

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere

Dott. PICARONI Elisa - Consigliere

Dott. DE MARZO Giuseppe - Consigliere

Dott. CRISCUOLO Mauro - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 24208-2016 proposto da:

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS) presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS) che lo rappresenta e difende, unitamente all'avvocato (OMISSIS) giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS) che lo rappresenta e difende, unitamente all'avvocato (OMISSIS), giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

nonche'

(OMISSIS);

- intimata -

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di TORINO n. 532, depositata il 04/04/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/02/2020 dal Consigliere Dott. CRISCUOLO MAURO;

Lette le memorie delle parti.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. (OMISSIS) evocava in giudizio dinanzi al Tribunale di Torino il fratello (OMISSIS) e la madre (OMISSIS), quale usufruttuaria dei beni, chiedendo pronunciarsi sentenza costitutiva ex articolo 2932 c.c., per la divisione dell'area cortilizia comune e del sottotetto dell'edificio ove erano ubicate le proprietà dei germani (OMISSIS).

Deduceva che in data 31/7/1998 il defunto padre, (OMISSIS), aveva donato ad ognuno dei figli delle porzioni del fabbricato nonché in proprietà indivisa il cortile comune, ed in tutti gli atti di divisione le parti donatarie avevano approvato il progetto di divisione dell'area circostante di cui alla planimetria allegata, dichiarando altresì di approvare le pattuizioni relative alle servitù reciproche sempre richiamate nella scrittura che precede, e precisamente nel progetto di divisione predisposto dal de cuius.

Inoltre era rimasta in comunione la porzione del fabbricato adibita a sottotetto che andava del pari divisa.

Si costituiva il convenuto che, nel contestare la domanda avversa, chiedeva a sua volta emettersi pronuncia ex articolo 2932 c.c., di divisione del cortile e dei sottotetti.

Si costituiva anche (OMISSIS) dichiarando di confidare in una divisione amichevole tra i figli.

All'esito dell'istruttoria, il Tribunale adito con la sentenza n. 4066 dell'11 giugno 2012, ai sensi dell'articolo 2932 c.c., trasferiva ai condividenti le porzioni di cortile come meglio contrassegnate in dispositivo, precisando che le aree colorate indicate come a) e b) nella planimetria allegata all'atto di donazione, ed attribuite in proprietà esclusiva a (OMISSIS), erano gravate di servitù di passaggio pedonale e carraio e di condutture per le utenze domestiche a favore del mappale (OMISSIS) del foglio (OMISSIS) attribuito al convenuto, rigettando però la domanda di divisione del sottotetto.

La Corte d'Appello di Torino, decidendo sull'appello principale di (OMISSIS) e quello incidentale di (OMISSIS), con la sentenza n. 532 del 4 aprile 2016, in parziale riforma della pronuncia di primo grado, dichiarava che il fondo di cui alla particella n. (OMISSIS) del foglio (OMISSIS) era gravato da servitù a favore della particella n. (OMISSIS) di proprietà di (OMISSIS), rigettando per il resto i gravami interposti.

Quanto al primo motivo di appello principale, con il quale si deduceva che all'interno della porzione di cortile assegnata al fratello fossero presenti una serie di manufatti abusivi, tutti realizzati in assenza di consenso da parte del Comune di Moncalieri, il che avrebbe impedito l'adozione della sentenza costitutiva ex articolo 2932 c.c., la Corte distrettuale riteneva che eventuali illeciti amministrativi erano irrilevanti ed interferivano solo nei rapporti con la PA, atteso che la rilevanza giuridica della licenza o della concessione edilizia non si estende ai rapporti tra privati.

Era poi da reputarsi domanda nuova quella con la quale si lamentava l'illegittimità dell'accatastamento della porzione adibita a sottotetto, che parte appellata assumeva essere di sua proprietà esclusiva.

Quanto alla servitù di transito pedonale e carraio che il Tribunale aveva riconosciuto in favore dell'appellante principale, quest'ultimo lamentava che la stessa fosse stata costituita in maniera difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria allegata all'atto di donazione, atteso che era stato escluso dal tracciato della servitù il mappale n. (OMISSIS).

