

**SENTENZA N.125/2007**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Cagliari, Sezione Civile, composto dai Signori:

Dott. Gian Giacomo Pisotti	Presidente
Dott. Giampiero Sanna	Giudice relatore
Dott.ssa Valeria Pirari	Giudice

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n.559 del Ruolo Generale Affari Contenziosi Civili per l'anno 1992 promossa da:

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, residenti in Quartu S. Elena e domiciliati elettivamente in Cagliari, presso lo studio dell'Avvocato Rosalia Pacifico, che li rappresenta, con procura speciale a margine dell'atto di citazione, e li difende

**ATTORI**

**CONTRO**

\*\*\*\*\*, residente in Quartu S. Elena e elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio dell'Avvocato \*\*\*\*\*, che lo rappresenta, con procura speciale a margine della comparsa di costituzione, e lo difende

**CONVENUTO**

All'udienza del 28 settembre 2006 la causa è stata assegnata a decisione sulle seguenti

**CONCLUSIONI**

**Nell'interesse degli attori:** piaccia al Tribunale Ill.mo, *contrariis rejectis*:

- 1) ordinare la divisione giudiziale tra gli aventi diritto dell'asse ereditario descritto in citazione;
- 2) nominare con separata ordinanza il C.T.U. per la stima dell'asse relitto da \*\*\*\*\*, la conseguente valutazione della quota spettante ad \*\*\*\*\* e la valutazione dell'entità delle infiltrazioni lamentate dagli attori;
- 3) tenuto conto di quanto esposto, disporre, ai sensi degli artt. 720 e 728 cc. la divisione in questione attribuendo agli attori l'intero immobile a piano terra, come sopra descritto, ed assegnando al convenuto l'equivalente in denaro della quota spettantegli, con la correlativa rappresentazione dei frutti perecetti e percipiendi *pro quota* in suo favore, ove di tali frutti si riscontrasse la sussistenza;

- 4) porre le spese dello scioglimento della comunione, della divisione e delle ulteriori operazioni eventualmente da delegarsi a designando notaio a carico della massa e quelle del giudizio a carico del convenuto, se opponente;
- 5) condannare il convenuto alla rifusione delle spese sostenute dagli attori per il risanamento delle infiltrazioni di cui sopra ed all'eventuale risarcimento dei danni che dovessero provarsi in corso di causa;

**Nell'interesse del convenuto:** l'Ill.mo tribunale adito voglia:

- 1) disporre la divisione dell'asse ereditario di \*\*\*\*\*, assegnando a ciascun erede la sua parte in natura;
- 2) nella denegata e gravanda ipotesi di applicazione dell'art. 720 c.c., assegnare l'intero immobile a piano terra a \*\*\*\*\*, attribuendo agli attori l'equivalente in denaro della quota spettante a ciascuno;
- 3) porre le spese di scioglimento della comunione e di divisione a carico della massa;
- 4) respingere le avverse domande anche in relazione alle pretese relative a presunte infiltrazioni, previa, ove occorre, declaratoria di intervenuta prescrizione;
- 5) con vittoria di spese e competenze di giudizio.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione, notificato il 22 gennaio 1992, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno esposto:

- che in data 25.12.1967 era deceduto in Quartu S. Elena, intestato, \*\*\*\*\* lasciando a succedergli per legge la moglie \*\*\*\*\* ed i figli \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* giusta denuncia di successione registrata in Cagliari il primo Marzo 1968;
- che successivamente era deceduta in data 21.2.1988, \*\*\*\*\* e conseguentemente la riunione di usufrutto era stata presentata all'U.T.E. di Cagliari in data 27.1.1989;
- che l'asse ereditario relitto da \*\*\*\*\* era costituito da un fabbricato di vecchia costruzione ad uso civile di abitazione, sito in Quartu S. Elena alla via \*\*\*\*\* al piano terra, distinto nel Catasto Urbano al foglio \*\*\*\*\*, mappale \*\*\*\*\* sub. \*\*\*\*\* piano T, confinante alla via \*\*\*\*\*, via \*\*\*\*\*, via \*\*\*\*\* e proprietà \*\*\*\*\*;
- che \*\*\*\*\* era stato comproprietario di detto fabbricato insieme al figlio \*\*\*\*\* sino al 30.1.1964, data in cui i medesimi avevano stipulato un atto di divisione in virtù del quale a \*\*\*\*\* era stata attribuito l'immobile sopra descritto e a \*\*\*\*\* la sovrastante area edificabile, il vano scala e l'ingresso alla Via \*\*\*\*\*;

