

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

Milena Falaschi - Presidente -
Vincenzo Picaro - Consigliere -
Antonio Scarpa - Consigliere -
Giuseppe Fortunato - Consigliere Rel.-
Mauro Criscuolo - Consigliere -

Oggetto: divisione

R.G.N. 21997/2020

C.C. – 30.5.2023.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 21997/2020 R.G. proposto da

ISABELLA MARIA, procuratrice di LUCA e

ANNA MARIA CARMELA, rappresentati e difesi dall'avv.

, con domicilio in Roma, presso la Cancelleria della
Corte di Cassazione.

- RICORRENTE-

contro

ANNA MARIA, GIUSEPPE, GIOVANNA,
rappresentati e difesi dall'avv.

- CONTRORICORRENTI-

e

GIOVANNA.

- INTIMATA-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Reggio Calabria n.
331/2019, pubblicata in data 15.4.2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del giorno
30.5.2023 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.



FATTI DI CAUSA

1. Anna Maria Giuseppe Attilio e Giovanna hanno adito il Tribunale di Locri, in qualità rispettivamente di figli e moglie di Lorenzo esponendo che questi era deceduto in data 7.12.1974, lasciando taluni immobili in comunione con la sorella Anna Carmela e con Ferdinando. Hanno chiesto la divisione dei beni dettagliatamente elencati nella citazione introduttiva.

Il Tribunale ha disposto la divisione dei cespiti già individuati con sentenza non definitiva del 14.1.2003, secondo il progetto elaborato dal c.t.u., ad eccezione dei beni indicati con i nn. 16 e 17, per i quali ha recepito il progetto alternativo predisposto dal consulente di parte attrice in data 8.6.2006, fissando l'ammontare dei conguagli e disponendo l'estrazione a sorte delle quote paritarie relativamente ai beni ricadenti nel gruppo 3.3.2, da eseguire al passaggio in giudicato della sentenza previa istanza di parte.

La sentenza è stata impugnata da Anna Carmela e da Luca che ne hanno chiesto l'integrale riforma; Anna Maria Giuseppe A. e Giovanna hanno interposto appello incidentale per ottenere la riforma della decisione riguardo ai cespiti nn. 12 e 14.

La Corte distrettuale di Reggio Calabria ha respinto entrambe le impugnazioni, compensando le spese d'appello.

Per quanto ancora di discute in questo giudizio, la pronuncia ha stabilito, con riferimento alla valutazione del terreno edificabile di mq. 1300,00, composto di due lotti (A e B) (cespiti nn. 12 e 14), che correttamente era stato assegnato al lotto B un valore inferiore di un terzo rispetto a quello del lotto A), poiché, pur avendo entrambe le porzioni il medesimo indice di fabbricabilità, il primo lotto si presentava sgombro da ruderi e con affaccio libero su due



strade ed era quindi immediatamente edificabile, mentre il secondo aveva una forma irregolare, era parzialmente occupato da ruderi ed era privo di un affaccio diretto sulla strada, se non che per brevi tratti. Tra tale estensione e la Via Garibaldi si interponeva un'area comunale per un fronte di circa 18 mt., che rendeva irregolare il confine e ne limitava la possibilità di utilizzo edificatorio.

Riguardo ai cespiti nn. 16 e 17, la Corte di merito ha fatto proprio il progetto divisionale predisposto dal c.t.p. di parte attrice, evidenziando che invece la c.t.u. aveva creato tre porzioni (36/A, 36/B e 36/C), assegnando a ciascuna di esse valori di mercato diversi, mentre il consulente di parte aveva correttamente uniformato il valore dei lotti 36/C e 36/B poiché entrambi avevano destinazione agricola, non potendosi attribuire al lotto 36/B un valore intermedio solo in considerazione della sua conformazione, senza considerare l'effettiva destinazione.

Per la cassazione della sentenza propongono ricorso Luca e Anna Maria Carmela formulando quattro motivi di censura.

Hanno resistito con controricorso Anna Maria e Giuseppe anche quali eredi di Giovanna

La causa è stata rinviata a nuovo ruolo per il decesso del difensore dei ricorrenti.

In dell'adunanza, i ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, si deduce la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 132, comma 2°, n. 4, c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., per aver la Corte d'appello condiviso il



progetto divisionale redatto dal consulente tecnico d'ufficio, che aveva ridotto solo di un terzo il valore del lotto B rispetto a quello del lotto A, pur avendo una superficie edificabile pari solo al 17,2% di quella totale, laddove quella del lotto A era pari al 67,7%.