Rilevava la Corte d'Appello che effettivamente la consulenza tecnica d'ufficio svolta in primo grado era risultata inaccurata, anche all'esito della nuova consulenza disposta in grado di appello, in quanto non rappresentava adeguatamente la situazione emergente dalla planimetria allegata alla donazione. Tuttavia, sebbene gli errori commessi si fossero ripercossi anche sulla corretta formazione del progetto di divisione, le parti avevano censurato la decisione di primo grado solo in merito all'inclusione nell'area asservita anche del mappale n. (OMISSIS).

Andava tuttavia evidenziato che per il mappale n. (OMISSIS), in assenza di una diversa indicazione del giudice di prime cure, doveva ritenersi ancora esistente la comunione tra le parti.

Una volta ritenuta rilevante la planimetria allegata con la lettera B), dalla stessa si ricavava che la striscia di terreno ivi indicata con le lettere a) e b) circondava i fabbricati esistenti sino a raggiungere il fabbricato di cui al mappale n. (OMISSIS).

Dal frazionamento catastale della striscia di terreno, intervenuto solo nel 2010, poteva poi ricavarsi che la medesima ricomprendeva entrambe le nuove particelle ricavate e precisamente la n. (OMISSIS) e la n. (OMISSIS), con la conseguenza che la servitu' andava riconosciuta in favore dell'appellante anche sull'altra particella n. (OMISSIS) assegnata in proprieta' esclusiva a (OMISSIS).

Quanto all'appello incidentale che investiva la mancata divisione del sottotetto, la Corte d'Appello richiamava il disposto della L. n. 52 del 1985, articolo 29, comma 1 bis, come aggiunto dal Decreto Legge n. 78 del 2010, articolo 19, comma 14, conv. nella L. n. 122 del 2010, ritenendo che le prescrizioni poste da tale norma si estendono anche alle sentenze, in quanto rientranti nella ampia nozione di atti pubblici.

Il che comportava che correttamente era stata disattesa la domanda di divisione per l'assenza di una puntuale identificazione catastale e per la mancata verifica della conformita' dello stato di fatto dei dati catastali alle planimetrie, e cio' anche alla luce di quanto accertato dal Tribunale circa l'esecuzione di lavori di trasformazione dei sottotetti in civile abitazione, che non erano esitati nella fine lavori, dovendo quindi reputarsi che non fossero regolari dal punto di vista edilizio e catastale.

Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso (OMISSIS) sulla base di due motivi.

(OMISSIS) resiste con controricorso, proponendo a sua volta ricorso incidentale affidato a due motivi.

(OMISSIS) non ha svolto attivita' difensiva in questa fase. (OMISSIS) ha resistito con controricorso al ricorso incidentale. Entrambe le parti hanno depositato memorie in prossimita' dell'udienza.

2. Ragioni di ordine logico impongono la preliminare disamina del primo motivo del ricorso incidentale di (OMISSIS) che deduce la violazione e/o falsa applicazione della L. n. 52 del 1985, articolo 29, come modificato dal Decreto Legge n. 76 del 2010, convertito nella L. n. 122 del 2010, in relazione all'articolo 2932 c.c., ed al R.Decreto Legge n. 652 del 1939, articoli 5 e 28, in relazione al Decreto Ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28, articolo 2.

Si censura la decisione di secondo grado nella parte in cui ha disatteso il motivo di appello che contestava la legittimita' della pronuncia di divisione ex articolo 2932 c.c., del cortile, nonostante la presenza sul terreno in origine comune di numerosi manufatti abusivi realizzati da parte di (OMISSIS).

Ancorche' l'effetto traslativo derivante dalla sentenza ex articolo 2932 c.c., si produca solo con il passaggio in giudicato, tuttavia deve estendersi anche alla pronuncia in esame la previsione di cui alla L. n. 52 del 1985, articolo 29, comma 1 bis, che commina la nullita' dei contratti che non presentino i requisiti esplicitamente richiesti dalla normativa de qua.

Nella fattispecie siamo al cospetto di fabbricati esistenti ed unita' immobiliari urbane, ai sensi delle previsioni di cui al R.Decreto Legge n. 652 del 1939, e quindi non si sarebbe potuti addivenire all'adozione della pronuncia di scioglimento della comunione ex articolo 2932 c.c..

Il motivo e' fondato.

