



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Catania

Seconda Sezione Civile

nella persona dei sigg:

dott. Giovanni Dipietro	Presidente
dott. Roberto Centaro	Consigliere
dott. Massimo F. Lo Truglio	Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile d'appello iscritta al n. 1633/2017 R.G. promossa da:

Fallimento di  nato a Reggio Calabria il 30.06.1969 (C.F. )
, dichiarato con sentenza del Tribunale di Siracusa del 15/10 - 30/10/2012 n. 45/2012, in persona del Curatore Fallimentare, Avv. Maria Genovese (C.F. GNV MRA76D70I754F), elett. dom.to in Catania, via Giacomo Leopardi n. 23 c/o lo studio dell'Avv. Marilena Denaro, rappr. e dif. dall'Avv. Cristina Ferla giusta procura rilasciata in apposito foglio separato;

APPELLANTE

nei confronti di

Riscossione Sicilia S.p.A. (già Serit Sicilia S.p.A.), Agente della Riscossione per la Provincia di Siracusa (C.F. 00833920150), in persona del Direttore Generale f.f.,



Dott. Gaetano Romano, elettivamente domiciliato in Catania, viale Alcide De Gasperi n. 173 presso lo studio dell'Avv. Germano Garao (C.F. GRAGMN65L13G580A), che lo rapp. e dif. giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

APPELLATO

e nei confronti di

Angela nata ad Augusta l'08.05.1973 (C.F. [REDACTED]);

Alfio nato ad Augusta il 22.08.1936 (C.F. [REDACTED]);

Unicredit Credit Management Bank S.p.A. (P. IVA 02659940239);

nella qualità di socio della

“Euromar S.r.l.” in liquidazione;

Samuele

nella qualità di socio della

“Euromar S.r.l.” in liquidazione;

APPELLATI CONTUMACI

CONCLUSIONI: all'udienza del 24 settembre 2019 le parti hanno concluso come da verbale in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione dell'11.06.2014 la curatela del Fallimento di

comproprietario unitamente alla Sig.ra Angla del villino sito in

Augusta, c.da Beneficio s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati al foglio 37, part.

421 sub. 2, Z.C. 1, Cat. A/7, Cl. 2°, consistenza 6,5 vani, rendita euro 604,25,

conveniva in giudizio quest'ultima al fine di pronunciare lo scioglimento della

comunione e procedere, se possibile, alla divisione in natura del citato immobile.

Chiedeva altresì la determinazione delle quote e dei frutti civili da rapportarsi ai

canoni di locazione percepibili dallo stesso cespite, ovvero, in caso di impossibilità



o di difficoltà nella divisione in natura, procedere alla vendita dei beni, con assegnazione alla curatela della relativa quota (1/2) ed ordinare alla Sig.ra di rendere il conto della gestione dei beni indivisi con condanna della stessa alla corresponsione dei frutti civili dovuti per il godimento dell'immobile limitatamente alla quota di proprietà della curatela.

Si costituivano in giudizio Unicredit Credit Management Bank S.p.A., creditrice privilegiata dei coniugi - e Riscossione Sicilia S.p.A., creditrice privilegiata di Angela, chiedendo entrambe il riconoscimento del proprio privilegio ipotecario. Angela (comproprietaria), Alfio (creditore ipotecario) e Fallimento Euromar s.r.l. in liquidazione (creditore trascritto) rimanevano contumaci.

Espletata C.T.U., il Tribunale definiva il giudizio ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 06.02.2017 con sentenza n. 210/2017, con la quale revocava l'ordinanza resa in data 21.03.2016 che aveva disposto lo scioglimento della comunione sull'immobile oggetto di divisione, rigettava la domanda di scioglimento della comunione e compensava integralmente fra le parti costituite le spese di lite.

Avverso detta sentenza ha proposto appello il Fallimento di per i motivi di cui si dirà appresso.

Si è costituito in giudizio Riscossione Sicilia S.p.A. chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla eventuale vendita dell'immobile.

Unicredit Credit Management Bank S.p.A., Angela, Alfio, ed Samuele (gli ultimi due citati quali ex soci della Euromar s.r.l. in liquidazione) sono rimasti contumaci.



All'udienza del 24.09.2019 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata posta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va dichiarata la contumacia di Unicredit Credit Management Bank S.p.A., Angela, Alfio, ed Samuele non costituitisi seppure regolarmente citati.

Con il primo motivo di appello la curatela del Fallimento lamenta l'erronea applicazione dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 da parte del primo giudice, ritenendo che al presente giudizio di divisione, pur avendo ad oggetto un immobile "abusivo", debba applicarsi il V comma del citato art. 46 secondo il quale *"le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali"*....., trattandosi di una divisione strettamente connessa con la procedura fallimentare pendente e della quale costituirebbe modalità di liquidazione dell'attivo fallimentare.

