

TI_GERICHTE 11.2012.126 vom 17. Oktober 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-10-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2012.126

FR: TI_GERICHTE 11.2012.126 du 17 octobre 2014

IT: TI_GERICHTE 11.2012.126 del 17 ottobre 2014

Regeste

Scioglimento di comproprietà: modo di divisione

Erwägungen

E. 1

CPC). Ora, secondo la legge nuova le sentenze emanate dai Pretori con la procedura ordinaria sono appellabili entro 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, trattandosi di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiunga almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è senz'altro dato, ove appena si consideri il valore venale del fondo stimato dal perito giudiziario (fr. 143 000.–). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata al patrocinatore del convenuto il 19 settembre 2012. Introdotto l'ultimo giorno utile, il 19 ottobre 2012 (data del timbro postale), l'appello in esame è dunque ricevibile.

E. 2

Nella sentenza impugnata il Pretore, accertato che le parti erano d'accordo di sciogliere la comproprietà e scartata la divisione del bene in natura, ha deciso per la vendita ai pubblici incanti. A mente sua, ove i comproprietari siano soltanto due e – come in concreto – uno di loro non sia interessato a ritirare il fondo né disponga dei mezzi necessari per acquisirlo, una licitazione fra comproprietari si ridurrebbe all'offerta di un unico partecipante, senza la possibilità di spuntare un prezzo superiore alla base d'asta. Egli non ha trascurato che l'immobile era stato donato alle parti dai genitori, ma ha ritenuto che per conservare il bene in famiglia occorrerebbe il consenso di entrambi i comproprietari, che non sussiste in concreto. Ad ogni modo – egli ha soggiunto – il convenuto avrebbe potuto partecipare all'asta pubblica e ritirare l'immobile presentando la migliore offerta. Quanto alle modalità di esecuzione dell'incanto, il Pretore ha giudicato opportuno fissare una base d'asta anche senza una richiesta in tal senso con l'argomento che, disponendo un'offerta minima, si sarebbe favorita un'aggiudicazione conforme al reale valore del fondo.

E. 3

L'appellante sostiene che l'ordine relativo alle modalità di divisione della comproprietà previsto dall'art. 651 cpv. 2 CC non va sovvertito dal giudice senza fondati motivi. A suo parere, quindi, l'asta pubblica poteva essere ordinata solo dopo avere escluso tanto la divisione in natura del fondo quanto una licitazione tra comproprietari. Ciò si imponeva in concreto – egli continua – per salvaguardare la garanzia della proprietà, assicurando ai comproprietari la possibilità di rilevare il fondo in via prioritaria rispetto a terzi, ma soprattutto nel caso di un immobile che è un bene di famiglia e che uno dei comproprietari è interessato a ritirare. Anche in presenza di due soli comproprietari, pertanto, una licitazione

non può essere scartata, mentre il disinteresse della sorella sarebbe ininfluenza, poiché potrebbe trasformarsi in interesse “nel caso in cui non venisse offerto un prezzo da ella ritenuto sufficiente”. Per l'appellante, la volontà di un comproprietario di conservare un bene in famiglia, sia pure una casa di vacanza, è quindi sufficiente per privilegiare la licitazione privata. Infine – egli conclude – il Pretore non poteva prescrivere una base d'asta senza nemmeno che questa fosse stata richiesta.

E. 4

Ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione di una comproprietà (art. 650 cpv. 1 CC). 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 (art. 651 cpv. 1 CC). Quando i comproprietari non si accordino circa il 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 o ai pubblici incanti (art. 651 cpv. 2 CC). Eventuali accordi fra comproprietari hanno dunque la precedenza. Se non v'è accordo, il giudice decide le modalità di scioglimento facendo capo al proprio apprezzamento. Le sue possibilità di scelta sono limitate tuttavia all'alternativa di principio fra divisione in natura e messa all'asta. Fissando le modalità d'esecuzione, ad ogni buon conto, egli non è vincolato alle conclusioni delle parti, a meno che queste abbiano raggiunto un'intesa al proposito o che le loro conclusioni concordino. L'azione fondata sull'art. 651 CC è, in effetti, un' *actio duplex* : tutti i comproprietari sono coinvolti, così come tutti i comproprietari hanno la facoltà di formulare conclusioni e proposte (sentenza del Tribunale federale 5A_523/2013 del 14 febbraio 2014 , consid. 2 con riferimenti).

