

Esame di avvocatura primavera 2026

I. Fattispecie

Nel 2010 Susi Sonnenschein, un'insegnante in pensione di Coira, acquistò una vecchia abitazione nel nucleo storico di Sils im Domleschg. L'edificio si trova direttamente sul confine delle particelle ed è annesso, per tutta la profondità dell'edificio, alla casa adiacente di Willi Wonka. Entrambe le case risalgono circa al 1910 e sono state edificate con muro costruito con conci di pietra. La parete tra le due case costituisce un cosiddetto muro tagliafuoco a doppio strato, composto da due strati murari che si toccano, ma sono strutturalmente separati. La metà sinistra del muro appartiene alla casa di Susi, quella a destra a quella di Willi; il confine delle particelle passa nel mezzo. Nella parte di muro appartenente alla casa di Susi sono installate delle condutture.

Rappresentato schematicamente, ciò appariva all'incirca in questo modo (a sinistra sullo sfondo: cucina di Susi; a destra: bagno di Willi. La fessura al centro rappresenta il confine delle particelle):



Non esiste alcuna convenzione di natura reale relativa all'utilizzo comune o alla manutenzione del muro a doppio strato. Entrambe le case sono state più volte ristrutturate nel corso dei decenni, per lo più senza autorizzazione, come era consuetudine in molte vecchie costruzioni del paese.

Nel maggio 2016, Susi decise di ristrutturare completamente la propria cucina al piano terra, ormai datata. Anche le condotte elettriche e le condotte dell'acqua erano deteriorate. Incaricò il muratore locale Albert Anker di liberare le condutture inserite nel muro costruito con conci di pietra. I lavori furono eseguiti rapidamente e senza annuncio di diritto edilizio, poiché non erano previste modifiche visibili dall'esterno né interventi sulla struttura portante. Durante la rimozione dell'intonaco venne messo a nudo il vecchio muro costruito con conci di pietra, che in parte si trovava in cattivo stato. Albert Anker liberò ampiamente tutte le vecchie condutture senza sapere che il muro costruito con conci di pietra era composto da due parti e che una di esse apparteneva al fondo di Willi Wonka. Informò Susi che avrebbe lasciato esposta la superficie liberata fino al rinnovo completo delle condutture. Susi avrebbe poi dovuto chiamarlo affinché potesse richiudere il foro.

Nel momento in cui l'elettricista posò le nuove condutture, fece notare a Susi che attraverso il muro vedeva filtrare la luce proveniente dal lato della casa di Willi Wonka. Susi non vi prestò particolare attenzione. Fece installare le nuove condutture. Contrariamente ai piani originari, non incaricò nuovamente il muratore Albert Anker di ripristinare il muro, poiché ciò le risultava troppo costoso. Accettò che nella parete sarebbe rimasto un foro e vi collocò davanti un mobile.

Nell'abitazione adiacente, Willi Wonka notò alcune settimane dopo un odore di muffa nel proprio bagno, che confina esattamente con la cucina di Susi Sonnenschein. Nel momento in cui batté sulle piastrelle nella parte alta della parete, constatò che le fughe erano in parte vuote e le piastrelle traballanti. Appoggiando l'orecchio alle piastrelle, riuscì a sentire chiaramente i rumori provenienti dalla cucina di Susi. Strinse le spalle, senza tuttavia intraprendere alcunché.

Nell'autunno 2025 l'Assicurazione fabbricati dei Grigioni (AFG), su incarico del Comune di Sils, ha effettuato un controllo di routine della protezione antincendio presso l'abitazione di Willi Wonka. Durante il sopralluogo, l'esperto di protezione antincendio dell'AFG ha constatato la presenza di un foro dietro il bagno. Egli ha esaminato la situazione anche dalla cucina di Susi Sonnenschein. Come risultato ha rilevato che il muro tagliafuoco a doppio strato nella zona tra la cucina di Susi e il bagno di Willi non adempiva più la sua funzione. Durante i lavori eseguiti nella cucina di Susi nel 2016, il muro era stato danneggiato su entrambi i lati fino alle piastrelle nel bagno di Willi. L'esperto ha ritenuto che il muro non fosse più conforme alla protezione antincendio, che

sussisteva un rischio di propagazione d'incendio e che andava obbligatoriamente risanato.

