

TI_GERICHTE 11.2018.78 vom 14. August 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-08-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2018.78

FR: TI_GERICHTE 11.2018.78 du 14 août 2020

IT: TI_GERICHTE 11.2018.78 del 14 agosto 2020

Regeste

Scioglimento di comproprietà: modo della divisione

Erwägungen

E. 1

Le sentenze emanate dai Pretori con la procedura ordinaria so-no appellabili entro 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC), sempre che, ove si tratti di controversie patrimoniali, il valore litigioso rag-giungesse almeno fr. 10 000.– “secondo l'ultima conclusione ri-conosciuta nella decisione” impugnata (art. 308 cpv. 2 CPC). In concreto tale presupposto è dato, ove appena si consideri che per l'azione fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC fa stato il valore litigioso dell'intera comproprietà, stimato dal perito giudiziario in fr. 890 000.– (I CCA, sentenza inc.11.2017.90 del 19 giugno 2018 consid. 1 con riferimento). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è stata notificata alla patrocinatrice dell'attore il 13 giugno 2018 (tracciamento dell'invio n. 98._____, agli atti). Presentato il 12 luglio 2018, l'appello in esame è pertanto ricevibile.

E. 2

All'appello AP 1 acclude una lettera del 26 giugno 2018 a questa Camera in cui esprime preoccupazione per gli effetti della sentenza pretorile (doc. DD). Egli ha prodotto inoltre il 21 giugno e l'11 novembre 2019 copia dell'istanza di conciliazione e dell'azione parziale ex art. 649 CC” promossa nei con-fronti di AO 1. Ora, nuovi mezzi di prova sono proponibili in appello se vengono immediatamente adottati e se dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile farli valere nemmeno con la diligenza esigibile, tenuto conto delle circostanze (art. 317 cpv. 1 CPC). Successivi alla decisione impugnata e prodotti senza indugio, i documenti in questione sono di per sé ricevibili. Come si vedrà oltre, nondimeno, essi non sono di rilievo ai fini del giudizio.

E. 3

L'appellante chiede anzitutto di sospendere la procedura di appello in attesa che sia definita la “causa pregiudiziale” fra le parti da lui avviata il 21 giugno 2019 sulla base dell'art. 649 CC. La richiesta non può essere accolta, non sussistendo motivi di opportunità che impongano una simile sospensione (art. 126 CPC). In particolare l'esito dell'appello non dipende dal risultato di quella causa. Se mai, per quanto si vedrà in appresso, dall'esito dell'appello dipende la decisione di quella causa.

E. 4

Litigioso rimane, in questa sede, il modo di divisione della particella n. 930. A tale riguardo il Pretore, esclusa l'ipotesi di una licitazione fra comproprietari che le parti neppure chiedevano, ha vagliato le due possibilità rimanenti, ovvero la divisione in natura – senza

conguagli – invocata dall'attore sulla scorta del progetto di frazionamento dell'ing. R_____ (doc. M) per tenere conto dei costi da lui sostenuti nell'edificazione del fondo e la vendita ai pubblici incanti, sollecitata dalla convenuta (sentenza impugnata, consid. 3). Riassunte le antitetiche posizioni delle parti (consid. 3.1 a 3.3), egli ha rilevato che la soluzione prospettata dall'attore comporterebbe il frazionamento della particella n. 930 in due fondi. L'uno, recante il n. 930 e con una superficie di 897 m² che comprende l'abitazione e il parcheggio coperto, sarebbe destinato all'attore e avrebbe un valore stimato dal perito giudiziario ing. A_____ in fr. 741 920.–. L'altro, con una nuova numerazione, sarebbe assegnato alla convenuta, avrebbe una superficie di 708 m² (prato), sarebbe gravato di un onere di passo in favore della particella n. 930 (sulla porzione nord, lungo il tracciato della strada d'accesso già esistente che collega il parcheggio coperto [subalterno D] alla pubblica via) e avrebbe un valore stimato dal perito in fr. 140 430.– (sentenza impugnata, consid. 4). Se non che – ha continuato il primo giudice – il rispetto delle quote impone che a ogni comproprietario sia assegnata una porzione del fondo corrispondente al rispettivo valore (in concreto: un mezzo), ovvero a fr. 445 000.– (la metà del valore attuale del fondo, di fr. 890 000.–). Ciò posto, egli ha scartato la soluzione prospettata dall'attore, poiché attribuirebbe alla convenuta assai meno del valore della sua quota di comproprietà (fr. 140 430.–). Il Pretore non ha disconosciuto che l'art. 651 cpv. 3 CC permette di conguagliare in denaro eventuali disparità. Sta di fatto che, a suo modo di vedere, anche il conguaglio deve porsi in un rapporto ragionevole con la quota, ciò che non sarebbe il caso in concreto, giacché l'importo che AO 1 dovrebbe ricevere supererebbe il doppio del valore della porzione del terreno a lei destinata. Né un comproprietario è tenuto a “soportare che un preventivo appianamento dei debiti venga imputato sulla sua quota”. Per il primo giudice la divisione in natura postulata dall'attore è inoltre problematica anche dal profilo personale perché implicherebbe la continuazione di un rapporto conflittuale fra gli ex cognati che si troverebbero a essere proprietari confinanti (sentenza impugnata, consid. 5 seg.). Nelle circostanze descritte egli ha optato così per la vendita del fondo ai pubblici incanti con una base d'asta di fr. 890 000.– che consentirà di ottenere più di un'offerta, con beneficio anche per l'attore nel caso in cui egli non dovesse aggiudicarsi l'immobile (consid. 6 seg.).

