

Cass., civ. sez. II, del 4 giugno 2019, n. 15182

5. Il motivo è infondato. Lo scioglimento della comunione ereditaria non è, infatti, incompatibile con il perdurare di uno stato di comunione ordinaria rispetto a singoli beni già compresi nell'asse ereditario in divisione: in effetti, quando siano state compiute le operazioni divisionali, dirette ad eliminare la maggior parte delle varie componenti dell'asse ereditario, indiviso al momento dell'apertura della successione, la comunione residuale sui beni ereditari si trasforma in comunione ordinaria (Cass. n. 20041 del 2016, in motiv.).

Va, dunque, rimarcato che, in tema di divisione ereditaria, l'art. 720 c.c. consente al giudice di attribuire un bene non comodamente divisibile, per l'intero, non solo nella porzione del coerede con quota maggiore, ma anche nelle porzioni di più coeredi che tendano a rimanere in comunione come titolari della maggioranza delle quote (cfr. Cass. n. 2296 del 1996; Cass. n. 5603 del 2016), a prescindere dal fatto che altri coeredi si oppongano (Cass. n. 20250 del 2016: nell'ipotesi di non comoda divisibilità dei beni immobili compresi nell'eredità, è consentito che venga assegnato ad alcuni coeredi, che ne facciano unitamente domanda, un cespite comodamente separabile dagli altri e rientrante nella quota congiunta dei coeredi predetti, ancorché gli altri coeredi si oppongano, in quanto, come risulta dai principi in tema di comunione e dal combinato disposto degli artt. 718 e 720 c.c., l'attribuzione a più coeredi di un unico cespite pro indiviso è possibile se vi sia la richiesta congiunta dei coeredi interessati, che sono soltanto coloro i quali rimarranno in comunione nei confronti del cespite di cui è stata domandata la attribuzione).

Peraltro, nel giudizio di divisione, la richiesta di attribuzione di beni determinati ai sensi dell'art. 720 c.c. attiene alle modalità di attuazione della divisione e, pertanto, essendo diretta al già richiesto scioglimento della comunione, della quale costituisce una mera specificazione, non costituisce domanda nuova (Cass. n. 10624 del 2010; Cass. n. 10856 del 2016; Cass. n. 3497 del 2019) e può essere, dunque, proposta anche in sede di precisazione delle conclusioni nel giudizio di primo grado (Cass. n. 14756 del 2016: l'istanza di attribuzione ex art. 720 c.c., pur tendenzialmente soggetta alle preclusioni processuali, può essere avanzata per la prima volta in corso di giudizio, e anche in grado di appello, ogni volta che le vicende soggettive dei condividenti o quelle attinenti alla consistenza oggettiva e qualitativa della massa denotino l'insorgere di una situazione di non comoda divisibilità del bene, così da prevenirne la vendita, che rappresenta l'extrema ratio voluta dal legislatore) e, per la prima volta, perfino in appello (Cass. n. 9367 del 2013, che ha affermato il diritto delle parti del giudizio divisorio di mutare, anche in sede di appello, le proprie conclusioni e richiedere per la prima volta l'attribuzione, per intero o congiunta, del compendio immobiliare, integrando tale istanza una mera modalità di attuazione della divisione): la composizione delle quote, infatti, non modifica né la causa petendi, né l'oggetto del giudizio, ma attiene solo alle modalità di scioglimento della comunione in base alla stima dei beni, rimessa alla valutazione del giudice di merito (Cass. n. 9655 del 2013). Peraltro, nel caso in cui, in primo grado, una delle parti abbia formulato domanda di attribuzione dell'intero compendio, mentre l'altra si è limitata ad opporsi alla divisione, quest'ultima non può più proporre la domanda di attribuzione per la prima volta in grado di appello (Cass. n. 10624 del 2010). Quanto al resto, la Corte non può che ribadire come, in tema di scioglimento di una comunione ereditaria avente ad oggetto un compendio immobiliare, l'accertamento del requisito della comoda divisibilità del bene, ai sensi dell'art. 720 c.c., è riservato all'apprezzamento di fatto del giudice del

merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa (Cass. n. 5603 del 2016; Cass. n. 7961 del 2003).

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, infatti, 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, vale a dire quando, 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. n. 25888 del 2016; Cass. n. 12498 del 2007).

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 circa un fatto decisivo ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c. (cfr. Cass. n. 30073 del 2017, in motiv.; Cass. n. 14577 del 2012): ciò che, nella specie, non risulta neppure implicitamente dedotto.