

TI_GERICHTE 11.2016.116 vom 19. Januar 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-01-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2016.116

FR: TI_GERICHTE 11.2016.116 du 19 janvier 2018

IT: TI_GERICHTE 11.2016.116 del 19 gennaio 2018

Regeste

Scioglimento di comproprietà: intempestività della richiesta?

Erwägungen

E. 2

Alle impugnazioni si applica il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione (art. 405 cpv. 1 CPC). Ora, secondo il nuovo art. 311 cpv. 1 CPC, le sentenze emanate dai Pretori con la procedura ordinaria sono appellabili entro 30 giorni, sempre che, ove si tratti di controversie patrimoniali, il valore litigioso raggiungesse almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, ove appena si consideri che il valore litigioso ai fini dell'art. 650 cpv. 1 CC corrisponde a quello della quota chiesta dal comproprietario (fr. 147 000.– anche solo fondandosi sul valore di stima fiscale), mentre ai fini dell'art. 651 cpv. 2 CC corrisponde addirittura a quello dell'intera comproprietà (Brunner/Wichtermann in: Basler Kommentar, ZGB II, 5^a edizione, n. 10 ad art. 650 e n. 17 ad art. 651). Quanto alla tempestività dei rimedi giuridici, la sentenza impugnata è stata notificata ai patrocinatori dei convenuti il 6 ottobre 2016, di modo che il termine di ricorso, cominciato a decorrere l'indomani, sarebbe scaduto sabato 5 novembre 2016, salvo protrarsi al lunedì successivo in forza dell'art. 142 cpv. 3 CPC. Presentati il 7 novembre 2016, ultimo giorno utile, gli appelli in esame sono dunque ricevibili.

E. 3

Nella sentenza impugnata il Pretore ha esaminato anzitutto il principio della divisione (art. 650 cpv. 1 CC), interrogandosi se la richiesta di scioglimento andasse respinta perché intempestiva (art. 650 cpv. 3 CC). Egli ha scartato l'ipotesi, rilevando come non sussista “alcun grave e oggettivo motivo impellente che osti alla tenuta dei pubblici incanti nei termini indicati dalla giurisprudenza (scioperi, epidemie, crollo dei prezzi sul mercato immobiliare ecc.), né i convenuti allegano e comprovano una seria contrazione del mercato che giustificerebbe il soprassedere alla vendita dell'immobile”. Passando in rassegna le obiezioni dei convenuti, il primo giudice ha rilevato che la mancanza d'accesso veicolare della particella alla pubblica via potrà essere risolta anche dopo la vendita del bene, “il futuro proprietario potendo con tutta verosimiglianza ottenere un diritto di passo laddove questo è di fatto già esercitato, se del caso imponendolo mediante un'azione tendente all'ottenimento di un diritto di passo necessario”. Analogamente – egli ha continuato – potranno essere risolte in tempi successivi anche le altre controversie (diritti di sporgenza e di condotta), che “di fatto non ostano come tali alla vendita ai pubblici incanti dell'immobile, tutt'al più potendo avere una conseguenza sul prezzo che si potrà ottenere, ciò che però non basta per poter negare il diritto allo scioglimento”. Circa il possibile assoggettamento della particella alla legge federale sul diritto fondiario rurale, secondo il