E. 5

L'appellante fa valere che economicamente la convenuta non può vantare alcun diritto sulla casa d'abitazione eretta da lui e dall'ex moglie sul fondo facendo capo, tra l'altro, a un mutuo ipotecario, mutuo che grava esclusivamente ora la di lui quota di comproprietà, tanto meno dopo che AO 1 è divenuta comproprietaria senza partecipazione alcuna dello scorporo di terreno (190 m²) pagato da lui e dall'ex moglie nel luglio del 1993 (doc. D). Se poi il valore del fondo è ulteriormente aumentato, egli afferma, ciò si deve agli investimenti da lui messi in atto. Anche dalla sentenza di divorzio confermata in appello – prosegue l'attore – si evince il suo acquisto, insieme con l'ex moglie, di due quote di comproprietà di un quarto ciascuno del fondo originario di 1415 m² per complessivi fr. 75 000.–, il finanziamento suo e dell'ex moglie degli ulteriori 190 m² per fr. 20 900.– e la costruzione dell'alloggio coniugale con beni propri di lui per fr. 250 000.– (oltre che con l'accensione di un mutuo ipotecario). Da quella sentenza – egli soggiunge – risulta inoltre che AO 1 ha solo finanziato per la sua quota (un mezzo) per l'acquisto del terreno originario non edificato e che la metà di tale area (707.5 m²) valeva al momento del divorzio fr. 141 500.–. L'attore lamenta inoltre che la decisione impugnata non tiene conto dei rapporti economici e rischia di fargli perdere l'abitazione da lui solo finanziata. Egli si duole poi che il primo giudice,

pur non essendo vincolato alle proposte delle parti, abbia optato per la soluzione auspicata dalla convenuta. Così facendo, a suo parere egli ha imposto la scelta più inadatta al caso in esame, “saltando a piedi pari” la divisione in natura che costituisce l'unica soluzione “rispettosa dei reali apporti delle parti”. A prescindere dalla circostanza che una divisione in natura sarebbe in concreto possibile senza notevole diminuzione del valore della cosa, l'interessato contesta che un preventivo appianamento dei debiti non possa imputarsi sulle quote dei comproprietari. Per economia di giudizio il Pretore avrebbe quindi dovuto liquidare i reciproci rapporti di dare e avere (come risultano dalla perizia giudiziaria, dalla precedente procedura di divorzio, dall'accordo del luglio del 1993 [doc. D] e dal carico ipotecario che grava la sua sola quota), anziché attenersi all'aspetto formale dell'iscrizione (paritaria) nel registro fondiario. Dato quanto precede, l'appellante chiede pertanto che la comproprietà sia sciolta tenendo conto “di quanto effettivamente immesso” e in particolare delle circostanze dell'acquisto del fondo, degli investimenti eseguiti e del fatto che la convenuta non ha partecipato all'edificazione né all'ampliamento della particella. Sotto questo profilo egli ritiene che il modo di divisione in natura proposto dall'ing. R_____ sia il più idoneo al caso specifico, mentre il pubblico incanto con riparto del ricavo netto in proporzione delle quote di valore favorirebbe arbitrariamente la convenuta. A sostegno della sua posizione l'attore invoca anche due sentenze del Tribunale federale (5A_62/2015 del 28 aprile 2015 e 5A_174/2015 del 14 ottobre 2015). Infine, quand'anche si rinunciasse a una divisione in natura o – in subordine – a un'attribuzione del fondo a lui previo indennizzo alla convenuta di fr. 140 430.–, l'appellante insta perché il ricavo dalla vendita ai pubblici incanti tenga conto non solo delle spese notarili e dei vari costi annessi, ma anche dei suoi investimenti (ipoteca, mezzi propri e plusvalore), come questi risultano dagli atti.

E. 6

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 non vincolano il giudice. E se non v'è accordo, il giudice decide il modo 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, comunque sia, egli non è vincolato alle conclusioni delle parti, tranne 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 (I CCA, sentenza inc.11.2012.126 del 17 ottobre 2014, consid. 4 con riferimento; v. anche sentenza del Tribunale federale 5A_197/2017 del 21 luglio 2017 consid. 2).

E. 7

In concreto i comproprietari sono discordi sul modo della divisione. Nella misura in cui chiede – in subordine – che gli sia attribuita la proprietà della particella dietro versamento di fr. 140 430.– alla convenuta, l'appellante avanza tuttavia una proposta inammissibile. Da un

lato perché tale modo di divisione non è previsto dall'art. 651 cpv. 2 CC in caso di disaccordo fra comproprietari (Meier-Hayoz in: Berner Kommentar, 5^a edizione, n. 23 ad art. 651 CC) , dall'altro perché tale domanda è nuova senza essere fondata su fatti o mezzi di prova nuovi (art. 317 cpv. 2 CPC).

E. 8

Quanto al rimprovero mosso al Pretore di avere optato per la soluzione auspicata dalla convenuta, pur non essendo egli vincolato alle proposte delle parti, l'obiezione è inconsistente. Che il giudice sia libero, entro i limiti posti al suo potere di apprezzamento, di scegliere fra i modi di divisione contemplati dall'art. 651 cpv. 2 CC ancora non esclude che la sua opzione possa, per finire, ricadere su una delle proposte avanzate dall'uno o dall'altro comproprietario. Certo, l'appellante sembra dolersi che il primo giudice abbia limitato la propria scelta e abbia escluso l'ipotesi di una licitazione fra comproprietari. Così argomentando, egli perde di vista però che il Pretore ha scartato simile eventualità perché – da un lato – essa non risponde alla volontà di nessuno (tant'è che l'attore non la prospetta neppure in questa sede) e – dall'altro – perché una tale scelta si sarebbe esaurita verosimilmente nella “partecipazione di un unico concorrente (l'attore, non emergendo dagli atti un interesse di AO 1 a rilevare l'intera proprietà del sedime)” (sentenza impugnata, consid. 6). Con siffatta argomentazione, per altro conforme alla giurisprudenza (I CCA, sentenza inc. 11.2016.116/117 del 19 gennaio 2018, consid. 7), l'appellante non si confronta nemmeno di scorcio.

E. 9

Per quanto attiene alla divisione in natura che AP 1 chiede di attuare sulla base del progetto di frazionamento allestito dall'ing. R_____ (doc. M), non è vero intanto che il Pretore ha saltato “a piedi pari” tale possibilità. Il primo giudice ha illustrato ampiamente i motivi che lo hanno indotto a scartare simile possibilità, precisando che essa non terrebbe “debitamente conto della quota di un mezzo per cui AO 1 è proprietaria del fondo (costruzioni comprese)” e risulterebbe problematica dal profilo personale, “implicando la continuazione di un rapporto, quello fra gli ex cognati (che si troverebbero ad essere proprietari confinanti), la cui natura conflittuale può essere ammessa senza particolari approfondimenti” (sentenza impugnata, pag. 13). Anche al riguardo l'appello cade dunque nel vuoto.

E. 10

L'attore si duole che la vendita del fondo all'incanto con riparto del provento secondo le quote di valore non tiene conto della realtà dei fatti e dei rapporti economici tra le parti. Egli chiede pertanto che la comproprietà sia sciolta in natura, considerando “quanto effettivamente immesso”. a) Chiamato a statuire sul modo della divisione in caso di mancata intesa tra i comproprietari, il giudice dispone – come detto – di un ampio potere di apprezzamento (sentenza del Tribunale federale 5A_523/2013 del 14 febbraio 2014 , consid. 2 con riferimenti). Egli non è tenuto a preferire necessariamente la divisione in natura, per la quale non esiste una priorità assoluta (I CCA, sentenza inc. 11.2009.191 del 6 aprile 2012, consid. 9 con riferimenti; Brunner/ Wichter-mann in: Basler Kommentar, ZGB II, 6^a edizione, n. 13 ad art. 651). Il giudice decide secondo le circostanze del caso e l'equità, tenendo conto delle particolarità concrete, in specie della divisibilità del bene e delle condizioni personali, così come dei bisogni e dei desideri dei comproprietari (DTF 100 II 193 consid. 2e). Egli sceglie la soluzione che meglio salvaguardia gli interessi

personali e finanziari dei comproprietari (Perruchoud in: Commentaire romand, CC II, Basilea 2016, n. 26 ad art. 651). Se la divisione in natura e la vendita agli incanti hanno effetti pressoché equivalenti per i comproprietari, la divisione in natura entra in linea di conto solo ove possa attuarsi in maniera ragionevole e attribuisca a ciascuno la sua quota (DTF 100 II 193 consid. 2e). b) Appurata la divisibilità del fondo senza rischio di notevole deprezzamento (sentenza impugnata, consid. 4 seg.), come accertato dal perito giudiziario analizzando il progetto di frazionamento allestito dall'ing. R. _____, il valore del fondo diminuirebbe solo lievemente (dagli attuali fr. 890 000.– a fr. 882 350.–: referto, pag. 15 e 18), il primo giudice avrebbe dovuto quindi interrogarsi sugli effetti che una vendita all'asta o una divisione in natura della particella n. 930 erano suscettibili di produrre sui due comproprietari. L'appellante sostiene che la decisione impugnata non tiene conto delle circostanze legate all'acquisto del fondo, degli investimenti eseguiti e del fatto che la convenuta non ha partecipato all'edificazione né all'ampliamento della particella. Da parte sua AO 1 non ha mai contestato le circostanze correlate all'acquisto della particella n. 930 né la primitiva intenzione di lasciar costruire ai coniugi AP 1 la loro abitazione su una porzione del fondo, consentendo a lei – che poi non ha realizzato il progetto – di erigere la propria su un'altra porzione del terreno. Né essa ha mai contestato di avere limitato il suo finanziamento all'acquisto per fr. 75 000.– della sua quota (un mezzo) di comproprietà del fondo originario (1415 m²), il 21 giugno 1993, e di non avere contribuito finanziariamente né al suo ampliamento di 190 m², il 28 luglio 1993, né all'edificazione dell'abitazione degli ex coniugi AP 1. Ciò posto, l'interesse di AP 1 di ottenere in natura la porzione del fondo su cui sorge l'ex abitazione coniugale è manifesto. In caso di vendita all'asta egli rischia – come fa notare nell'appello – di perdere l'immobile che ha finanziato, mantenuto (assumendo il debito ipotecario che grava unicamente ora la sua quota di comproprietà) e abitato fino al momento della separazione e che intende recuperare dopo avere riscattato la quota di un quarto dell'ex moglie nella causa di divorzio (doc. GG e doc. II). c) Per quel che concerne AO 1, il Pretore reputa che una divisione in natura secondo il progetto di frazionamento dell'ing. R. _____ sarebbe problematica dal profilo personale, poiché implicherebbe la continuazione di un rapporto conflittuale tra ex cognati, i quali si ritroverebbero in un rapporto di vicinato. Non si disconosce che le tensioni fra le parti possano configurare una circostanza personale di cui il giudice deve tenere conto per decidere sul modo della divisione (Meier-Hayoz , op. cit., n. 23 ad art. 651 CC). Né l'appellante discute il fatto che i rapporti con la convenuta siano conflittuali. Se non che, in caso di divisione in natura nulla impedirebbe alla convenuta di vendere la superficie di terreno che le spetterebbe dal frazionamento della particella n. 930. La conflittualità tra futuri vicini va quindi relativizzata. Per il Pretore, il conguaglio che AO 1 dovrebbe ricevere (fr. 304 570.–) per bilanciare la propria quota nel caso di una divisione in natura (fr. 445 000.–, ovvero la metà del valore del fondo) supererebbe il doppio del valore della porzione del terreno a lei destinata (fr. 140 430.–) e sarebbe quindi sproporzionato. L'assunto non può essere condiviso. Contrariamente all'opinione del primo giudice, non si tratta di conguagliare la convenuta per la differenza dei lotti da attribuire in natura nel senso dell'art. 651 cpv. 3 CC, bensì – come rileva l'attore – di tenere conto delle circostanze (testé descritte: consid. b) che hanno condotto all'acquisto, all'ampliamento e all'edificazione della particella n. 930. Secondo il Pretore i rapporti di dare e avere tra comproprietari non possono liquidarsi nell'ambito di uno scioglimento della comproprietà. Come oppone l'appellante, nondimeno, simile orientamento non è conforme alla giurisprudenza, la quale riconosce a un comproprietario la possibilità di recuperare le spese e gli investimenti