Il motivo è fondato e di conseguenza va disposto lo scioglimento della comunione nei termini che seguono.

Di recente le Sezioni Unite della Suprema Corte (sentenza n. 25021 del 16.04.2019, dep. il 7.10.2019), chiamate a risolvere *"una questione di massima di particolare importanza"*, nell'ambito di una vicenda processuale analoga a quella in esame (rimessa al Primo Presidente dalla Seconda Sezione Civile con ordinanza interlocutoria n. 25836 del 16 ottobre 2018), ha chiarito cosa debba intendersi per *"atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali"* (art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 2001) e per *"trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali"* (art. 40, comma 5, della legge n. 47



del 1985). A tal proposito, con ampia e condivisibile motivazione, ha così stabilito:

“nessuno dubita che la vendita forzata, posta in essere in sede di esecuzione immobiliare individuale o in sede concorsuale, sia sottratta alla generale comminatoria di nullità prevista per gli atti tra vivi, aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici, privi delle c.d. menzioni urbanistiche. Si tratta, in questa sede, di stabilire se tale esclusione dalla comminatoria di nullità valga anche per lo scioglimento della comunione finalizzata alla esecuzione individuale o concorsuale. Orbene, ritiene il Collegio che le disposizioni eccettive di cui sopra si applicano anche alle divisioni endoesecutive e a quelle endoconcorsuali.

Innanzitutto, sul piano dell'interpretazione letterale, l'uso del plurale nella espressione «Le nullità di cui al presente articolo non si applicano (...)», contenuta nell'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 (ma, analogamente, nell'art. 40, comma 5, della legge n. 47 del 1985) ed il carattere generale e onnicomprensivo di tale rinvio significano chiaramente che il legislatore ha inteso riferirsi all'intera serie degli atti colpiti dalla sanzione della nullità ai sensi della medesima disposizione.

Pertanto, poiché - alla stregua di quanto in precedenza osservato - l'atto di scioglimento della comunione (anche ereditaria) avente ad oggetto fabbricati abusivi rientra tra gli atti tra vivi colpiti dalla comminatoria di nullità di cui agli artt. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e 40 della legge n. 47 del 1985, deve ritenersi che tale atto, ove afferente a procedure esecutive immobiliari (individuali o concorsuali), sia parimenti compreso tra quelli sottratti alla comminatoria di nullità. In secondo luogo, poi, sempre sul piano dell'interpretazione letterale, va considerato che il legislatore, con l'espressione «atti derivanti da procedure esecutive immobiliari», mostra di



volersi riferire ad un novero di atti più ampio di quelli facenti parte stricto sensu della procedura di espropriazione forzata immobiliare.

Tale locuzione, indubbiamente, è tale da includere non solo le vendite poste in essere nell'ambito della procedura esecutiva, ma anche le divisioni disposte, con separato giudizio, nell'ambito (e previa sospensione) del medesimo procedimento esecutivo. Anche l'espressione «trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali», di cui all'art. 40, comma 5, della legge n. 47 del 1985, è tale da includere gli atti di divisione dell'immobile abusivo; considerato, peraltro, che - come si è detto (supra, par. 5.3.2.) - agli atti divisionali va riconosciuta efficacia costitutivo-traslativa.

D'altra parte, come si è veduto, nell'ambito del procedimento di espropriazione della quota, la divisione costituisce lo strumento principale previsto dalla legge per soddisfare il credito de quo agitur. Impedire la divisione dell'edificio privo di legittimità urbanistica vorrebbe dire, perciò, ridurre l'espropriazione forzata alla vendita della quota indivisa, indirizzandola così verso esiti economicamente irrisori quanto al possibile ricavato. E invece la legge punta a massimizzare il risultato della esecuzione forzata. In tal senso depongono le disposizioni eccettive in esame, laddove esse prevedono, in favore dell'aggiudicatario dell'immobile abusivo, la riapertura dei termini per presentare domanda di sanatoria dell'abuso (quando consentita).

