

Civile Sent. Sez. 6 Num. 14343 Anno 2016

Presidente: PETITTI STEFANO

Relatore: SCALISI ANTONINO

Data pubblicazione: 13/07/2016

SENTENZA

sul ricorso 10621-2014 proposto da:

BARBANOTTI SABA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA BUCCARI 11, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO PECORARO, che la rappresenta e difende, giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

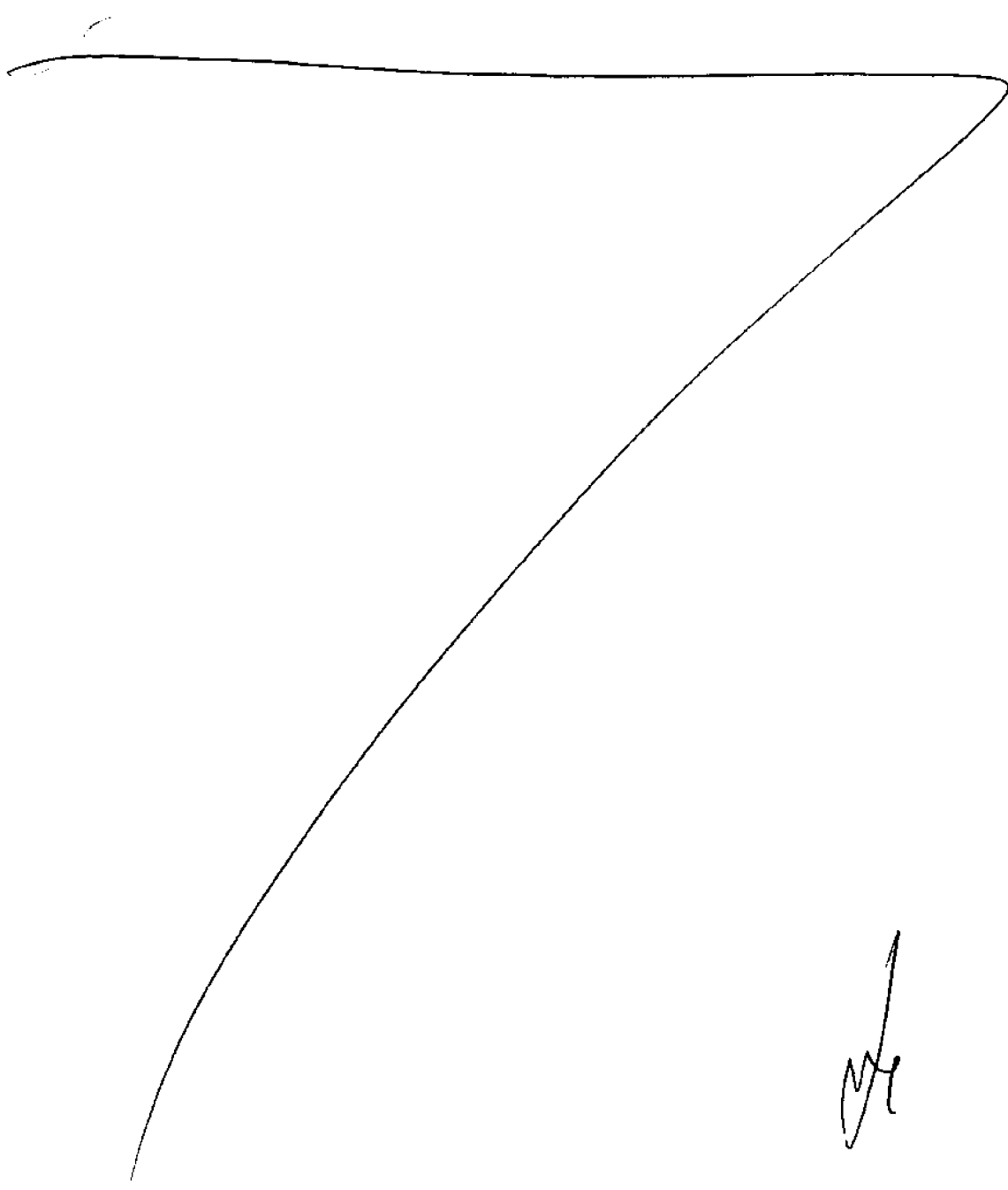
TERRANA CLAUDIO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA MONTE DEL GALLO 4, presso lo studio dell'avvocato SERGIO TASSINI, che lo rappresenta e difende, giusta procura speciale in calce al controricorso;



