

**REPUBBLICA ITALIANA**

In Nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

Luigi Giovanni Lombardo - Presidente -
Mauro Mocci - Consigliere -
Aldo Carrato - Consigliere -
Giuseppe Grasso - Consigliere -
Giuseppe Fortunato - Consigliere Rel.-

ha pronunciato la seguente

Oggetto: divisione

R.G.N. 19071/2018

C.C. - 23.2.2023.

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 19071/2018 R.G. proposto da

GIULIANO E**GIOVANNI**, rappresentati

e difesi dagli avv.ti

RICORRENTE-

contro

GABRIELE, rappresentato e difeso dall'avv.***-CONTRORICORRENTE-***

avverso la sentenza della Corte d'appello di Ancona n. 196/2018, pubblicata in data 15.2.2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23.2.2023 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.



Lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Rosa Maria Dell'Erba, che ha chiesto di respingere il ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. Gabriele ha citato giudizio i fratelli Giovanni e Giuliano chiedendo la divisione di un terreno agricolo, meglio descritto in atti, e l'assegnazione con sorteggio delle porzioni, con eventuale pagamento di un conguaglio.

Giovanni e Giuliano hanno aderito alla domanda di scioglimento della comunione, chiedendo l'assegnazione esclusiva dell'intero cespite, essendo titolari della quota maggiore, eccependo la non comoda divisibilità del bene. Espletata la c.t.u., all'esito il Tribunale ha disposto la divisione e ha assegnato a Gabrielle il lotto a) del progetto e i restanti due lotti in comunione indivisa tra gli altri fratelli, regolando le spese processuali.

Giovanni e Giuliano hanno impugnato la decisione, reiterando la richiesta di assegnazione dell'immobile; ha resistito Gabriele instando per il rigetto del gravame.

La Corte anconetana, disposta la rinnovazione della consulenza, ha formato due porzioni di diversa estensione, suddividendo ciascuna di esse in tre sotto-porzioni, dichiarando che l'immobile era comodamente divisibile.

Relativamente alla porzione di maggior estensione, ha assegnato il lotto a) all'attore e i lotti b) e c) rispettivamente a Giovanni e Giuliano ponendo a carico delle parti,



secondo le rispettive quote, le spese di realizzazione della strada di accesso al terzo lotto.

Riguardo alla porzione di minore estensione, ha assegnato il lotto a) all'attore, il lotto b) a Giuliano ed il lotto c) a Giovanni regolando le spese.

Secondo il giudice distrettuale, il bene era comodamente divisibile data l'omogeneità delle caratteristiche del terreno, sia urbanistiche (tutto terreno ricade in zona agricola), sia morfologiche (tutto il terreno ha la stessa caratteristica geologica, stessa pendenza, stessa giacitura, stessa esposizione), essendo possibile formare tre lotti di valore equivalente.

Ha precisato che i primi due lotti erano muniti di accesso, il terzo, pur essendone privo, poteva esser reso accessibile con una spesa modesta, realizzando un tracciato che non comportava alcun asservimento e che era totalmente ricompreso nel lotto.

Ha escluso che la divisione comportasse una riduzione del valore del bene indiviso o della produttività unitaria, evidenziando inoltre che la realizzazione degli accessi non violava il codice della strada mentre, rispetto al lotto c), l'esiguità della spesa si giustificava per il fatto che la strada era funzionale alle sole esigenze di coltivazione.

Ha posto le spese processuali non strettamente collegate alla operazioni di divisione a carico degli appellanti in misura di due terzi, con compensazione del residuo.

Per la cassazione della sentenza Giovanni e Giuliano propongono ricorso affidato a cinque motivi; resiste con controricorso Gabriele



La causa è stata decisa nelle forme di cui all'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo del ricorso principale denuncia la violazione degli artt. 718, 720, 726 e 727 c.c., censurando la pronuncia per aver ritenuto l'immobile agevolmente divisibile.

Sostengono i ricorrenti che:

1) i lotti a) e c) non potevano ottenere un accesso alla strada comunale, dati i vincoli di distanziamento imposti dal regolamento attuativo del codice della strada e per la presenza di una strada privata dei sigg. _____, mentre per il

lotto c), l'accesso era garantito da una strada vicinale ad uso pubblico che attraversava il fondo confinante ma senza che l'assegnatario avesse il diritto di utilizzarla;

2) il costo della realizzazione della strada per il lotto c) era notevolmente superiore quello stimato, dovendosi realizzare un tracciato largo 6 e lungo 50 mt.;

3) le tre porzioni non avevano una produttività equivalente, dovendo considerarsi la perdita di superficie cagionata dalla divisione e i costi delle lavorazioni meccaniche incidenti in misura notevole sui fondi di modeste dimensioni, potendosi ottenere da ciascun appezzamento ricavi non superiori ad € 2165,00 annui, date anche le caratteristiche argillose del terreno e la scarsità di acqua;

4) nessuna porzione garantiva una produttività proporzionalmente pari a quella del fondo indiviso, né il livello



minimo stabilito dalla normativa regionale in tema di compendio unico per l'accesso ai benefici fiscali.

Il secondo motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo, contestando al Giudice distrettuale di aver aderito in modo acritico alle conclusioni del c.t.u., senza replicare alle obiezioni del tecnico di parte riguardo alla particolare onerosità derivante dall'esigenza di garantire al lotto b) l'utilizzo della strada esistente sul fondo confinante, non essendo tale porzione servita da una strada vicinale ad uso pubblico, ma da una via interamente ricadente nella proprietà altrui, formata ex collatione privatorum agrorum e non aperta all'uso collettivo.

Si sostiene che il lotto a) non era munito di accesso diretto alla strada, tanto che l'assegnatario doveva utilizzare altro percorso esistente su un altro suo fondo.

Occorreva quindi realizzare due accessi alle porzioni a) e c), al qual fine erano necessari l'autorizzazione dell'amministrazione comunale - al cui rilascio ostavano però i limiti imposti dal codice della strada e la presenza di altri accessi a vantaggio di proprietà di terzi - e l'impiego di materiali che avrebbero comportato costi eccessivi rispetto al valore delle porzioni.

Nessuna autonoma valutazione critica delle conclusioni della consulenza avrebbe poi svolto la Corte di merito riguardo alla produttività delle singole porzioni assegnate.

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 115, 116 c.p.c., 132, n. 4 c.p.c., 118 disp. att. c.p.c., 111 Cost., lamentando che la Corte distrettuale si sarebbe limitata a far proprie le conclusioni del consulente senza valutare le prove e gli altri elementi che deponevano per l'assenza del requisito della



comoda divisibilità dell'immobile, sotto i profili denunciati con le precedenti censure.

Con il quarto motivo si lamenta la violazione degli artt. 817, 825 c.c., 22 d.lgs. 285/1992 45, comma terzo, del D.P.R. 495/1992, per aver la sentenza affermato che il lotto b) era servito da un tracciato di collegamento alla strada pubblica il quale non era qualificabile come vicinale aperta all'uso collettivo e che non era liberamente utilizzabile dall'assegnatario, e per aver ritenuto realizzabili gli accessi ai lotti a) e c) alla pubblica , sebbene il lotto a) non avesse accesso diretto alla predetta via comunale e sebbene, per il lotto c), la divisione prevedesse la costruzione di un tracciato che perveniva in una porzione a confine con la part. 51 di proprietà privata, non potendosi comunque aprire due accessi che rispettassero la distanza di mt. 300 prevista dal codice della strada, o almeno 100 mt. in caso di deroga concessa dall'amministrazione, comunque con costi indubbiamente elevati.

Il quinto motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, per aver la sentenza accertato la produttività delle tre porzioni senza tener conto della natura argillosa del terreno e dell'assenza di sorgenti d'acqua.

1.1. Il ricorso è inammissibile.

Le distinte censure convergono nel porre in dubbio - sotto diverse angolazioni - il giudizio di comoda divisibilità del fondo, finendo per attingere il merito della causa e per sollecitare un nuovo apprezzamento delle risultanze processuali, non consentito in cassazione.



Per contro, il giudizio formulato in proposito dalla Corte di merito appare conforme ai principi che regolano la materia ed è sorretto da una motivazione esente da vizi.

A norma dell'art. 718 c.c. ciascun comproprietario o coerede ha diritto ad ottenere la sua parte in natura dei beni mobili o immobili, salve le eccezioni previste dalle norme successive.

