



5A_824/2018

Sentenza del 5 marzo 2019
II Corte di diritto civile

Composizione

Giudici federali Herrmann, Presidente,
Marazzi, von Werdt,
Cancelliera Antonini.

Partecipanti al procedimento

Comunione dei comproprietari del Condominio

A. _____,
patrocinata dagli avv. Giuseppe Gianella e
Mattia Pontarolo,
ricorrente,

contro

B. _____ **SA**,
patrocinata dall'avv. Roberto A. Keller,
opponente.

Oggetto

competenza (azione creditoria, spese per l'esercizio di
servitù),

ricorso contro la decisione emanata l'8 agosto 2018
dalla I Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni
(ZK1 17 107).

Fatti:

A.

A.a Sul fondo n. 2148 del registro fondiario di X._____ sorge il Condominio A._____. A carico di questo fondo sussiste una servitù d'uso della piscina a favore del fondo n. 1589, sul quale sorge B._____, gestito dall'omonima società anonima. A carico del primo e a favore di quest'ultimo fondo sussiste anche un diritto d'uso in comune dell'impianto di riscaldamento e delle condutture. Nel corso degli anni sono sorte divergenze in merito al calcolo delle spese per l'esercizio delle citate servitù.

A.b La Comunione dei comproprietari del Condominio A._____ ha fatto spiccare dall'Ufficio esecuzione di X._____, in data 11 febbraio 2015, un precetto esecutivo contro la B._____ SA per arretrati spese nafta e piscina per fr. 123'972.75. Fallito il tentativo di conciliazione, con petizione 23 settembre 2015 la Comunione dei comproprietari del Condominio A._____ ha introdotto avanti al Tribunale distrettuale (ora: regionale) Moesa azione contro la B._____ SA, chiedendo che questa venga condannata al versamento di almeno fr. 89'349.85 oltre a spese di esecuzione e interessi, e che l'opposizione della debitrice al precetto esecutivo venga rigettata limitatamente a fr. 69'891.85 oltre a spese di esecuzione e interessi.

A.c Con decisione 2 maggio 2017 il Tribunale regionale Moesa, accertata preliminarmente la propria competenza, ha parzialmente accolto la petizione e condannato la B._____ SA al pagamento di fr. 89'349.85 oltre interessi e spese, rigettando contestualmente l'opposizione in via definitiva per l'importo di fr. 69'891.85 oltre interessi e ponendo tassa e spese di giustizia a carico della parte soccombente, condannata inoltre al versamento di ripetibili a favore della Comunione dei comproprietari del Condominio A._____.

B. In accoglimento dell'appello 25 agosto 2017 introdotto dalla B._____ SA, e considerando priva di oggetto la procedura di appello incidentale avviata dalla Comunione dei comproprietari del Condominio A._____, con il giudizio 8 agosto 2018 qui impugnato la I Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni ha integralmente annullato la decisione del Tribunale regionale Moesa e ha statuito che la "istanza" promossa dalla Comunione dei comproprietari del Condominio A._____ è irricevibile per incompetenza del

giudice statale, ponendo tasse e spese giudiziarie di entrambe le istanze cantonali a carico di parte attrice e condannando la medesima al versamento di ripetibili di prima e seconda istanza.

C.

La Comunione dei comproprietari del Condominio A._____ (qui di seguito: ricorrente) ha introdotto in data 1° ottobre 2018 avanti al Tribunale federale un ricorso in materia civile contro la succitata decisione, chiedendo in via principale che quest'ultima sia riformata nel senso che l'appello venga respinto e che l'appello incidentale venga accolto, con condanna della B._____ SA al pagamento di fr. 118'496.60 oltre a spese e interessi e con corrispondente rigetto in via definitiva dell'opposizione della B._____ SA contro il precetto esecutivo limitatamente a fr. 118'496.60. Subordinatamente, la ricorrente chiede la reiezione dell'appello con contestuale conferma della competenza del giudice statale e rinvio degli atti al Tribunale cantonale per nuovo giudizio.

L'istanza di conferimento al ricorso dell'effetto sospensivo è stata respinta con decreto presidenziale 29 ottobre 2018.

