

L'assegnazione dell'immobile non divisibile (Cassazione 10624/10)

Così l' art. 720 del codice civile:

Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto.

Quindi, la vendita all'asta è ipotesi meramente residuale e costituisce una deroga al principio generale disciplinato dall'art. 718, vale a dire:

Ciascun coerede può chiedere la sua parte in natura dei beni mobili e immobili dell'eredità, salve le disposizioni degli articoli seguenti.

Come già sancito dalla Cassazione nella sentenza 1407/73, qualora la richiesta di attribuzione del bene immobile venga avanzata da uno solo dei coeredi, il bene dovrà essere assegnato a questi (naturalmente fatto salvo l'addebito per l'eventuale eccedenza).

In particolare, nel caso, come quello di cui alla sentenza in commento, che nel corso del giudizio di divisione in primo grado solo uno dei coeredi abbia chiesto l'assegnazione, il giudice

non ha dovuto applicare alcun criterio preferenziale nella scelta del condividente cui attribuire il bene.

E conseguentemente, in appello, la domanda di assegnazione dell'altro coerede, formulata per la prima volta in quella sede

era ormai preclusa dal fatto che il giudice di primo grado aveva correttamente provveduto in proposito.

* * *

Relativamente alla natura dell'eventuale conguaglio a favore del non assegnatario, la Cassazione afferma che

se non può dubitarsi che il debito da conguaglio che grava sul condividente assegnatario di un immobile indivisibile ha natura di debito di valore, dunque rivalutabile anche d'ufficio dal giudice, nondimeno questa rivalutazione è dovuta se e nei limiti in cui nel frattempo vi sia stata una apprezzabile lievitazione del prezzo di mercato del bene tale da comportare una chiara sproporzione nel valore delle quote di cui sono rispettivamente titolari i condividenti e quindi una alterazione della funzione di riequilibrio cui il conguaglio è finalizzato.

Renato Savoia

* * *

Cass. civ. Sez. II, 03-05-2010, n. 10624
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PICCIALLI Luigi - Presidente

Dott. BUCCIANTE Ettore - Consigliere

Dott. MAZZACANE Vincenzo - rel. Consigliere

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

*****, elettivamente domiciliata in ROMA, *****, presso lo studio dell'avvocato
*****, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati *****, *****, -
ricorrente "

contro

*****, - intimato -

e sul ricorso n. 6936/2005 proposto da:

*****, elettivamente domiciliato in ROMA, *****, presso lo studio dell'avvocato
*****, rappresentato e difeso dall'avvocato *****, - controricorrente e ric. Inc. -

contro

*****, - intimata -

avverso la sentenza n. 797/2004 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA,
depositata il 20/05/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/03/2010 dal
Consigliere Dott. MAZZACANE Vincenzo;

udito l'Avvocato *****, difensore della ricorrente che si riporta agli atti;

udito l'Avvocato *****, con delega dell'Avvocato ***** depositata in udienza,
difensore del controricorrente e ric. incidentale, che si riporta agli atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SGROI Carmelo,
che ha concluso previa riunione: rigetto dei ricorsi.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 16-2-1998 *****, premesso di essere
comproprietario per una quota pari al 50% di un immobile sito in *****, del quale
era comproprietaria *****, e che i tentativi di addivenire amichevolmente alla
divisione non avevano avuto esito favorevole, conveniva in giudizio la ***** dinanzi
al Tribunale di Venezia chiedendo disporsi la divisione del suddetto immobile.

La convenuta si costituiva in giudizio deducendo che l'immobile di cui si chiedeva
la divisione consisteva in tre locali allineati con unico accesso da via ***** che
integravano un negozio composto di sala ricevimento clienti, disimpegno e stanza
uso ufficio, e che pertanto l'immobile non era divisibile; chiedeva quindi il rigetto

della domanda attrice.

Con sentenza del 14-3-2000 il Tribunale adito, ritenuto il bene per cui è causa indivisibile, dichiarava lo scioglimento della comunione attribuendo l'immobile in proprietà esclusiva all'attore e compensava tra le parti le spese di lite.

Proposta impugnazione da parte della ***** cui resisteva il ***** che proponeva altresì appello incidentale la Corte di Appello di Venezia con sentenza del 20-5-2004 ha rigettato il gravame.

Per la cassazione di tale sentenza la ***** ha proposto un ricorso affidato a tre motivi cui il ha resistito con controricorso proponendo altresì un ricorso incidentale basato su di un unico motivo; entrambe le parti hanno successivamente depositato delle memorie.