Ciò vale a dire che la non comoda divisibilità di un immobile, integrando un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, è praticabile solo quando risultino rigorosamente accertate l'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile - o la sua realizzabilità a costo di un notevole deprezzamento - e l'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso (Cass. 14577/2014; Cass. 16918/2015).

La divisibilità va difatti intesa non solo in senso strutturale, non dovendo richiedere accorgimenti ed operazioni troppo costose e complesse ovvero l'imposizione di pesi, limiti e servitù eccessivamente gravosi per il godimento delle singole porzioni, ma anche sotto l'aspetto funzionale, nel senso che la divisione non deve produrre un deprezzamento del bene nel suo valore economico originario, ovvero una più o meno grave deviazione dalla naturale utilizzazione del complesso indiviso (Cass. 25888/2016; Cass. 8493/2012; Cass. 3635/2007; Cass. 2285/1979).

La relativa indagine - che è rimessa al giudice di merito - va essere effettuata in concreto, con riguardo alla possibilità di attribuire a ciascun dividendo un'entità autonoma e



funzionale, evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite (Cass. 12498/2007; 1738/2002; Cass. 4233/1987; Cass. 2305/1985).

2. A tali criteri si è attenuto il giudice di merito.

La sentenza ha anzitutto valorizzato l'omogeneità delle caratteristiche del terreno, sia urbanistiche (tutto terreno ricade in zona agricola), sia morfologiche (tutto il terreno ha la stessa caratteristica geologica, stessa pendenza, stessa giacitura, stessa esposizione), ponendo in rilievo che esse non erano di ostacolo alla divisione del terreno.

Sia pur sinteticamente, la sentenza - condividendo le repliche del c.t.u. - ha dato risposta ai rilievi di parte, osservando che la produttività delle porzioni non differiva proporzionalmente da quella del fondo indiviso.

Il riferimento al compendio unico come estensione minima compatibile con livelli di produttività agricola (di cui all'art. 5 bis d.lgs. 228/2001, introdotto con l'art. 7 d.lgs. 77/2004, che prescrive che "al trasferimento a qualsiasi titolo di terreni agricoli a coloro che si impegnino a costituire un compendio unico", cioè dell'estensione ritenuta necessaria, al raggiungimento del livello minimo di redditività, secondo il disposto del comma precedente, "e a coltivarlo o a condurlo in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento si applicano le disposizioni di cui alla L. 31 gennaio 1994, n. 97, art. 5 - bis commi 1 e 2.) non escludeva l'applicazione dell'art. 720, avendo rilievo essenzialmente a fini della concessione di agevolazioni fiscali (Cass. 8618/2018; Cass. 9843/2017).



La norma non contempla difatti - a differenza dell'art. 846 c.c. in tema di minima unità colturale - un divieto di frazionamento idoneo a paralizzare o incidere sul diritto potestativo alla divisione (cfr. anche Cass. 4493/1984, secondo cui l'art. 846 c.c. - il quale, nel caso di trasferimenti di proprietà relativi a terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, vieta frazionamenti che non rispettino la minima unità culturale - non è norma applicabile alle divisioni, non essendo mai stato attuato il successivo art. 847 che demanda all'autorità amministrativa la determinazione, zona per zona, dell'estensione della minima unità colturale; conforme Cass. 1421/1987).

2.1. Riguardo alla creazione degli accessi e alla loro onerosità, è evidenziato in motivazione che dei tre lotti, il primo di essi (lotto a) avrebbe goduto di un accesso preesistente, il secondo avrebbe beneficiato di una via vicinale che costeggiava l'appezzamento e che per il lotto c) era prevista la creazione di una strada dal costo contenuto, ripartito tra i tre condividenti, realizzando un tracciato interamente all'interno della porzione assegnata, senza necessità di costituire vincoli o servitù.

E' chiarito dal giudice territoriale che il primo lotto era confinante e godeva di una comoda accessibilità dalla strada comunale, posta per un buon tratto allo stesso livello del terreno da dividere.

