



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

**Tribunale Ordinario di Cuneo**

*SEZIONE CIVILE*

Il Tribunale Ordinario di Cuneo – Sezione Civile – in composizione monocratica e nella persona del Giudice dott.ssa Giusy Ciampa ha emesso la seguente

**SENTENZA NON DEFINITIVA**

nella causa civile di I° Grado iscritta al n. **444** del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno **2019**

avente ad **oggetto**: *divisione di beni caduti in successione*

**TRA**

*Persona\_1* (c.f. *C.F.\_1*), rappresentato e difeso, come da procura in atti, dall'Avv. REVELLI FABRIZIO (c.f. *C.F.\_2*) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio legale in Cuneo, alla *Indirizzo\_1* [...]

ATTORE

**E**

*CP\_1* (c.f. *C.F.\_3*), rappresentato e difeso, come da procura in atti, dall'Avv. MATTIO MONICA (c.f. *C.F.\_4*) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio legale in Peveragno (CN), alla *Indirizzo\_2* [...]

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da atti. In particolare:

- Per l'attore: *“Piaccia al Giudice Ill.mo, - adversis reiectis e previe le occorrende*

declaratorie di legge, - disporre con ordinanza la divisione dell'immobile oggetto di comunione di cui alla narrativa ed attribuendo in proprietà esclusiva a ciascuno dei coeredi uno dei due lotti che la compongono e salvo conguaglio in denaro, con imputazione alla quota del sig. CP\_1 del valore dei frutti corrispondente al godimento esclusivo della parte abitabile dell'immobile comune; - con vittoria di spese, in ipotesi di altrui infondate contestazioni” ;

- Per il convenuto: “Voglia l’Ill.mo Giudice Adito/ Nel merito:
  - previa stima degli immobili oggetto di comunione e delle singole quote di proprietà, tenuto conto del valore attuale delle migliorie dell'alloggio ristrutturato, disporsi lo scioglimento della comunione esistente fra le odierne parti in causa sui singoli beni immobili per cui è causa;
  - ordinarsi al competente Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari le annotazioni e trascrizioni di Legge, con esonero da ogni responsabilità a riguardo./ In ogni caso: Con vittoria di compensi professionali (oltre rimborso forfetario, oneri di legge ed esposti anticipati), oltre spese successive occorrente”.

## **RAGIONI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE**

Si richiamano gli atti delle parti ed i verbali di causa per ciò che concerne lo svolgimento del processo e ciò in ossequio al disposto contenuto al n. 4 dell'art. 132 c.p.c., così come inciso dall'art. 45, comma 17, legge 18.6.2009, n. 69.

### Premessa

Con atto di citazione notificato in data 5.2.2019 Persona\_1 ha convenuto in giudizio il germano CP\_1 al fine di ottenere la divisione del bene immobile censito come segue al NCEU del Comune di Boves:

\*\*\*\*\*  
\*\* CP\_1 \*\*\*\* \*\* 6, sup. catastale \*\*  
mq, Rendita 356,36;  
\*\*\*\*\*  
\*\* CP\_1 \*\*\*\* \*\* 1, vani \*\*, sup. catastale \*\*  
mq, Rendita \*\*\*\*\*;  
\*\*\*\*\*  
\*\* CP\_1 \*\*\*\* \*\* \*\* 2, mq. \*\*, sup. catastale  
\*\* mq, Rendita \*\*\*\*\*.

In particolare, è detto che:

- tale bene è pervenuto ai germani **CP\_1** per effetto della successione del padre, **Persona\_2** deceduto intestato a Boves in data 21.4.2011;
- il convenuto ha goduto, in via esclusiva, dall'apertura della successione, dell'unica parte abitabile dell'immobile comune, talché è tenuto a corrispondere i frutti civili, con valore da imputarsi alla sua quota.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 2.7.2019 si è costituito il convenuto, allegando di avere provveduto a sue spese alla ristrutturazione della parte d'immobile da lui utilizzata e di non opporsi allo scioglimento della comunione, previa stima degli immobili oggetto di comunione e delle singole quote di proprietà, tenuto conto del valore attuale delle migliorie dell'alloggio ristrutturato.

Espletata l'istruttoria, anche a mezzo di CTU e falliti i plurimi tentativi di conciliazione, lo scrivente magistrato (subentrato nella titolarità del fascicolo a far data dal 18.11.2020), sulla base delle conclusioni rassegnate dalle parti, ha assunto la causa in decisione previa concessione dei termini *ex art. 190 c.p.c.*, per il deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica, salvo poi rimettere la causa sul ruolo e prenderla nuovamente in decisione in data 17.1.2024.