Invitata a rispondere nel merito, la B._____ SA (qui di seguito: opponente) ha chiesto che il ricorso sia dichiarato irricevibile, subordinatamente che esso sia respinto. Il Tribunale cantonale ha dichiarato di rinunciare a presentare osservazioni, ma ha nondimeno proposto la reiezione del gravame nella misura della sua ricevibilità.

Diritto:

1.

1.1 Con la decisione impugnata, il Tribunale cantonale dei Grigioni ha annullato una decisione del Tribunale regionale Moesa che accertava preliminarmente la propria competenza e che accoglieva un'azione creditoria combinata con un'istanza di rigetto dell'opposizione (v. art. 79 LEF). Si tratta pertanto di una vertenza civile (art. 72 cpv. 1 LTF) di carattere pecuniario il cui valore litigioso raggiunge il minimo previsto dalla legge (art. 74 cpv. 1 lett. b LTF). La decisione è finale (v. sentenza 4A_439/2014 del 16 febbraio 2015 consid. 1.1) ed è stata presa su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 75 cpv. 1 e 2 LTF). Il ricorso, tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF), emana dalla parte soccom-

bente in istanza cantonale, che è dunque legittimata giusta l'art. 76 cpv. 1 LTF. Esso si rivela dunque ammissibile nella prospettiva delle disposizioni menzionate.

1.2 Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate (DTF 142 III 364 consid. 2.4 con rinvii). Il ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto (DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; il ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione (art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4).

1.3 Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF); può scostarsene o completarlo solo se è stato svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF). Se rimprovera all'autorità inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto – ossia arbitrario (DTF 140 III 115 consid. 2) – il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l'art. 106 cpv. 2 LTF.

2.

La decisione impugnata va preliminarmente contestualizzata, in parte facendo capo agli atti (art. 105 cpv. 2 LTF).

2.1 La clausola compromissoria sulla quale si fonda l'eccezione di incompetenza sollevata dall'opponente fa parte dell'accordo 10 ottobre 2001 sulla chiave di riparto delle spese di riscaldamento, delle spese varie, delle fatture C._____ e delle spese per la piscina (citato quale "doc. 8", rispettivamente, nella decisione impugnata, quale act. TRM.VII.B.9). Questo accordo è stato approvato dall'assemblea condominiale della ricorrente il 29 maggio 2002; in occasione dell'assemblea 29 settembre 2006, quest'ultima ha modificato corrisponden-

temente l'art. 17 del regolamento condominiale. In data 24 gennaio 2007, parte ricorrente ha trasmesso l'accordo citato al registro fondiario di X._____ al fine di iscrivere la modifica dell'art. 17 cpv. 6.

2.2 Presto sono tuttavia sorte controversie in merito al calcolo delle spese a carico dell'opponente. Una prima vertenza è stata composta bonalmente con un accordo di fine 2011/inizio 2012 (secondo la decisione del Tribunale regionale Moesa, consid. in fatto B pag. 2), rispettivamente "non datato [...], che reca però la dicitura 'ricevuto 27 GEN 2012'" (secondo la decisione del Tribunale cantonale dei Grigioni, consid. 3.4 pag. 16 in medio; citato quale "doc. D", nella decisione impugnata anche act. TRM.III.4). Un'altra vertenza, portante sulle spese di nafta da riscaldamento, è stata risolta con transazione giudiziaria 14 luglio 2015. Vi è infine la procedura qui discussa, avviata con precetto esecutivo 11 febbraio 2015 e proseguita con l'inoltro della petizione 23 settembre 2015.

2.3 Le parti discordano sulla portata da attribuire al predetto doc. D ed in particolare alla sua clausola g), che recita: "Per l'utilizzo della piscina e per tutti i costi che nascono dal funzionamento del riscaldamento e che ne beneficia pure la B._____ SA sarà allestito un conteggio spese accessorie (secondo i criteri della CATEF che sarà inserito al conteggio citato al punto d). La B._____ SA verserà un equo accordo [recte: acconto] mensile per le spese accessorie".