sostenuti – anche per l'edificazione di uno stabile (DTF 130 III 447 consid. 33) – in misura superiore alla propria quota pur nel quadro di una procedura di divisione a norma dell'art. 651 CC (cfr. Bohnet, *Actions civiles*, vol. I, 2^a edizione, § 44 n. 9a con riferimento alla sentenza del Tribunale federale 5A_62/2015 del 28 aprile 2015, consid. 3.2.1, in: ZBGR/RNRF 98/2017 pag. 339). E ciò che si tratti di dividere la cosa in natura o di realizzarla all'asta. d) Tutto ponderato, pur non trascurando il potenziale vantaggio che potrebbe derivare ai comproprietari da una licitazione ai pubblici incanti, la quale potrebbe permettere loro di ottenere maggiori offerte, in concreto gli effetti per le parti di una vendita all'asta o di una divisione in natura della particella n. 930 sono lungi dall'essere (pressoché) equivalenti. L'interesse dell'attore di vedersi assegnare in natura la parte del fondo su cui sorge l'ex abitazione coniugale da lui finanziata è nella fattispecie di chiara preminenza.

E. 11

Dovendosi prediligere, in esito a quanto si è appena visto, la divisione in natura rispetto alla vendita all'asta, rimangono da vagliare i modi del frazionamento proposto dall'attore sulla scorta del progetto dell'ing. R_____ (doc. M). Al riguardo il Pretore, fondandosi sul referto peritale dell'ing. A_____, ha accertato che il frazionamento comporterebbe la suddivisione della particella n. 930 in due fondi. L'uno, a est, assegnato all'attore con la numerazione originaria, avrebbe una superficie di 897 m² (compresa l'abitazione e il portico) con un valore di fr. 741 920.–, di cui fr. 503 000.– per l'edificio e i fabbricati. L'altro, a ovest, destinato alla convenuta con una nuova numerazione, avrebbe una superficie di 708 m² (prato), sarebbe gravato di una servitù di passo veicolare in favore della nuova particella n. 930 (lungo il tracciato della strada di accesso esistente che dalla pubblica via scende verso la nuova particella frazionata) e avrebbe un valore di fr. 140 430.– (sentenza impugnata, consid. 4). a) L'appellante ribadisce che la divisione in natura (senza conguagli) secondo le modalità descritte tiene conto “di quanto effettivamente immesso” e del fatto che la convenuta non può vantare economicamente alcun diritto sull'immobile posto sulla particella n. 930, avendo essa unicamente finanziato con fr. 75 000.– l'acquisto del terreno originario (non edificato) di 1415 m². AO 1 non contesta ciò, né revoca in dubbio che il valore venale della metà della superficie del fondo (708 m²) sia di fr. 140 430.–, come ha accertato il perito giudiziario il 9 ottobre 2017 (referto, pag. 18). Tanto meno essa discute gli intendimenti iniziali delle parti circa i progetti di edificazione del fondo (cui essa ha, da parte sua, rinunciato) o l'intervenuto ampliamento della particella (di 190 m²) o pretende di avere contribuito in qualche modo all'edificazione dello stabile. L'attribuzione in natura a AP 1 della superficie su cui sorge l'ex abitazione coniugale come prevede il progetto di frazionamento dell'ing. R_____ merita dunque accoglimento. Essa tiene conto altresì degli impegni presi il 28 luglio 1993, allorché AO 1 ha consentito ad attribuire la “maggior superficie” derivante dall'accorpamento di 190 m² agli altri comproprietari qualora non avesse – ciò che non risulta – rifiuto la metà dei relativi costi al momento dello scioglimento della comproprietà (doc. D). b) La convenuta obietta che la porzione del fondo a lei destinata sarebbe “invasa” da un diritto di passo che le precluderebbe “il godimento completo ottimale della parte risultante tra la strada d'accesso e il mappale 835”. Il frazionamento comporterebbe dunque, a suo parere, un deprezzamento significativo e una limitazione delle possibilità di sfruttamento dello scorporo a lei destinato che non si giustificano alla luce della sua posizione giuridica e della sua quota di comproprietà di un mezzo. Quanto al timore che il diritto di passo limiti le possibilità di sfruttamento della parte del fondo a lei destinata e comporti una riduzione significativa del suo valore, l'appellata trascura che –