Pretore ciò non osta oggettivamente alla vendita, “bastando in tal senso che preventivamente venga richiesta l'autorizzazione della competente autorità, per la quale, per quanto emerge dal carteggio processuale, non risultano elementi che giustificherebbero una negazione”. Per il primo giudice, i problemi evocati dai convenuti non sono sufficienti per differire lo scioglimento della comproprietà, tanto più che la soluzione dei medesimi “necessita un accordo dei comproprietari, il quale, come dimostrano gli svariati tentativi di intesa nell'ambito della presente procedura, appare ad oggi, se non impossibile, assai remoto”. Il Pretore non ha disconosciuto un possibile influsso di tali inconvenienti sul prezzo di vendita, ma ha ritenuto che ciò non integri gli estremi per rifiutare il diritto allo scioglimento della comproprietà. A maggior ragione, egli ha soggiunto, perché il rischio di una vendita a un prezzo inferiore “è pure costituito da un'attesa dello scioglimento, considerato come il bene si trovi in uno stato di carente manutenzione e con il passare del tempo il suo valore non farà verosimilmente altro che diminuire”. A titolo abbondanziale il Pretore, ricordato che lo scioglimento della comproprietà è ammissibile qualora in caso di vendita si possa ragionevolmente ottenere un risultato presumibilmente conforme al valore attuale del bene, ha precisato che tale valore è “quello che lo stesso presenta con le problematiche di accesso e fondiari evocate (insite nell'immobile stesso e non nel fatto che sia in comproprietà), ragione per cui nemmeno è concettualmente corretto sostenere che la vendita rischia di non raggiungere quel valore”. Una volta risolti i problemi accennati dai convenuti il prezzo di vendita sarebbe verosimilmente maggiore, tuttavia “meri ragionamenti finanziari non bastano a negare lo scioglimento della comproprietà”. In definitiva, il Pretore ha accolto su questo punto la petizione, non ravvisando ragione “che possa giustificare di soprassedere (ulteriormente, essendo tra l'altro nel frattempo passati 8 anni) allo scioglimento della comproprietà”. Quanto alle modalità della divisione (art. 651 cpv. 2 CC), il Pretore ha escluso sia una divisione del fondo in natura sia una licitazione privata fra comproprietari. Ha ordinato così la vendita ai pubblici incanti, affidandola a un notaio. Relativamente alla base d'asta, in mancanza di accordo fra comproprietari e in difetto di indicazioni attendibili, egli ha ritenuto “giustificato che il medesimo venga preventivamente determinato mediante una perizia immobiliare sul valore venale attuale dell'immobile, la quale, vista la vetustà dei riscontri agli atti, dovrà essere direttamente ordinata dal notaio incaricato dell'asta”, fermo restando che in caso di insuccesso l'immobile sarebbe stato aggiudicato al miglior offerente.

E. 4

Litigioso è in primo luogo lo scioglimento della comproprietà nel suo principio, ovvero l'accertamento circa l'inesistenza di impedimenti alla fine della comproprietà. Ora, ogni comproprietario ha il diritto di chiedere la cessazione di una comproprietà, “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, poi, non può essere chiesto intempestivamente (art. 650 cpv. 3 CC). La richiesta è intempestiva se comporta oneri eccessivi o svantaggi considerevoli per gli altri comproprietari o alcuni di essi. L'intempestività deve riferirsi a fatti e circostanze oggettive in rapporto con il bene da dividere, non a peculiarità di un comproprietario. Il giudice decide secondo libero apprezzamento, tenendo conto degli interessi dei comproprietari coinvolti (RtiD II-2008 pag. 652 n. 28c con rinvii; v. anche Perruchoud in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 9 e 10 ad art. 650). Il Pretore ha già riportato nella sentenza impugnata una diffusa casistica di dottrina e giurisprudenza (consid. 2.2). Al proposito basti rammentare che la questione dell'intempestività non può, comunque sia, ostacolare sine die lo scioglimento di

