

Cass., civ. sez. II, del 14 dicembre 2017, n. 30073

I motivi di censura possono essere esaminati unitariamente, in quanto tra loro connessi, e si rivelano tutti inammissibili o infondati.

Alcune delle questioni giuridiche implicate dai motivi di ricorso proposti (quali quelle discendenti dall'applicazione dell'art. 136 della Legge regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65, in tema di norme per il governo del territorio, nella specie in ordine alle attività edilizie determinanti il frazionamento delle unità immobiliari) non risultano trattate in alcun modo nella sentenza impugnata, né la ricorrente indica, in adempimento all'onere imposto dall'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., in quale atto dei pregressi gradi di merito tali questioni fossero state devolute all'esame dei giudici del merito, in maniera da farne rilevare l'error in procedendo per omessa pronuncia o l'error in iudicando per violazione o falsa applicazione di legge o per omesso esame di fatto decisivo. Poiché tali questioni di diritto nuove implicano accertamenti di fatto, le stesse non possono essere poste a fondamento dei motivi di ricorso per cassazione, essendo evidentemente incompatibili coi limiti del giudizio di legittimità l'indagine e la decisione su circostanze ivi dedotte per la prima volta.

Va poi detto che, secondo il consolidato orientamento di questa Corte, in tema di divisione giudiziale di compendio immobiliare ereditario, l'art. 718 c.c., in virtù del quale ciascun coerede ha il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti con le modalità stabilite nei successivi artt. 726 e 727 c.c., trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., nel caso di "non divisibilità" dei beni, come anche in ogni ipotesi in cui gli stessi non siano "comodamente" divisibili e, cioè, allorché, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero (Cass. Sez. 2, 15/12/2016, n. 25888; Cass. Sez. 2, 29/05/2007, n. 12498).

La non comoda divisibilità di un immobile, integrando, tuttavia, un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti, come detto, dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento o di costi eccessivi, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni autonome. La relativa indagine implica un accertamento di fatto e la conseguente decisione è incensurabile in sede di legittimità per violazione di legge, potendosi sindacare soltanto l'eventuale omesso esame di fatto, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 21/08/2012, n. 14577; Cass. Sez. 2, 07/02/2002, n. 1738; Cass. Sez. 2, 11/05/1995, n. 5133).

La Corte d'Appello ha dapprima negato che la rimozione della scala esterna, di accesso al primo piano dell'immobile di R, potesse impedire la comoda divisibilità dell'edificio, prescegliendo la soluzione, consigliata dal CTU, del frazionamento orizzontale in due piani distinti, rimanendo inalterata l'unità immobiliare posta al primo piano e garantendo l'accesso dell'appartamento posto a piano terra mediante la porta finestra della cucina. Rimane poi in comune la parte di terreno antistante il fabbricato, mentre il restante terreno viene ripartito in due porzioni similari.

Quanto alla fattibilità urbanistica del frazionamento, la Corte d'Appello ha dato atto di aver acquisito una dichiarazione in tal senso del responsabile del servizio di Assetto del Territorio del Comune di R, datata 20 luglio 2015. Il costo delle opere necessarie per la realizzazione delle due porzioni derivanti dal frazionamento è stato posto a carico delle parti per metà ciascuno. Circa il frazionamento catastale, la Corte di appello ha altresì aggiunto che non si provvedeva alle relative operazioni per mancanza di specifica domanda delle parti, sicchè le stesse, necessarie ai fini poi della trascrizione della sentenza e delle volture catastali, sarebbero state effettuate a cura ed a spesa delle parti.

Non è dunque vero che la Corte d'Appello abbia ommesso di esaminare la questione della legittimità edilizia frazionamento disposto, avendo anzi la sentenza impugnata richiamato a pagina 10 proprio i chiarimenti sul punto forniti dal CTU a luglio 2015 e la documentazione acquisita presso il Comune di R; la ricorrente non denuncia, pertanto, l'omesso esame di un fatto decisivo e controverso, quanto la mancata corrispondenza delle valutazioni probatorie operata dai giudizi del merito a quella che è invece la propria diversa ricostruzione delle risultanze di causa.

In ogni caso, questa Corte ha anche già affermato come, in tema di scioglimento delle comunioni e formazione delle porzioni dei dividendi, non assumono rilievo, ai fini dell'accertamento della indivisibilità del fondo, le esigenze della programmazione del territorio in ragione del possibile contrasto del frazionamento del fondo con i programmi edilizi, non essendo l'amministrazione vincolata o condizionata dalle situazioni di dominio dei suoli previste dagli strumenti urbanistici (così Cass. Sez. 2, 16/08/1993, n. 8743; Cass. Sez. 2, 21/03/1987, n. 2806).

Circa il mancato frazionamento catastale e la conseguente mancata trascrivibilità della sentenza, PP sostiene che, a differenza di quanto detto nella sentenza impugnata, non occorresse una specifica domanda di frazionamento catastale, essendo essa implicita nella domanda di divisione. In realtà, questa Corte ha al contrario affermato in passato che la domanda di frazionamento di un immobile sia cosa diversa, per "petitum" e "causa petendi", da quella di divisione dell'immobile stesso, avendo la prima ad oggetto la redazione di un documento tecnico indicante in planimetria le particelle catastali frazionate, al fine della voltura catastale, mentre la seconda ha ad oggetto lo scioglimento della comunione (così Cass. Sez. 3, 28/04/1999, n. 4240). La decisione impugnata, in realtà, ha preso atto della mancanza di un'espressa domanda delle parti per procedere al frazionamento accatastamento ed alla relativa trascrizione (si veda, peraltro, anche Cass. Sez. 2, 28/05/2010, n. 13112), ed ha perciò concluso di non dovervi necessariamente provvedere.

La redazione di tali documenti, necessari alla trascrizione dei diritti nascenti dalla sentenza, può del resto avvenire pure in sede stragiudiziale, sulla base di un accordo tra le parti che utilmente sopraggiunga prima che sia approvato il verbale di sorteggio dei lotti, il quale soltanto determina la definitiva attribuzione delle quote a ciascuno dei dividendi. Né, altrimenti, l'emanazione di una sentenza dichiarativa di scioglimento di una comunione di fabbricati relativi ad unità immobiliari urbane può essere subordinata alla preventiva identificazione catastale delle porzioni ed al riferimento alle planimetrie depositate in catasto.

Quanto, infine, in particolare al quinto ed al sesto motivo di ricorso, basta qui ribadire che, in tema di divisione giudiziale, la stima dei beni da dividere e la scelta del criterio da adottare per la determinazione del valore di tali beni, con riguardo, nella specie, all'incidenza dei lavori di adeguamento occorrenti nei diversi lotti, rientrano nel potere discrezionale ed esclusivo del giudice del merito (senza che al riguardo occorra, agli effetti dell'art. 112 c.p.c., un'espressa richiesta delle

<http://www.fanpage.it/diritto>

parti), dovendo le opere necessarie a formare le autonome frazioni immobiliari essere calcolate nella stima della porzione che le comprende, ai fini della tutela del diritto dei conviventi all'uguaglianza qualitativa delle distinte quote (Cass. Sez. 2, 02/02/2017, n. 2810).