



## LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

### SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ALDO CARRATO - Presidente -  
Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -  
Dott. GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -  
Dott. GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -  
Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

Oggetto

DIVISIONE

Ud. 1/12/2022 - CC

R.G.N. 21034/2019

Rep.

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso 21034-2019 proposto da:

DOMENICO, EUGENIO, WALTER,  
ONORINA DI DOMENICO & C. S.N.C.,

rappresentati e difesi dall'avvocato  
giusta procura in calce al ricorso;

**- ricorrenti -**

**contro**

ANTONIO, VITANTONIO, elettivamente  
domiciliati in ROMA, , presso lo studio  
dell'avvocato , che li rappresenta e difende  
giusta procura in calce al controricorso;

**- controricorrenti -**

**nonché**



ALBERTO;

**- intimito-**

avverso la sentenza n. 166/2019 della CORTE D'APPELLO di CAMPOBASSO, depositata l'8/05/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 1° dicembre 2022 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

**1.** Antonio, Vitantonio e Alberto convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Campobasso, gli odierni ricorrenti chiedendo procedersi allo scioglimento della comunione insistente su di un fabbricato in Sepino, realizzato su un terreno comune alle parti.

Nel corso del giudizio, sia gli attori che i convenuti formulavano domanda di usucapione di alcuni dei cespiti ricadenti nel fabbricato, sul presupposto del possesso esclusivo, ed il Tribunale adito con sentenza non definitiva n. 499/2009 accoglieva le rispettive domande di usucapione, disponendo il prosieguo della divisione limitatamente al piano terra del fabbricato.

All'esito dell'istruttoria il Tribunale, con sentenza definitiva n. 29 del 17 gennaio 2012, rigettata l'istanza di sospensione del giudizio, attesa la pendenza del procedimento di appello avverso la sentenza non definitiva, approvava il progetto di divisione predisposto del CTU, con il quale era stata prevista la formazione di cinque quote.



Avverso tale sentenza proponevano appello Domenico, Eugenio, Walter e la Onorina di Domenico & C. s.n.c., cui resistevano gli attori, chiedendo la conferma della sentenza gravata.

La Corte d'Appello di Campobasso con la sentenza n. 166 dell'8 maggio 2019 accoglieva in parte l'appello, compensando le spese dell'intero giudizio.

Quanto al primo motivo con il quale si reiterava la richiesta di sospendere il giudizio in attesa della decisione sul gravame proposto separatamente contro la sentenza non definitiva, i giudici di appello rilevavano che - con ordinanza del 10 maggio 2016 - il giudizio era stato sospeso, per poi essere riassunto atteso che la stessa Corte si era in precedenza pronunciata sulla sentenza non definitiva con decisione che nelle more era passata anche in giudicato.

In relazione al secondo motivo di appello con il quale si denunciava la mancata dilazione della divisione, sollecitata dagli appellanti in ragione del fatto che il piano terra dello stabile era destinato ad attività commerciale (con due locali aperti al pubblico e tre adibiti a magazzino), la Corte distrettuale lo riteneva privo di fondamento.

In primo luogo, osservava che gli appellanti non avevano formulato richieste consequenziali a quella di dilazione, non indicando in che modo il loro interesse avrebbe potuto essere soddisfatto, quand'anche fosse stato disposto il differimento della divisione.



Inoltre, adducevano come causa di giustificazione della dilazione le difficoltà legate al fatto di dover liberare dalla merce ivi stoccata i locali adibiti a deposito, non avendo altri locali ove collocarla, né avendo le disponibilità economiche per reperire locali equipollenti a titolo oneroso.

Tali ragioni, rilevava la Corte d'Appello, erano però indicative di esigenze di carattere personale, che non potevano supportare la richiesta di dilazione ex art. 1111 c.c., la quale presuppone il pericolo di un pregiudizio al patrimonio comune, e non anche personale del singolo dividente, quale una diminuzione di valore dei beni o una perdita di reddito ritraibile dagli stessi.

Il motivo doveva, quindi, essere rigettato.

Avverso tale sentenza propongono ricorso Domenico, Eugenio, Walter, Onorina di Domenico & C. S.n.c. sulla base di un motivo.

Antonio e Vitantonio resistono con controricorso.

Alberto non ha svolto attività difensiva in questa fase.

**2.** Il motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1111 c.c. nella parte in cui la Corte d'Appello ha disatteso la richiesta dei ricorrenti di disporre la dilazione della divisione, ritenendo che il pregiudizio derivante dalla divisione immediata debba obbligatoriamente riguardare tutti i partecipanti e non il singolo comunista.

