



04258-17

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SUCCESSIONI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 17764/2015

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 4258

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. el

- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente - Ud. 13/01/2017
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Rel. Consigliere - PU
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 17764-2015 proposto da:

elettivamente

domiciliata in ROMA, LARGO TEMISTOCLE SOLERA 7/10,  
presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO PIROCCHI,  
che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati  
MARCO DE CRISTOFARO, LUCA DALLE MULE;

- **ricorrente** -

2017

**contro**

69

, elettivamente

domiciliato in ROMA, presso lo  
studio dell'avvocato , che lo

rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
PIERLUIGI CESA;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 2442/2014 della CORTE  
D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 03/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 13/01/2017 dal Consigliere Dott. LUIGI  
GIOVANNI LOMBARDO;

udito l'Avvocato Pirocchi Francesco difensore della  
ricorrente che si riporta agli atti depositati;

udito l'Avv. difensore del  
controricorrente che si riporta agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.

### *RITENUTO IN FATTO*

1. – S. [redacted] convenne in giudizio la sorella S. [redacted] Francesca, per sentire dichiarare lo scioglimento della comunione esistente tra le parti relativamente ad un immobile sito nel comune di Mel e sentir condannare la convenuta al risarcimento del danno per avere essa impedito all'attore il godimento dell'immobile comune, negandogli – nonostante le ripetute diffide – le chiavi dello stesso.

Nella resistenza della convenuta (che tra l'altro eccepì l'indivisibilità dell'immobile e ne chiese l'assegnazione per intero), il Tribunale di Belluno dispose lo scioglimento della comunione tra le parti, dichiarò l'indivisibilità dell'immobile, assegnò lo stesso alla convenuta con l'obbligo di corrispondere all'attore il conguaglio (pari alla metà del valore del bene), determinato in euro 35 mila; rigettò, infine, la domanda di risarcimento dei danni.

2. – Sul gravame proposto in via principale da Salce Francesca e in via incidentale da S. [redacted] Lino, la Corte di Appello di Venezia, in riforma della sentenza di primo grado, accolse la domanda di risarcimento dei danni proposta dall'attore, condannando la convenuta a corrispondergli la somma di euro 110,08 mensili a far tempo dal 12.3.2003, confermando nel resto la pronuncia del primo giudice.

3. – Avverso la sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione S. [redacted] Francesca sulla base di quattro motivi, cui resiste con controricorso S. [redacted] Lino.

Entrambe le parti hanno depositato memoria *ex art. 378 cod. proc. civ.*

### *CONSIDERATO IN DIRITTO*

1. – Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (*ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.*), nonché il



vizio di motivazione della sentenza impugnata (*ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ.*), per avere la Corte di Appello ritenuto che il valore dell'immobile oggetto di assegnazione andasse determinato con riferimento al momento della proposizione della domanda, piuttosto che con riferimento al momento della pronuncia di assegnazione, e che perciò non dovesse tenersi conto della sopravvenuta crisi del settore immobiliare.

Il motivo è fondato.

Effettivamente ha errato la Corte territoriale ad affermare che, ai fini della stima del valore degli immobili e della determinazione del conguaglio in seno alla divisione giudiziale, occorre aver riguardo al valore dei beni dividendi al momento della domanda (p. 15 della sentenza impugnata).

E invero, secondo la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non v'è ragione di discostarsi, il debito da conguaglio che grava sul dividendo assegnatario di un immobile non facilmente divisibile ha natura di debito di valore e nasce solo con l'assegnazione del bene, al momento della pronuncia definitiva sulla divisione, momento al quale deve, pertanto, essere rapportato il valore di ciascuna porzione proporzionale ad ogni singola quota (Cass. n. 10624 del 2010; n. 6653 del 2003); ne consegue che la rivalutazione di tale debito, da effettuare, anche *officio iudicis*, con riferimento al momento della decisione della causa di divisione, non altera in alcun modo il *petitum* della controversia tra le parti, incidendo esclusivamente sulla concreta quantificazione della quota in termini monetari (Cass. n. 3083 del 2006). Inoltre, la determinazione del conguaglio in denaro, ai sensi dell'art. 728 cod. civ., a carico di colui cui viene attribuita la porzione in natura di maggior valore ed a favore del dividendo al quale è attribuita la porzione di minor valore, prescinde dalle singole domande delle parti, atteso che essa attiene alle concrete modalità di attuazione del progetto divisionale devolute alla competenza



del giudice e la sentenza di scioglimento della comunione persegue il mero effetto di perequare il valore delle rispettive quote (Cass. n. 15288 del 2014; n. 7833 del 2008).

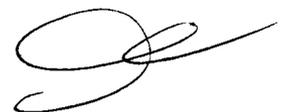
In definitiva, il debito da conguaglio è un debito di valore che va calcolato con riferimento al momento della pronuncia; avendo la Corte veneziana violato tale principio di diritto, la sentenza impugnata va cassata sul punto.

Ritiene la Corte che, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa possa essere decisa nel merito ai sensi dell'art. 384 comma 2 cod. proc. civ.

Deve rilevarsi, invero, che il primo giudice ha applicato correttamente il principio affermato da questa Corte, provvedendo a determinare l'importo del conguaglio con riferimento al valore dell'immobile al momento della pronuncia.

Infatti, la stima del C.T.U. (relazione suppletiva del 3 dicembre 2008) è stata compiuta con riferimento all'attualità, non con riferimento al momento della domanda (2003); e il C.T.U. ha ridotto il valore originariamente stimato (da 74 mila a 70 mila), tenendo conto proprio della sopravvenuta situazione dei valori del mercato immobiliare (v. p. 4 del ricorso).