2.3.1 La ricorrente contesta che il doc. D rappresenti una modifica valida ed applicabile alla chiave di riparto delle spese pattuita il 10 ottobre 2001/29 maggio 2002 (doc. 8): mai nessuno avrebbe preteso che ciò fosse il caso, nessun rappresentante dell'assemblea dei comproprietari l'ha mai sottoscritto né l'assemblea stessa l'ha mai ratificato. Essa lo considera una lettera d'intenti che non ha avuto seguito, non essendosi data appunto alcuna modifica del doc. 8. Coerentemente con questa visione della portata del doc. D e del doc. 8, la ricorrente ha escusso l'opponente per un importo calcolato in applicazione della chiave convenuta nell'accordo 10 ottobre 2001/29 maggio 2002, e a fronte dell'opposizione al precetto esecutivo, ha incoato una normale azione creditoria accompagnata da una domanda di rigetto dell'opposizione. Come aveva già rilevato il Tribunale regionale Moesa, la ricorrente sottolinea che nessuno, men che meno l'opponente, ha mai intrapreso alcun passo volto a modificare la chiave di riparto di cui al doc. 8.

2.3.2 L'opponente, dal canto suo, vede nel più volte citato doc. D un accordo, che essa ritiene "perfettamente valido", aggiungendo: "e la ricorrente nulla ha prodotto di contrario. In altre parole, e in sintonia con la clausola compromissoria, questa nuova convenzione vincolava le parti e pure il Tribunale regionale Moesa. [...] Ma anche se l'attuazione dell'accordo raggiunto fra le parti fosse stata problematica o addirittura impossibile, la lite andava in ogni caso sottoposta all'arbitro [...]".

2.4 Su questo dissidio di fondo si inserisce la presente controversia in merito alla competenza del giudice statale. L'accordo 10 ottobre 2001/29 maggio 2002 contiene infatti la seguente clausola: "Il presente accordo assumerà validità con la firma delle parti e la ratifica da parte dell'assemblea. Esso potrà essere modificato se una delle parti riuscirà a documentare sostanziali mutamenti dei fattori di calcolo. Se fra le due parti dovessero sorgere delle divergenze esse riconoscono quale Giudice unico il Presidente del Tribunale Distrettuale Moesa a Roveredo". Contestato è ora se tale patto d'arbitrato riguardi unicamente le divergenze sulla fissazione di una nuova chiave di riparto delle spese oppure la trattazione di ogni e qualsiasi vertenza fra le parti sulle spese da condividere.

3.

3.1 Entrambe le parti hanno sede in Svizzera; trovano pertanto applicazione le regole relative all'arbitrato interno (combinati art. 353 cpv. 1 CPC e art. 176 cpv. 1 LDIP). La clausola in questione risale ai mesi di ottobre 2001/maggio 2002; essa è pertanto precedente l'entrata in vigore del CPC. Ora, l'art. 407 cpv. 1 CPC statuisce che la validità di tali clausole arbitrali va esaminata secondo il diritto più favorevole (DTF 142 III 220 consid. 3.2; 140 III 367 consid. 2.1; sentenza 4A_515/2012 del 17 aprile 2013 consid. 5.1). Nel caso concreto, il Tribunale cantonale ha esaminato la validità della clausola arbitrale in applicazione del CPC, partendo quindi dal presupposto che fosse più favorevole rispetto al precedente diritto intercantonale. Tale modo di procedere non è stato contestato.

3.2 Il patto d'arbitrato è un accordo mediante il quale due o più parti determinate o determinabili convengono di affidare a un tribunale arbitrale, o a un arbitro unico, in vece del tribunale statale competente, il compito di pronunciare un giudizio vincolante su uno o più litigi pendenti o futuri scaturenti da un determinato rapporto giuridico (art. 357 cpv. 1 CPC). Il patto deve esprimere in modo chiaro e inequivocabile la volontà delle parti di sottoporre determinate controversie, affinché

esse siano decise in modo vincolante, a un tribunale arbitrale privato, ad esclusione della giurisdizione statale (DTF 140 III 367 consid. 2.2.2 con numerosi rinvii).

3.3 Un patto d'arbitrato si interpreta secondo le regole generali di interpretazione dei contratti, ovvero secondo la volontà concordante delle parti, sussidiariamente – qualora tale volontà non possa essere accertata – secondo il principio dell'affidamento (DTF 142 III 239 consid. 5.2.1; 140 III 367 consid. 3.1; 140 III 134 consid. 3.2; 4A_146/2012 del 10 gennaio 2013 consid. 3.4.1). Fa stato il testo che le parti hanno adottato al fine di adempiere alle condizioni formali poste dall'art. 358 CPC (DTF 140 III 367 consid. 3.1). Il riesame dell'interpretazione di dichiarazioni di volontà secondo il principio dell'affidamento è una questione di diritto; in linea di massima, il Tribunale federale è tuttavia legato agli accertamenti dell'istanza precedente sulle circostanze, le conoscenze e la volontà delle parti (DTF 142 III 239 consid. 5.2.1; sentenza 4A_344/2017 del 21 dicembre 2017 consid. 3.1).

3.4 Gli effetti del patto d'arbitrato sulla competenza del giudice statale sono retti dall'art. 61 CPC. Secondo questa disposizione, se le parti hanno pattuito di sottoporre ad arbitrato una controversia compromettibile, il giudice statale adito declina la propria competenza, eccetto che: il convenuto si sia incondizionatamente costituito in giudizio (art. 61 lett. a CPC); il giudice statale accerti la manifesta nullità o inadempibilità del patto d'arbitrato (art. 61 lett. b CPC); oppure il tribunale arbitrale non possa essere costituito per motivi manifestamente imputabili al convenuto nel procedimento arbitrale (art. 61 lett. c CPC). L'esistenza del patto d'arbitrato e l'arbitrabilità delle vertenze a cui esso è riferito, menzionate nella frase introduttiva della norma, sono due condizioni che il giudice statale esamina con piena cognizione. Per contro, egli esamina soltanto sommariamente se il patto d'arbitrato sia manifestamente nullo o inadempibile giusta la lett. b. La reale portata sostanziale del patto d'arbitrato è infatti considerata fra i fattori che il giudice statale riesamina soltanto in modo sommario. L'esame sommario concerne anche il caso in cui occorre determinare, come in concreto, se il patto d'arbitrato si estenda o meno alle pretese fatte valere innanzi al tribunale statale (DTF 140 III 367 consid. 2.2.3; 138 III 681 consid. 3.2 e 3.3; sentenza 5A_907/2017 del 4 aprile 2018 consid. 5.1.1).

4.

4.1 Secondo il Tribunale regionale Moesa, nel caso concreto la clausola compromissoria si riferiva unicamente alle controversie in merito

alla modifica della chiave di riparto delle spese. In concreto, la chiave di riparto non è stata modificata e tra le parti non è quindi pendente una lite in relazione a una tale modifica, ma unicamente una lite circa il pagamento di spese basate proprio sulla chiave di riparto contenuta al doc. 8. Il fatto che la qui opponente contesti le spese, nulla muta alla natura della lite. Per l'autorità di prima sede, la competenza del giudice statale era pertanto data.

4.2 Riassunta la succitata giurisprudenza, e dato apparentemente per acquisito che il "doc. D" fissi una nuova chiave di riparto delle spese, il Tribunale cantonale dei Grigioni ha ritenuto che la clausola compromissoria, interpretata secondo la vera e concorde volontà delle parti contraenti, si riferiva anche alle controversie in merito al pagamento delle spese accessorie e della piscina, e non solo a quelle relative alla fissazione di una nuova chiave di riparto. Ciò risulterebbe dalla deposizione del teste D._____ (rappresentante della ricorrente durante la firma dell'accordo del 10 ottobre 2001, il quale non ha mai affermato che la competenza del tribunale arbitrale sarebbe stata limitata alle vertenze circa la modifica della chiave di riparto) e dal testo stesso del patto d'arbitrato.

