

## Comunione per acquisto di quota parte – corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 2675 del 05 febbraio 2020 - commento

Divisione di fabbricato - Scioglimento della comunione - Irregolarità urbanistica – Nullità dell'atto - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 2675 del 05 febbraio 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO.. La Corte di appello di Lecce ordinava, secondo il progetto di divisione redatto dal CTU, la divisione in natura di un fabbricato in comproprietà tra più soggetti, di cui due divenuti comunisti per acquisto di quota parte. I primi due comproprietari ricorrevano in Cassazione con cinque motivi di cui solo il primo veniva dichiarato fondato, mentre gli altri venivano rispettivamente ritenuti infondato (il secondo), assorbiti (il terzo ed il quarto) ed inammissibile (il quinto). Il ricorso, quindi, veniva in parte accolto con rinvio ad altra sezione della Corte di appello che si sarebbe pronunciata anche in merito alle spese.

DECISIONE. Con il primo motivo i ricorrenti lamentavano che il giudice di secondo grado aveva violato gli artt. 17 e 40 della l. n. 47/1985 (meglio nota come legge sul condono edilizio) per non avere rilevato l'irregolarità urbanistica del fabbricato in comunione che ne impediva la divisione. In effetti – come rilevato dalla Corte Suprema - il giudice del gravame aveva seguito l'orientamento della giurisprudenza (Cass. 13 luglio 2005, n. 2014) che reputava nullo lo scioglimento della comunione solo se la domanda riguardasse edifici la cui costruzione fosse iniziata dopo il 17 marzo 1985, data di entrata in vigore del provvedimento legislativo. Nella specie, poiché il fabbricato oggetto di giudizio era stato costruito in epoca anteriore a tale data, anche se non vi era una conformità dell'edificio alla concessione edilizia nulla poteva ostare allo scioglimento della comunione.

Tuttavia, dopo la pronuncia della decisione di secondo grado questo orientamento giurisprudenziale è mutato (Cass. Sez. Un., 7 ottobre 2019, n. 25021), nel senso che la comminatoria della nullità degli atti di scioglimento della comunione si applica anche agli edifici realizzati *ante* l. n. 47/1985.

Ciò avviene allorché la documentazione amministrativa (concessione ad edificare o in sanatoria; prova del versamento delle prime due rate di oblazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'edificio risale a data anteriore al 1967 ) sia carente. La sussistenza di tali elementi, pertanto, determina la regolarità edilizia del fabbricato quale condizione per promuovere l'azione di divisione.

Ulteriormente importante quanto successivamente affermato dai Giudici a Sezioni Unite, ovvero che in presenza di immobile irregolare la **«pronuncia del giudice non può realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale, sicché la mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio».**