**Diritto**

Le parti intendono addivenire allo scioglimento della comunione del compendio immobiliare costituito da fabbricato da cielo a terra, libero su n. 3 lati, ubicato nel Comune di Boves (CN), **Indirizzo\_3**, 14, 16, 18, sostanzialmente costituito da un grosso locale magazzino con accessori a piano  
 \*\*\*\*\*  
 2 unità abitative (e relativi accessori), censito come segue al

NCEU del Comune di Boves:

\*\*\*\*\*  
 \*\* \*\*\*\* \*\* 6, sup. catastale \*\*\*

mq, Rendita € 356,36;

\*\*\*\*\*  
 \*\* \*\*\*\* \*\* 1, vani \*\*, sup. catastale \*\*\*

mq Rendita € 370,66;

\*\*\*\*\*  
 \*\* \*\*\*\* \*\* \*\* 2, mq. \*\*, sup. catastale

\*\*\*  
 mq, Rendita € 370,66

Come indicato dal CTU già in sede di prima relazione peritale e oggetto di concordata richiesta delle parti (v. udienza del 24.11.2023), nella massa da dividere rientra anche

il mappale censito a Catasto Terreni del Comune di Boves, al Foglio <sup>\*\*</sup> , particella n. <sup>\*\*\*</sup>

\*\*\*\*\*  
Person\_3 2, sup. catastale \*\*\*\*\* , Rendita Dominicale € 0,08, Reddito Agrario € 0,06 – anch'esso di proprietà del *de cuius* al tempo della morte – su cui ricadono la porzione di terrazzo coperto a piano primo a servizio

\*\*\*\*\*  
9 ed il rispettivo portico sottostante a piano terreno.

Tale compendio immobiliare deriva agli attori in virtù della successione ereditaria del padre, Person\_2 nato in LuogoNascita\_1 il DtN\_1 e deceduto, vedovo, in Boves (CN) il 21.4.2011 (cfr. denuncia di successione *sub* doc. 2 e certificato di morte *sub* doc. 1 produzione attorea), da regolarsi secondo le norme sulla successione legittima, in mancanza di disposizioni testamentarie.

In particolare, emerge pacificamente dalla documentazione depositata che detta successione sia aperta nei confronti di Person\_1 ed CP\_1 unici figli *de cuius*.

Può, inoltre darsi intervenuta l'accettazione (tacita, *ex* art. 476 c.p.c.) dei chiamati all'eredità, avendo questi agito/resistito nel presente giudizio professandosi eredi e chiedendo la divisione della relativa massa ereditaria.

Costituisce, infatti, *ius receptum* che il principio secondo cui, “*poichè l'accettazione tacita dell'eredità può desumersi dall'esplicazione di un'attività personale del chiamato incompatibile con la volontà di rinunciarvi ovvero da un comportamento tale da presupporre la volontà di accettare l'eredità secondo una valutazione obiettiva condotta alla stregua del comune modo di agire di una persona normale, essa è implicita nell'esperimento, da parte del chiamato, di azioni giudiziarie, che - perchè intese alla rivendica o alla difesa della proprietà o al risarcimento dei danni per la mancata disponibilità di beni ereditari - non rientrano negli atti conservativi e di gestione dei beni ereditari consentiti dall'art. 460 c.c., sicchè, trattandosi di azioni che travalicano il semplice mantenimento dello stato di fatto quale esistente al momento dell'apertura della successione, il chiamato non avrebbe diritto di proporre e, proponendole, dimostra di avere accettato la qualità di erede*” (Cass. civ., n. 14499/2018; Cass. civ., n. 16814/2018).

Orbene, in base alle norme sulla successione legittima, *cd. ab intestato* (artt. 565 ss c.c.), che in specie regola la vicenda successoria, in assenza di altri successibili,

l'intero patrimonio ereditario va diviso tra i due figli del *de cuius*, per cui ciascuno di essi ha diritto a quota pari ad 1/2 del *relictum*.