Il giudice di appello nel disattendere l'analogo motivo di appello proposto dal ricorrente, ha ritenuto irrilevante verificare la legittimita' urbanistica dei fabbricati insistenti sull'area cortilizia, a detta dello stesso ricorrente frutto di abusiva edificazione da parte del fratello, richiamando precedenti di questa Corte che hanno si' affermato l'irrilevanza nei rapporti tra privati in merito all'esistenza o meno del provvedimento abilitativo della costruzione, ma in relazione alle controversie che attengono alla legittimita' della costruzione quanto al rispetto della normativa in materia di distanze tra costruzioni.

Nella vicenda in esame, invece si dibatte in merito alla possibilita' di addivenire allo scioglimento della comunione, dando esecuzione coattiva agli impegni precedentemente presi dai donatari allorquando, nel ricevere i beni in donazione dal padre, in relazione all'area cortilizia assegnata in comune e pro indiviso con l'atto di liberalita', dichiaravano di approvare il progetto di divisione dell'area medesima, come predisposto dal donante e rappresentato nella planimetria allegata alla donazione stessa.

Sul presupposto non piu' contestato che con tale approvazione le parti si fossero obbligate a procedere alla divisione in conformita' delle indicazioni ricavabili dalla planimetria, il Tribunale, prima, e la Corte d'Appello, poi, sono state chiamate a dare esecuzione in forma specifica all'obbligo di procedere alla divisione (per l'ammissibilita' del preliminare di divisione e della pronuncia costituiva ex articolo 2932 c.c., si veda Cass. n. 1122/1986), e la sentenza impugnata ha confermato quindi il trasferimento in proprieta' esclusiva di porzioni del bene ab origine comune, trasferimento che pero' deve in ogni caso reputarsi condizionato alla verifica della legittimita' urbanistica del bene, ed in particolare, avuto riguardo alla censura mossa, dei manufatti insistenti sull'area, previa verifica altresì della loro riconducibilita' alla nozione di costruzione per la quale si imponga il previo rilascio di un titolo abilitativo.

In tal senso deve farsi richiamo alla costante giurisprudenza di questa Corte che ha ribadito che (Cass. n. 21721/2019) in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare di compravendita su di un immobile e su un terreno, e' preclusa al giudice la possibilita' di disporre il trasferimento coattivo della proprieta' (o di altri diritti reali) in assenza, rispettivamente, della dichiarazione degli estremi della concessione edilizia relativa all'immobile e del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno, trattandosi di condizione dell'azione, la cui mancanza e' rilevabile d'ufficio (conf. Cass. n. 1505/2018 in ragione del fatto che avendo la pronuncia della sentenza di cui all'articolo 2932 c.c., funzione sostitutiva di un atto negoziale dovuto, non puo' realizzare un effetto maggiore e diverso da quello che sarebbe stato possibile alle parti o un effetto che, comunque, eluda le norme di legge che governano, nella forma e nel contenuto, l'autonomia negoziale delle parti, senza che il limite predetto possa essere superato dalla astratta possibilita' della successiva sanatoria della nullita', prevista, per i contratti, dalla L. n. 47 del 1985, articolo 40, comma 4, (che espressamente consente la successiva "conferma", con effetto sanante, del negozio viziato) attesa l'evidente incompatibilita' tra l'istituto della conferma dell'atto

nullo, previsto dalla predetta disposizione, e le peculiari caratteristiche della sentenza e l'autorità del giudicato che questa è destinata ad acquistare; Cass. n. 8489/2016).

Ne è idonea ad incidere sulla correttezza di tale conclusione la circostanza che l'obbligo a contrarre abbia ad oggetto un contratto di divisione, atteso che, come di recente affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte (Cass. S.U. n. 25021/2019), anche gli atti di scioglimento delle comunioni relative ad edifici, o a loro parti, sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dalla L. n. 47 del 1985, articolo 40, comma 2, per gli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici realizzati prima della entrata in vigore della detta legge, ove dagli atti non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria, ovvero ad essi 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, e ciò a prescindere dal fatto che la comunione da sciogliere abbia natura ordinaria ovvero ereditaria, aggiungendosi che 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.

