

n.r.g. 200009/2013 promossa da Equitalia Sud S.p.a. contro il sig. [REDACTED] si era aggiudicato la quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà di un appartamento sito in Roma, via [REDACTED] censito al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] che, per effetto del decreto di trasferimento emesso il 2 ottobre 2013 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma, era divenuto comproprietario del suddetto immobile, unitamente alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che, tuttavia, [REDACTED] [REDACTED] unitamente all'esecutato della procedura esecutiva [REDACTED] [REDACTED] si trovavano ancora nella completa disponibilità dell'immobile de quo; che, in data 8 luglio 2014, aveva invitato l'odierna convenuta dinanzi all'Organismo "ADR Conciliamo" ad espletare un incontro volto a tentare la conciliazione della vertenza e predisporre una possibile divisione relativamente all'immobile; che, in data 15 settembre 2014, il procedimento di mediazione si era concluso con esito negativo attesa la mancata risposta della comproprietaria; che, inoltre, sulla porzione di $\frac{1}{2}$ di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] in data 1 luglio 1997, era stata iscritta ipoteca per la somma di £ 700.000 in favore [REDACTED] [REDACTED]

Chiedeva quindi l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"Piacca all'Ill.mo Giudice adito, a norma dell'art. 785 c.p.c., così decidere:*

- 1. disporre con ordinanza, ove ricorra il consenso espresso e favorevole delle parti, la divisione del bene in natura secondo l'acquisendo progetto divisionale ai sensi dell'art. 785 c.p.c., se materialmente possibile e/o la divisione giuridica in caso di impossibilità materiale di frazionamento;*
- 2. In caso di mancato accordo tra le parti, disporre la divisione giudiziale dell'immobile in comunione, mediante suddivisione dello stesso o, ove necessario, con la vendita del bene anche con delega al professionista, ai sensi dell'art. 786 c.p.c. e 788 c.p.c.;*
- 3. In ogni caso condannare la convenuta al pagamento dell'importo accertato in corso di giudizio per quanto sopra dedotto sul godimento esclusivo del bene, ogni*



somma rivalutata e munita degli interessi di legge, tenuto conto del perdurare dell'esclusività del godimento del bene stesso;

4. in via istruttoria chiede disporsi CTU al fine della predisposizione di progetto divisionale oltre che della stima del bene finalizzata alla vendita, nonché per l'accertamento del valore locativo ai fini della determinazione dell'indennità di occupazione secondo i correnti prezzi di mercato.

Vittoria di spese competenze ed onorari”.

Si costituiva in giudizio la convenuta [REDACTED] [REDACTED] aderendo alla domanda di divisione proposta dalla controparte, ed esponendo: di non aver mai ricevuto l'invito della controparte a partecipare al procedimento di mediazione, con conseguente improcedibilità della domanda attorea; che, inoltre, anche la domanda avente ad oggetto l'indennità di occupazione doveva dichiararsi improcedibile per mancato esperimento della procedura di negoziazione assistita; che, peraltro, la richiesta volta al conseguimento dell'indennità, doveva reputarsi illegittima non avendo parte attrice mai manifestato la volontà di prendere possesso dell'immobile di Via [REDACTED] [REDACTED]

Rassegnava, dunque, le seguenti conclusioni: *“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis:*

IN VIA PRELIMINARE:

- accertato che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] non ha mai ricevuto l'invito a partecipare al procedimento di mediazione, dichiarare l'improcedibilità della domanda giudiziale per tutti i motivi esposti in narrativa;

- accertato che, in relazione alla domanda di indennità di occupazione, parte attrice non ha provveduto al previo esperimento del procedimento di negoziazione assistita previsto dall'art. 3 del D.L. n. 132/2014, dichiarare l'improcedibilità della domanda giudiziale per tutti i motivi esposti in narrativa;

IN SUBORDINE E NEL MERITO:

- nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle suddette eccezioni, accertato che la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] aderisce alla domanda attorea di divisione



dell'immobile di Via [REDACTED] disporre con ordinanza la divisione del bene ai sensi dell'art. 785 c.p.c.;

- rigettare la domanda di indennità di occupazione proposta in quanto totalmente infondata ed illegittima per tutti i motivi dedotti in narrativa;

IN VIA ISTRUTTORIA:

- si chiede di disporre CTU al fine della predisposizione del progetto divisionale oltre che della stima del bene finalizzata alla vendita.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari”.