come ha accertato dal perito giudiziario (referto, pag. 18) – la soluzione prospettata non impedisce l'edificazione né lo “sfruttamento massimo ammissibile” della nuova particella di 708 m². L'ing. A _____ ha precisato infatti che “la superficie abitabile massima consentita di 424.80 m² (708 m² x 0.6) può facilmente essere edificata sul terreno a sud del diritto di passo” (loc. cit.). Lo sfruttamento limitato del comparto a nord della prevista servitù (un'area di 153 m²) è stato considerato dal perito giudiziario, il quale ha ridotto del 25% il valore commerciale della superficie interessata proprio per tenere conto di tale “leggero peggioramento” (loc. cit.). Riguardo alla pretesa incompatibilità della soluzione prospettata con la posizione giuridica dell'interessata, non è il caso di riprendere i motivi che illustrano come l'attribuzione in natura a AO 1 della superficie inizialmente investita meglio tutelati, nel complesso, gli interessi (personali e finanziari) dei comproprietari. La doglianza di lei si rivela dunque infondata. c) In definitiva l'appello merita accoglimento, nel senso che la particella n. 930 RFD di _____, sezione di _____, va divisa in natura secondo il progetto di frazionamento 7 maggio 2012 dell'ing. R _____ (doc. M). A AP 1 va attribuita in proprietà esclusiva la porzione di terreno delimitata in giallo sulla planimetria allegata (circa 897 m²), che forma parte integrante del presente giudizio, mentre a AO 1 va assegnata la porzione segnata in verde (circa 708 m²). A carico di quest'ultima sarà iscritto un diritto di passo, in favore del fondo destinato all'attore, sulla striscia di terreno colorata in marrone sulla planimetria.

E. 12

Oltre alla divisione della comproprietà l'appellante postula il versamento di fr. 2891.70 in rifusione delle spese di patrocinio preprocessuali (memoriale, pag. 2). La richiesta, dichiarata irricevibile dal Pretore (sentenza impugnata, consid. 1.2), è tuttavia sprovvista di motivazione (nel senso dell'art. 311 cpv. 1 CPC) e va dichiarata irricevibile.