In particolare, il consulente tecnico d'ufficio e poi Corte d'appello, dopo aver accertato la minor edificabilità del lotto B rispetto al lotto A, non avrebbero indicato l'entità della riduzione in termini percentuali, trattandosi di un dato tecnico facilmente ricostruibile attraverso il confronto tra le cubature in concreto realizzabili, ed avrebbero valorizzato la *forte limitazione edificatoria* del secondo lotto e dunque un criterio generico, non verificabile, tale da far apparire la motivazione meramente apparente.

Il motivo è palesemente infondato.

L'accertata riduzione di 1/3 del valore del lotto B rispetto a quella del lotto A è criterio che ne consente la conversione in termini percentuali; la Corte distrettuale ha poi dato pienamente conto della congruità del parametro adottato, con motivazione esente da vizi logici.

La sentenza ha spiegato che il lotto A era privo di ingombri o di ruderi, munito di affaccio libero su due strade e dunque con una *sicura ed immediata possibilità di utilizzo a scopo edificatorio*", mentre il lotto B era meno appetibile *per via della forma irregolare, della parziale occupazione da ruderi e del fatto di non avere affaccio diretto sulle strade adiacenti se non per brevi tratti*", interponendosi *"un'area comunale" "che ne rendeva irregolare il confine e, soprattutto, ne limitava in modo sostanziale le possibilità di utilizzo edificatorio, data la ridotta profondità del lotto e considerato il necessario rispetto delle distanze legali dai retrostanti fabbricati"*.



È sulla base di tali caratteristiche oggettive che la pronuncia ha concluso che, in ragione della *"ben minore possibilità di edificare sul lotto B)"* rispetto al terreno di cui al lotto A), il valore di mercato del primo di essi fosse minore di quello stimato per il lotto A, ritenendo, in definitiva, congrua *"una riduzione di 1/3 rispetto al valore del primo"*.

I ricorrenti, avvalendosi di calcoli predisposti unilateralmente, avevano inteso sostenere che il valore del secondo lotto doveva essere pari ad un quarto dell'altro, tale essendo il rapporto tra la complessiva capacità edificatoria di ciascuna estensione, soluzione logicamente disattesa dal giudice di merito per il fatto che, applicando una riduzione aritmetica così netta dell'importo monetario del terreno (25,4%), si sarebbe determinata una *"sperequazione economica tra i due lotti, eccessiva e non consona rispetto al confronto delle peculiarità di ciascuna porzione di terreno, invece congruamente bilanciate dalla riduzione adottata dal Tribunale"*.

Appaiono in definitiva logicamente apprezzate le peculiarità dello stato dei luoghi e le specifiche caratteristiche del terreno, potendo prevalere su un criterio di stretta proporzionalità nell'assegnazione del valore dei due fondi, sulla base della sola estensione delle rispettive superfici edificabili, come valutato dal giudice di prime cure, per il quale doveva escludersi che la motivazione, pur se graficamente esistente, era tale da rendere percepibili le ragioni della decisione per aver utilizzato argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il percorso logico seguito dal giudice (cfr. Cass. s.u. 22232/2016; Cass. 13977/2019; Cass. 6758/2022).

2. Il secondo motivo denuncia la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 96, lett. F) del R.D. 523/1904 e dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.



Deducono i ricorrenti che la pronuncia, nel determinare il valore del cespite n. 17, avrebbe decurtato integralmente il valore di una fascia inedificabile di mq. 1200, sottoposta a vincolo di rispetto per la presenza di due corsi d'acqua nelle adiacenze del fondo (come stabilito dall'art. 96, lett. f, del R.D. n. 523/1904), senza considerare che la norma che impone il vincolo di inedificabilità ha carattere sussidiario e si applica solo in mancanza di una diversa disposizione degli strumenti urbanistici locali; inoltre l'edificabilità sottratta alla fascia di rispetto si incrementa alle estensioni residue e non va perduta, non giustificandosi ulteriori riduzioni del valore del bene, stimato incongruamente in € 45,00/mq., in luogo di € 60,00/mq., stabilito dalla c.t.u..