[REDACTED] S.p.a. rimaneva contumace.

Concessi i termini ex art. 183, 6° comma, c.p.c., disposto il deposito dell'atto di citazione notificato nei confronti del creditore iscritto [REDACTED] S.p.a., della trascrizione della domanda giudiziale di divisione e della relazione notarile ventennale, rigettate le richieste di prove orali articolate dalle parti, ammessa ed espletata CTU volta alla stima del bene e alla verifica della sua eventuale divisibilità, la causa era rinviata per la precisazione delle conclusioni e trattenuta in decisione all'udienza del 14.3.2022, con assegnazione alle parti dei termini per comparse conclusionali e repliche (60+20) scaduti il 3.6.2022.

<<<<<>>>>>

Oggetto dell'odierno giudizio è la domanda di scioglimento della comunione dell'immobile sito in Roma, Via [REDACTED] censito al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]

Dalla CTU espletata è emerso che il detto immobile – consistente in un appartamento posto al piano terzo, interno 11, dell'edificio ubicato in Roma, [REDACTED] [REDACTED] caratterizzato da una superficie netta di circa 100,00 mq ed una superficie commerciale di circa 133,00 mq – non è conforme alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

In particolare, il CTU ha evidenziato che lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale e che, l'unico titolo edilizio reperito, è rappresentato dal Progetto di Ristrutturazione approvato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali il



27.1.1988, in assenza di alcun titolo autorizzativo antecedente alla ristrutturazione.

Inoltre, è stato riscontrato come all'interno del suddetto appartamento siano stati realizzati taluni lavori di ristrutturazione in difformità rispetto al progetto regolarmente approvato in data 27.1.1988, comportanti: una diversa organizzazione degli spazi di accesso sia alla camera con affaccio sul cortile comune, sia al bagno principale; la creazione di un'apertura nel muro portante di "controvento" tra l'ingresso ed il disimpegno rettangolare antistante il bagno e la camera con affaccio sul cortile comune; la mancata realizzazione, ovvero la successiva chiusura, del vano porta della cucina di fronte al portoncino d'ingresso prevista nel progetto del 1988. Lo stesso CTU ha altresì segnalato la possibilità di sanare le suesposte irregolarità *"mediante la presentazione di una specifica pratica edilizia presso il Municipio competente per territorio con una spesa prevista al momento, per quanto possibile, di circa 12.000,00 euro compreso accatastamento, la relazione strutturale relativa all'apertura nel muro portante (come richiesto dalla soprintendenza) ed eventuali ripristini dello stato in conformità ai titoli edilizi autorizzati"* (cfr. pag. 12 della CTU).

Nella stima del valore di mercato dell'immobile, il consulente ha inoltre considerato le spese per la regolarizzazione delle opere interne, comprensive dell'aggiornamento della planimetria catastale e del ripristino o della sanatoria dello stato dei luoghi in difformità rispetto ai titoli edilizi (cfr. pag. 15 della CTU).

Infine, è stata altresì riscontrata la mancanza del certificato di abitabilità dell'immobile.

Orbene, dalla accertata sussistenza di irregolarità urbanistiche, senza che nessuna delle parti abbia neanche allegato di aver avviato detta sanatoria, consegue l'inammissibilità della domanda di divisione dell'immobile.