In sostanza, sia la lettera delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 e 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985 sia la loro ratio normativa depongono nel senso che la divisione "endoesecutiva" e quella "endoconcorsuale" sono sottratte alla comminatoria di nullità prevista per gli atti di



scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi. Considerato il carattere unitario del fenomeno divisorio, è appena il caso di osservare che non vi sono ragioni per distinguere tra scioglimento della comunione ordinaria e scioglimento della comunione ereditaria: le disposizioni eccezionali sopra esaminate sottraggono entrambe le divisioni alla comminatoria di nullità di cui agli artt. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 e 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985. In definitiva, deve ritenersi che, con le disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 e 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985, la legge ha inteso esentare dalla comminatoria di nullità tutti gli atti finalizzati a portare a termine la procedura esecutiva immobiliare, individuale o concorsuale. Tra tali atti va compresa la divisione dell'edificio abusivo, di cui il debitore sia comproprietario pro quota, da disporsi con apposito giudizio divisorio, comunque inserito nell'ambito del processo di espropriazione individuale; e vanno compresi gli atti di divisione, contrattuali o giudiziali, promossi dal curatore in seno al procedimento fallimentare disciplinato dal r.d. 16 marzo 1942 n. 267 e successive modificazioni (la cui disciplina continua ad applicarsi alla presente causa ratione temporis, considerato che il "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza", introdotto dal d.lgs. 12/01/2019 n. 14, non si applica alle procedure di fallimento pendenti alla data della sua entrata in vigore, le quali - ai sensi dell'art. 390 d.lgs. n. 14 del 2019 - continuano ad essere regolate dalla precedente disciplina) o dall'omologo organo gestorio delle altre procedure concorsuali.

Ciò premesso, circa la possibilità di procedere al chiesto scioglimento della comunione tra _____ (e per esso il curatore fallimentare) e la moglie

Angela, occorre evidenziare - circostanza pacifica e non contestata - che il



consulente tecnico d'ufficio (v. CTU in atti) ha acclarato che: a) il bene dividendo, costituito da un immobile sito in Augusta, c.da Beneficio e censito al locale catasto al foglio 37, particella 421, subalterno 2, in comproprietà tra il fallito e la consorte Angela è stato interessato, tra il 2003 ed il 2004, da interventi edilizi *“che hanno sostanzialmente modificato la pianta originaria del piano terra”* (per una descrizione dettagliata degli stessi si rimanda a pag. 8 della perizia in atti) e che hanno comportato l'edificazione *ex novo* di una *dependance* sul retro del villino (anch'essa meglio descritta a cit. pag. 8 della C.T.U.); b) tali interventi edilizi sono stati effettuati in assenza di qualunque titolo amministrativo abilitativo, né è stata successivamente presentata alcuna istanza di sanatoria alle competenti autorità; c) il bene – includendosi anche i citati manufatti abusivi – costituisce un *unicum* inscindibile e non comodamente divisibile, poiché *“la peculiarità geometrica del fabbricato e le sue dimensioni ridotte non permetterebbero una materiale ripartizione dell'immobile senza che le due entità abbiano a subire particolari limitazioni funzionali e/o condizionamenti tali da pregiudicarne l'originario valore del cespite”* (cfr. pag. 34 della C.T.U.).

Poste le superiori risultanze, agli effetti della domanda di scioglimento della comunione proposta dal Fallimento non è dato prescindere dalle opere indicate, risultando manifesto che le stesse – in particolare, la menzionata *dependance* - non denotino carattere precario: anzi, integrando esse costruzioni strutturalmente saldate al suolo e destinate ad uso abitativo, può condividersi il rilievo del consulente d'ufficio circa la sussistenza, nel caso di specie, di un complesso edilizio unitario ed inscindibile, tanto da un punto di vista strutturale, quanto da un punto vista funzionale.



L'immobile in oggetto non è, infatti, naturalmente suscettibile di divisione fisica, non è possibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, la eventuale divisione in natura richiederebbe opere di demolizione e/o ricostruzione complesse e di notevole costo e comunque le singole porzioni subirebbero un notevole deprezzamento rispetto al valore complessivo dell'immobile.

Non sono state, peraltro, mai avanzate durante le operazioni peritali o nel corso del giudizio di I grado, né tanto meno nel corso del presente giudizio, istanze di attribuzione da parte di uno dei due proprietari dell'immobile (ex art. 720 c.c.).

Non può, pertanto, che farsi luogo alla vendita all'incanto dell'intero bene per il complessivo prezzo di euro 207.780,00 (come da c.t.u. in atti), con le modalità che saranno fissate con apposita ordinanza all'esito del passaggio in giudicato della presente sentenza. Seguirà l'attribuzione pro quota del ricavato in favore della curatela del Fallimento (nella misura del 50%) ed alla ripartizione della restante parte (in quota a Angela) tenendo conto dei relativi creditori ipotecari e/o iscritti.

