



Frazionamento immobiliare: è sempre possibile? La Cassazione risponde

La valutazione di frazionamento immobiliare è una operazione complessa. Il giudice deve accertarne la fattibilità alla luce della normativa urbanistica in vigore

La vicenda in esame origina dalla richiesta di frazionamento di una unità immobiliare che gli istanti avevano ereditato da un loro congiunto. Sul punto si è pronunciata la Seconda Sezione Civile della [Cassazione](#) con la sentenza in commento (n. 6915/2019).

La vicenda

Nel dicembre 2008, il Tribunale di Napoli, aveva dichiarato lo scioglimento della comunione tra gli eredi del *de cuius* e, stante la non comoda divisibilità dell'immobile oggetto di causa, lo aveva attribuito ad uno solo di essi

Si trattava dell'erede, proprietario della quota maggiore, pari ai 36/45 dell'edificio, che aveva acquistato con atto pubblico nel 2000; cosicché il giudice lo condannava a versare

a titolo di conguaglio, la differenza in favore dei suoi congiunti.

Contro la predetta decisione, questi ultimi, presentavano ricorso in appello chiedendo che fosse accertata la divisibilità del bene.

Ma la Corte territoriale, con sentenza emessa nel 2014, rigettava nuovamente la loro istanza dando conferma alla valutazione di non divisibilità dell'immobile.

La suddivisione del fabbricato in due unità immobiliari, secondo il progetto in atti, avrebbe determinato la realizzazione di un monocale di circa 33 mq in favore degli appellanti (superiore alla quota in natura ad essi spettante) mentre la porzione di fabbricato spettante ai coniugi convenuti in giudizio, sarebbe stata costituita dalla cantina, da un ambiente piano terra di circa mq.20, dall'intero primo piano e dal sottotetto non abitabile.

Tanto premesso i giudici dell'appello, avevano ritenuto non ammissibile la suindicata richiesta di divisione, considerato anche che il frazionamento immobiliare, pur nel rispetto della sagoma, destinazione d'uso e volumetria originaria, avrebbe dato luogo alla creazione di un organismo diverso da quello precedente, configurando dunque, un intervento di ristrutturazione edilizia richiedente permesso di costruire ai sensi del D.P.R. n. 380 del 2001, ex art. 3.

In altre parole, sarebbe stata la stessa la normativa urbanistica a non consentire la divisione dell'immobile in questione.

Il ricorso per Cassazione

Finita davanti ai giudici di legittimità, la vicenda veniva risolta con la cassazione della sentenza impugnata con rinvio alla corte di merito per un nuovo esame secondo i principi di diritto ivi indicati.

Il ricorso principale era articolato in due motivi.

Interessante risulta, in particolare, il secondo motivo con il quale i ricorrenti denunciavano l'errore commesso dai giudici dell'appello, per aver qualificato l'intervento richiesto per il frazionamento dell'immobile come "ristrutturazione", laddove, invece, in forza della L. n. 133 del 2014, esso costituiva semplice "restauro e risanamento" e dunque, non era necessario il rilascio del permesso a costruire, non essendovi un mutamento di destinazione d'uso.

In altre parole, a detta dei ricorrenti, l'intervento di frazionamento richiesto, sarebbe stato pienamente compatibile con la vigente normativa urbanistica.

E avevano ragione.

A tal proposito, i giudici della Cassazione, hanno ricordato che *"ciò che rileva ai fini della divisibilità o meno del bene non è tanto la necessità del permesso di costruire ai fini del frazionamento, nè la qualificazione dell'intervento edilizio come "ristrutturazione o mero "restauro conservativo", quanto la complessiva valutazione dell'intervento stesso in relazione alle caratteristiche dell'immobile oggetto di causa e la sua compatibilità con la disciplina urbanistica vigente, sia avuto riguardo alla normativa nazionale che ai regolamenti e strumenti urbanistici locali"*.

"Occorre inoltre accertare se, pur risultando il frazionamento giuridicamente possibile, le porzioni realizzabili siano suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento e non risultino gravate da servitù, pesi o limitazioni eccessive o sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero ed inoltre se la divisione richieda o meno opere complesse o di notevole costo".

Ed infine, l'ultimo consequenziale accertamento, concerne la seguente valutazione: *"se, alla luce della disciplina*

attualmente vigente (avuto riguardo sia alla legislazione nazionale che ai regolamenti e strumenti urbanistici locali), l'intervento edilizio necessario per la divisione del fabbricato, che risulta sottoposto a vincolo storico-monumentale, sia giuridicamente fattibile, in quanto pienamente compatibile con la suddetta normativa anche in considerazione del vincolo su indicato ed inoltre se il frazionamento possa essere utilmente realizzato senza compromissione del valore dell'intero edificio, nonché del godimento e del valore economico delle singole unità realizzabili".

Ebbene, nessuno dei predetti accertamenti era stato adeguatamente valorizzato dalla sentenza di merito.

Pertanto la sentenza andava cassata con rinvio per un nuovo giudizio di merito.

La redazione giuridica

Leggi anche:

[LE SANZIONI AMMINISTRATIVE NON SONO TRASMISSIBILI AGLI EREDI](#)