Come recentemente precisato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza n. 25021 del 7.10.2019, infatti, la sanzione della nullità prevista dall'art. 40 della l. n. 47 del 1985 in relazione agli "atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali" da cui non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della



concessione rilasciata in sanatoria, trova applicazione, al pari di quella di cui all'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001, anche agli atti di scioglimento della comunione immobiliare, sulla base del seguente principio di diritto: *“Gli atti di scioglimento delle comunioni relativi ad edifici, o a loro parti, sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici realizzati prima della entrata in vigore della L. n. 47 del 1985 dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ovvero ai quali non sia unita copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell’opera è stata iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967”*.

Come precisato dal Supremo Consesso, invero, nulla autorizza a ritenere che la comminatoria di nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, art. 40, comma 2, abbia un ambito oggettivo diverso da quello della comminatoria prevista dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46, comma 1, e che il legislatore abbia inteso prevedere una disciplina differenziata per gli atti di scioglimento di comunione aventi ad oggetto edifici, a seconda che la costruzione sia stata realizzata in data anteriore o successiva rispetto all'entrata in vigore della L. n. 47 del 1985.

Ad analoghe conclusioni deve pervenirsi, pertanto, anche con riferimento alla divisione giudiziale. In proposito, infatti, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che la nullità sancita dalla l. n. 47 del 1985 e dal d.p.r. n. 380/2001 si applica non solo alle "divisioni volontarie", ossia a quelle contrattuali, ma anche alle divisioni giudiziali, risultando, in caso contrario, oltremodo agevole per i condividenti, mediante il ricorso al giudice, l'elusione della norma imperativa in questione. Ne discende che *“quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dal*



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46 e dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, comma 2, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 c.c., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio" (Cass. Civ., Sez. Un., 07/10/2019, n.25021).

Ed allora, a fronte delle irregolarità evidenziate dal CTU e in assenza di alcuna allegazione delle parti in ordine all'esistenza dei titoli che legittimino le opere riscontrate come abusive o quantomeno dell'avvio delle pratiche di regolarizzazione e sanatoria, la domanda di divisione deve essere dichiarata inammissibile.

Deve invece ritenersi fondata la domanda, spiegata da parte attrice, volta ad ottenere il pagamento di una indennità per l'occupazione esclusiva, da parte della convenuta, dell'immobile oggetto di comunione. La domanda avente ad oggetto l'indennità di occupazione, infatti, si pone in un rapporto di autonomia logico-giuridica rispetto a quella di divisione, sicché la dichiarazione di inammissibilità di quest'ultima non preclude l'esame della prima.

Né merita di trovare accoglimento l'eccezione, sollevata dall'odierna convenuta, di improcedibilità della suddetta domanda per il mancato esperimento del procedimento di negoziazione assistita. In primo luogo, infatti, la negoziazione assistita non è suscettibile di trovare applicazione, quale condizione di procedibilità, in relazione ad una domanda avente ad oggetto il pagamento di una somma non determinata nel quantum, quale quella oggetto della fattispecie in esame (cfr. in tal senso, Tribunale di Verona, 25.6.2015). In aggiunta, poi, l'art. 3 del d.l. n. 132/2014, fa espressamente salvi i "*casi previsti dall'articolo 5, comma 1-bis, del decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28*", e il comma 5 del medesimo art. 3 precisa che "*restano ferme le disposizioni che prevedono speciali procedimenti obbligatori di mediazione e conciliazione, comunque denominati*". Ne discende che il legislatore ha inteso, nelle



ipotesi di potenziale cumulo tra la negoziazione assistita e la mediazione, assicurare prevalenza al procedimento di mediazione, sicché, ogni qualvolta la controversia ricada sia nelle materie indicate dal D.I. n. 132 del 2014 che in quelle di cui all'art. 5 comma 1 bis del D.Lgs. n. 28 del 2010, chi intenda agire in giudizio sarà tenuto a proporre la sola domanda di mediazione.

Nel caso di specie, pertanto, l'attore non era tenuto a esperire il procedimento di negoziazione assistita in relazione alla domanda di indennità, sia in quanto non determinata nel suo ammontare, sia in quanto risultava già regolarmente espletata la procedura di mediazione obbligatoria in ordine alla domanda di divisione.