Il motivo deve quindi essere accolto e la sentenza deve essere cassata, dovendo il giudice del rinvio verificare se i manufatti di cui il ricorrente denuncia l'esistenza sul cortile comune siano qualificabili in termini di costruzione, per i quali si impone il rilascio di provvedimento abilitativo da parte della PA, ed altresì se sussistano le condizioni per la loro commerciabilità ai sensi delle previsioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

3. Il secondo motivo del ricorso incidentale denuncia la violazione e falsa applicazione dell'articolo 329 c.p.c., nonché dell'articolo 112 c.p.c..

Deduce il ricorrente incidentale che la sentenza di appello ha ritenuto che fosse rimasto indiviso tra le parti anche il basso fabbricato di cui al mappale (OMISSIS) sub 9, e ciò in quanto non risultava incluso tra i beni interessati dalla divisione amichevole tracciata dal donante e recepita dai donatari nei due atti di donazione.

Assume però che tale conclusione sia erronea, atteso che la sentenza del Tribunale, senza che sia stata sul punto oggetto di gravame, a pag. 3 aveva già affermato che il mappale in questione, costituiva una tettoia attribuibile a (OMISSIS), con il riconoscimento quindi della titolarità esclusiva a favore del ricorrente incidentale.

Ne deriva che, in assenza di contestazione da parte del fratello, la Corte distrettuale non poteva incidere sull'assetto scaturente dalla decisione di primo grado, passata in cosa giudicata in parte qua.

Il motivo è fondato.

Effettivamente la sentenza del Tribunale, a pag. 3, evidenziava che a seguito della presentazione del tipo di mappale, le originarie particelle nn. (OMISSIS) di cui al foglio (OMISSIS), erano state soppresse dando vita alla particella n. (OMISSIS). Inoltre tale riallineamento aveva comportato delle modifiche anche in relazione agli immobili che erano già di proprietà esclusiva dei germani (OMISSIS), a seguito delle donazioni, precisandosi che effettivamente il sub 9 era una tettoia attribuibile a (OMISSIS), mentre i subb 7 ed 8 erano delle autorimesse di proprietà di (OMISSIS), con la conseguenza, che in assenza di una censura sul punto, non poteva la Corte d'Appello arrivare ad affermare che il sub 9 fosse in realtà di proprietà comune.

Rileva, oltre alla dedotta violazione del giudicato interno anche l'espreso riconoscimento della controparte, la quale nell'espone le ragioni a sostegno del primo motivo del ricorso principale assume l'erroneita' dell'affermazione circa la natura comune dell'intero mappale (OMISSIS), e sottolinea come gia' la donazione da parte del genitore avesse separatamente attribuito le unita' contenute nel mappale (OMISSIS), assegnando a (OMISSIS) i subb. 7 ed 8, ed a (OMISSIS) il sub 9.

La sentenza impugnata deve quindi essere cassata anche in relazione a tale motivo.

4. Il primo motivo del ricorso principale denuncia la violazione e falsa applicazione degli articoli 1027 e ss. c.c..

Nel confermare quanto gia' dedotto dal ricorrente incidentale nel suo secondo motivo, e che cioe' il bene appartenente in via esclusiva al fratello fosse solo quello di cui al mappale (OMISSIS) sub 9, rileva che trattasi di una parte sovrastante alla quale si accede attualmente da una scala autonoma che ha uno sbocco che insiste solo ed esclusivamente sul mappale n. (OMISSIS), sicche' la proprieta' del fratello non avrebbe bisogno anche di accedere dal mappale n. (OMISSIS).

Inoltre si assume che il mappale sub 9 non e' intercluso e che la concessione anche di una servitu' di passo carraio non arrecherebbe alcuna utilita'.

Il motivo e' infondato.

Ed, infatti, anche una volta emendato l'errore nel quale e' incorsa la Corte d'Appello nel ritenere che tutto il mappale n. (OMISSIS) fosse comune ai germani (OMISSIS), e limitata la proprieta' esclusiva di (OMISSIS) del bene donato al solo sub 9, la censura non si confronta con l'effettivo tenore della decisione gravata.

I giudici di appello, alla luce dei chiarimenti emersi dall'espletamento della nuova CTU in appello, e partendo dal contenuto del progetto di divisione amichevole predisposto dall'originario unico proprietario e fatto proprio dai donatari all'atto di ricevere le liberalita' dal genitore, ha rilevato che bisognasse dare effettiva attuazione alla volonta' manifestata dalle parti, come emergente dalla planimetria allegata agli atti di donazione, e degli stessi costituente parte integrante.