Talché, considerato che gli atti acquisiti e le ricerche svolte dal CTU e dalle parti su istanza del Giudice, hanno confermato l'originaria titolarità di tali immobili in capo al *de cuius*, individuato negli atti di provenienza sia con il nome *Per\_4* sia con il nome *Per\_2* *Per\_5* o *Persona\_6* (in ogni caso identificabile dai dati anagrafici riportati) e l'assenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto (v. in particolare, certificato ipotecario *sub* doc. 8 prodotto dalla difesa attorea con deposito telematico del 19.10.2023 nonché allegati 1 e 2 alla relazione integrativa depositata dal CTU in data 7.12.2023), non si ravvisa, sotto tale profilo, alcun impedimento alla divisione, quand'anche da compiersi nella forma della vendita a terzi.

Neppure risultano ostative in tal senso le irregolarità urbanistico-edilizie segnalate dal CTU alle pagg. 14-17 della relazione depositata in data 30.9.2020 (oggetto di chiarimenti all'udienza del 24.10.2023 ed in sede di relazione integrativa depositata in data 7.12.2023).

Le riscontrate difformità, infatti, non impediscono la commerciabilità del plesso immobiliare, né sul piano edilizio né su quello catastale, incidendo piuttosto sul relativo valore di stima ed imponendo alle odierne parti processuali le opportune regolarizzazioni, anche per non incorrere nelle correlative sanzioni.

Al riguardo è opportuno rammentare che a fronte della recente sentenza n. 25021/2019 della Cassazione a Sezioni Unite, "*l'atto di scioglimento della comunione ereditaria costituisce un negozio inter vivos, allo stesso modo dell'atto di scioglimento della comunione ordinaria*", di modo che lo stesso deve ritenersi soggetto "*alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17 della legge n. 47 del 1985) e dall'art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985, per gli atti tra vivi aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti, ove da essi 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”, con la conseguenza che, allorquando tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, “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 dall'articolo 46 d.P.R. n. 380 del 2001 e dall'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex articolo 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”.*

Ebbene, com'è noto, la nullità prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17 della legge n. 47 del 1985) e dall'art. 40, comma 2, della l. n. 47 del 1985 è stata ritenuta di tipo “formale” da un'ulteriore pronuncia a Sezioni Unite, sent. n. 8230/2019, la quale ha chiarito che tale sanzione civilistica “*va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato”.*

Ne discende che non è possibile ritenere che l'immobile, quand'anche difforme in senso sostanziale dalle prescrizioni urbanistiche contenute nel titolo edilizio (licenza, concessione, permesso di costruire e così via), costituisca *res extra commercium*, dovendosi distinguere a tale proposito l'elemento “formale-dichiarativo” costituito dal titolo edilizio, la cui mancanza è oggetto della sanzione della nullità che opera nei rapporti privatistici, dalla condotta illecita per violazione delle norme urbanistiche, che vede come parte offesa esclusivamente la pubblica amministrazione e che trova,

invece, la propria sanzione sul piano del diritto amministrativo (nel provvedimento di demolizione *ex art. 31, co. 2 e 3, DPR n. 380/2001*) o, addirittura, del diritto penale (in tal senso, Cass. ordinanza n. 22168 del 5 settembre 2019).

Per quanto, invece, attiene al profilo della conformità catastale, la natura fiscale e non probatoria del catasto, unitamente alla lettera della norma stessa, evidenziano chiaramente come anche la nullità prevista dall'art. 29, comma 1/*bis* della L. 27 febbraio 1985 n. 52 (inserito dal D.L. 78 del 2010, articolo 19, comma 14, come convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122) sia di tipo eminentemente “formale”, o “documentale”. Secondo la norma, infatti, *“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 dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale...”*.

Si tratta, quindi, di disposizione che impone, a pena di responsabilità disciplinare (v. Cass. civ., n. 11507/2016), al notaio rogante l'atto di trasferimento del singolo immobile, di raccogliere la dichiarazione dell'intestatario del bene in ordine alla conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto.

Il diverso allineamento catastale riscontrato dal CTU, quindi, non rileva nella presente fase ai fini della commerciabilità dell'immobile.

#### **Divisibilità del compendio immobiliare**

Tanto premesso in ordine all'*an dividendum*, in via preliminare va affrontata la questione della comoda divisibilità del compendio ereditario immobiliare di cui è chiesta la divisione.

Le parti ed il CTU, infatti, hanno dato per scontato tale aspetto alla luce del mero dato estrinseco della materiale distinguibilità, all'interno del complesso da dividere, di due

9, posto sul lato sinistro  
rispetto a Indirizzo\_4 ) risulta molto datato, con elevato grado di vetustà ed in

\*\*\*\*\*

pessimo stato conservativo mentre l'altra (posta sul lato destro rispetto a *Indi\_4*  
[...]) 8) in buono stato d'uso, con finiture interne più recenti.

Tale elemento, tuttavia, alla luce del valore economico complessivo della massa ereditaria, delle quote spettanti a ciascun condividente e dei conguagli ipotizzabili, non risulta sufficiente a correggere una statuizione di "comoda divisibilità".

Secondo costante giurisprudenza, infatti, in tema di divisione giudiziale di un compendio immobiliare ereditario, l'art. 718 c.c., in virtù del quale ciascun coerede ha il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti con le modalità stabilite nei successivi artt. 726 e 727 c.c., trova deroga, ai sensi dell'art. 720 c.c., non solo nel caso di mera "non divisibilità" dei beni, ma anche in ogni ipotesi in cui gli stessi - secondo un accertamento riservato all'apprezzamento di fatto del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da motivazione congrua, coerente e completa - non siano "comodamente" divisibili e, cioè, allorché sia elevata la misura dei conguagli dovuti tra le quote da attribuire ovvero quando, pur risultando il frazionamento materialmente possibile sotto l'aspetto strutturale, non siano tuttavia realizzabili porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessive, e non richiedenti opere complesse o di notevole costo, ovvero porzioni che, sotto l'aspetto economico-funzionale, risulterebbero sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero ovvero (cfr. Cass. civ. n. 14577/2012; Cass. civ. n. 25888/2016; Cass. civ. n. 21612/2021).

In tale ottica è stato evidenziato come risulta idonea ad orientare la scelta del giudice in favore della non comoda divisibilità, l'elevata misura dei conguagli altrimenti dovuti fra le quote da attribuire (cfr. Cass. civ. n. 15685/2020; Cass. civ. n. 12965/2020; Cass. civ. n. 726/2018).

Infatti, poiché la divisione in natura non sempre può in concreto portare alla formazione di porzioni esattamente corrispondenti al valore delle quote, da un lato la comoda divisibilità non è di per sé esclusa dalla necessità di ricorrere al correttivo dei conguagli in denaro previsto dall'art. 728 c.c. (compensando, conseguentemente, l'ineguaglianza in natura nelle quote con una somma di valore equivalente: cfr. Cass. civ. n. 2117/1995) ma, d'altro canto, occorre pur sempre che non ne esca lesa il

suddetto diritto dei condividenti a conseguire una porzione dei beni da dividere il più possibile corrispondente al valore della propria quota.

Il principio generale in tema di scioglimento della comunione è, infatti, che ciascuno dei condividenti ha il diritto di ottenere una parte materiale del bene comune di valore corrispondente alla propria quota, vale a dire il diritto potestativo di sostituire, con la divisione, la quota astratta che si estende *pro quota* all'intero bene indiviso con una porzione materiale di valore corrispondente, mantenendo così tendenzialmente invariato il contenuto del suo diritto e la rilevanza che la Suprema Corte attribuisce alla misura dei conguagli in funzione della valutazione della comoda divisibilità presuppone, appunto, tale principio generale.

Pertanto, ove i beni non siano comodamente divisibili ovvero allorquando sia eccessiva la misura dei conguagli occorrenti per colmare la differenza di valore tra le porzioni ottenibili da una divisione in natura (cfr. Cass. civ. n. 7961/2003), deve darsi luogo ad assegnazione del bene per l'intero in favore di quello dei condividenti che abbia la quota maggiore con addebito dell'eccedenza e l'abbia espressamente richiesto ovvero, in difetto, mediante vendita giudiziale.

Calando tali coordinate ermeneutiche nel caso in esame, alla luce dei risultati dell'espletata Consulenza Tecnica d'Ufficio, il complesso immobiliare oggetto di comunione non può ritenersi comodamente divisibile.

Ed infatti, il più probabile valore di mercato dello stesso, unitariamente considerato (calcolato dal CTU, sulla base di criteri di stima e conteggi estimativi che in toto si recepiscono e che le parti non hanno del resto specificamente contestato) è di Euro 171.500,00, da cui occorre decurtare la somma di Euro 18.500,00 quantificata dall'ausiliario come presumibile spesa necessaria per eliminare gli abusi riscontrati, addivenendosi così al valore di Euro 153.000,00.

La quota complessiva di ciascun condividente sulla massa ereditaria di cui è chiesta la divisione è, quindi, pari ad Euro 76.500,00.