una comproprietà (I CCA, sentenza inc. 11.2013.42 del 5 maggio 2015, consid. 5). 5. AP 1 e PI 1 fanno valere che la peculiarità della fattispecie consiste nel fatto che il fratello AO 1 è comproprietario della particella n. 592 e unico proprietario della contigua particella n. 1158. Con vari pretesti – essi allegano – quegli ha sempre intralciato la soluzione dei problemi che gravano il fondo in comproprietà, tant'è che ha respinto ogni loro proposta amichevole. A loro avviso, ciò rende impossibile una vendita del fondo a terzi, sicché per finire l'unico interessato all'oggetto sarebbe proprio l'attore, il quale poi, ritirando la proprietà sottocosto e sistemati i vari inconvenienti, potrebbe lucrare sulla rivendita del fondo senza dover coinvolgere loro medesimi. E tale scenario non muterebbe nemmeno qualora l'acquirente fosse un terzo, dovendo costui trattare in ogni modo la soluzione dei problemi con l'attore. A parere degli appellanti la decisione del Pretore di ordinare lo scioglimento della comproprietà si rivela pertanto iniqua, poiché favorisce un solo comproprietario e svantaggia considerevolmente gli altri due. Per gli appellanti, inoltre, la situazione non muta nemmeno nella prospettiva della legge federale sul diritto fondiario rurale, giacché l'unico potenziale interessato rimane sempre e solo l'attore. Come comproprietario, in effetti, questi non è soggetto ai rigori della normativa e potrebbe acquisire il fondo a un prezzo vantaggioso. Per di più, nessuna autorizzazione è stata rilasciata dall'autorità competente, né l'attore l'ha chiesta, sicché, tranne quest'ultimo, chi volesse aggiudicarsi il fondo dovrebbe ottenere l'autorizzazione alle condizioni poste dalla legge. Tale situazione rende la vendita del fondo “giuridicamente impossibile”. In definitiva gli appellanti reputano che se “l'intempestività dell'azione ostacola tuttora e sempre lo scioglimento, ciò è dovuto solo ed esclusivamente all'agire dell'attore, che ha fatto di tutto per non risolvere i temi e i problemi preliminari”. AO 1 non può quindi pretendere la fine della comproprietà, “pena un palese abuso di diritto del principio secondo cui l'intempestività non può ostacolare durevolmente lo scioglimento”.

E. 6

Sulla particella n. 592 RFD di _____ (4259 m² complessivi) sorgono – come detto – una casa d'abitazione su più livelli, vari depositi di attrezzi, un'autorimessa e una piscina in disuso, mentre il resto del fondo (3922 m²) è una superficie non edificata, di cui 2264 m² coltivati a vigna. Il fondo è attiguo alla particella n. 1158, appartenente al comproprietario AO 1, sulla quale si trova la casa d'abitazione di quest'ultimo. Il confine tra le due particelle attraversa alcuni locali al piano inferiore dell'edificio posto sulla particella n. 592, il cui accesso veicolare avviene grazie alla particella n. 1158, lungo la quale passano anche canalizzazioni provenienti dal fondo contiguo. Sulla particella n. 592 non sono iscritte servitù di condotta né di passo veicolare. Secondo l'attuale piano regolatore la parte alta del fondo, edificata, è inserita nella zona “altri terreni idonei all'agricoltura”, mentre la parte bassa (vigneto) si trova in zona “superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC)”. In sintesi, l'intera particella n. 592 è situata in zona agricola (cfr. TRAM, sentenza inc. 90.2104.17 del 5 agosto 2016), ciò che la assoggetta alla legge federale sul diritto fondiario rurale (RS 211.412.11). a) La situazione di fatto in cui si trova oggi la particella n. 592 risale almeno al 1968, quando in seguito all'edificazione di due abitazioni sull'originario fondo n. 592, che allora apparteneva a G. _____ (padre delle parti), è stata incorporata l'attuale particella n. 1158, poi donata a AO 1 (doc. 12). Tale stato di cose è rimasto immutato per cinquant'anni, senza che i fratelli siano riusciti a sistemare le varie pendenze di carattere fondiario, e costituisce pertanto la condizione normale dell'immobile. Non si trascura che, allo stato attuale delle cose, senza la soluzione dei menzionati problemi fondiari la particella n. 592 risulta fortemente penalizzata, tant'è che per l'ing. _____