- controricorrentie-

avverso la sentenza n. 5789/2013 della CORTE D'APPELLO di
ROMA del 14/10/2013, depositata il 28/10/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza dell'
11/04/2016 dal Consigliere Dott. Relatore ANTONINO SCALISI.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Svolgimento del processo

Terrana Claudio conveniva in giudizio il proprio coniuge Barbanotti Saba, legalmente separato, chiedendo lo scioglimento della comunione relativo all'appartamento sito in via della Balduina n. 19 in Roma, e la condanna della convenuta al pagamento di un indennizzo per il godimento esclusivo del bene.

Si costituiva la convenuta, aderendo alla domanda di scioglimento proposta dall'attore, e, a sua volta, chiedeva lo scioglimento della comunione relativa all'immobile sito in Gualdo Tadino con condanna di Terrana Claudio al pagamento dell'indennizzo per il godimento esclusivo del bene.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13191 del 2009, disponeva lo scioglimento sulla base del progetto predisposto dal CTU incaricato e, sostanzialmente, assegnava ai coniugi la metà degli immobili, oggetto del giudizio, poneva a carico di Terrana il pagamento dei relativi conguagli, disattendeva la domanda di vendita dell'immobile di Roma proposta da Barbanotti, costituendo la vendita l'estrema ratio cui ricorrere nel caso in cui fosse impossibile procedere alla divisione. Secondo il Tribunale, spettava al Terrano, altresì, l'indennità di occupazione per il godimento esclusivo dell'immobile sito in Roma, almeno dal momento in cui era venuta meno (per la morte del figlio) l'esigenza dell'assegnazione dell'appartamento quale affidataria del figlio minore.

La Corte di Appello di Roma, su appello della sig.ra Barbanotti, e su appello incidentale proposto da Terrana Claudio, con sentenza n. 5789 del 2013, confermava la sentenza del Tribunale e compensava interamente le spese del giudizio, rigettando sia l'appello principale, che l'appello incidentale. Secondo la Corte romana, andava rigettata la domanda di vendita dell'appartamento di via della Balduina in Roma perché, stando al progetto divisionale redatto dal CTU, il frazionamento era attuabile mediante la determinazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento. Correttamente, il Tribunale aveva disposto l'indennità a carico della Barbanotti per il godimento esclusivo del bene, dato che l'utilizzo da parte del comproprietario non poteva compromettere l'uso altrui e, dunque, nel caso in cui sia provato che l'utilizzazione da parte di uno dei comunisti abbia impedito l'uso anche potenziale del bene sarà dovuta l'indennità di



occupazione. Attesa la natura della causa, corretta era la compensazione delle spese disposta dal Tribunale.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Barbanotti Saba con ricorso affidato a due motivi. Terrana Claudio intimato in questa fase non ha svolto attività giudiziale.

Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo di ricorso Barbanotti Saba lamenta la violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto dell'art. 720 cpc. sul concetto di comoda divisibilità dell'immobile ex art. 360 n. 3 cpc. Secondo la ricorrente erroneamente la Corte distrettuale ha ritenuto che l'immobile in via Della Balduina Roma fosse comodamente divisibile sulla base dell'elaborato del consulente tecnico di ufficio, perché il CTU si sarebbe limitato ad affermare, semplicemente, che l'immobile in via Della Balduina poteva essere frazionato, ma non avrebbe affermato in modo alcuno il requisito della comoda divisibilità del bene. Per altro, nel caso concreto il frazionamento prospettato: creerebbe due unità con la realizzazione oltre all'ingresso principale del vano delle scale condominiali di due ingressi nel vano attualmente adibito ad atrio con una evidente servitù; le due unità sarebbero disomogenee e non suscettibili di autonomo godimento, stante l'ingresso in comune e la servitù di accesso all'atrio; le due unità sarebbero diseguali, dato che una con minore estensione avrebbe l'affaccio esterno sul prospetto del palazzo e l'altra, di maggiore estensione, avrebbe l'affaccio su di una corte interna, l'una sarebbe dotata di cucina, mentre l'altra solo di un angolo cottura senza indicazione in ordine all'allaccio delle condotte idriche alle colonne di scarico condominiale.