Con il secondo motivo l'appellante ha lamentato l'"omessa decisione su un punto decisivo e su parte della domanda attorea", facendo riferimento all'omessa pronuncia del Tribunale di Siracusa circa la richiesta applicazione alla fattispecie del comma V dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 ed all'omessa statuizione sulla originaria domanda avanzata in citazione inerente la resa dei conti della gestione dei beni indivisi da parte della comproprietaria convenuta e la conseguenziale condanna di quest'ultima alla corresponsione dei frutti civili dovuti per il



godimento dell'immobile. Sull'applicazione alla vicenda in esame del comma V dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 si richiamano le argomentazioni che precedono.

In ordine, invece, alla domanda di rendiconto e condanna al pagamento dei frutti dell'immobile in comunione l'appello è fondato atteso che il giudice di prime cure ha omesso qualunque motivazione e/o statuizione sul punto.

Risulta pacifico e non contestato che l'immobile in oggetto è abitato ed utilizzato dai due coniugi - come peraltro accertato dal C.T.U. in I grado, e che la comproprietaria - rimasta contumace - non ha mai versato alcunché al Fallimento quale corrispettivo del suo godimento, nella misura del 50% (pari alla quota di comproprietà del bene).

Per consolidata e condivisibile giurisprudenza di legittimità, l'azione di rendiconto costituisce un'azione autonoma e distinta rispetto alla domanda di scioglimento della comunione.

La ratio dell'obbligo del rendiconto risiede nel fatto che chiunque svolga attività nell'interesse di altri deve portare a conoscenza di questi, secondo il principio della buona fede, gli atti posti in essere e, in particolare, quegli atti da cui scaturiscono partite di dare e avere. Pertanto, tra coeredi, la resa dei conti, di cui all'art. 723 c.c., oltre che operazione inserita nel procedimento divisorio e quindi finalizzata a calcolare nella ripartizione dei frutti le eventuali eccedenze attive o passive della gestione e di definire conseguentemente tutti i rapporti inerenti alla comunione, può anche costituire obbligo a sè stante, fondato, pari di quanto può avvenire in qualsiasi stato di comunione, sul presupposto della gestione di affari altrui condotta da alcuno dei partecipanti, in base ad assunzione volontaria o ad



un mandato ad amministrare (Cass. 30 dicembre 2011, n. 30552; Cass. 7 giugno 1993, n. 6358; Cass. 13 novembre 1984, n. 5720).

Ne consegue che l'azione di rendiconto può presentarsi distinta e autonoma rispetto alla domanda di scioglimento della comunione, ancorché l'una e l'altra abbiano dato luogo a un unico giudizio, di modo che - tranne che per la comunanza di eventuali questioni pregiudiziali, attinenti, ad esempio, all'individuazione dei beni caduti in successione o all'identità delle quote dei coeredi, da risolvere incidenter tantum o con efficacia di giudicato (art. 34 c.p.c.) - le due domande possono essere scisse e ciascuna può essere decisa separatamente senza reciproci condizionamenti (Cass. 30 dicembre 2011, n. 30552). Da ciò consegue quindi che l'azione di rendiconto può essere anche autonomamente proposta anche ove siano definite le questioni pertinenti alla divisione ereditaria (v. Cassazione civile sez. II, 04/06/2019 n. 15182; Cassazione civile sez. II, 16/07/2018, n. 18857).

La resa del conto fra comproprietari, richiesta nel caso in esame dal fallimento di uno dei coniugi, comprende qualsiasi vicenda idonea a generare debiti dei singoli e corrispondenti crediti proporzionale degli altri, e quindi non solo atti di amministrazione attuati mediante la cessione del godimento della cosa a terzi a titolo oneroso, ma anche il godimento diretto, come nel caso in esame.

Ai fini della determinazione dei frutti che uno dei conviventi deve corrispondere in relazione alla detenzione di un immobile oggetto di divisione giudiziale, occorre far riferimento ai frutti civili, i quali, identificandosi nel corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere ad altri (Cass. n. 1528/1985), ben possono essere liquidati con riferimento al valore figurativo del



canone locativo di mercato (Cass. n. 5504/2012) ed il carattere abusivo dell'immobile non pregiudica la validità di un ipotetico contratto di locazione (Cassazione civile sez. II, 03/07/2019, n.17876).

I frutti civili dovuti da Angela possono, pertanto, essere liquidati tenendo conto del valore locativo dell'immobile determinato dal C.T.U. in I grado nella complessiva misura di euro 800,00 mensili, con riferimento al villino di due piani fuori terra sito in Augusta, via Salvador Dalì, 8 ex contrada Beneficio (pag. 26 della relazione). Atteso che l'immobile oggetto di causa comprende anche un annesso terreno circostante (mq. 506) ed una dependance (mq. 21), il valore locativo può ragionevolmente determinarsi in complessivi euro 900,00 mensili.