Oltre a sottolinearsi l'erroneità dell'affermazione della sentenza impugnata, che ha imposto come requisito della richiesta di dilazione anche l'indicazione delle azioni



conseguenziali alla dilazione medesima, non essendo ciò previsto dalla norma, si evidenzia che la previsione di cui all'art. 1111 c.c. tende ad assicurare al singolo comunista la possibilità di ottenere un differimento della divisione, laddove la stessa pregiudichi i suoi interessi.

Atteso che i ricorrenti costituiscono la maggioranza di quote del bene comune e tenuto conto del fatto che l'immediata attuazione della divisione, con la necessità di rilasciare alcuni dei locali, attualmente occupati dai ricorrenti ed utilizzati a servizio dell'attività commerciale, pregiudicherebbe la stessa prosecuzione dell'attività imprenditoriale, si deduce che sarebbero sussistiti i presupposti per accogliere la richiesta di dilazione, erroneamente negata dal giudice di appello.

Il motivo è infondato.

Premesso che le contestazioni mosse a pag. 10, e relative alla necessità di dover ricavare in alcuni dei locali dei servizi igienici investono, in realtà, la stessa fattibilità in concreto della divisione, decisione che però non risulta attinta dal motivo di ricorso, che invece investe solo la mancata dilazione della divisione, e non anche il suo esito quanto all'apporzionamento del bene comune, occorre richiamare la giurisprudenza di questa Corte secondo cui (Cass. n. 1831/1973) la dilazione, fino a cinque anni, della divisione, prevista dall'art 1111, primo comma, c.c., è un provvedimento discrezionale del giudice, adottabile nel caso che lo scioglimento della comunione possa pregiudicare gli interessi dei partecipanti, ritenendo che la stessa costituisce,



quindi, una valutazione del giudice intrinsecamente non sindacabile (in senso analogo, per la similare valutazione di cui all'art. 717 c.c., v. Cass. n. 4734/1957).

Ma anche in relazione alla denuncia di violazione di legge, sul presupposto che sarebbe stata fatta un'erronea applicazione dell'art. 1111 c.c., che a detta dei ricorrenti consentirebbe la dilazione anche nel caso in cui il pregiudizio non tocchi tutti i partecipanti ma anche solo la posizione di alcuni di essi, il motivo deve reputarsi infondato, avendo la decisione gravata deciso la controversia in modo conforme alla giurisprudenza di legittimità.

Questa Corte, infatti, già con la sentenza n. 1360/1963, e peraltro aderendo alla soluzione condivisa dalla dottrina assolutamente prevalente, ha affermato che la norma dell'art. 1111 c.c. - secondo la quale, in presenza di una domanda di scioglimento di una comunione, il giudice può concedere una dilazione alla divisione nel caso che questa possa recare "pregiudizio agli interessi degli altri" compartecipanti - deve essere intesa nel senso che il pregiudizio non possa rinvenirsi nella lesione dell'interesse dei singoli partecipanti a conservare posizioni personali di vantaggio, ma che debba ravvisarsi oggettivamente, nel pregiudizio a tutti i condomini, nell'interesse obiettivo della comunione.

Trattasi di principio che è stato poi riaffermato da Cass. n. 22684/2014 (non massimata), che, richiamando il citato precedente del 1963, ha evidenziato come lo stesso trovi conforto nella formulazione letterale della stessa norma che,



contrapponendo l'interesse del singolo e quello degli altri, implica una qualificazione collettiva di quest'ultimo e l'irrilevanza, pertanto, di qualsiasi interesse a carattere personale, naturalmente destinato a soccombere di fronte al diritto allo scioglimento della comunione.

La chiara indicazione da parte dei ricorrenti del loro interesse individuale, in quanto interessati alla prosecuzione dell'attività della società nei locali oggetto di causa e secondo le modalità con le quali si svolgeva in presenza di una situazione di mancata divisione e di godimento esclusivo solo da parte di alcuni dei partecipanti alla comunione, rende evidente l'incensurabilità della decisione del giudice di appello, la quale si è appunto conformata alla pacifica giurisprudenza di questa Corte.

**3.** Il ricorso deve, pertanto, essere rigettato e le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, quanto ai controricorrenti.

Nulla, deve, invece disporsi quanto alla parte intimata che non ha svolto difese in questa fase.

**4.** Poiché il ricorso è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dei presupposti processuali dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, con vincolo solidale, di un



ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

### **PQM**

Rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al rimborso delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali, pari al 15 % sui compensi, ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile del 1° dicembre 2022.

Il Presidente

Aldo Carrato