Ciò posto, venendo al merito della questione, in presenza di una comunione, l'art. 1102 c.c. stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Se la natura del bene di proprietà comune non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento.

Tuttavia, fino a quando non vi sia una richiesta di uso turnario da parte degli altri comproprietari, il semplice godimento esclusivo ad opera di taluni di essi non è idoneo a produrre un qualche pregiudizio in danno degli altri che abbiano mostrato acquiescenza all'altrui uso esclusivo, salvo che non risulti provato che i comproprietari che hanno avuto l'uso esclusivo del bene, ne abbiano tratto anche un vantaggio patrimoniale (Cass. n. 13036 del 04/12/1991; n. 24647 del 03/12/2010; n. 7466 del 14/04/2015).

Ed allora, il proprietario che abbia avuto l'uso esclusivo del bene, non è tenuto a versare alcuna indennità al comproprietario inerte fino a quando questi non abbia manifestato l'intenzione di utilizzare l'immobile, eventualmente in maniera indiretta, fatto salvo il caso in cui abbia invece conseguito un vantaggio patrimoniale.



Tale indennizzo è dunque dovuto esclusivamente a far tempo dal giorno della relativa richiesta da parte degli altri comproprietari.

Nel caso di specie, è pacifico, non essendo oggetto di specifica contestazione ex art. 115 c.p.c., che la convenuta abbia mantenuto la disponibilità esclusiva dell'immobile sito in [REDACTED] senza alcun valido titolo che abbia giustificato l'esclusione dell'altro partecipante alla comunione.

Parte attrice, a sua volta, non ha documentato alcuna richiesta di utilizzo o di indennità di occupazione antecedente alla costituzione in giudizio, con cui è stata invece proposta espressa domanda in tal senso, non potendosi reputare idonea, a tal fine, la lettera del 28.4.2014 (cfr. doc. n. 2 dell'atto di citazione) in assenza di prova circa il suo effettivo invio e relativa ricezione da parte della convenuta.

Ne consegue che la detta indennità può essere riconosciuta solo dalla notificazione dell'atto di citazione, avvenuta il 16.7.2018.

In merito alla quantificazione dell'indennità, la giurisprudenza più recente ha chiarito che *“ai fini della determinazione dei frutti che uno dei condividenti deve corrispondere in relazione all'uso esclusivo di un immobile oggetto di divisione giudiziale, occorre far riferimento ai frutti civili, i quali, identificandosi nel corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere ad altri, ben possono essere liquidati con riferimento al valore figurativo del canone locativo di mercato”* (cfr. Cassazione n. 20394/2013 e Cassazione n. 17876/2019).

In conformità al suesposto principio, dunque, poiché parte attrice è comproprietaria dell'immobile nella misura di $\frac{1}{2}$, l'indennità ad essa spettante può essere ragguagliato alla metà del relativo valore locativo per il tempo in cui essa è stata illegittimamente esclusa dal godimento del bene.

In proposito, il CTU ha proceduto alla stima del presumibile valore locativo, partendo dal valore massimo previsto per la zona - considerando che il palazzo in cui è ubicato l'appartamento si trova in zona centrale della città e riveste interesse culturale - opportunamente svalutato in funzione delle specifiche caratteristiche del bene e dello stato di manutenzione dell'immobile. E dunque, diversamente da quanto dedotto



dalla convenuta, nel calcolo finale non viene applicato il valore massimo, bensì il valore decurtato in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Il CTU è dunque pervenuto a quantificare il valore locativo della quota del 50% dell'immobile, in relazione al periodo ricompreso tra la notifica dell'atto di citazione (16.7.2018) e il deposito della relazione peritale (10.2.2022), in complessivi € 52.313,00 (rimandandosi per il dettaglio alla relazione peritale).