Angela va, pertanto, condannata a pagare al Fallimento odierno appellante la complessiva somma di euro 29.700,00 (pari ad euro 450,00 x 66 mesi – dal 24.06.2014 al 24.12.2019) oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo.

Tenuto conto della complessità della questione giuridica inerente la domanda di divisione, oggetto di orientamenti giurisprudenziali contrastanti che soltanto di recente ha visto l'intervento chiarificatore delle Sezioni Unite, sussistono valide ragioni ex art. 92 comma 2 c.p.c., per porre a carico di Angela le spese di lite sostenute dal Fallimento di di entrambi i gradi del giudizio, nella misura del 50%, che si liquidano come in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva effettivamente svolta, compensando per il resto le altre spese di lite sostenute dal Fallimento e dalle altre parti costituite.

Le spese divisionali che si renderanno necessarie per l'attuazione concreta della divisione vanno poste a carico dei comproprietari del bene immobile in oggetto, in proporzione alle rispettive quote (1/2 Fallimento ed 1/2 Angela).



Non ripetibili le spese sostenute con riferimento alle parti appellate non costituite.

Con separata ordinanza viene fissata la prossima udienza al fine di determinare, all'esito del passaggio in giudicato della presente sentenza, le modalità di vendita del bene immobile in oggetto.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando ex art. 279 comma 2 n. 5) c.p.c., in accoglimento dell'appello proposto dal Fallimento di _____ nei confronti di _____ Angela, _____ Alfio, Riscossione Sicilia S.p.A., Unicredit Credit Management Bank S.p.A., _____ ed _____ Samuele annulla la sentenza n. 210/2017 emessa dal Tribunale di Siracusa – II Sezione Civile in data 06.02.2017 e dispone che allo scioglimento della comunione sul Villino di due piani fuori terra sito in territorio di Augusta, via Salvador Dalì n.8, ex contrada Beneficio, composto da 4 vani, accessori, sottotetto non abitabile, veranda, balcone, dependance ed ogni altra pertinenza (individuato al N.C.E.U. di Augusta al Foglio 37, particella 421, Sb 2 Cat. A/7, cons. 6,5 vani catastali, rendita € 604,25), si provvederà mediante vendita per il complessivo prezzo di euro 207.780,00 a seguito del passaggio in giudicato della presente sentenza, con distribuzione del ricavato secondo le quote indicate in parte motiva.

Condanna _____ Angela al pagamento in favore del Fallimento di _____ della somma di euro 29.700,00 oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo, per le ragioni di cui in parte motiva.

Condanna _____ Angela alla rifusione delle spese di lite, nella misura del 50%, relative al primo grado di giudizio, sostenute dal Fallimento di _____ (ammesso al patrocinio a spese dello Stato ex art. 144 del D.P.R. 115/2002), che



liquida in complessivi euro 4.000,00 (così ridotti della metà ex art. 130 del D.P.R. 115/2002), di cui euro 750,00 per la fase di studio, euro 700,00 per la fase introduttiva, euro 1.350,00 per la fase istruttoria ed euro 1.200,00 per la fase decisoria, oltre IVA, CPA e rimb. spese generali (15%), oltre alle eventuali spese anticipate dall'Erario e prenotate a debito, e dispone che il pagamento sia eseguito a favore dello Stato (ex art. 133 D.P.R. 115/2002), compensando la restante parte (50%) e le ulteriori spese di lite inerenti le altre parti costituite.

Condanna Angela alla rifusione delle spese di lite, nella misura del 50%, relative al presente giudizio di appello, sostenute dal Fallimento di

(ammesso al patrocinio a spese dello Stato ex art. 144 del D.P.R. 115/2002), che liquida in complessivi euro 5.000,00 (così ridotti della metà ex art. 130 del D.P.R. 115/2002), di cui euro 1.500,00 per la fase di studio, euro 1.000,00 per la fase introduttiva ed euro 2.500,00 per la fase decisoria, oltre IVA, CPA e rimb. spese generali (15%), oltre alle eventuali spese anticipate dall'Erario e prenotate a debito, e dispone che il pagamento sia eseguito a favore dello Stato (ex art. 133 D.P.R. 115/2002), compensando la restante parte (50%) e le ulteriori spese di lite inerenti le altre parti costituite.

Non ripetibili le spese inerenti gli appellati non costituiti.

Dispone la prosecuzione del giudizio per la determinazione delle modalità di vendita come da separata ordinanza.

Così deciso in data 19.12.2019 nella camera di consiglio della seconda sezione.

Il Consigliere est.

Il Presidente