Il 27 marzo 2026, la AFG ha emesso una decisione, con cui Willi Wonka è stato obbligato a risanare la parte di muro appartenente alla sua casa – lato destro dell'edificio – entro la fine di giugno 2026. Essa ha motivato la decisione sostenendo che il muro tagliafuoco non soddisfaceva più il suo scopo, sicché la protezione antincendio prevista dalla legge non era più garantita. Quale proprietario del lato destro del muro, egli era tenuto a eliminare i difetti accertati entro il termine fissato conformemente all'art. 5 cpv. 3 e all'art. 17 Legge sulla protezione antincendio.

Willi Wonka è indignato. Egli ha fatto presentare un'offerta da un'impresa edile locale per il ripristino del lato destro del muro; il costo previsto è di CHF 56'000.00, poiché l'intera area interna della sua casa, confinante con quella della vicina, dovrà essere messa a nudo. Egli si rivolge a Lei chiedendoLe assistenza legale. Sostiene di non aver mai effettuato alcun intervento al muro; sarebbe invece del tutto chiaro che Susi Sonnenschein, in qualità di proprietaria dell'abitazione adiacente sul lato sinistro, avrebbe fatto eseguire un foro nel muro durante i lavori di costruzione avvenuti nel mese di maggio 2016 e che tale foro non sarebbe più stato sigillato. Egli non sa se anche a Susi Sonnenschein sia stato intimato il risanamento del muro tagliafuoco (lato sinistro).

Durante le Sue prime verifiche, Lei si accorge che Susi Sonnenschein ha 50 iscrizioni con esecuzioni pendenti nel registro delle esecuzioni. Ella deve essere molto indebitata, ma non è ancora stata sottoposta a pignoramento. Continua a vivere nella casa (lato sinistro). Tuttavia, stando all'iscrizione a registro fondiario, ella ha donato il fondo a suo figlio Fritz Flunker già in data 31 maggio 2025. Quest'ultimo è oggi iscritto quale proprietario e secondo il registro fondiario il suo domicilio risulta essere in una roulotte sita nel campeggio Obere Au a Coira. Tuttavia, nella roulotte Lei non trova nessuno. Difronte alla roulotte a fianco siede una donna anziana. Le racconta che Fritz Flunker è entrato a far parte di una setta. A poco a poco egli avrebbe regalato il suo patrimonio a tale setta.

Cosa consiglia a Willi Wonka?

II. Quesiti

- Scriva un parere volto a chiarire la situazione giuridica. Descriva in particolare le probabilità di successo e i rischi, nonché le procedure applicabili concernenti i rimedi giuridici disponibili. Formuli un consiglio.
- Scriva gli atti giudiziari relativi ai passi in materia di diritto civile ed esecutivo che ha consigliato.

Nota 1: il Comune di Sils im Domleschg ha trasferito all'Assicurazione fabbricati dei Grigioni (AFG) la competenza in relazione a permessi in materia di protezione antincendio ai sensi dell'art. 8 cpv. 2 Legge sulla protezione antincendio. La legalità di tale trasferimento di competenze non va esaminata.

Nota 2: qualora dovesse essere necessaria una procedura di conciliazione, può redigere l'istanza di conciliazione in forma semplificata, indicando il destinatario, le parti e le domande, senza la motivazione. L'azione giudiziale che segue la conciliazione deve essere motivata in modo esaustivo.

Leggi da portare con sé:

- CC
- CO
- CPC
- LEF
- LGA

Da mettere a disposizione durante l'esame:

- Legge sulla protezione antincendio
- LICC
- LACPC

- Legge sulla suddivisione del Cantone in regioni
- LOG
- LAdLEF
- Ordinanza federale sul registro fondiario (ORF)