Al medesimo risultato il Tribunale cantonale è giunto anche interpretando la clausola compromissoria secondo il principio dell'affidamento. Non vi sarebbero infatti indizi a sostegno della tesi della ricorrente, secondo cui tale clausola sarebbe limitata alle controversie riguardanti la modifica della chiave di riparto. Nei propri allegati, la qui ricorrente avrebbe sempre negato l'esistenza della clausola compromissoria, cambiando tattica unicamente dopo la deposizione del proprio teste D._____ e presentando la predetta tesi soltanto nelle conclusioni dinanzi al giudice di prime cure. Inoltre, la volontà di incaricare il Presidente del Tribunale distrettuale (ora: regionale) Moesa "in quanto unico giudice con conoscenze giuridiche in seno allo stesso", espressa da tale testimone, non avrebbe senso se all'arbitro si voleva chiedere di esaminare unicamente la modifica della chiave di riparto. È vero che la qui opponente in sede di appello ha dichiarato di poter condividere la posizione della prima istanza, secondo la quale la clausola compromissoria andrebbe applicata unicamente in merito alla modifica dei fattori di calcolo, ma più avanti, nel medesimo allegato, essa si sarebbe contraddetta, e comunque le sue affermazioni non potrebbero vincolare il Tribunale cantonale, dovendo questi esaminare i presupposti processuali d'ufficio.

L'analisi sommaria che gli compete ha portato dunque il Tribunale cantonale, in accoglimento dell'appello, a negare la competenza del Tribunale regionale Moesa e a parallelamente dichiarare priva di oggetto la procedura di appello incidentale.

4.3 La ricorrente lamenta la violazione degli art. 55 cpv. 1, 58 cpv. 1, 60, 61, 150 cpv. 1, 153 cpv. 2, 308 e 311 CPC, 9 Cost. e 18 CO.

Essa contesta preliminarmente la lettura che la Corte cantonale fa dei propri allegati di causa, sostenendo in particolare di aver chiaramente affermato – già in prima sede – che la clausola compromissoria riguardava solo divergenze relative alla modifica della chiave di riparto. L'insorgente accusa anche i Giudici cantonali di essersi scostati dagli accertamenti del Tribunale regionale Moesa senza ragione, la qui opponente non avendoli contestati. A dire della ricorrente, poi, da una lettura più attenta e completa della deposizione del teste D._____ emergerebbe chiaramente come questi abbia dichiarato che la clausola in questione si intendeva riferita alla chiave di riparto; la divergente conclusione del Tribunale cantonale sarebbe arbitraria. Tale sua lettura sarebbe sostenuta da quella parte della clausola che il Tribunale cantonale non ha tenuto in considerazione, secondo la quale l'accordo potrà essere modificato se una parte riuscirà a documentare sostanziali mutamenti dei fattori di calcolo. La ricorrente sottolinea indi come l'accordo del 10 ottobre 2001/29 maggio 2002 fra le parti non riguarda genericamente i rapporti fra di loro, bensì ha per unico oggetto il calcolo della chiave di riparto iniziale, come rettamente riconosciuto dal Tribunale regionale Moesa e come la qui opponente, in sede di allegato d'appello, ha esplicitamente convenuto.

In merito a tali censure ricorsuali sia osservato quanto segue.

4.3.1 Sullo sfondo di quanto precede, la prima censura ricorsuale appare fondata. Il Tribunale cantonale dei Grigioni ha manifestamente travisato l'opinione della qui ricorrente. Già in petizione la pretesa dedotta in giudizio viene basata sulla chiave di riparto del doc. 8, ovvero quella contenuta nell'accordo 10 ottobre 2001/29 maggio 2002. Ora, se è vero che in prima istanza gli argomenti opposti dalla ricorrente in replica all'eccezione di competenza sollevata dall'opponente in risposta non sono convincenti, la posizione della ricorrente emerge limpida nella sua versione finale in sede di conclusioni, di seguito sempre ribadita. Mal si comprende perché il Tribunale cantonale abbia voluto a

tutti i costi ravvedere una completa modifica dell'argomentazione della ricorrente, deducendone che le considerazioni della medesima fossero poco plausibili.