B _____, il quale su incarico dei comproprietari ha rilasciato il 19 settembre 2009 una perizia sul valore venale del fondo (doc. 2 del convenuto PI 1), “un compratore terzo difficilmente deciderebbe di comperare la proprietà” (deposizione del 18 aprile 2013: verbali, pag. 1). Tuttavia, a prescindere dal fatto che il professionista non ha escluso una vendita seppur “molto incerta” (relazione, pag. 7), come si è visto la particella n. 592 è da tempo nello stato in cui si trova, di modo che la sua situazione è intrinsecamente legata ai problemi che la affliggono, non al rapporto di comproprietà. E l'art. 650 cpv. 1 CC assicura il diritto alla cessazione della comproprietà in ogni tempo, senza riguardo alle condizioni in cui versa il bene da dividere (I CCA, sentenza inc. 11.2005.26 del 29 febbraio 2008 consid. 9). b) Che AO 1 si sia sempre rifiutato, fors'anche pervicacemente, di risolvere i noti problemi, rifiutando ancora in pendenza di causa le soluzioni amichevoli prospettate dai fratelli è possibile. Nulla lo obbligava tuttavia ad accettare transazioni e nulla impediva agli altri comproprietari di promuovere causa contro di lui per ottenere la costituzione di servitù. Visti i rapporti interpersonali, poi, rinviare lo scioglimento della comproprietà alla definizione delle varie controversie significherebbe procrastinare la divisione a tempo indeterminato, ciò che non sarebbe ammissibile (sopra, consid. 4 in fine). Per di più, e su questo punto gli appellanti sorvolano, un differimento rischierebbe di recare ancora maggior pregiudizio ai comproprietari per la vetustà e la carente manutenzione dello stabile posto sulla particella n. 592 (l'ing. _____ B _____ ha stimato in almeno fr. 200 000.– i lavori di manutenzione necessari: referto, pag. 10), tant'è che attualmente l'immobile nemmeno “è proponibile per la locazione, se non a un prezzo sufficientemente ridotto da permettere all'inquilino di finanziare i lavori di sistemazione in maniera economicamente sostenibile” (perizia 24 marzo 2016 dell'arch. _____ D _____, pag. 3). Dilazionare l'asta nelle circostanze descritte rischierebbe dunque di non riuscire più a ricavare nemmeno il valore venale del bene. c) Si conviene che, fossero appianati i noti problemi fra comproprietari, almeno la parte edificata della proprietà potrebbe essere venduta a fr. 1 745 000.–, come ha stimato l'ing. _____ B _____. E si può capire che i convenuti aspirino a tale finalità. Se non che, come ha ricordato il Pretore, mere aspettative finanziarie non bastano per ostare allo scioglimento di una comproprietà. Né è dato a dividere quali svantaggi considerevoli patirebbero gli appellanti rispetto all'attore in caso di vendita, la richiesta di differimento essendo intesa piuttosto a ottenere dalla cessazione della comproprietà un maggior ricavo. L'art. 650 cpv. 3 CC tuttavia non ha lo scopo di impedire lo scioglimento di una comproprietà in attesa di un futuro aumento del valore della proprietà sul mercato immobiliare, se non in circostanze gravi (si pensi al caso di un crollo dei prezzi: Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 19 ad art. 650 CC con rinvio a ZBGR 83/2002 pag. 144 a metà). Il timore di non poter recuperare l'investimento iniziale, ad esempio, non è un motivo sufficiente per procrastinare lo scioglimento di una comproprietà (I CCA, sentenza inc. 11.2009.191 del 6 aprile 2012, consid. 8a con rinvii). In concreto non si intravede neppure un ristagno del mercato immobiliare, di modo che non sussistono sicuramente estremi di intempestività. d) È possibile (e fors'anche probabile) che l'attore sia interessato all'acquisto della particella n. 592, attigua alla sua. L'interesse di un contitolare, nondimeno, è insito in qualsiasi scioglimento di comproprietà. Può anche darsi che un comproprietario sia il solo interessato, ma ciò non impedisce lo scioglimento. Riguarda se mai le modalità di divisione (art. 651 cpv. 2 CC), nel senso che in frangenti del genere una licitazione privata non entra in linea di conto. Né si intravedono elementi in concreto per definire abusivo il comportamento di AO 1. Come proprietario della particella n. 1158 egli non era obbligato a trovare un accordo con i convenuti per comporre questioni