Non vi sono elementi per ritenere che il valore dell'immobile si sia ulteriormente ridotto. Le deduzioni della ricorrente sul punto sono assolutamente generiche, riguardando il mercato immobiliare in generale, e non la zona e la tipologia di casa in particolare; né peraltro – com'è noto – i valori degli immobili si sono ridotti dappertutto (ad es. non si sono ridotti nei centri storici della grandi città, nei luoghi di villeggiatura o nei comuni a vocazione turistica).



L'appello di Salce Francesca va pertanto rigettato sul punto, con conseguente conferma della sentenza di primo grado.

2. – Col secondo motivo, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (*ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.*), per avere la Corte di Appello ravvisato l'esistenza di un comportamento illecito di S. Francesca nell'aver usato la casa come possessore esclusivo e per avere accordato a S. Lino il risarcimento del danno, erroneamente escludendo che le somme richieste costituissero frutti civili da fare oggetto di rendiconto tra le parti.

Anche questo motivo è fondato.

Va osservato che, ai sensi della normativa di cui all'art. 1102 cod. civ., l'uso diretto del bene comune da parte di un comproprietario, altro non è che l'attuazione del diritto dominicale, salvo l'obbligo di questi di non alterare la destinazione economica del bene e di non impedire agli altri condividenti l'eguale e diretto uso ovvero di trarre dal bene i frutti civili. Sicché il semplice godimento esclusivo del bene – anche nella sua interezza – ad opera di uno dei comproprietari non è idoneo, in via di principio, a produrre un qualche pregiudizio in danno degli altri comproprietari. Ne deriva che il comproprietario che utilizza in via esclusiva il bene comune non è tenuto a corrispondere alcunché al comproprietario *pro indiviso*, ma è tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili traibili dal godimento indiretto dell'immobile solo se il comproprietario abbia manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e ciò non gli è stato consentito, per la ragione assorbente di non aver potuto godere, al pari degli altri, del bene comune.

In questo senso, questa Corte ha affermato che l'uso esclusivo del bene comune da parte di uno dei comproprietari, nei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., non è idoneo a produrre alcun pregiudizio in danno degli



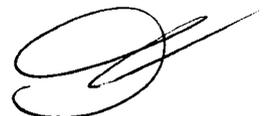
altri comproprietari che siano rimasti inerti o abbiano acconsentito ad esso in modo certo ed inequivoco, essendo l'occupante tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto della cosa solo se gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta e non gli sia stato concesso (Cass., Sez. 2, n. 2423 del 09/02/2015).

Nella specie, Salce Francesca abitava l'immobile per cui è causa già da molto tempo, ben prima che il Salce Lino subentrasse nella proprietà della metà di esso in forza di donazione da parte dell'altra sorella, Salce Ines. È vero che Salce Lino ha richiesto alla sorella Francesca la consegna delle chiavi dell'immobile al fine di poter fruire di esso; ma è parimenti vero che l'immobile costituiva la casa di abitazione di Salce Francesca e che costei non avrebbe potuto consegnare le chiavi della propria abitazione al fratello senza perdere il godimento (per sua natura esclusivo) della propria casa di abitazione.

In definitiva, nella situazione di fatto esistente, la fruizione dell'immobile da parte del fratello presupponeva lo scioglimento della comunione, ciò che S. Lino ha poi chiesto al giudice.

Ha errato pertanto la Corte territoriale a ritenere che Salce Francesca fosse incorsa in una condotta illecita e che S. Lino avesse diritto al risarcimento del danno. Manca, nella specie, quel *quid pluris* necessario per ritenere che il godimento esclusivo dell'immobile da parte di Salce Francesca abbia determinato un danno al fratello e non costituisca, invece, semplicemente una fruizione esclusiva – imposta dal carattere indivisibile dell'immobile (accertato dai giudici di merito) – da compensare al comproprietario con la corresponsione dei frutti.

Va pertanto accolto il motivo in esame, con conseguente cassazione della sentenza impugnata sul punto.



Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito ai sensi dell'art. 384 comma 2 cod. proc. civ. e va rigettato l'appello proposto da S. Lino avverso la statuizione di rigetto della domanda di risarcimento del danno di cui alla sentenza del Tribunale di Belluno, che va confermata sul punto.

3. – Il terzo e il quarto motivo, relativi ai criteri di liquidazione del danno, rimangono assorbiti.

4. – In definitiva, vanno accolti il primo e il secondo motivo di ricorso, mentre vanno dichiarati assorbiti il terzo e il quarto motivo; la sentenza impugnata va cassata con riferimento alle censure accolte; la causa va decisa nel merito e vanno rigettati sia l'appello di Salce Francesca che l'appello di Salce Lino, con conseguente conferma integrale della sentenza di primo grado.

Stante la soccombenza reciproca, le spese del giudizio di appello e quelle del giudizio di legittimità vanno compensate tra le parti.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il primo e il secondo motivo di ricorso, dichiara assorbiti il terzo e il quarto; cassa la sentenza impugnata con riferimento alle censure accolte e, decidendo la causa nel merito, rigetta l'appello di S. Francesca, rigetta l'appello di S. Lino e conferma integralmente la sentenza di primo grado; compensa interamente tra le parti le spese del giudizio di appello e del giudizio di legittimità.

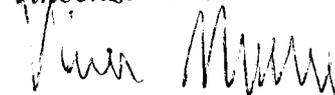
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 13 gennaio 2017.

IL CONSIGLIERE EST.

Luigi Lombardo  


IL PRESIDENTE

Vincenzo Mazzacane



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 17 FEB. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI