

Quadro Sinottico di talune fattispecie contrattuali divisorie immobiliari Formalità redazionali e trattamento fiscale

N.B. Il presente quadro sinottico, senza pretese di esaustività, costituisce solo parte dell'appendice al volume “*La divisione contrattuale. Profili civilistici e fiscali*”, Roma, 2015, curato dal medesimo autore del presente contributo.

Per le trattazioni di altre fattispecie qui non riportate, per talune esemplificazioni pratiche (anche in materia di masse plurime e conguagli, nonché per l'applicazione del 'prezzo-valore') e soprattutto per lo sviluppo dei principi logico-giuridici (civilistici e fiscali) afferenti al fenomeno divisorio contrattuale, si rinvia direttamente al volume.

di Adriano Pischetola

Note introduttive

- *Per atti divisionali senza conguagli si devono intendere quelli in cui la comunione trova origine in unico titolo o anche in più titoli, ma l'ultimo acquisto di quote derivi da successione a causa di morte (art. 34 TUR DPR n.131/86); i conguagli non devono essere superiori al 5% del valore della quota di diritto.*

- *Con le sigle “C.D.U.” e “A.P.E.” s'intendono rispettivamente il certificato di destinazione urbanistica (art. 30 del TU n.380/2001) e l'attestazione di prestazione energetica (art. 6 comma 3 d.lgs. n.192/2005 ove è previsto l'obbligo di inserimento - tra l'altro - negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso di apposita clausola contrattuale con la quale l'acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici nonché l'obbligo di allegazione al contratto di copia dell'attestato stesso).*

<i>Tipo di atto</i>	<i>Allegaz. C.D.U.</i>	<i>A.P.E.</i>	<i>Conformità. catastale</i>	<i>Trattamento fiscale</i>	<i>Condizioni Annotazioni Osservazioni</i>
Divisione avente ad oggetto fabbricati senza conguagli	No	No	Si	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp.Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	
Divisione avente ad oggetto terreni senza conguagli	Si	No	No	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp.Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	In caso di divisione ereditaria l'allegazione del C.d.u. non è richiesta (art. 30 10° comma TU n.380 del 2001)
Divisione di beni immobili urbani condomin. senza conguagli	No	No	Si	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp.Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	Ris. Ag. Entr. 16.11.2007 n.334/E: la divisione di parti comuni condominiali non integra la fattispecie delle 'masse plurime'
Divisione 'soggettivamente' parziale o 'stralcio quota' senza conguagli avente ad oggetto fabbricati ¹	No	No	Si	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp.Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	La base imponibile è data solo dal valore dei beni assegnati al condividente 'stralcio' (v. Cassaz. sez. I 17.12.1994 n.10857). V. anche Ris. 8 agosto 1992 n.350089

¹ Da notare che secondo parte della giurisprudenza (Comm. Tribut. I° grado Piacenza 26 novembre 1984 in *Comm. Trib. Centr.*, 1985, II 153), si è dinanzi ad una divisione totale (e quindi con base imponibile pari al valore dei beni assegnati e residui) laddove riguardi la maggioranza dei condividenti e/o i beni del maggior valore della massa dividenda, "venendosi così a costituire una nuova comunione".

<i>Tipo di atto</i>	<i>Allegaz. C.D.U.</i>	<i>A.P.E.</i>	<i>Conformità. catastale</i>	<i>Trattamento fiscale</i>	<i>Condizioni</i> <i>Annotazioni</i> <i>Osservazioni</i>
Assegnaz.ne in conto di futura divisione avente ad oggetto fabbricati ^{2 3} ed in assenza di conguagli	No	No	Si	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp. Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	Sarà opportuno dichiarare in modo espresso che al pareggiam.to delle quote si procederà in sede di divisione finale ⁴
Divisione 'soggettivam ente' parziale o 'stralcio quota' senza conguagli avente ad oggetto terreni ⁵	Si ⁶	No	No	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp. Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	La base imponibile è data solo dal valore dei beni assegnati al condividente 'stralcio' (Cassaz. sez. I 17.12.1994 n.10857; Ris. 8 agosto 1992 n.350089)
Assegnaz.ne in conto di futura divisione avente ad oggetto terreni ⁷ ed in assenza di conguagli	Si ⁸	No	No	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp. Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	Sarà opportuno dichiarare in modo espresso che al pareggiam.to delle quote si procederà in sede di divisione finale ⁹

² Anche in tal caso, come nella divisione parziale la base imponibile per la tassazione è data solo dal valore dei beni assegnati, ciò in quanto il pareggiamento delle quote avviene in sede di divisione definitiva e – a parte la sottrazione oggettiva dalla comunione del bene assegnato a vantaggio dell'assegnatario – la comunione stessa tra i compartecipi resta invariata.

³ Resta salva l'applicazione dell'imposta sugli eventuali conguagli che dovessero emergere in sede di divisione definitiva;

⁴ FORMICA, *Divisione nel diritto tributario, Digesto UTET 1990*, 102

⁵ Da notare che secondo parte della giurisprudenza (Comm. Trib. I° grado Piacenza 26 novembre 1984 in *Comm. Trib. Centr.*, 1985, II 153), si è dinanzi ad una divisione totale (e quindi con base imponibile pari al valore dei beni assegnati e residui) laddove riguardi la maggioranza dei condividenti e/o i beni del maggior valore della massa dividenda, "venendosi così a costituire una nuova comunione".

⁶ In caso di divisione ereditaria l'allegazione del C.d.u. non è richiesta (art. 30 10° comma TU n.380 del 2001).

⁷ Anche in tal caso, come nella divisione parziale la base imponibile per la tassazione è data solo dal valore dei beni assegnati, ciò in quanto il pareggiamento delle quote avviene in sede di divisione definitiva e – a parte la sottrazione oggettiva dalla comunione del bene assegnato a vantaggio dell'assegnatario – la comunione stessa tra i compartecipi resta invariata.

⁸ In caso di assegnazione in conto di futura divisione ereditaria l'allegazione del C.d.u. non è richiesta (art. 30 10° comma TU n.380 del 2001)

⁹ FORMICA, *Divisione nel diritto tributario, op. cit.*, 102

<i>Tipo di atto</i>	<i>Allegaz. C.D.U.</i>	<i>A.P.E.</i>	<i>Conformità. catastale</i>	<i>Trattamento fiscale</i>	<i>Condizioni</i> <i>Annotazioni</i> <i>Osservazioni</i>
Divisione 'oggettiv.nte' parziale senza conguagli avente ad oggetto fabbricati	No	No	Si	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp. Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	La base imponibile è data solo dal valore dei beni assegnati ai condividenti, i quali restano in comunione senza altre variazioni di quote e di diritti sui beni residui
Divisione 'oggettiv.nte' parziale senza conguagli avente ad oggetto terreni	Si ¹⁰	No	No	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp. Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	La base imponibile è data solo dal valore dei beni assegnati ai condividenti, i quali restano in comunione senza altre variazioni di quote e di diritti sui beni residui
'Concentraz. d'usufrutto' ¹¹ avente ad oggetto fabbricati senza conguagli	No	No	Si	<u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp. Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	Risoluz. n.240092 del 30.3.1983; Studio CNN del 19 aprile 1993 in CNN Strum. voce 0700, 10.1 (est. Friedmann-Monteleone)
'Concentraz. d'usufrutto' ¹² avente ad	Si ¹³	No	No	<u>Imp. Reg.</u> 1%	Risoluz. n.240092 del 30.3.1983; Studio CNN del 19 aprile 1993

¹⁰ In caso di divisione ereditaria l'allegazione del C.d.u. non è richiesta (art. 30 10° comma TU n.380 del 2001).

¹¹ E' l'ipotesi in cui un soggetto, già titolare dell'usufrutto pro-quota sul bene comune, diviene titolare esclusivo e per intero di un usufrutto su una porzione concreta del bene ('pars quanta') e nel contempo l'altro condividente diviene pieno proprietario della rimanente porzione della cosa (già comune), ipotesi qualificata dall'A.F. stessa come scioglimento di una 'comunione di diritti', avente mera efficacia dichiarativa e quindi soggetta solo all'aliquota prevista dall'art. 3 del TP1 del TUR A siffatta ipotesi si può affiancare quella in cui determinati soggetti, tutti comproprietari della cosa comune, nel libero esercizio dei loro autonomi poteri contrattuali addivengano alla decisione di attuare lo scioglimento della comunione attribuendo a taluno o a tutti diritti (in parte o in tutto) diversi da quelli già vantati sulla cosa comune. E' l'esempio tipico della divisione della cosa comune di comproprietà in parti eguali di Tizio e Caio e dell' "apporzionamento" in sede divisionale del diritto di usufrutto a favore di Tizio e della nuda proprietà a favore di Caio.