Per l'effetto, avendo la planimetria identificato nelle porzioni di terreno contrassegnate nelle lettere a) e b) e siglate in giallo, quelle interessate dalla servitu' di passaggio a favore della proprieta' assegnata a (OMISSIS), la sentenza d'appello ha ritenuto che, anche a seguito del frazionamento della striscia di terreno che con tali lettere era contrassegnata nella planimetria, la servitu', convenzionalmente pattuita (e quindi non sorta per far fronte alla condizione di interclusione del fondo, che quindi non riveste rilevanza ai fini del riconoscimento della servitu'), doveva necessariamente estendersi ad entrambe le particelle ricavate dal frazionamento e cioe' sia alla n. (OMISSIS) (come gia' affermato dal tribunale) che alla n. (OMISSIS).

In tal senso appaiono del tutto inconferenti le critiche del ricorrente principale quanto alla dedotta violazione dell'articolo 1032 c.c., atteso che si tratta evidentemente di una servitu' prevista per contratto, e della quale la sentenza costituiva attuazione nelle forme di cui all'articolo 2932 c.c., essendo quindi irrilevante la determinazione dell'indennita', atteso che le stesse parti non l'avevano contemplata nell'intesa preliminare, rientrando la sua creazione negli accordi volti ad assicurare la divisione in natura dell'area comune e la possibilita' di una fruizione autonoma delle parti scaturenti dalla divisione.

Ne' appare possibile dedurre l'assenza di utilita' della servitu' in esame per il bene appartenente al convenuto, in conseguenza del fatto che l'immobile gia' fruiva di un diverso accesso tramite una scala che ha sbocco sulla particella n. (OMISSIS), dovendo per converso prevalere la diversa volonta' manifestata dai contraenti, ed emergendo dallo stesso grafico inserito nel corpo della sentenza impugnata, come il passaggio attraverso la particella n. (OMISSIS) possa indubbiamente arrecare un vantaggio per il mappale n. (OMISSIS) sub 9.

5. Il secondo motivo del ricorso principale denuncia l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione ex articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nonche' la violazione e falsa applicazione della L. n. 52 del 1985, articolo 29, come modificato dal Decreto Legge n. 78 del 2010, convertito nella L. n. 122 del 2010, anche in relazione all'articolo 11 delle disposizioni della legge in generale, con la violazione altresì dell'articolo 1117 c.c..

La censura investe il rigetto da parte della sentenza impugnata del motivo di appello con il quale si contestava la mancata divisione del locale sottotetto, rilevandosi che lo stesso era stato interessato da lavori di trasformazione in civile abitazione e materiale porzionamento, che non erano esitati nella fine lavori, il che induceva ad affermare l'irregolarita' del bene dal punto di vista edilizio e catastale.

Ha pertanto ritenuto ostativa alla divisione la previsione di cui alla L. n. 52 del 1985, articolo 29, comma 1 bis, come novellata dal citato Decreto Legge n. 78 del 2010.

Si deduce in motivo che tale previsione non puo' impedire la pronuncia delle sentenze costitutive ex articolo 2932 c.c., atteso che la stessa si riferisce solo agli atti di autonomia privata e non anche ai provvedimenti giudiziari.

Inoltre la norma non poteva che operare per il futuro, sicche', avuto riguardo alla data di inizio del processo (6 maggio 2009), non poteva trovare applicazione nella fattispecie.

Si evidenzia altresì che lo stesso progetto di divisione prevedeva che i sottotetti sarebbero stati attribuiti ai titolari delle unita' immobiliari sottostanti e che ai beni in oggetto non puo' attribuirsi il carattere della condominialita' ex articolo 1117 c.c., posto che i sottotetti avevano una funzione isolante e protettiva del piano piu' elevato.

Il motivo deve essere disatteso.

Va in primo luogo rilevata l'inammissibilita' del motivo nella parte in cui denuncia la violazione dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, facendo richiamato alla rubrica della norma non piu' applicabile *ratione temporis* trattandosi di ricorso avverso sentenza pubblicata in data successiva all'11 settembre 2012.

Va del pari esclusa la violazione della menzionata previsione di cui all'articolo 29 bis.