di vicinato, come non poteva impedire che i convenuti promuovessero eventualmente causa contro di lui. Né osta allo scioglimento della comproprietà il fatto che un terzo acquirente debba affrontare l'attore nella soluzione dei problemi cui i convenuti si trovano di fronte. Non sembrerebbe trattarsi, per altro, di problemi insormontabili. Certo, la particella n. 1158 dell'attore è invasa da sporgenze, è attraversata da canalizzazioni e permette l'accesso veicolare alla particella n. 592. Non sembra trattarsi però di situazioni insolubili, ove si pensi che il diritto di passo veicolare graverebbe una superficie di non oltre 34 m² impropria all'edificazione e che una rettifica di confini riguarderebbe la cessione di una modesta porzione di terreno (tra i 56 e i 66 m²) dalla particella n. 1158 alla particella n. 592 . e) Quanto ai vincoli posti dalla legge federale sul diritto fondiario rurale (RS 211.412.11), è vero che tale ordinamento prevede un regime di autorizzazione all'acquisto di fondi agricoli (art. 61 LDFR) e che qualora l'acquirente non sia un coltivatore diretto l'autorizzazione può essere rilasciata solo a determinate condizioni (art. 64 cpv. 1 LDFR), mentre essa non occorre a un comproprietario o a un proprietario comune (art. 62 lett. c LDFR). Resta il fatto che, ordinata da un'autorità giudiziaria (nella fattispecie il Pretore) e non attuata su base volontaria giusta l'art. 69 LDFR, la vendita di un fondo agricolo può avvenire tramite asta pubblica (Perruchoud, op. cit., n. 33 ad art. 651). Contrariamente all'opinione degli appellanti, poi, non è indispensabile un'autorizzazione previa. È sufficiente che nel capitolato d'asta il notaio incaricato di dirigere le operazioni preveda, analogamente a quanto stabilisce l'art. 67 cpv. 1 LDFR in materia di vendita forzata, l'obbligo per l'aggiudicatario di depositare i costi di un eventuale nuovo incanto e di chiedere l'autorizzazione entro dieci giorni dall'aggiudicazione. Che poi esista una disparità fra chi ha bisogno di un'autorizzazione e chi no, la disuguaglianza è insita nella scelta del legislatore. Comunque sia, il diritto fondiario rurale non osta allo scioglimento della comproprietà. Sulle altre questioni che riguardano la LDFR si tornerà in appresso, trattando le modalità di alienazione. Determinante ai fini dell'art. 650 cpv. 3 CC è che l'opinione del Pretore, il quale non ha ritenuto intempestiva la richiesta di scioglimento della comproprietà, resiste alla critica.

E. 7

Riguardo alle modalità di scioglimento della comproprietà (art. 651 cpv. 2 CC) AP 1 e PI 1 sostengono che, oggi come oggi, il fratello AO 1 è l'unico interessato all'acquisto della particella n. 592, di modo che una gara d'asta si rivelerebbe infruttuosa e non sarebbe la modalità di divisione più idonea. Così argomentando, essi dimenticano tuttavia che in mancanza di accordo fra le parti il giudice dello scioglimento è chiamato a scegliere fra le modalità – esaustive – dell'art. 651 cpv. 2 CC: divisione in natura dell'oggetto o messa all'asta (sentenza del Tribunale federale 5A_523/2013 del 14 febbraio 2014, consid. 2 con rimandi; analogamente: I CCA, sentenza inc. 11.2013.53 del 9 dicembre 2014, consid. 19). In concreto gli appellanti non contestano che una divisione in natura sia materialmente impossibile. Una licitazione fra comproprietari non entra in linea di conto, l'attore essendo – a detta degli appellanti stessi – il solo interessato all'acquisto. Nelle circostanze descritte rimangono unicamente i pubblici incanti. Altre modalità non sono date. Una vendita a trattive private, in particolare, entra in considerazione solo in caso di scioglimento convenzionale (art. 651 cpv. 1 CC). L'alienazione ai pubblici incanti non esonera, con ogni evidenza, dall'applicazione dell'art. 654 a CC, il quale riserva in caso di fondi agricoli la legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR). Questa istituisce per siffatti immobili un regime giuridico speciale (Brunner/Wichtermann , op. cit., n. 1 ad art. 654 a CC; Kuonen in: Commentaire romand, op. cit., n. 1 ad art. 654 a CC; Studer in: Das bäuerliche