Non è stata contemplata la creazione di un altro accesso, essendo la situazione analoga a quella del lotto b), riguardo al quale la Corte di merito non ha dato rilievo all'esistenza di una strada vicinale a uso pubblico, ma ad una strada privata il cui utilizzo - come accertato in concreto - era regolato da accordi tra i proprietari dei diversi appezzamenti, tra cui lo stesso



assegnatario, già peraltro titolare dei mappali 78, 42 e 49, confinanti con il lotto assegnatogli, quindi raggiungibile anche dalla restante proprietà.

Per la strada da realizzare per pervenire al lotto c), la sentenza ha esaminato la compatibilità con le prescrizioni del codice della strada riguardo alla distanza dagli incroci, dando conto della non eccessiva onerosità della spesa, considerando la lunghezza del tracciato, ma chiarendo che occorreva creare un accesso funzionale alla sola coltivazione, senza necessità di soddisfare esigenze abitative.

Nulla dice la sentenza riguardo alla distanza tra gli accessi ai sensi degli artt. 22 CDS e 44 D.P.R. 495/1992, ma tale omissione non appare censurabile: il ricorso richiama deduzioni difensive proposte nella comparsa conclusionale di appello, cui era allegata una relazione di parte, che introducevano nuove circostanze di fatto (le misurazioni e la distanza tra i vari accessi da realizzare), senza offrire indicazioni utile per stabilire che le richiamate circostanze fattuali fossero state già esaminate e dibattute nel corso del giudizio di merito, dovendo considerarsi tardive le critiche alla consulenza formulate nelle comparse conclusionali che non abbiano un mera valenza "valutative" e/o "di merito", coerenti con la funzione meramente illustrativa della comparsa conclusionale (Cass. s.u. 5624/2022; Cass. 685/2004; Cass. 22970/2004; Cass. 5478/2006).

Il secondo comma dell'art. 190 c.p.c., nel prescrivere che le comparse conclusionali devono contenere le sole conclusioni già precisate e il compiuto svolgimento delle ragioni di fatto e di diritto su cui si fondano, mira ad assicurare che non sia alterato, nella fase decisionale del procedimento, l'ambito obiettivo della



controversia, non essendo ammissibile dedurre, come nella specie, dati oggettivi concernenti lo stato dei luoghi e le distanze degli accessi da realizzare, non previamente sottoposti al contraddittorio (Cass. S.U. 5624/2022, pag. 20).

2.2. Le argomentazioni che sostengono il giudizio di comoda divisibilità soddisfano l'obbligo di motivazione come definito dalla giurisprudenza di questa Corte alla luce della nuova formulazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c., venendo in rilievo la violazione di legge costituzionalmente rilevante, attinente all'esistenza della motivazione in sé, ipotesi che si configura in caso di "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", "motivazione apparente", "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e di "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione stessa (Cass. 7090/2022; Cass. 22598/2018; Cass. 16502/2017; Cass. s.u. 8053/2014).

Gli accertamenti del c.t.u. non risultano acriticamente recepiti, avendo la Corte di merito spiegato le ragioni di condivisione della c.t.u., anche in risposta alle critiche sollevate dal tecnico di parte.

2.3. Nessuna omissione è ravvisabile riguardo a circostanze dirimenti (quale le caratteristiche del suolo, l'assenza di sorgenti d'acqua e la produttività di colture a scarso rendimento): i primi due fattori esprimono caratteristiche oggettive già comuni al fondo indiviso la cui destinazione e produttività risultano valutate sia rispetto all'intero, che alle porzioni risultanti dalla divisione.



In definitiva, il grado di produttività del fondo, ove lo si intenda come fatto oggettivo, non può quindi considerarsi obliterato (cfr. sentenza, pag. 6).

Per quanto detto il ricorso finisce, in realtà, per sollecitare un diverso apprezzamento delle prove, lamentando presunte violazioni di legge, con lo scopo di ottenere una revisione del giudizio di fatto che non può aver luogo in cassazione (Cass. 24054/2017; Cass. 16698/2010; Cass. 4178/2007).

Il ricorso è respinto, con aggravio delle spese processuali.

Si dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese processuali, liquidate in € 200,00 per esborsi ed in € 7.000,00 per compenso, oltre ad iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali, in misura del 15%.

Dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 23.2.2023.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Giuseppe Fortunato



IL PRESIDENTE

Luigi Giovanni Lombardo