- che in data 2.3.1989 gli eredi \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e i suoi figli \*\*\*\*\* ed \*\*\*\*\* (questi ultimi tre nella loro qualità di eredi di \*\*\*\*\*), ciascuno per propri diritti, avevano venduto i 5/8 del fabbricato come sopra identificato agli attori che quindi ne erano divenuti proprietari per 7/8;
- che, per effetto della divisione 30.1.1964 essi attori erano inoltre proprietari del lastrico solare sovrastante il detto immobile anche se, nonostante le loro continue rimostranze, \*\*\*\*\* ormai da tempo ne impediva l'accesso;
- che questi, inoltre, non si era adoperato adeguatamente affinché si provvedesse al risanamento delle infiltrazioni, provenienti dal suo immobile e che avevano danneggiato un vano sottostante la sua dimora, da loro abitato e facente parte dell'immobile oggetto di controversia;
- che, per porre fine ai continui diverbi generati da questo stato di fatto, da tempo essi avevano invano sollecitato \*\*\*\*\* al fine di giungere a una divisione amichevole e di comporre bonariamente le divergenze;
- che l'unica soluzione possibile era pertanto data dalla divisione giudiziale.

Tanto premesso e ulteriormente dedotto che appariva opportuno procedere all'attribuzione in natura in loro favore dell'intero asse ereditario ed alla corresponsione invece al convenuto del valore in denaro della sua quota con gli eventuali frutti, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno convenuto in giudizio \*\*\*\*\* affinché questo tribunale accogliesse le conclusioni riportate in epigrafe.

\*\*\*\*\* si è costituito in giudizio deducendo che il fabbricato era comodamente divisibile e comunque richiedendo l'assegnazione per l'intero dello stesso, con addebito dell'eccedenza.

La causa, istruita con produzioni documentali e consulenza tecnica d'ufficio è stata decisa sulle conclusioni trascritte.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Deve in via preliminare rilevarsi come dall'esame complessivo degli atti di parte depositati in causa risulti evidente come nell'ambito del presente procedimento siano stati introdotti due giudizi autonomi: il primo è quello di divisione mentre il secondo ha per oggetto il risarcimento dei danni asseritamente subiti dagli attori a seguito di infiltrazioni provenienti dall'appartamento di proprietà del convenuto.

Esaminando le questioni relative al primo di tali giudizi va detto che l'unico contrasto che residua tra le parti riguarda la comoda divisibilità del fabbricato per cui è causa.

Dalla lettura della relazione della consulenza tecnica d'ufficio depositata il 20 maggio 2004 è agevole desumere, infatti, come gli stessi attori abbiano di fatto rinunciato a far valere ogni pretesa

sul lastrico solare; il che risulta anche confermato dalla condotta processuale del difensore degli attori che negli atti successivi a tale relazione mai ha contestato tale assunto.

Con riferimento alla questione inerente alla comoda divisibilità dell'immobile si contendono il campo due tesi: da una parte gli attori, sul presupposto che l'immobile in questione non sarebbe comodamente, divisibile, ne chiedono l'assegnazione per l'intero offrendosi di versare al convenuto l'eccedenza del valore del fabbricato stesso rispetto a quello della quota di loro pertinenza; dall'altra il convenuto il quale, invece, chiede che si proceda alla divisione in natura dell'immobile con assegnazione in suo favore di una porzione dello stesso o, in subordine, che gli venga assegnato l'intero immobile in divisione.

Va, ora, rilevato che il consulente tecnico che ha svolto la sua opera nel corso del giudizio ha individuato una stanza di mq 13,58 più una superficie di cortile pari a mq 29,14 all'interno del fabbricato in questione quale porzione in natura idonea a soddisfare le pretese del convenuto.

Il consulente peraltro nel descrivere detta porzione così si esprime: *va però evidenziato che la quota spettante all'\*\*\*\*\* è fra le parti di pregio dell'appartamento in quanto dispone di finestra sulla strada mentre l'abitazione ha anche una camera ed il bagno senza illuminazione diretta interni e senza presa d'aria.*

Tanto premesso, ritiene questo tribunale di dover disattendere le valutazioni del consulente tecnico d'ufficio e di dover procedere all'assegnazione dell'immobile conformemente alla richiesta degli attori.

Al riguardo occorre premettere come questo tribunale condivide il seguente principio espresso dal supremo collegio:

*il diritto di ciascun convivente ad una porzione di beni qualitativamente omogenea all'intero non è assoluto e inderogabile, ma trova un limite, oltre che nella indivisibilità del bene imposta dalla legge nell'interesse della produzione nazionale, nel pregiudizio che il frazionamento arrecherebbe alle ragioni della pubblica economia e dell'igiene e nella non comoda divisibilità degli immobili, la quale può dipendere sia dalla eccessiva onerosità delle opere di divisione o dei pesi, limiti e servitù che essa impone per il godimento delle singole quote, sia dal pregiudizio che da essa deriverebbe per il valore delle porzioni rispetto all'intero o per la normale utilizzabilità dei beni (cfr. Cass. Sez.2, 1/2/1995, n. 1158).*

Ciò posto occorre ora verificare se nel caso in esame sussistano i presupposti che, secondo l'orientamento giurisprudenziale testé riportato, giustificano la deroga al principio per cui ciascun convivente ha diritto *ad una porzione di beni qualitativamente omogenea all'intero.*

Al riguardo pare opportuno osservare come lo scorporo della porzione di immobile individuata dal consulente dal fabbricato in questione determinerebbe un notevole pregiudizio per la normale utilizzabilità di quest'ultimo.

La stanza in questione, invero, è stata destinata in corso di causa dagli attori a stanza da bagno ed è indubbio che tale utilizzo consenta un miglior godimento di tutto il fabbricato, ovviando alle carenze sopra espresse dallo stesso consulente.

Giova poi evidenziare come del resto la porzione di fabbricato in questione, qualora fosse stata assegnata al convenuto, sarebbe potuta essere destinata dallo stesso esclusivamente a locale di sgombero; essa dunque avrebbe avuto una funzione del tutto inadeguata rispetto alla sua importanza all'interno della struttura del fabbricato.

Ciò posto non resta altro da fare che dichiarare la non comoda divisibilità dell'immobile e assegnare lo stesso per l'intero agli attori in quanto titolari della quota maggiore.

Va anche detto che l'assegnazione in questione non può essere preclusa dalla sussistenza di abusi (si tratta di una tettoia esterna) che rendono l'immobile non commerciabile ai sensi della disciplina urbanistica.

Va, infatti, rilevato come il Supremo collegio abbia avuto occasione di stabilire che *la nullità prevista dall'art. 17 della legge n. 47 del 1985 con riferimento a vicende negoziali relative a beni immobili privi della necessaria concessione edificatoria, tra le quali sono da ricomprendere anche gli atti di "scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti", deve ritenersi limitata ai soli "atti tra vivi rimanendo esclusa, quindi, tutta la categoria degli atti "mortis causa", e di quelli non autonomi rispetto ad essi tra i quali si deve ritenere compresa anche la divisione ereditaria, quale atto conclusivo della vicenda successoria* (cfr. Cass. Sez. 2, 28/11/2001, n. 15133).

Occorre ora rilevare come il consulente tecnico abbia stimato, al mese di gennaio 1995, l'immobile in £.288.000.000.

Detta stima deve considerarsi attendibile essendo la stessa stata solo genericamente contestata dagli attori; ne consegue:

- che il valore della quota degli attori (pari a 1/8 dell'intero) fosse pari a £.36.000.000 secondo i valori del tempo della consulenza,
- che il conguaglio da porre a carico degli attori è pari a £.36.000.000 (€ 18.592,45), sempre secondo i valori del tempo della consulenza.

Poiché l'obbligazione in parola costituisce debito di valore, l'importo attualmente dovuto al convenuto ammonta, ai valori attuali (dovendosi procedere d'ufficio alla rivalutazione) a €24.510,00 (cifra arrotondata) in favore del convenuto, somma ottenuta moltiplicando quella

originaria per il coefficiente di rivalutazione dei crediti calcolato sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati relativo al periodo della consulenza (coefficiente pari a 1,3183). Va poi detto che il debito in questione grava pro quota su ciascuno degli attori, essendo egli portatore di un interesse distinto e autonomo rispetto a quello facente capo all'altro.

Al riguardo occorre precisare come questo tribunale, pur non ignorando l'orientamento del Supremo Collegio che, sul presupposto che spesso gli immobili si rivalutano con un ritmo più elevato, o comunque diverso, da quello di svalutazione della moneta secondo gli indici calcolati dall'ISTAT (sì che il riferimento a tale indice è inidoneo per una rivalutazione equa della somma dovuta a tale titolo), esclude che il valore del conguaglio sia determinabile maggiorando automaticamente il prezzo del bene accertato dal consulente tecnico di ufficio nel corso del giudizio divisorio dell'indice di svalutazione monetaria, ritenga opportuno ricorrere a siffatto automatismo, giacché lo stesso comunque, nella carenza di idonee prospettazioni delle parti in ordine agli indici di rivalutazione degli immobili nella situazione data, consente, comunque, di conseguire l'obiettivo di un apprezzabile temperamento degli interessi delle parti.

Nessuna statuizione in ordine agli interessi eventualmente dovuti su tale somma può essere assunta, non avendo il convenuto formulato alcuna domanda al riguardo.

Con riferimento alla statuizione sulle spese del giudizio di divisione questo tribunale osserva come in via generale come il giudizio di divisione si svolga nell'interesse di tutte le parti e come ciò induca ad escludere, sempre in via generale, che possa trovare applicazione in detto giudizio il principio per cui le spese del giudizio devono essere poste a carico della parte soccombente (non potendosi individuare una soccombenza in senso tecnico).

