

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 28266/2019 R.G. proposto da:

LUIGI, ROSANNA, domiciliato ex lege in

(

**-ricorrente-**

**contro**

ADRIANO, ENRICO, VITTORIO elettivamente  
domiciliato in

**-controricorrente-**

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO BRESCIA n. 311/2019  
depositata il 18/02/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/12/2023 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.

### **FATTI DI CAUSA**

Luigi e Rosanna, con citazione del 26.9.2012, convennero in giudizio innanzi al Tribunale di Brescia Becchetti Caterina e Vittorio per chiedere lo scioglimento della comunione ordinaria di un cortile sul quale si affacciavano gli immobili delle rispettive proprietà.

La domanda venne rigettata. Il Tribunale ritenne che non fosse possibile disporre la divisione parziale del cortile in assenza del consenso dei condividenti per il principio dell'universalità dello scioglimento della comunione, derogabile solo per volontà dei comproprietari.

La Corte d'appello di Brescia, con sentenza del 18.2.2019 ha rigettato il gravame degli attori con diversa motivazione: pur affermando che fosse ammissibile una divisione parziale del bene nell'ambito della comunione ordinaria, la Corte di merito ha ritenuto necessario l'accordo dei condividenti che, nella specie, non sussisteva; inoltre, ha osservato che il cortile non era interamente divisibile dal momento che l'accesso sarebbe avvenuto attraverso una strettoia avente la larghezza massima di metri 2,12. Ha infine ritenuto l'impossibilità di ripartire materialmente il bene in porzioni corrispondenti alle quote che siano vantaggiosamente utilizzabili dai singoli partecipanti.

Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso Luigi e Rosanna sulla base di tre motivi.

Vittorio, Adriano ed Enrico, anche in qualità di eredi Becchetti Caterina, hanno resistito con controricorso

Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

In prossimità della camera di consiglio, le parti hanno depositato memorie illustrative.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.1** Con il primo motivo, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1111 cc, nonché 112, 114 e 713 c.p.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c., per avere la Corte d'appello ritenuto che non fosse possibile procedere alla divisione parziale del bene comune per assenza dell'accordo tra le parti. L'art. 1112 c.c. ammetterebbe invece la divisione, salvo che la cosa, se divisa, cessa di servire all'uso cui è destinata e, secondo la giurisprudenza di legittimità, anche in caso di divisione ordinaria sarebbe possibile la divisione parziale di un bene immobile sia quando intervenga un accordo tra le parti sia quando la divisione è chiesta da una delle parti e l'altra parte non abbia ampliato la domanda chiedendo la divisione dell'intero bene.

**1.2** Con il secondo motivo, si deduce la nullità della sentenza per motivazione apparente, ai sensi dell'art.360, comma 1, n.4, perché non spiegherebbe le ragioni per le quali era impossibile ripartire materialmente il bene in porzioni corrispondenti alle quote dei partecipanti.

**1.3** Con il terzo motivo, si deduce l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art.360, comma 1, n.5 c.p.c. ovvero, in via subordinata, la nullità della sentenza, in relazione all'art.360, comma 1, n.4 c.p.c.; la Corte d'appello avrebbe omesso di considerare le conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio disposta in primo grado, che avrebbe

accertato la divisibilità parziale del bene e l'avvenuta annessione di fatto delle porzioni di area cortilizia operata da entrambe le parti a servizio delle proprietà esclusive. La Corte d'appello avrebbe fatto riferimento al solo passaggio riferito all'accesso da Via Monte San Michele, ignorando le risultanze della CTU, che avrebbe concluso per la possibilità della divisione parziale dell'area, tanto da predisporre un progetto divisionale. Dalla consulenza tecnica emergerebbe, infatti, che il cortile, una volta diviso, non avrebbe cessato di servire all'uso cui era destinato.

## **2** Il secondo motivo è fondato.

Le Sezioni Unite, con la sentenza. 8053 del 7.4.2014, hanno affermato che la riformulazione dell'art.360, comma 1, n.5 disposta dal D.L. 22.6.2012, n.83, art. 54, convertito nella L. 7.8.2012, n.134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione. Pertanto, è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (tra le varie, Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014 Rv. 629830).

Quanto all'apparenza della motivazione, la giurisprudenza di questa Corte afferma che il vizio ricorre quando la motivazione, benché

graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (v. tra le tante, v. Cassazione civile sez. un., 30/01/2023, n.2767 in motivazione; Sez. U, Sentenza n. 22232 del 03/11/2016 Rv. 641526; Sez. U, Sentenza n. 16599 del 2016; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 6758 del 01/03/2022 Rv. 664061; Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 13977 del 23/05/2019 Rv. 654145).

Nel caso di specie, la Corte, dopo aver premesso che era stata chiesta la divisione parziale di un unico mappale, che il mappale non era interamente divisibile e che la preponderante parte di esso sarebbe rimasto in comunione, ha concluso nel senso dell'impossibilità di ripartire il bene in porzioni corrispondenti alle quote vantaggiosamente utilizzabili dai singoli partecipanti, senza spiegare le ragioni per le quali le porzioni derivanti dalla divisione parziale non sarebbero utilizzabili.

Siffatta motivazione, non consentendo di percepire il fondamento della decisione, è apparente e dunque non soddisfa il minimo costituzionale, considerato che lo stesso consulente tecnico di ufficio, come si vedrà a breve, era pervenuto a conclusioni diametralmente opposte.

**3** Anche il terzo motivo è fondato.

Risulta dalle conclusioni dell'appellante (pag.2 della sentenza, riportate a pag.6 del ricorso) che il CTU aveva elaborato un progetto divisionale "attribuendo a ciascuna delle parti condividenti la porzione antistante le rispettive unità immobiliari, così come evidenziate (in colore arancio ed azzurro) dal CTU e mantenendo- sempre secondo le

indicazioni del CTU- la proprietà comune ed indivisa della porzione di cortile adibita a strada”.

Il ricorrente, in conformità all’obbligo di specificità del ricorso, previsto dall’art.366, comma 1, n.6 c.p.c., ha riportato le parti rilevanti della CTU, da cui risultava la divisibilità del cortile.

La Corte d’Appello si è limitata a menzionare la CTU solo per evidenziare la larghezza del vicolo di accesso al cortile (mt. 2,12), senza spendere invece alcuna considerazione sul progetto divisionale.

Il mancato esame delle risultanze della CTU integra un vizio della sentenza che può essere fatto valere, nel giudizio di cassazione, ai sensi dell’art.360, comma 1, n.5 c.p.c., risolvendosi nell’omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (Cassazione civile sez. III, 26/05/2021, n.14599; Cassazione civile sez. VI, 07/09/2020, n.18598; Cassazione civile sez. III, 31/05/2018, n.13770; Cass. 13922/2016).

L’accoglimento del secondo e terzo motivo comporta il logico assorbimento del primo motivo e rende inevitabile la cassazione della sentenza impugnata con rinvio per nuovo esame alla Corte d’Appello di Brescia in diversa composizione. Il giudice di rinvio regolerà le spese del giudizio di legittimità.

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

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d’Appello di Brescia in diversa composizione.

Roma, 15 dicembre 2023.

Il Presidente

Lorenzo Orilia