Bodenrecht, 2^a edizione, n. 6 all'introduzione agli art. 36–39 LDRF). La particella n. 592 andrebbe quindi venduta in blocco secondo i criteri di valutazione di un terreno agricolo sanciti dall'art. 66 LDRF, i quali si applicano anche al terreno su cui poggiano le costruzioni non agricole. Il Pretore non ha trascurato la particolarità, ma ha disposto unicamente che l'asta avvenga “previa autorizzazione delle competenti autorità LDRF”. Quale autorizzazione debba essere richiesta, rispetto alle molteplici prescritte da tale legislazione, non è chiaro. Ad ogni modo, l'indicazione deve ragionevolmente essere intesa nel senso che la notaia incaricata dell'asta allestirà un capitolato in cui prevedrà, oltre alla possibilità della vendita in blocco dell'immobile, la possibilità offerta dall'art. 60 cpv. 1 lett. a LDRF di chiedere alla Sezione dell'agricoltura del Dipartimento delle finanze e dell'economia (art. 1 cpv. 1 del regolamento sul diritto fondiario rurale e sull'affitto agricolo: RL 8.1.3.1.1) un'autorizzazione eccezionale per separare dal terreno a uso agricolo (il vigneto) le superfici su cui poggiano le costruzioni non agricole dal campo di applicazione della LDRF (casa d'abitazione, autorimessa e locali vari: art. 84 LDRF; v. DTF 132 III 519 consid. 3.3.2; sentenza del Tribunale federale 2C_729/2016 del 7 aprile 2017 consid. 4.1). Alla luce di ciò la conclusione del Pretore, secondo cui solo una vendita all'asta pubblica entra in considerazione, merita conferma. Gli appelli, sprovvisti di buon diritto, si rivelano in definitiva destinati all'insuccesso.

E. 8

Gli appellanti postulano, in subordine, una riduzione delle spese processuali da fr. 30 000.– a fr. 5000.–, come pure delle ripetibili da fr. 50 000.– a fr. 10 000.–. Essi contestano il valore litigioso di fr. 1 745 000.– accertato dal Pretore, rilevando che tale non “è il valore della proprietà al momento dell'avvio della procedura di scioglimento”, poiché la stima dell'ing. _____ B _____, sulla quale il primo giudice si è fondato, presupponeva la soluzione dei vari problemi di vicinato. E in mancanza di dati, a mente loro l'unico elemento attendibile è il valore di stima di fr. 441 301.–. Sulla base di tale valore l'ammontare della tassa di giustizia deve perciò essere ridotto a fr. 5000.–, tenuto altresì conto della limitata attività richiesta al Pretore. Anzi, una tassa di giustizia fr. 30 000.–, corrispondente al massimo della tariffa, risulta manifestamente esagerata quand'anche si considerasse il valore litigioso fissato dal primo giudice. Gli appellanti reputano inoltre che, per quanto riguarda l'art. 651 cpv. 2 CC, vista la loro sostanziale adesione alla modalità di divisione proposta dall'attore (avendo essi avversato essenzialmente il principio dello scioglimento), il Pretore avrebbe potuto prescindere dal riscuotere una tassa di giustizia, potendosi ritenere il tutto incluso in quella prelevata per la procedura volta allo scioglimento della proprietà. Quanto alle ripetibili, essi rimproverano al Pretore di avere applicato la tariffa dell'Ordine degli avvocati, abrogata il 1° gennaio 2008, allorché la presente causa è stata intentata nel settembre di quell'anno. E il regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (RL 3.1.1.7.1) prevede per una causa del valore litigioso come quello di stima un massimo di fr. 13 239.–, onde un'indennità stabilita dal primo giudice manifestamente sproporzionata. Alla medesima conclusione si giunge – essi proseguono – seppure si tenesse conto del valore litigioso fissato dal primo giudice, giacché in tal caso l'indennità massima ammonterebbe a fr. 34 899.–. In condizioni simili un importo per ripetibili di fr. 10 000.– appare adeguato e giustificato.

