

SUCCESSIONE: IL CASO – IMMOBILE NON DIVISIBILE

01. NOZIONE

Le disposizioni sulla **successione** sono contenute nel **libro Secondo – Delle Successioni, Titolo Primo del Codice civile, articoli da 456 a 712.**

Mentre rimandiamo alla nostra completa **Guida sulle successioni** nella **Sezione Dossier** in ognuna di queste schede affronteremo uno specifico argomento che tenteremo di spiegare in maniera sintetica ma chiara.

In questa scheda ricordiamo brevemente cosa sia la successione e ci occupiamo di riepilogare del caso in cui un **Immobile non sia divisibile.**

02. LA SUCCESSIONE

Con la **morte** si **estingue la capacità giuridica della persona e i diritti a essa inerenti** (ossia i diritti personali) **ma non i diritti patrimoniali** che dovranno quindi essere trasmessi ad altri.

Il complesso di norme che regola tale trasferimento si chiama **diritto ereditario o successorio.**

La **successione** è un evento attraverso il quale uno o più soggetti (successori, aventi causa) **subentrano in tutti i rapporti giuridici, attivi e passivi**, di cui era titolare il *de cuius* (dante causa), esclusi i crediti e debiti con carattere strettamente personale; in pratica, un soggetto vivente subentra a un altro deceduto nella titolarità di uno o più diritti.

Il **successore** è colui che subentra nel patrimonio del *de cuius*.

Nelle successioni **per causa di morte**, vale a dire quelle concernenti la destinazione del patrimonio di una persona defunta, **sono presenti quindi due soggetti**:

il **de cuius**, cioè colui della cui eredità si tratta;

il **successore** o i **successori**, cioè coloro che subentrano nel patrimonio del de cuius.

RICORDA

Nel linguaggio giuridico, per evitare di ricorrere al termine defunto o morto ecc., si ricorre al termine latino **de cuius**. Esso rappresenta l'ellissi della locuzione "**is de cuius hereditate agitur**" che in sostanza significa "**colui della cui eredità si tratta**". Un altro sinonimo che viene usato e che potrebbe determinare confusione con il linguaggio comune è **ereditando**, che ugualmente indica il **de cuius**.

La successione **si apre al momento della morte**, nel luogo dell'ultimo domicilio del defunto (**articolo 456**). **E' questo il momento in cui si stabilisce chi abbia diritto di succedere.**

03. QUANDO L'IMMOBILE NON E' DIVISIBILE

L'articolo 720 del codice civile dispone che:

Se nell'eredità vi sono immobili **non comodamente divisibili**, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, **essi devono preferibilmente essere compresi per intero**, con addebito dell'eccedenza, **nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore**, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. **Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto.**

La dottrina ritiene che tale assunto possa applicarsi anche ai beni mobili ed alle aziende.

Con il termine **non comodamente divisibili** si intendono quei beni che per essere divisi, richiederebbero soluzioni tecniche costose o la cui divisione ne comprometterebbe la funzionalità o il valore, tenendo conto anche della loro destinazione e utilizzo.

Il legislatore ritiene che, quando non è realizzabile la divisione in natura, è preferibile sacrificare il diritto dei singoli eredi di ricevere una parte di tutti i beni del patrimonio ereditario, in proporzione alla propria quota.

L'art. 76 del DL 69/2013 ha introdotto nel *codice di procedura civile* l'**articolo 791 bis** il quale prevede che le parti della comunione, se sono d'accordo e non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione possono chiedere al tribunale di nominare un notaio o un avvocato, cui affidare le operazioni di divisione e la procedura di divisione giudiziale.

La Cassazione, *sentenza 14343/2016*, precisa che il concetto di comoda divisibilità di un immobile *"postula, sotto l'aspetto strutturale, **che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento** che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso."*

Precedentemente la stessa Cassazione, **sentenza 22663/2015**, in tema di divisione ereditaria *"nel caso in cui uno o più immobili **non risultino comodamente divisibili**, il giudice **ha il potere discrezionale di derogare** al criterio, indicato dall'art. 720 c.c., della preferenziale assegnazione al dividendo titolare della quota maggiore, purché assolva all'obbligo di fornire adeguata e logica motivazione della diversa valutazione di opportunità adottata"*.

Infine, **con sentenza 28230/2017**, ribadisce il consolidato principio di diritto, secondo cui *"in materia di **divisione giudiziale**, la **non comoda divisibilità di un immobile**, integrando un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, **può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti**, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso"*