E. 13

Le spese del giudizio odierno seguono la soccombenza pressoché integrale della convenuta (art. 106 cpv. 1 CPC). Ciò giustifica di rinunciare al prelievo della trascurabile quota che andrebbe a carico dell'appellante e di ridurre lievemente, di conseguenza, gli oneri processuali a carico dell'appellata. Quest'ultima rifonderà inoltre alla controparte un'equa indennità per ripetibili. L'indennità per ripetibili dovuta in esito a un'azione sul modo della divisione (unico oggetto controverso in appello) va determinata in base al valore della singola quota di comproprietà (I CCA, sentenza inc. 11.2018.128 del 31 gennaio 2020, consid. 10 con riferimento), che ammonta in concreto a fr. 445 000.– (la metà di fr. 890 000.–; sopra, consid. 1). L'appellante chiede di calcolare l'indennità sulla base di un valore di fr. 296 920.– (pari alla differenza tra il valore della quota da lui rivendicata, di fr. 741 920.–, e la metà del valore del fondo, di fr. 445 000.–). La richiesta è legittima (art. 58 cpv. 1 CPC). Ora, per una causa ordinaria dal valore litigioso compreso tra fr. 100 000.– e fr. 500 000.– l'art. 11 cpv. 1 del regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (RL 178.310) prevede ripetibili in primo grado varianti dal 6 al 9% del valore medesimo. In appello le ripetibili sono comprese tra il 30 e il 60% di quelle calcolate per la prima sede (art. 11 cpv. 2 del citato regolamento). Nella fattispecie il legale dell'attore è stato agevolato nel redigere il ricorso (18 pagine) dal fatto di conoscere già appieno la causa, avendo patrocinato AP 1 fin dall'inizio del processo. L'appello non presentava inoltre particolari difficoltà in fatto e in diritto. Tutto ciò induce ad applicare le aliquote del 7 e del 30%. Ne discende un'indennità di fr. 6235 .–, cui si aggiungono spese fisse di fr. 375.– secondo l'art. 6 cpv. 1 del citato

regolamento e l'IVA, per un totale di fr. 7000.– (arrotondati). Simile retribuzione può apparire invero elevata (copre l'equivalente di 22 ore di lavoro remunerate fr. 280.– l'una), ma non denota una “manifesta sproporzione tra il valore litigioso e le prestazioni eseguite e l'onorario dovuto in base alla (...) tariffa” (nel senso dell'art. 13 cpv. 1 del regolamento) che induca a scostarsi da un'indennità per ripetibili calcolata ad valorem .

E. 14

L'esito del giudizio odierno impone di modificare anche il dispositivo sulle spese e le ripetibili di primo grado, salvo quelle relative all'azione fondata sull'art. 650 CC – ripartite a metà dal Pretore – che non sono in discussione in questa sede. Tenuto conto del rovesciato grado di soccombenza, si giustifica pertanto di addebitare le spese dell'azione fondata sull'art. 651 CC, non contestate nel loro ammontare, alla convenuta e di invertire la chiave di riparto (tre quarti e un quarto) delle spese della procedura di conciliazione che il primo giudice ha stabilito unitariamente per le due azioni (art. 650 e 651 CC). Coerentemente le ripetibili di primo grado (non contestate nel loro ammontare) vanno a carico della convenuta.

E. 15

Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso su-pera ampiamente la soglia di fr. 30 000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, decide: I. Nella misura in cui è ricevibile, l'appello è parzialmente accolto, nel senso che la sentenza impugnata è così riformata: 1.2 La comproprietà sulla particella n. 930 RFD di _____, sezione di _____, è sciolta mediante divisione in natura secondo il progetto di frazionamento 7 maggio 2012 dell'ing. R. _____ riprodotto in calce alla presente sentenza. A AP 1 è attribuita la porzione delimitata in giallo sulla planimetria (circa 897 m²) e a AO 1 la porzione delimitata in verde (circa 708 m²). A carico di quest'ultima è costituito un diritto di passo in favore del fondo assegnato a AP 1 sulla striscia di terreno segnata in marrone sulla planimetria. 1.3 Ad avvenuto passaggio in giudicato dell'odierna sentenza l'ufficiale del registro fondiario sarà invitato a iscrivere il frazionamento, il nuovo diritto di passo veicolare e a riportare le iscrizioni esistenti. 3. Le spese dell'azione fondata sull'art. 651 cpv. 2 CC, di complessivi fr. 11 970.– (di cui fr. 4320.– per le spese peritali anticipate dalla convenuta), sono poste a carico di AO 1, che rifonderà all'attore fr. 2500.– per ripetibili. 4. Le spese della procedura di conciliazione, di fr. 1500.–, anticipate dall'attore, sono poste per fr. 1125.– a carico di AO 1 e per il resto a carico di AP 1. Per il resto l'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. II. Le spese di appello, ridotte a fr. 7000.–, sono poste a carico di AO 1, che rifonderà alla controparte 7000.– per ripetibili. III. Notificazione a: – avv. ; – avv. . Comunicazione: – Pretura del Distretto di Blenio; – Ufficio del registro fondiario del Distretto di Blenio, Acquarossa (ad avvenuto passaggio in giudicato). 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 invece 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 subsidiario 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.