4.3.2 La ricorrente accusa poi i Giudici cantonali di essersi scostati dagli accertamenti del Tribunale regionale Moesa senza ragione, la cui opposizione non avendoli contestati.

Nei procedimenti soggiacenti alla massima dispositiva è compito delle parti allegare i fatti e indicare i mezzi di prova (art. 55 cpv. 1 CPC). Salvo eccezioni qui non pertinenti (art. 55 cpv. 2, art. 56 e art. 153 cpv. 2 CPC), il giudice non è autorizzato a intraprendere d'ufficio alcun accertamento non scaturente dalle allegazioni delle parti. Ne discende anche che fatti non – o non debitamente – contestati vanno senz'altro posti alla base del giudizio (PAUL OBERHAMMER, in *Kurzkommentar ZPO*, 2^a ed. 2014, n. 9-11 ad art. 55 CPC; MYRIAM A. GEHRI, in *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, 3^a ed. 2017, n. 3 ad art. 55 CPC). Il giudice di appello rivede invero liberamente i fatti, ma è pure lui legato alla massima dispositiva e non è pertanto autorizzato a correggere d'ufficio gli accertamenti fattuali della prima istanza (art. 310 lett. b CPC; KARL SPÜHLER, in *Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung*, n. 7 e 8 ad art. 310 CPC).

La ricorrente lamenta in particolare che il Tribunale cantonale non ha volutamente preso in considerazione un passo dell'appello, nel quale la cui opposizione ha espressamente ammesso che la clausola compromissoria del 10 ottobre 2001/29 maggio 2002 vada applicata unicamente alla modifica dei fattori di calcolo (decisione impugnata consid. 5.5 pag. 26). La lagnanza è giustificata: l'opponente si è espressa in termini univoci nei confronti di una altrettanto chiara affermazione del Tribunale regionale Moesa, giusta la quale le parti hanno optato per un arbitro soltanto nel caso di mancata intesa su una modifica dei fattori di calcolo. Avanti al Tribunale federale l'opponente cerca di minimizzare la portata della sua ammissione, richiamando l'esistenza di divergenze fra le parti e il conseguente obbligo della ricorrente di rivolgersi all'arbitro. Ma la sua risposta si esaurisce nel ribadire che fra le parti sussistevano e sussistono ancora delle divergenze – asserzione che concerne semmai la sua posizione in diritto, ma che non basta a cancellare una chiara ammissione.

Questa constatazione non basta tuttavia per suggellare l'esito del ricorso. Sussistono infatti dubbi in dottrina che la mera violazione della massima dispositiva possa portare all'esclusione di fatti accertati dal

giudice, a meno che non si sia in presenza di arbitrio ai sensi dell'art. 9 Cost. (OBERHAMMER, op. cit., n. 13 ad art. 55 CPC). La questione non va decisa qui, poiché la conclusione dell'istanza precedente si appalesa comunque insostenibile.

4.3.3 La ricorrente qualifica come arbitraria la lettura della testimonianza del teste D._____ fatta dal Tribunale cantonale. Effettivamente, la lettura che i Giudici cantonali fanno delle dichiarazioni del teste D._____ appare piuttosto creativa, oltre che senza il benché minimo legame con le critiche dell'appellante (qui opponente): l'affermazione che la scelta del Presidente del Tribunale regionale (allora: distrettuale) di Moesa quale arbitro sia indizio che le parti volessero comprendere la clausola compromissoria in senso estensivo è del tutto speculativa. Ben più coerente e lineare è la lettura della prima istanza, corroborata dalle spiegazioni della qui ricorrente.

4.3.4 L'interpretazione della clausola compromissoria sostenuta dalla qui ricorrente è, contrariamente a quanto pretende il Tribunale cantonale, perfettamente logica e persino ragionevole da un punto di vista dell'economia processuale: data una precisa chiave di riparto convenuta fra le parti, espressa in percentuali, e gli importi totali delle singole poste di spese comuni, basta un semplice calcolo aritmetico per ottenere una determinazione del dovuto precisa al centesimo. Non avrebbe senso affidare a un arbitro anche le controversie riguardanti questa semplice operazione.

