

Casa in comunione da dividere: non sempre si deve frazionare

Inviato da Nicola Tartaglia
mercoledì 13 luglio 2016

Divisione della comunione: il frazionamento della casa potrebbe dare vita a due mini appartamenti che valgono, insieme, meno del precedente immobile; in tal caso, meglio la vendita. Quando va divisa una comunione tra più soggetti, ad esempio tra eredi o ex coniugi dopo la separazione, e tra i beni da spartire vi è un immobile (una casa, un terreno, un appartamento), bisogna tentare una divisione in natura del bene stesso e, solo quando ciò è impossibile, si deve procedere alla vendita con divisione del ricavato. Ma questa regola conosce le sue eccezioni e a riferirlo è una sentenza di poche ore fa della Cassazione [1]. Ma prima vediamo cosa stabilisce il codice civile[2]. Come si divide un immobile. La prima cosa che il giudice deve tentare è la divisione in natura dell'immobile. Si pensi a una villa che può ben diventare, con le dovute opere in muratura di divisione e gli allacci separati alle utenze, due abitazioni differenti. Si pensi anche a un terreno che può essere spartito in modo netto tra due diversi proprietari, tracciando una linea a metà dello stesso. Qualora ciò non sia possibile perché l'immobile risulti indivisibile (si pensi a un piccolo appartamento con unico ingresso) allora il giudice dovrà preferibilmente riconoscere la proprietà dell'immobile a uno solo dei partecipanti alla comunione con obbligo, per quest'ultimo, di liquidare in denaro, all'altro contitolare della comunione, il 50% del valore dell'immobile stesso. Difficile è, in questo caso, stabilire a chi dei due dare il bene e a chi, invece, la contropartita in denaro. Ovviamente bisognerà dare priorità all'eventuale accordo tra le parti: se sono queste ultime a suggerire la soluzione al giudice, questi disporrà di conseguenza. In caso di mancato accordo, il giudice può stabilirlo sulla base di eventuali interessi preesistenti sull'immobile in questione: si pensi al caso in cui uno dei due contitolari già abitava dentro l'appartamento o al caso in cui, trattandosi di uno spiazzo, uno dei comproprietari vi esercitava un'attività commerciale (ad esempio, la rimessa per un'officina o i tavolini di un bar). L'immobile verrà quindi dato in proprietà a chi già vanta un precedente possesso e, quindi, la sua privazione potrebbe arrecargli un maggior danno rispetto all'altro. Quando anche tale metodo non potesse essere attuato (perché manca l'accordo tra le parti o perché non vi sono interessi prioritari degni di maggiore tutela) allora il giudice procede alla vendita dell'immobile: il ricavato poi viene diviso in parti uguali tra i contitolari. Se il frazionamento è antieconomico. Con la sentenza in commento la Corte ha fatto notare che non sempre la soluzione di dividere in due l'immobile (ad es. la casa, la villa, ecc.) si rivela salomonica e dunque giusta: infatti quando il frazionamento dell'immobile conteso sia fisicamente e tecnicamente attuabile, ma da esso derivano poi due mini-appartamenti che valgono, messi insieme, meno del precedente, proprio a causa dei lavori necessari a renderli autonomi, allora il giudice può passare alle soluzioni alternative che abbiamo appena visto. Non si può, ad esempio, ignorare la circostanza che per realizzare gli ingressi indipendenti per i due vani si finisce spesso per togliere altro spazio utile il che va a rendere meno appetibili i due appartamenti se già lo spazio è risicato. Bisogna poi considerare che non sempre la divisione è perfetta. Nel caso di specie il consulente del giudice aveva rilevato che, sebbene la casa fosse «comodamente divisibile», come prevede la legge, i due mini-appartamenti non sarebbero stati affatto identici quanto ad affaccio, esposizione, allaccio a utenze e spazio cucina. Il codice civile prevede sì la suddivisione dell'immobile, ma non quando risulta costosa: si tratta di una norma, spiegano, che «apre il mondo giuridico all'analisi economica» perché induce a considerare le conseguenze che l'eventuale divisione dell'appartamento determinerebbe sul piano patrimoniale più che in termini di possibilità geometrica. [1] Cass. sent. n. 14343/2016 del 13.07.16. [2] Art. 720 cod. civ. **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**