Si ritiene di condividere il calcolo operato dal consulente, in quanto intrinsecamente attendibile e immune da vizi logico-giuridici, nonché coerente con le caratteristiche dell'appartamento, posto in un immobile di pregio del centro storico qualificato di interesse culturale, il cui valore di vendita è stato stimato in € 821.140,00 già detratti i costi di regolarizzazione.

Devono invece respingersi le contestazioni svolte al riguardo da parte convenuta in comparsa conclusionale, proprio in ragione del fatto che nel calcolo risultano già apportate le decurtazioni per le condizioni dell'immobile ed avendo il CTU fornito adeguato riscontro alle osservazioni sollevate dal CTP (cfr. nota di risposta del consulente alle parti del 10.2.2022).

L'importo dell'indennità deve essere integrato con riguardo al periodo successivo al deposito della consulenza (10.2.2022) e sino all'emissione della presente sentenza, applicando i medesimi parametri indicati dal Consulente.

Ed allora, avuto riguardo ad una indennità media prevista per l'ultimo semestre (fine 2021 inizio 2022) pari ad € 1.200,00 mensili per la quota del 50%, va aggiunta l'ulteriore importo di € 4.800,00.

Conclusivamente, il valore locativo del 50% dell'immobile dovuto per il periodo dal 16.7.2018 ad oggi, ammonta a complessivi € 57.113,00 (€ 52.313,00 dal 16.7.2018 al 10.2.2022 + € 4.800,00 dal 11.2.2022 al 11.6.2022), al cui pagamento la convenuta deve essere condannata, oltre interessi legali dalla data della domanda fino al soddisfo.



Residua la pronuncia in ordine alle spese di lite tra i condividenti che seguono la regola generale della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c.

È principio costantemente ribadito, infatti, quello secondo cui, essendo il giudizio di divisione svolto nell'interesse comune, le spese devono essere poste a carico di tutti i condividenti, in proporzione delle rispettive quote, solo per gli atti effettivamente rivolti alla concreta determinazione delle quote, mentre *“vale il principio della soccombenza per le vicende processuali occasionate da eventuali conflitti di interesse insorti nel corso del giudizio e per le spese di quegli atti che sono riferibili ad ingiustificate pretese o ad infondate resistenze di taluna delle parti litiganti”* (cfr. *ex multis* Cassazione n. 15926/2019).

Nell'odierno giudizio, le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, devono essere poste definitivamente a carico di entrambe le parti, in pari misura, attesa la necessarietà della stessa ai fini della divisione chiesta da entrambe.

Quanto alle spese legali, deve invece disporsene la compensazione limitatamente alla misura del solo 50%, in ragione dei principi richiamati in materia di divisione, mentre la parte convenuta deve essere condannata al pagamento del restante 50% delle spese, nella misura liquidata in dispositivo tenuto conto del valore della causa e delle attività espletate, in ragione della soccombenza rispetto alla domanda di pagamento dell'indennità di occupazione.

Nulla deve disporsi quanto alle spese rispetto alla convenuta [REDACTED] S.p.a. attesa la mancata costituzione.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa:

- dichiara inammissibile la domanda di divisione avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, [REDACTED] censito al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]
- condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] di € 57.113,00, oltre interessi legali dalla domanda fino al soddisfo, a titolo di



indennità di occupazione dell'immobile in comunione dal 16.7.2018 alla data odierna;

- compensa le spese processuali nella misura del 50%;
- condanna [REDACTED] al pagamento delle spese in favore di [REDACTED] [REDACTED] nella misura del 50% che liquida in € 272,5 per spese ed € 5.500,00 per compensi oltre il 15% a titolo di spese generali, IVA e CPA come per legge;
- pone definitivamente a carico di entrambe le parti, nella misura del 50% ciascuno, le spese della consulenza tecnica d'ufficio, già liquidate con separato decreto.

Così deciso in Roma il 11.06.2022

Il Giudice

dott.ssa Clelia Testa Piccolomini

La presente sentenza è stata redatta con la collaborazione della M.O.T. dott.ssa Giuseppina Vendemiale.