Ipotizzando la divisione del compendio mediante il frazionamento nei due lotti, corrispondenti alle due unità immobiliari già esistenti, come meglio descritti dal CTU

1 avrebbe un valore di mercato pari ad Euro 45.500,00 (tenuto conto, da un lato, del deprezzamento del 15% rispetto al valore astratto

\*\*\*\*\*

stimabile di Euro 70.881,30, stante l'assenza di comunicazione interna tra l'abitazione ed il corrispondente magazzino e, dall'altro, dell'ammontare delle spese necessarie per le regolarizzazioni edilizie da svolgersi, stimate dal CTU in Euro

2 (al netto delle regolarizzazioni edilizie da svolgersi, stimate dal CTU in Euro 3 /50,00) avrebbe un valore pari ad Euro 95.500,00, ovvero

1.

Dunque, pur essendo gli immobili comuni in numero corrispondente a quello delle quote da formare, non risulta materialmente possibile formare porzioni corrispondenti alle quote ideali dei partecipanti per l'evidente disparità di valore tra i due cespiti, tanto più se si consideri che l'unità abitativa da cui sarebbe formato il Lotto di minor

2) – necessita di importanti lavori di manutenzione ed è composta da porzioni immobiliari (abitazione al piano primo e corrispondente magazzino sottostante) neighbours comunicanti tra loro.

Pertanto, la formazione di un progetto che preveda l'inclusione di un singolo bene in ogni quota comporterebbe il versamento di un conguaglio eccessivo, poiché tale da assorbire in maniera significativa una delle due quote, vanificando in tal modo l'obiettivo dell'effettiva divisione in natura.

L'accettata non divisibilità del compendio immobiliare per l'impossibilità della predisposizione di lotti omogenei per le quote di diritto spettanti ai condividenti, impone, in assenza di richieste di attribuzione del bene da parte dei condividenti, la vendita giudiziale dell'intero immobile oggetto di comunione ex artt. 788 c.c. e ss.

Com'è noto, infatti, "l'art. 720 c.c., nel disciplinare l'ipotesi in cui l'immobile oggetto di comunione non sia divisibile o comodamente divisibile a prescindere dal fatto che le quote dei condividenti siano o meno eguali, configura la vendita all'incanto come rimedio residuale cui ricorrere quando nessuno dei condividenti voglia giovare della facoltà di attribuzione dell'intero" (cfr., in tal senso, Cass. civ., n. 11641/2010).

**Imputazione alla quota del convenuto del valore dei frutti derivanti dal godimento esclusivo: rinvio**

Giova precisare che non può assumere rilevanza, ai fini della determinazione del valore dei conguagli, la richiesta formulata dalla difesa attorea, di imputare "alla quota del coerede CP\_1 il valore dei frutti corrispondenti alla parte

dell'immobile da questi goduto in via esclusiva a far data dall'apertura della successione", posto che l'addebito dei frutti percetti per il godimento esclusivo di beni della comunione da parte di un solo dividente nel periodo che va dalla morte del *de cuius* alla divisione, si pone come questione di rendiconto della gestione (art. 723 c.c.), giacché i frutti maturati in pendenza della comunione e prima della divisione appartengono a tutti i comunisti in proporzione alla rispettiva quota di partecipazione, talché va disposto con autonoma statuizione su distinta domanda non potendo rientrare a far parte dei conguagli divisionali (cfr. Cass. civ. n. 4364/2002; Cass. civ. n. 9659/2000, Cass. civ. n. 5720/1984).

**Imputazione alla quota dell'attore delle spese sostenute dal convenuto per la ristrutturazione**

Parimenti irrilevante, ai fini della determinazione delle quote e dei conguagli, è la richiesta, formulata dal convenuto, di tenere conto "*in sede di formazione dei lotti che compongono la divisione ereditaria*" delle spese sostenute per la ristrutturazione, nel 1992, dell'appartamento dallo stesso goduto quale abitazione coniugale.

Non è pertinente alla fattispecie il richiamo al principio giurisprudenziale secondo cui "*nel giudizio di divisione ereditaria di un bene riscontrato non divisibile, le migliorie apportate da uno dei dividendi allo stesso vengono a far parte, per il principio dell'accessione, al bene stesso, con la conseguenza che di esse deve tenersi conto ai fini della stima del bene, nonché della determinazione delle quote e della liquidazione dei conguagli*" (Cass. civ. n. 857/1999; cfr. anche Cass. civ. n. 21223/2014), trattandosi di orientamento espresso in relazione a spese sostenute dal dividente dopo l'apertura della successione.

