i fondi agricoli non possono essere venduti all'asta volontaria e che l'unica eccezione è costituita dagli incanti forzati. a) Fatti salvi i casi previsti all'art. 62 LDFR, chiunque intende acquistare un'azienda agricola o un fondo agricolo deve ottenere un'autorizzazione da parte della competente autorità cantonale (art. 61 cpv. 1 e 80 LDFR). L'autorizzazione è rilasciata se non sussistono, per rifiutarla, i motivi indicati dagli art. 63 segg. LDFR. In particolare è motivo di rifiuto la pattuizione di un prezzo esorbitante (art. 63 lett. b LDFR). È considerato tale il prezzo che supera di oltre il 5% quello pagato in media per aziende o fondi agricoli paragonabili della stessa regione durante gli ultimi 5 anni (art. 66 LDFR). Siffatto regime d'autorizzazione ha per scopo di fungere da calmiera sul costo dei fondi agricoli e di evitare prezzi d'acquisto eccessivi (FF 1988 III p. 823). Tale finalità è in evidente contrasto con l'istituto dell'incanto, che mira invece a spuntare il prezzo di aggiudicazione più alto possibile (Donzallaz, *Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural*, Sion 1993, pag. 178, n. 632; Stalder in: *Das bäuerliche Bodenrecht*, Brugg 1995, n. 11 ad art. 67-69 LDFR). b) Giusta l'art. 62 lett. c LDFR l'autorizzazione amministrativa non è però necessaria in caso di acquisto da parte di un comproprietario – come in concreto – o di un proprietario in comune. L'esenzione non è limitata ai casi di esercizio del diritto di attribuzione dell'art. 36 LDFR o del diritto di prelazione dell'art. 49 LDFR, ma si applica ad ogni trasferimento di quote di comproprietà (Stalder, *op. cit.*, n. 13 e n. 15 ad art. 62 LDFR). L'eccezione ha per conseguenza di sottrarre siffatto trapasso di proprietà dal regime di controllo sui prezzi, sicché il costo del trasferimento della quota di comproprietà può anche essere superiore a quello calcolato secondo gli art. 63 lett. b e 66 LDFR (Donzallaz, *op. cit.*, pag. 159, n. 561; Stalder, *op. cit.*, n. 2 ad art. 62 LDFR). L'opinione dell'appellante si dimostra così priva di consistenza. c) L'art. 69 LDFR prevede che i fondi agricoli non possono essere venduti all'asta volontaria, ma a determinate condizioni sono ammessi gli incanti forzati (art. 67 LDFR). Tale divieto si prefigge di evitare l'elusione del regime di controllo dei prezzi di acquisto, ciò che tuttavia non si verifica nel caso concreto. Intanto il trapasso di quote di comproprietà – come detto – non soggiace ad autorizzazione (art. 62 lett. c LDFR). Inoltre, si proibisce la licitazione tra

comproprietari, il sistema legale dell'art. 651 cpv. 2 CC risulterebbe paralizzato nei casi in cui non fosse possibile una divisione in natura o sussistesse disaccordo fra i comproprietari (Piotet, *La vente aux enchères publiques fondée sur la loi et l'article 69 de la loi fédérale sur le droit foncier*, in: *Communications de droit agraire*, 1995, pag. 113). Oltre a ciò, una licitazione tra comproprietari deve rimanere possibile anche perché essa non è pubblicamente annunciata né è aperta a qualsiasi offerente (Steinauer, *op. cit.*, vol. I, pag. 332, n. 1196a con riferimenti; v. anche Stalder, in: *Le droit foncier rural*, Brugg 1998, n. 12 ad art. 69 LDFR, riferito tuttavia all'art. 612 CC). Ne segue che, in ultima analisi, le censure dell'appellante risultano destinate all'insuccesso.

E. 6

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia:

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