In tal senso questa Corte ha gia' avuto modo di affermare che (Cass. n. 17990/2016) la mancata indicazione, nella sentenza di accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, di quanto prescritto in tema di conformita' catastale dalla L. n. 52 del 1985, articolo 29, comma 1 bis, non determina la nullita' della sentenza, ma configura un'ipotesi di omesso accertamento di un fatto decisivo per il giudizio, aggiungendo che i requisiti richiesti dalla L. n. 52 del 1985, articolo 29, appaiono essenziali e finalizzati a garantire la certezza del trasferimento, essendo quindi necessario che l'accertamento dei requisiti prescritti venga effettuato nel corso del giudizio.

La L. n. 52 del 1985, articolo 29, comma 1 bis, prescrive, infatti, che "(...) Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione dei dati catastali e delle planimetrie, può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Ancorché parte della dottrina abbia sostenuto la tesi secondo cui la norma in esame si riferisca solo agli atti pubblici e alle scritture private (unici titoli idonei alla trascrizione e alla voltura catastale), ma, non anche ai provvedimenti giudiziari di trasferimento di diritti reali, ritiene il Collegio che debba invece valutarsi la ratio legis che è quella di assicurare la c.d. congruenza o coerenza oggettiva e soggettiva delle risultanze catastali rispetto ai dati ricavabili dai registri immobiliari, sicché "l'esclusione", appena indicata, non appare condivisibile, almeno nella forma assoluta, per gli inevitabili inconvenienti che ciò potrebbe comportare. Deve quindi riaffermarsi il principio per cui per gli atti giudiziari di trasferimento di diritti reali (sentenza o decreti), l'accertamento richiesto dalla legge, più che essere riferito nell'atto giudiziario, è necessario che sia stato acquisito al processo.

Tornando al caso in esame, la sentenza impugnata, con accertamento in fatto, non adeguatamente contrastato dal motivo in esame (che assume apoditticamente che i beni avrebbero ricevuto degli autonomi identificativi catastali) ha ritenuto che i sottotetti non siano regolari dal punto di vista edilizio e catastale, pervenendo conseguenzialmente al rigetto della domanda.

Ne' tale conclusione può essere tacciata di aver dato luogo ad un'applicazione retroattiva della norma, atteso che, ancorché il giudizio sia stato introdotto in data anteriore alla novella, gli effetti della sentenza costitutiva ex articolo 2932 c.c., si producono solo con il suo passaggio in giudicato, occorrendo quindi prendere a riferimento la data della pronuncia al fine di verificare quale sia la normativa applicabile.

Correttamente quindi il Tribunale, prima (chiamato a pronunciarsi in primo grado nel 2012), e la Corte d'Appello, poi, hanno orientato la loro decisione attenendosi alle prescrizioni normative sopravvenute.

Infine alcuna rilevanza spiega ai fini della decisione l'inapplicabilità ai beni in esame del regime di cui all'articolo 1117 c.c..

Infatti, anche a voler ritenere che i beni non rientrino tra quelli per legge qualificati come condominiali, e pur volendo ritenere che il progetto preliminare di divisione dei beni (lasciati pacificamente in comune tra i germani (OMISSIS) all'esito delle donazioni) suggerisse l'attribuzione ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti, resta inteso, come già visto in occasione della questione concernente la divisione del cortile, che l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre la divisione intanto sia possibile in quanto i beni soddisfino le condizioni prescritte per la loro commerciabilità, e nel caso di specie quelle di cui alla L. n. 52 del 1985, articolo 29, comma 1 bis, con la conseguenza che, in loro assenza, i beni sono destinati a restare in comunione fin quando non sia regolarizzato il loro assetto urbanistico - edilizio.

6. Per effetto dell'accoglimento del ricorso incidentale, e stante il rigetto del ricorso principale, la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Torino che provvedera' anche sulle spese del presente giudizio.

7. Poiche' il ricorso principale e' stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed e' rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17, (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilita' 2013), che ha aggiunto l'articolo 13, comma 1-quater del testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso incidentale e, rigettato il ricorso principale, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e nei limiti di cui in motivazione, con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Torino, che provvedera' anche sulle spese del presente giudizio.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, articolo 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente principale del contributo unificato per il ricorso a norma dello stesso articolo 13, articolo 1 bis, se dovuto.