Peraltro, pur laddove si volesse qualificare la pretesa del convenuto alla stregua di richiesta di rimborso di spese sostenute per la cosa comune quale credito nei confronti del *de cuius* e, quindi, della massa ereditaria, la stessa non può essere accolta per le ragioni che seguono.

Il convenuto, CP\_I infatti, ha evidenziato di aver goduto dell'appartamento 8, di proprietà del padre, adibendolo a propria casa familiare, sostenendo di aver eseguito a proprie spese, nel 1992 e, dunque, quando quest'ultimo

\*\*\*\*\*

era ancora in vita, diversi lavori di ristrutturazione, che hanno inciso positivamente sul relativo valore di stima, come individuato all'attualità dal CTU.

Data la stretta familiarità col *de cuius*, deve ritenersi che il rapporto del convenuto con l'appartamento da lui occupato, nel periodo in cui il padre, proprietario del bene, era in vita non può che qualificarsi come comodato, non risultando neppure allegato che egli versasse un canone al genitore.

Ne deriva, che le spese sostenute per detti miglioramenti, quand'anche si volessero ritenere provate sulla base dell'istruttoria svolta, non sono ripetibili in quanto riconducibili ad opere eseguite prima dell'apertura della successione (e, dunque, prima che si formasse la comunione ereditaria sull'immobile), quando il convenuto deteneva l'immobile come comodatario.

Com'è noto, infatti, il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante. Ne consegue che, se un genitore concede un immobile in comodato per abitarvi, egli non è obbligato al rimborso delle spese, non necessarie né urgenti, sostenute dal comodatario per la migliore sistemazione dell'abitazione coniugale (cfr. Cass. civ. n. 13339/2015; Cass. civ. n. 1216/2012; Cass. civ. n. 15543/2002).

La disposizione dell'art. 1808 c.c., infatti, esclude il diritto del comodatario al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa (comma 1), prevedendo un'unica eccezione per le spese straordinarie occorse per la conservazione della cosa, sempreché le stesse siano state necessarie ed urgenti (comma 2). Il chiaro tenore della norma esclude la possibilità che possa spettare un qualche rimborso (neppure nella forma dell'indennità o dell'indennizzo) per esborsi che, ancorché abbiano determinato un miglioramento, non siano risultati necessari per far fronte ad improcrastinabili esigenze di conservazione della cosa.

Pertanto, non avendo il convenuto tempestivamente dedotto di avere sostenuto spese straordinarie necessarie ed urgenti per la conservazione della cosa e non potendo, in ogni caso, ritenersi tali quelle rese necessarie per soddisfare l'esigenza personale di

alloggio da adibire a casa familiare, la relativa richiesta di rimborso (mediante imputazione della quota dell'attore) va rigettata.

### Remissione in istruttoria

Si dispone, pertanto, con separata ordinanza in ordine al prosieguo del giudizio, al fine di disporre lo scioglimento della comunione mediante attribuzione o, in assenza di espressa richiesta, mediante vendita giudiziale del compendio immobiliare oggetto di causa e, all'esito, decidere sulla domanda di rendiconto formulata dall'attore nei confronti del convenuto.

### Spese

Il governo delle spese di lite va rimesso alla pronuncia definitiva.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Cuneo, non definitivamente decidendo, così provvede:

1. dichiara aperta la successione di *Persona\_2* nato in *LuogoNascita\_1* [...] il *DtN\_1* e deceduto in Boves (CN) il 21.4.2011;
2. dichiara eredi legittimi di *Persona\_2* in assenza di disposizioni testamentarie, i figli *Persona\_1* ed *CP\_1*
3. dichiara la non comoda divisibilità del complesso immobiliare sito in Boves (CN), *Indirizzo\_5*, \*\*, \*\*\*\*, 9 e sub. \*\* ed in Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio \*\*, par. della n. \*\*, caduto in comunione ereditaria *pro indiviso* tra l'attore e il convenuto nella misura pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà;
4. rigetta la richiesta, formulata dal convenuto, di rimborso (mediante imputazione alla quota dell'attore) delle spese sostenute per la ristrutturazione dell'alloggio in Boves, *Indirizzo\_6*, \*\*, \*\*\*\*, 8;
5. dispone con separata ordinanza in ordine al prosieguo del giudizio;
6. spese al definitivo

Così deciso in Cuneo il 13/05/2023

Il Giudice  
Dott.ssa Giusy Ciampa