Con il terzo motivo, i ricorrenti, lamentando l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., censurano la sentenza nella parte in cui la Corte d'appello ha ritenuto che il valore del cespite n. 17 dovesse essere quantificato avendo riguardo alla valutazione svolta dal consulente tecnico della parte attrice che, dopo aver considerato una superficie del fondo mq. 6.290, in luogo di quella effettiva, aveva ulteriormente ridotto il valore di stima, finendo per obliterare il fatto che la reale dimensione del cespite da stimare era pari non già a mq. 6.290, ma a mq. 7.490.

I due motivi, che pongono le medesime questioni sotto diverse angolazioni e che pertanto vanno esaminati congiuntamente, sono fondati nei termini che seguono.

Va anzitutto precisato che i ricorrenti, che pure hanno invocato la natura sussidiaria della norma prevista dall'art. 96, lett. f), del R.D. n. 523/1904 in quanto destinata a prevalere solo in assenza di una specifica disposizione locale (Cass. SU 31022/2019), non hanno,



tuttavia, neppure prospettato l'esistenza, con riferimento al luogo in cui si trova il fondo da dividere, di una disciplina che, al dichiarato scopo di regolamentare le distanze dagli argini, imponesse, in relazione alle condizioni locali e per le esigenze di tutela delle acque e degli argini, una distanza diversa (maggiore o minore) rispetto a quella indicata dalla norma statale.

La violazione di legge di cui al secondo motivo appare dedotta solo in via ipotetica, per cui la censura è, sotto tale profilo, inammissibile: posto il carattere sussidiario dell'art. 96 cit., non risulta specificato quali norme locali dovessero trovare applicazione in luogo della norma statale.

Va anche premesso che il terzo motivo, pur lamentando formalmente l'omesso esame di un fatto decisivo ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c. (violazione non denunciabile nel presente giudizio, essendosi in presenza di una doppia conforme ai sensi dell'art. 348 commi IV e V c.p.c.), in realtà contesta la correttezza della stima e la possibilità di detrarre dal valore del lotto n. 17 l'intera striscia di terreno soggetta a vincolo di rispetto, sollevando la medesima questione già proposta con il secondo motivo, che è quindi esaminabile nel merito.

Ribadita la sussistenza del vincolo di inedificabilità, l'errore in cui è incorsa la Corte distrettuale consiste – difatti - nell'aver anzitutto azzerato il valore della striscia inedificabile, decurtandolo integralmente dal calcolo del valore del lotto per la sola presenza del vincolo di rispetto, senza sondare possibili utilizzazioni alternative (non edificatorie) a servizio e per la miglior fruibilità della porzione edificabile residua, essendo indubbio che anche la disponibilità di un'area libera può accrescere il valore della porzione adiacente.



La sentenza ha applicato un'ulteriore riduzione del 40% sui prezzi di mercato della superficie edificabile residua in conseguenza della conformazione irregolare del fondo, calcolando il valore finale su una superficie di mq. 6.920, pur avendo il lotto un'estensione che, inclusa la fascia di rispetto, assommava a mq. 7.490,00, senza tener conto del fatto che l'imposizione della zona di rispetto non impedisce di computare la superficie vincolata ai fini della determinazione della volumetria e della superficie edificabile della restante parte di suolo (cfr. Cons. Stato, 253/2005).

Le prescrizioni dello strumento urbanistico sulle zone di rispetto hanno la precipua finalità di assicurare spazio libero attorno alle opere pubbliche o beni naturali, ma non anche quella di contenere la densità edilizia, per cui la parte del lotto vincolata deve essere computata come utile ai fini del rapporto superficie coperta e area edificabile delle zone adiacenti (cfr. in materia di vincolo stradale: Consiglio di Stato 44/1991; Consiglio di Stato, 253/2005; nel senso che la zona vincolata può contribuire alla determinazione delle volumetrie realizzabili ai fini di un certo insediamento, perché ciò non è in contrasto con la funzione del vincolo e con l'assetto urbanistico del territorio, mentre la (diversa) esigenza cui risponde la fascia di rispetto stradale impedisce comunque un uso della stessa - vale a dire del bene in valutazione - a fini di edificazione: Cass. 3048/2001; Cass. 18544/2006).