E. 9

In concreto il Pretore si è dipartito dalle giuste premesse, nel senso che ha distinto l'azione fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC da quella fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC, ma statuendo simultaneamente su entrambe non ha coerentemente distinto tra i costi dell'una e dell'altra. Dopo avere stabilito il valore dell'intera proprietà in fr. 1 745 000.– come “l'unico dato attendibile sul valore venale”, egli si è limitato a fissare una tassa di giustizia unica di fr. 30 000.– sulla base dell'art. 17 vLTG applicando “un'aliquota tra le più basse secondo la tariffa precedentemente in vigore”. a) Nel caso specifico la questione delle spese e delle ripetibili continua a essere disciplinata dal vecchio art. 148 CPC ticinese (art. 404 cpv. 1 CPC). È censurabile unicamente, quindi, per eccesso o abuso del potere d'apprezzamento (sentenza del Tribunale federale 5A_704/2012 del 28 novembre 2012, consid. 5). Ciò posto, l'art. 17 vLTG nella versione in vigore dal 1° gennaio 2009 (applicabile in concreto: art. 33 LTG del 30 novembre 2010) prevedeva per cause dal valore litigioso compreso tra fr. 500 001 e fr. 1 000 000.– una tassa di giustizia variante da fr. 10 000.– a fr. 30 000.– e per cause dal valore litigioso tra 1 000 001.– e fr. 2 000 000.– una tassa di giustizia da fr. 15 000.– a fr. 40 000.–. Concretamente l'importo andava commisurato allo stesso valore litigioso, come pure alla natura e alla complessità dell'atto o della controversia (art. 3 cpv. 1 vLTG). b) Relativamente al valore litigioso, si conviene che esso corrisponde al valore venale della particella n. 592 con i noti problemi di vicinato. Non si tratta però – come gli appellanti pretendono – del mero valore di stima (fiscale), il quale costituisce semplicemente il valore minimo (RtID I-2004 pag. 607 n. 109c). Spettava agli appellanti sostanziare la loro contestazione, recando elementi atti a determinare il deprezzamento del fondo relativamente al suo valore venale in ragione delle menzionate diatribe. In mancanza di ciò, non rimane che fondarsi sul valore determinato dal Pretore. c) Ponderata la complessità e l'estensione della pratica, come pure l'impegno e il dispendio di tempo richiesto al tribunale, per l'azione fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC con un valore litigioso di fr. 581 666.– una tassa di giustizia di fr. 20 000.– sarebbe risultata consona anche alla difficoltà del processo. Quanto all'azione vertente sul modo della divisione (art. 651 cpv. 2 CC), mal si intravede perché il Pretore avrebbe dovuto prescindere dal riscuotere oneri, l'azione fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC non identificandosi con quella fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC né l'una essendo sussidiaria all'altra (I CCA, sentenza inc. 11.2015.30 del 27 dicembre 2016, consid. 3a). Non si disconosce che il processo si è rivelato relativamente semplice, che i convenuti non erano ostili di principio alla vendita del fondo agli incanti e che la causa non ha richiesto istruttoria. In ogni modo il Pretore ha dovuto definire le condizioni della gara d'asta. Nel complesso una tassa di giustizia di fr. 10 000.–, inferiore al minimo tariffale, appariva pertanto giustificata. All'atto pratico, l'apprezzamento del Pretore, che ha complessivamente fissato una tassa di giustizia unica di fr. 30 000.– per entrambe le cause, non denota dunque eccesso né abuso.