E. 5

In concreto i comproprietari sono discordi sul modo della divisione. Contrariamente a quanto sostiene l'appellante, esclusa la divisione in natura (sulla priorità di quest'ultima: DTF 100 II 193 consid. 2e) che neppure l'appellante chiede, l'art. 651 cpv. 2 CC non istituisce una gerarchia fra licitazione e vendita ai pubblici incanti. A parte il fatto che nelle versioni tedesca e francese l'ordine delle due modalità è invertito, spetta al giudice decidere secondo le circostanze concrete quale sia la soluzione che meglio salvaguarda gli interessi dei comproprietari (DTF 80 II 376 consid. 4; Meier-Hayoz in: *Berner Kommentar*, edizione 1981, n. 33 ad art. 651 CC; Brunner/Wichtermann in: *Basler Kommentar*, ZGB II, 4^a edizione, n. 14 ad art. 651). Quanto alla garanzia costituzionale della proprietà, nei rapporti privatistici i diritti patrimoniali delle parti sono garantiti nei limiti fissati dalla legislazione civile, che li concreta (Auer/Malinverni/Hottelier , *Droit constitutionnel suisse*, vol. II, 3^a edizione, pag. 386 n. 819). La garanzia costituzionale della proprietà, di cui gode anche l'attrice, non ha portata diretta nei rapporti fra comproprietari. Non si disconosce che qualora si intenda conservare un immobile nel patrimonio “di famiglia” la licitazione fra comproprietari è tendenzialmente da preferire (in tal senso: Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651; Steinauer , *Les droits réels*, vol. I, 5^a edizione, pag. 419 n. 1191). Ciò presuppone tuttavia – come ha sottolineato il Pretore – che tutti gli interessati convengano sul fatto che il bene non finisca in mano a terzi (Meier-Hayoz , op. cit., n. 34 ad art. 651 CC; Simonius/Sutter , *Schweizerisches Immobiliarsachenrecht*, vol. I, Basilea 1995, pag. 511 § 14 n. 125; Rey , *Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum*, 3^a edizione , pag. 202 , n. 744). E nella fattispecie l'attrice non aderisce alla prospettiva di una licitazione fra comproprietari. Per di più, nella fattispecie l'unico comproprietario interessato a ritirare

l'immobile è il convenuto, che lo usa, mentre l'attrice ha ripetutamente affermato di non essere interessata e nemmeno di avere i mezzi a per rilevarlo. Né l'appellante può seriamente pretendere che in caso di licitazione l'attrice debba puntare al rilancio per impedire l'aggiudicazione dell'immobile a un prezzo troppo basso, assumendo il rischio di acquisire il fondo lei medesima contro la sua volontà. L'unico modo di tutelare gli interessi di entrambi i comproprietari, ottenendo un provento equo dallo scioglimento della comproprietà, è dunque quello di un pubblico incanto (cfr. sentenza del Tribunale di appello del Canton Vallese del 27 marzo 2000, consid. 6c pubblicata in: RVJ 2000 pag. 264 e ZBGB/RNRF 2002 pag. 140; v. anche Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 14 ad art. 651 CC). Su questo punto la sentenza del Pretore sfugge alla critica.

E. 6

Relativamente alla base d'asta, l'appellante si duole che il Pretore l'abbia fissata senza una richiesta da parte dell'attrice (se non nel memoriale conclusivo) e lamenta una violazione dell'art. 86 CPC ticinese. Dimentica però che, dandosi un'azione fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC, in mancanza di accordo fra comproprietari il giudice decide in base al proprio apprezzamento, senza riguardo a quanto le parti hanno o non hanno fatto valere (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 12 ad art. 651 CC con rinvio; Meier-Hayoz, op. cit., n. 22 ad art. 651 CC; v. anche Cocchi/Trezzini, CPC ticinese massimato e commentato, Lugano 2000, n. 17 ad art. 86). Al Pretore non può dunque rimproverarsi di avere stabilito modalità di esecuzione di propria iniziativa, le parti non avendo raggiunto alcun accordo in proposito né avendo formulato conclusioni concordi (cfr. sentenza del Tribunale federale 5A_523/2013 del 14 febbraio 2014, consid. 2 con riferimenti). Anche al riguardo l'appello è destinato pertanto all'insuccesso.

E. 7

Nell'appello AP 1 postula infine l'addebito all'attrice di tutte le spese di prima sede inerenti all'azione fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC, con obbligo per la sorella di rifondergli fr. 2800.– a titolo di ripetibili. La richiesta non ha tuttavia portata propria, ma è subordinata all'accoglimento dell'appello. L'ipotesi non verificandosi in concreto, la richiesta si rivela senza oggetto.

E. 8

Le spese della decisione odierna seguono il principio della soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). L'attrice, che ha presentato osservazioni all'appello per il tramite di un patrocinatore, ha diritto a un'equa indennità per ripetibili commisurata alla stringatezza delle osservazioni.

E. 9

Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 1). Per questi motivi, decide: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Le spese processuali di fr. 1500.– sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1500.– per ripetibili. 3. Notificazione: –; –. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Blenio. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni finali, parziali, pregiudiziali e incidentali previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata. Nelle

cause aventi carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale somma, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso al Tribunale federale è sospeso durante le ferie giudiziarie, ma non nei procedimenti concernenti l'effetto sospensivo né altre misure provvisionali (art. 46 cpv. 2 LTF).

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