E' stato tuttavia correttamente osservato come, nell'ambito del giudizio di divisione, sia possibile applicare il principio della soccombenza con riferimento a quei contrasti, che pure possono sorgere nell'ambito di tale giudizio, e per la cui definizione è necessario provvedere con sentenza (cfr. Cass. Sez. 2, 22/11/1999 n.12949).

Va ora detto che l'unico contrasto insorto tra le parti di questo giudizio è stato quello definito con la presente sentenza.

Deve però osservarsi come detto contrasto sia in realtà sorto a seguito di una valutazione del consulente tecnico difforme da quella espressa da questo tribunale; il che giustifica la pronuncia di compensazione fra le parti delle spese del giudizio di divisione.

Le ulteriori spese di divisione (si tratta in particolare delle spese di consulenza) devono, invece, essere poste a carico della massa e dunque essere sopportate dagli attori nella misura di 7/8 e dal convenuto nella misura di 1/8.

Gli attori hanno anche proposto domanda di condanna del convenuto al risarcimento dei danni subiti a seguito di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento di quest'ultimo.

Va ora detto che la legittimazione degli attori a proporre tale domanda costituisce una conseguenza della natura meramente dichiarativa della divisione (art.757 cod. civ.): dalla stessa consegue, infatti, che essi devono ritenersi immediati successori del *de cuius* sui beni loro assegnati.

Il convenuto tuttavia ha eccepito l'estinzione del diritto degli attori.

Tale eccezione deve essere disattesa non avendo il convenuto provato che i danni dedotti in giudizio si sono manifestati in epoca idonea a far ritenere fondata l'eccezione medesima (cfr Cass. Sez. 3, 12/12/2002, n.17832).

Il consulente che ha svolto la sua opera nel corso del giudizio ha accertato sia la sussistenza dei danni lamentati dagli attori imputando la causa degli stessi a una perdita dell'impianto idrico del bagno del primo piano.

Il convenuto deve dunque rispondere dei danni subiti dagli attori ai sensi dell'art.2051 cod. civ.

Il consulente stesso ha poi accertato che l'ammontare dei danni in questione ammonta al gennaio del 1995 a £.5.218.400 (€ 2.695,08).

Poiché l'obbligazione in parola costituisce debito di valore, la somma dovuta è pari, ai valori attuali, a € 3.553,00 (cifra arrotondata), somma ottenuta moltiplicando l'importo originario di € 2.695,08 per 1,3183, pari al coefficiente di rivalutazione dei crediti calcolato sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati.

Poiché l'attore non ha neppure dedotto la sussistenza di altri danni (neppure quelli per il c.d. ritardato adempimento), nessuna altra statuizione può assumersi sul punto.

Le spese del giudizio relativo alla pretesa risarcitoria azionata dagli attori seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

### **Per questi motivi**

#### **il tribunale**

definitivamente decidendo, disattesa ogni altra istanza

A) relativamente al giudizio di divisione:

1. dichiara la non comoda divisibilità del fabbricato di vecchia costruzione ad uso civile di abitazione, sito in Quartu S. Elena alla via \*\*\*\*\* al piano terra, distinto nel Catasto Urbano al foglio \*\*\*\*\*, mappale \*\*\*\*\* sub. \*\*\*\*\* piano T, confinante alla via \*\*\*\*\*, via \*\*\*\*\*, via \*\*\*\*\* e proprietà \*\*\*\*\*;
2. assegna il predetto bene in parti uguali tra loro a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, ponendo a carico di questi ultimi *pro quota* un conguaglio complessivo di € 24.510,00;

3. dispone che le spese di consulenza gravino in ragione di 7/8 sugli attori e in ragione di 1/8 sul convenuto;

4. dispone la compensazione fra le parti delle spese del giudizio;

B) relativamente al giudizio avente ad oggetto la domanda risarcitoria proposta dagli attori:

1. condanna \*\*\*\*\* al pagamento, in favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, della somma di €3.553,00;

2. condanna \*\*\*\*\* al rimborso, in favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, delle spese del giudizio che liquida in complessivi € 4.582,48, di cui € 1.421,47 per diritti e € 3.000,00 per onorari, oltre spese generali, I.V.A. e maggiorazioni di legge.

Così deciso in Cagliari, nella camera di consiglio della Sezione Civile del Tribunale, il giorno 28 settembre 2006.

IL PRESIDENTE

Dott. Gian Giacomo Risotti

IL GIUDICE ESTENSORE

Dott. Giampiero Sanna

IL CANCELLIRE

pubblicata, ai sensi dell'art. 133 c.p.c., il 18 GEN. 2007