Motivi della decisione

Preliminarmente deve procedersi alla riunione dei ricorsi in quanto proposti contro la medesima sentenza.

Venendo quindi all'esame del ricorso principale, si rileva che la ***** con il primo motivo, denunciando violazione o falsa applicazione dell'art. 720 c.c., censura la sentenza impugnata per non aver preso in considerazione la richiesta dell'esponente di vendita all'incanto dell'immobile oggetto di comunione tra le parti, attesa la volontà di entrambe le parti di rendersi acquirenti per l'intero di tale bene.

La ricorrente principale osserva che la Corte territoriale ha così disatteso il principio giurisprudenziale consolidato secondo cui la richiesta di attribuzione in proprio favore dell'intero immobile da parte di un convivente sul presupposto della sua indivisibilità, attenendo alle modalità di attuazione della divisione, è proponibile per la prima volta anche nel giudizio di appello, non costituendo una domanda nuova; pertanto la precedente richiesta del ***** di attribuzione dell'intero bene formulata nel giudizio di primo grado non poteva essere preclusiva di quella espressa dall'appellante.

Inoltre la ***** assume che il giudice di appello ha ritenuto erroneamente che a favore della decisione di attribuire la proprietà dell'immobile suddetto all'appellato conduceva in ogni caso la considerazione dell'occupazione di esso da parte sua in forza di contratto di locazione stipulato con l'appellante; invero non è stato considerato che l'attribuzione del bene al ***** avrebbe comportato l'estinzione del rapporto di locazione per confusione nello stesso soggetto delle qualità di locatore e conduttore.

Con il secondo motivo la ***** deduce l'erronea e contraddittoria motivazione della sentenza impugnata nell'esprimere le considerazioni che l'avevano indotta alla scelta operata circa l'attribuzione dell'immobile oggetto di comunione tra le parti; infatti l'unico criterio che aveva condotto a tale decisione (già enunciato in sede di esposizione del primo motivo) si rivelava insufficiente a fondare le ragioni da parte del giudice di merito relative all'esercizio del proprio potere discrezionale al

riguardo, non rispondendo il predetto parametro all'interesse comune dei conviventi.

Le enunciate censure, da esaminare congiuntamente per ragioni di connessione, sono in parte infondate ed in parte inammissibili per difetto di interesse.

La Corte territoriale, premessa l'indivisibilità dell'immobile in questione adibito a negozio, ha ritenuto condivisibile la decisione del giudice di primo grado che, in presenza della sola richiesta del ***** di attribuzione in proprio favore del bene (richiesta formulata in sede di precisazione delle conclusioni), aveva provveduto in conformità, considerato altresì che **la vendita all'incanto degli immobili indivisibili configura ai sensi dell'art. 720 c.c. un criterio residuale;**

Tale convincimento è corretto sul piano logico - giuridico, posto che in effetti **la ***** nel primo grado di giudizio non solo non aveva chiesto a sua volta l'attribuzione del bene oggetto di comproprietà con il ***** , ma anzi aveva concluso per il rigetto della domanda attrice avente ad oggetto la divisione dell'immobile; pertanto si deve osservare da un lato che il Tribunale di Venezia, non essendo stato chiamato a decidere su due contrapposte domande di attribuzione, non ha dovuto applicare alcun criterio preferenziale nella scelta del convivente cui attribuire il bene, e dall'altro che l'orientamento giurisprudenziale richiamato dalla ricorrente principale sopra enunciato è irrilevante nella fattispecie laddove, essendovi già stata in primo grado una richiesta di attribuzione dell'immobile da parte del ***** non seguita da analoga richiesta in tal senso da parte della ***** , la domanda al riguardo formulata da quest'ultima per la prima volta in appello era ormai preclusa dal fatto che il giudice di primo grado aveva correttamente provveduto in proposito.**

Da tali considerazioni consegue poi l'inammissibilità per difetto di interesse dei profili di censura relativi all'esercizio del potere discrezionale del giudice della divisione nell'attribuzione all'uno o all'altro dei conviventi del bene indivisibile, considerato che la mancata presenza di due contestuali richieste da parte dei conviventi stessi (anzi può aggiungersi che la ***** in appello si è limitata a chiedere la vendita all'incanto dell'immobile) ha comportato l'insussistenza in radice di una tale questione, in realtà trattata solo "ad abundantiam" dalla Corte territoriale.