1.1.= Il motivo è fondato.

Va qui premesso che il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 cod. civ. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto



conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso. D'altra parte e, al contrario, come è stato già detto da questa Corte (cass. n. 14577 del 21/08/2012) in materia di divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile, può ritenersi legittimamente sussistente solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Ora, nel caso concreto, la Corte distrettuale non sembra abbia applicato con rigore questi principi perché da un verso non ha tenuto conto che la creazione di un vano di disimpegno tra le due porzioni dell'immobile, oltre che a creare un'evidente servitù di accesso nell'atrio condominiale, soprattutto, avrebbe sottratto uno spazio ad un appartamento in sé considerato di modeste dimensioni (circa 100 mq) per altro, non sembra che la Corte abbia verificato se il valore dell'appartamento di cui si dice sarebbe rimasto inalterato con la prospettata divisione, ovvero se il valore dei due appartamenti sarebbe stato sovrapponibile al valore dell'immobile prima della divisione. La Corte territoriale non avrebbe, neppure, tenuto conto che i due mini appartamenti non sarebbero risultati con identiche qualità e dotati entrambi di servizi essenziali (diversa sarebbe l'esposizione dei due piccoli appartamenti, nulla veniva specificato in ordine agli impianti idrici e alle utenze elettriche e di gas, di cui uno non sarebbe risultato dotato e, non è dato sapere se avesse potuto sopperire a tale mancanza)

Non vi è dubbio che l'art. 720 cod. civ., che per molti aspetti può essere indicato come esempio di una norma che richiede per la sua applicazione un'analisi economica dei risultati che concretamente possono essere perseguiti (si potrebbe dire che è una norma che apre il mondo giuridico alle regole e ai principi della cc. analisi economica dei fenomeni, ovvero ad interpretazione delle norme giuridiche diretta ad ottenere la massima efficienza, e quindi la situazione ottimale per un uso «razionale» delle risorse) induce a considerare la situazione che l'eventuale divisione dell'appartamento di cui si



dice determinerebbe, in termini rigorosi e, comunque, in termini economici più che in termini di possibilità geometrica.

2.= Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione di norme di diritto dell'art. 729 cc ex art. 360 n. 3 cpc. Secondo la ricorrente, la sentenza impugnata sarebbe erronea in quanto i lotti formati dal consulente tecnico di ufficio avrebbero dovuto essere assegnati mediante estrazione a sorte, posto che i previsti conguagli li rendevano equivalenti, mentre la discrezionalità del giudice di procedere alla distribuzione per assegnazione sarebbe limitata al solo caso in cui le porzioni fossero diseguali. E, comunque, sempre secondo la ricorrente, la sentenza appare viziata ed illegittima per difetto assoluto di motivazione per non avere il giudicante motivato in alcun modo nemmeno sommariamente il perché della scelta operata con l'attribuzione delle quote e le ragioni che hanno giustificato o motivato l'attribuzione della quota come operata in sentenza piuttosto di un'altra a favore di ciascun comunista.

2.1.= Il motivo rimane assorbito nell'accoglimento del primo motivo, posto che l'assegnazione presuppone risolta la questione della divisibilità del bene.

In definitiva, va accolto il primo motivo, dichiarato assorbito il secondo, la sentenza impugnata va cassata e la causa va rinviata ad altra sezione della Corte di Appello di Roma per una nuova valutazione alla luce dei principi espressi. La Corte di appello di Roma provvederà al regolamento delle spese anche per il presente giudizio di legittimità.

Per Questi motivi

La Corte accoglie il primo motivo e dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa anche per il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte di Appello di Roma.

Così deciso in Roma nella camera del Consiglio della Sesta Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione l'11 aprile 2016