

La divisione di immobili equivale a una vendita

COMUNIONE EREDITARIA

Rivoluzione delle Sezioni unite: valgono le regole per gli atti tra vivi

Angelo Busani

Rivoluzione in Cassazione sul tema dell'applicazione, alle divisioni, della normativa prescritta, a pena di nullità, per gli atti traslativi di beni immobili (qual è, ad esempio, la compravendita), in tema di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto del contratto. Le Sezioni Unite civili della Suprema corte, con la sentenza n. 25021, depositata ieri, hanno infatti deciso che:

a) la divisione di una comunione ereditaria è un atto tra vivi e non a causa di morte e, pertanto, a esso si applica la medesima normativa dettata per gli atti tra vivi traslativi di beni immobili (sono così superate le decisioni della Cassazione 15133/2001, 630/2003, 2313/2010);

b) alle divisioni di immobili (sia nella comunione ordinaria che nella comunione ereditaria) si applicano sempre le norme sulla regolarità edilizia dei fabbricati oggetto del contratto, a prescindere dalla data della loro costruzione (viene così superata la decisione di Cassazione 14764/2005);

c) la divisione ha efficacia retroattiva, ma non ha natura dichiarativa (sono così superate le decisioni di Cassazione 9659/2000, 7231/2006, 17061/2011, 26351/2017) bensì traslativa e, quindi, lo scioglimento della comunione ereditaria, ove abbia a oggetto fabbricati abusivi, sottostà al medesimo trattamento giuridico della comunione ordinaria (e, pertanto, a essa si applica la stessa disciplina dettata per gli atti traslativi come la compravendita);

d) il provvedimento del giudice che dispone la divisione non può essere adottato (sia nella procedura esecutiva individuale che nella procedura esecutiva concorsuale) se non vi è il rispetto della normativa prescritta, a pena di nullità, per gli atti traslativi di beni immobili in tema di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di divisione (in questo caso vengono confermate le decisioni della Cassazione 15133/2001 e 630/2003).

La questione che le Sezioni Unite della Suprema corte hanno inteso risolvere, innovando la gran parte della precedente giurisprudenza in materia, è correlata anzitutto al fatto che la normativa applicabile (articolata a seconda della data in cui l'edificio è stato costruito) talvolta menziona lo scioglimento di comunioni e talvolta non lo menziona: in quest'ultimo caso, diventava dubbio (risolto, dunque, in senso positivo dai giudici della Cassazione) se la divisione rientrasse o meno nel novero degli atti per i quali occorre rispettare (a pena di nullità) la normativa inerente la regolarità edilizia dei fabbricati.

Inoltre, vi era da dipanare la questione se la divisione di una comunione ereditaria derivasse da questa sua origine la natura di atto a causa di morte (e, come tale, sottratto all'applicazione della predetta normativa in tema di regolarità edilizia dei fabbricati).

Sul punto, la Corte dicassazione afferma che una tale «derivazione» non è plausibile in quanto l'atto *mortis causa* è quello per il quale la morte di una persona fisica rappresenta il titolo che provoca l'effetto giuridico, mentre la divisione è chiaramente un atto "tra vivi", dipendendo la sua effettuazione dalla volontà dei dividendi.