Con il terzo motivo la ***** , deducendo violazione dell'art. 720 c.c., censura la sentenza impugnata per aver confermato le valutazioni del giudice di primo grado anche con riferimento al debito da conguaglio a carico del ***** , essendo stata omessa la sua rivalutazione con riferimento alla data della pronuncia d'appello.

La censura è infondata.

Deve premettersi che la sentenza di primo grado aveva stabilito un conguaglio di L. 96.390.000 in favore della ***** ed a carico del ***** , e che tale statuizione non

risulta essere stata oggetto di censure in appello da parte della attuale ricorrente principale, che in effetti lamenta la mancata rivalutazione d'ufficio del predetto importo da parte del giudice di appello con riguardo al periodo intercorso tra la decisione di primo grado e quella di secondo grado.

Orbene, **se non può dubitarsi che il debito da conguaglio che grava sul condividente assegnatario di un immobile indivisibile ha natura di debito di valore, dunque rivalutabile anche d'ufficio dal giudice, nondimeno questa rivalutazione è dovuta se e nei limiti in cui nel frattempo vi sia stata una apprezzabile lievitazione del prezzo di mercato del bene tale da comportare una chiara sproporzione nel valore delle quote di cui sono rispettivamente titolari i condividenti e quindi una alterazione della funzione di riequilibrio cui il conguaglio è finalizzato**; pertanto gli evidenziati poteri officiosi da parte del giudice della divisione non comportano l'insussistenza di un onere di allegazione della parte circa l'avvenuta verifica di tale evento, tanto più che l'eventuale rivalutazione non può essere perseguita aumentando automaticamente il prezzo del bene in base all'indice di svalutazione monetaria intervenuta "medio tempore", in quanto spesso gli immobili si rivalutano con un ritmo diverso rispetto a quello della svalutazione della moneta secondo gli indici ISTAT. Nella fattispecie quindi la ***** nel giudizio di appello avrebbe dovuto dedurre una notevole lievitazione del mercato immobiliare nella zona in cui era ricompreso l'immobile oggetto di comunione tra le parti nel periodo intercorrente tra la decisione di primo grado e quella di secondo grado tale da incidere verosimilmente sulla misura del conguaglio dovuto, e dunque da sollecitare i poteri anche officiosi di accertamento da parte del giudice; in assenza di una simile attività di allegazione da parte dell'appellante la censura sollevata in questa sede deve essere disattesa.

Il ricorso principale deve quindi essere rigettato.

Occorre a tal punto esaminare il ricorso incidentale incentrato su di un unico motivo con il quale il ***** deducendo violazione o falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., censura la sentenza impugnata per aver rigettato l'appello incidentale con il quale l'esponente aveva richiesto la riforma della sentenza di primo grado nella parte in cui aveva compensato le spese di giudizio data "la natura della controversia"; tale assunto secondo il ricorrente incidentale sarebbe stato condivisibile qualora vi fosse stata una sostanziale comune volontà delle parti di procedere allo scioglimento della comunione, mentre nella specie, a fronte della domanda in tal senso introdotta dal ***** la convenuta aveva chiesto la permanenza dello stato di comunione, cosicché la ***** soccombente, avrebbe dovuto essere condannata al risarcimento delle spese del grado.

La censura è infondata.

Il giudice di appello ha ritenuto in proposito condivisibile la valutazione del Tribunale di Venezia circa la sussistenza di gravi motivi per la compensazione tra le parti delle spese, data la natura della controversia.

Tale convincimento non merita censure, posto che il provvedimento di compensazione delle spese per giusti motivi non deve essere necessariamente supportato da una specifica motivazione ad esso relativa, allorchè le ragioni giustificatrici dello stesso siano desumibili dal complesso della motivazione adottata a sostegno della adottata statuizione; pertanto nella specie il provvedimento di compensazione totale delle spese è stato adeguatamente motivato con riferimento alla natura della controversia, considerato che soltanto la c.t.u. aveva consentito di rilevare la natura indivisibile del bene oggetto di comunione tra le parti, costituente la questione fondamentale dibattuta nel giudizio di primo grado.

Anche il ricorso incidentale deve quindi essere rigettato.

Ricorrono giusti motivi, avuto riguardo alla reciproca soccombenza, per compensare interamente tra le parti le spese di giudizio.

P.Q.M.

LA CORTE Riunisce i ricorsi, li rigetta entrambi e compensa interamente tra le parti le spese di giudizio.