E. 10

Per quel che è delle ripetibili, a ragione gli appellanti rilevano che dal 1° gennaio 2008 l'indennità va fissata a norma del regolamento del Consiglio di Stato per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (RL 3.1.1.7.1). La causa essendo stata promossa l'8 settembre 2008, la previgente tariffa dell'Ordine degli avvocati non è più applicabile (art. 16 cpv. 2 del regolamento medesimo). a) Contrariamente alla determinazione del valore litigioso, anche nelle azioni fondate sull'art. 651 CC (in cui fa stato il valore dell'intera proprietà) l'indennità per ripetibili alla parte vittoriosa va commisurata al valore della singola spettanza e non a quello dell'intera proprietà (I CCA, sentenza inc. 11.2011.10 del 7 marzo 2014, consid. 7b; sentenza del

E. 14

febbraio 2007, consid. 4 con rinvio a DTF 108 Ia 19). Ora, per pratiche dal valore litigioso compreso tra fr. 500 000.– e fr. 1 000 000.– l'art. 11 cpv. 1 del citato regolamento prevede ripetibili varianti dal 4 al 6% del valore medesimo. Nella fattispecie l'attore ha avviato simultaneamente due cause: l'una fondata sull'art. 650 cpv. 1 CC (“azione di divisione”), intesa a far constatare che nulla ostava allo scioglimento della comproprietà, e l'altra costitutiva (con le caratteristiche di un' actio duplex), fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC, volta a far definire il modo della divisione. In entrambi i casi il parametro determinante ai fini delle ripetibili era, come detto, il valore della quota di comproprietà spettante all'attore (in concreto: fr. 581 666.–). b) L'azione di accertamento non si è rivelata semplice, già per il fatto che lo scioglimento della comproprietà riguardava un fondo con problemi di vicinato posto in zona agricola. In diritto poi l'attore si è visto eccedere l'intempestività della pretesa, ciò che nella sentenza ha richiesto al Pretore una motivazione diffusa. L'azione costitutiva sul modo della divisione non ha riservato invece, all'atto pratico, particolari difficoltà, la messa del fondo agli incanti non risultando particolarmente controversa quantunque il Pretore abbia dovuto definire le condizioni della gara, in doppio turno, con e senza base d'asta. Le due cause hanno poi comportato per il legale dell'attore una ragguardevole attività extraforense, le parti essendosi impegnate più volte nel cercare una soluzione stragiudiziale. In simili condizioni appare giustificato applicare complessivamente l'aliquota medio-alta del 5.5%, onde un onorario del patrocinatore di fr. 31 990.–. Considerate le spese (4%: art. 6 cpv. 1 del regolamento) e l'IVA, l'indennità per ripetibili in favore dell'attore risulta così di fr. 35 935.–. Su questo punto l'apprezzamento del Pretore denota un eccesso del potere d'apprezzamento e la sentenza impugnata va riformata di conseguenza. 11. Le spese del giudizio odierno seguono la vicendevoles soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). Gli appellanti ottengono causa parzialmente vinta sull'indennità per ripetibili (ridotta da fr. 50 000.– a fr. 35 935.–, ancorché non a fr. 10 000.–), mentre escono sconfitti sullo scioglimento della comproprietà. Nel complesso si giustifica dunque di porre a loro carico diciannove ventesimi dei costi, con obbligo di rifondere alla controparte un'indennità per ripetibili ridotte (nove decimi: RtiD II-2016 pag. 638 consid. 3b) . 12. Quanto ai rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso raggiunge agevolmente anche la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (sopra, consid. 2). Per questi motivi, decide: 1. Le cause 11.2016.116 e 11.2016.117 sono congiunte. 2. Gli appelli sono parzialmente accolti, nel senso che il dispositivo n. 2 della sentenza impugnata è riformato come segue: La tassa di giustizia unica di fr. 30 000.– e le spese sono poste solidalmente a carico di AP 1 e PI 1, i quali rifonderanno a AO 1, sempre con vincolo solidale, fr. 35 935.– complessivi per ripetibili. Per il resto gli appelli sono respinti e la sentenza impugnata è confermata. 3. Le spese di appello di fr. 15 000.– complessivi sono poste per diciannove ventesimi a carico di AP 1 e PI 1 in solido e per il resto a carico di AO 1, cui gli appellanti rifonderanno, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 20 000.– per ripetibili ridotte. 4. Notificazione a: – avv.; – avv.; – avv.. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Sud. 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.