3. Il quarto motivo denuncia la violazione dell'art. 726 c.c. sostenendo che la Corte di merito abbia aderito al progetto divisionale predisposto dal c.t.p. di parte attrice riguardo al fondo Iemmalo- Montagno (lotto n. 16), che il consulente d'ufficio aveva suddiviso in tre zone (36/A-36/B-36/C), assegnando a ciascuna di esse un valore diverso, mentre la relazione di parte



aveva adottato solo due criteri di stima a seconda che le superfici rientrassero o meno nella zona C - espansione del programma di fabbricazione.

Contrariamente a quanto sostenuto in sentenza con riferimento al lotto 36/B, il c.t.u. aveva dato rilievo alla destinazione urbanistica potenziale, assegnandogli un valore superiore a quello della restante parte agricola in considerazione della vicinanza alla strada e alle altre estensioni edificabili.

La Corte avrebbe infine adottato il criterio del valore venale dei terreni agricoli ai sensi della normativa in tema di espropriazione per pubblica utilità, non utilizzabile in materia di divisione e già ritenuto illegittimo dalla giurisprudenza costituzionale, svalutando l'ubicazione, la natura e il pregio delle singole consistenze.

Il motivo è infondato.

Nella valutazione del lotto n. 16, composto di tre distinte porzioni, la sentenza ha dato rilievo alla destinazione urbanistica effettiva ed attuale del fondo, disattendendo il diverso criterio adottato dal c.t.u. che aveva attribuito alla porzione 36/B un valore pari a $\frac{1}{4}$ di quella edificatoria (36/A), valorizzandone le caratteristiche fisiche simili, sulla base di una prognosi di future e del tutto ipotetiche modifiche della destinazione urbanistica del fondo.

La pronuncia è – sul punto - incensurabile.

La stima dei beni da dividere deve esser compiuta in relazione al loro valore venale al momento della divisione, tenendo conto non solo della destinazione urbanistica attuale, ma anche di quella potenziale già accordata o in itinere (Cass. 39368/2021; Cass. 24711/2009), di eventuali pendenze di procedure espropriative (Cass. 55/1998; Cass. 5993/2020), o dei pesi o incrementi derivanti dall'attuazione di previsioni urbanistiche locali adottate (Cass. 1901/1963), ossia in base a tutti i fattori che normalmente



incidono sul valore di mercato dei beni da dividere (Cass. 4251/1980).

Nel caso concreto, con riferimento al lotto 36/B, il valore era stato inizialmente quantificato sulla base delle caratteristiche simili rispetto alle porzioni ricadenti in zona C - espansione, a vocazione edificatoria, per la possibilità che - in futuro - il suolo, proprio in ragione dell'analogia conformazione rispetto alle porzioni edificabili, potesse ottenere l'edificabilità, eventualità che la Corte di merito ha ritenuto meramente ipotetica, non sostenuta da elementi che la rendessero realistica e tale da incidere effettivamente sul valore di mercato della porzione al momento della divisione.

Il relativo apprezzamento attiene al giudizio di fatto ed appare - infine - coerente con i principi in tema di determinazione del valore di stima dei beni da dividere, non potendosi dar rilievo a circostanze che, per il loro carattere eventuale, non incidano in concreto sul valore dei cespiti da dividere.

3.1. La decisione, pur richiamando un precedente in tema di espropriazione per pubblica utilità, ha stimato i beni secondo il valore di mercato, non recependo il criterio di stima per i terreni agricoli in tema di espropriazione per pubblica utilità, mutuando solo un principio di massima riguardo ai parametri da utilizzare per la valutazione dei cespiti in base alla classificazione urbanistica.

Per il resto, la decisione è conforme al principio secondo cui la stima dei beni per la formazione delle quote nella divisione, a norma dell'art 726 c., deve farsi con riferimento al loro stato e valore venale al tempo della divisione stessa, mentre la scelta del criterio tecnico da adottare per determinare il valore dei beni che formano oggetto di divisione rientra nel potere esclusivo del giudice del merito, salvo il limite di una motivazione adeguata e scevra da



vizi logici (Cass. 6035/1980; Cass. 4251/80, Cass. 739/77, Cass. 2747/79; Cass. 5222/1978).

Sono – in conclusione- accolti il secondo ed il terzo motivo di ricorso nei termini di cui in motivazione, con rigetto delle altre censure. La sentenza è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte d’appello di Reggio Calabria, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il secondo e d il terzo motivo di ricorso, respinge gli altri, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, e rinvia la causa alla Corte d’appello di Reggio Calabria, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 30.5.2023.

IL PRESIDENTE

Milena Falaschi