4.4 In merito alla posizione dell'opponente sia invece osservato quanto segue.

In risposta al presente ricorso, essa ha contestato che vi siano due procedure, "una arbitrale per fissare nuovi fattori di calcolo e una ordinaria per la loro attuazione". Ha poi sottolineato che, in ogni modo, i fattori di calcolo erano "manifestamente controversi già davanti al Tribunale regionale Moesa" e che in quelle condizioni, il primo Giudice non poteva "statuire sulle pretese della ricorrente"; la divergenza tra le parti, in altre parole, concerneva anche la modifica della chiave di riparto delle spese (e meglio la questione a sapere se quella contenuta nel doc. D abbia sostituito quella iniziale convenuta nel doc. 8), per cui non poteva che essere sottoposta all'arbitro.

Sono le domande di causa, combinate con le allegazioni fattuali, a delimitare l'oggetto della lite ai sensi degli art. 64 e 65 CPC (STEPHEN V. BERTI, in *Kurzkommentar ZPO*, n. 6, 8 e 9 ad art. 64 CPC;

OBERHAMMER, op. cit., n. 7 segg. prima degli art. 84-90 CPC). Ora, nel caso qui discusso la parte attrice – e qui ricorrente – ha avviato, come più volte ricordato, un'azione creditoria ordinaria combinata con una domanda di rigetto definitivo dell'opposizione giusta l'art. 79 LEF, dando per scontato che trova applicazione la chiave di riparto convenuta nel doc. 8, di cui non ha messo in dubbio la validità. Essa è ovviamente in diritto di esigere una sentenza sulla sua causa, e il Tribunale regionale Moesa non poteva certo esimersi dallo statuire. Questa obiezione difensiva dell'opponente si appalesa pertanto infondata.

5.

5.1 In conclusione, in punto al conflitto di competenza fra giudice ordinario e arbitro, la decisione impugnata appare insostenibile. Le va senz'altro preferita la soluzione elaborata del Tribunale regionale Moesa. In accoglimento del ricorso, la decisione del Tribunale cantonale dei Grigioni dell'8 agosto 2018 va annullata.

5.2 Si pone ora la questione a sapere se il giudizio cantonale possa essere riformato, posto che la prima istanza aveva deciso nel merito e accolto la petizione – contrariamente al Tribunale cantonale, che l'ha invece dichiarata irricevibile. Il ricorso in materia civile è fondamentalmente un rimedio di natura riformatoria (art. 107 cpv. 2 LTF). Per costante giurisprudenza, tuttavia, quando l'autorità precedente non è entrata in materia, il Tribunale federale non pronuncia una sentenza riformatoria, bensì rinvia l'incarto all'istanza precedente per nuovo giudizio (DTF 138 III 46 consid. 1.2; da ultimo sentenze 5A_84/2018 dell'8 novembre 2018 consid. 1.3; 5A_820/2018 del 17 gennaio 2019 consid. 2.5.1; JOHANNA DORMANN, in Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3^a ed. 2018, n. 15 ad art. 107 LTF). Conformemente a quanto precede, e in accoglimento della conclusione subordinata della ricorrente, l'incarto va allora ritornato al Tribunale cantonale dei Grigioni affinché esso esamini nel merito l'appello inoltrato in data 25 agosto 2017 da B._____ SA e l'appello incidentale 29 settembre 2017 formulato dalla Comunità dei comproprietari del Condominio A._____.

Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF); in caso di rinvio per nuovo giudizio dall'esito ancora aperto, la ricorrente è considerata integralmente vincente e può pretendere anche ripetibili complete (DTF 141 V 281 consid. 11.1).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso è accolto. La sentenza impugnata è annullata e la causa è rinviata all'autorità inferiore per nuova decisione.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 5'500.-- sono poste a carico dell'opponente. L'opponente verserà alla ricorrente la somma di fr. 6'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla I Camera civile del Tribunale cantonale dei Grigioni.

Losanna, 5 marzo 2019

In nome della II Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente:

La Cancelliera:

Herrmann

Antonini