¹² E' l'ipotesi in cui un soggetto, già titolare dell'usufrutto pro-quota sul bene comune, diviene titolare esclusivo e per intero di un usufrutto su una porzione concreta del bene ('pars quanta') e nel contempo l'altro condividente diviene pieno proprietario della rimanente porzione della cosa (già comune), ipotesi qualificata dall'A.F. stessa come scioglimento di una 'comunione di diritti', avente mera efficacia dichiarativa e quindi soggetta solo all'aliquota prevista dall'art. 3 del TP1 del TUR A siffatta ipotesi si può affiancare quella in cui determinati soggetti, tutti comproprietari della cosa comune, nel libero esercizio dei loro autonomi poteri contrattuali addivengano alla decisione di attuare lo scioglimento della comunione attribuendo a taluno o a tutti diritti (in parte o in tutto) diversi da quelli già vantati sulla

<i>Tipo di atto</i>	<i>Allegaz. C.D.U.</i>	<i>A.P.E.</i>	<i>Conformità catastale</i>	<i>Trattamento fiscale</i>	<i>Condizioni Annotazioni Osservazioni</i>
oggetto terreni senza conguagli				<u>Imp.Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	in CNN Strum. voce 0700, 10.1 (est. Friedmann-Monteleone)
Divisione di fabbricato 'futuro' senza conguagli	No ¹⁴	No ¹⁵	No ¹⁶	<u>Opzione 'A'</u> <u>Imp. Reg.</u> 1% <u>Imp.Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00 <u>Opzione 'B'</u> <u>Imp.reg.</u> in misura fissa Euro 200,00 <u>Imp.ip.</u> Euro 200,00	L'opzione 'A' ¹⁸ richiede adesione a quella dottrina che ritiene possibile evidenziare presumibili valori 'attuali' delle porzioni dell'edificio a realizzarsi e oggetto di divisione; l'opzione 'B' ¹⁹ si fonda sulla possibilità di configurare l'ultimazione e la venuta ad esistenza del fabbricato quale 'condizione sospensiva legale' ²⁰

cosa comune. E' l'esempio tipico della divisione della cosa comune di comproprietà in parti eguali di Tizio e Caio e dell'apporzionamento in sede divisionale del diritto di usufrutto a favore di Tizio e della nuda proprietà a favore di Caio

¹³ In caso di divisione ereditaria l'allegazione del C.d.u. non è richiesta (art. 30 10° comma TU n.380 del 2001).

¹⁴ TRAPANI, *La circolazione giuridica dei terreni*, Milano, 2007, 178; in senso contrario PETRELLI, *Formulario notarile commentato*, Milano, 2001, 567 (note) che ritiene 'indispensabile' l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica;

¹⁵ L'esclusione degli obblighi in materia di a.p.e. peraltro in tal caso risulta evidente (salvo quanto si dirà in appresso in presenza di conguagli significativi e in presenza di profili latamente traslativi) se solo si considera che detta materia attiene agli edifici e che - ai sensi dell'art 2, c. 1, d.lgs. 192/2005 - per edificio si intende "un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti". Laddove è di palmare evidenza che nella fattispecie divisoria 'de qua' non esiste ancora alcuna struttura edificata.

¹⁶ Intuitivamente non trova applicazione la normativa in materia di conformità catastale trattandosi di un fabbricato non ancora 'esistente' (presupposto indefettibile per l'applicazione di quanto disposto di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 28.2.1985 n.52) ; tra l'altro si profila come impossibile la comparazione dei dati e delle planimetrie catastali (la cui presentazione richiede la ultimazione del fabbricato) con 'lo stato di fatto' di un oggetto ancora non esistente 'in rerum natura'.

<i>Tipo di atto</i>	<i>Allegaz. C.D.U.</i>	<i>A.P.E.</i>	<i>Conformità catastale</i>	<i>Trattamento fiscale</i>	<i>Condizioni Annotazioni Osservazioni</i>
				(salva la liquidazione successiva ¹⁷ delle imposte dovute)	
Divisione 'totale' avente ad oggetto fabbricati e/o terreni con conguagli ²¹	No (se oggetto sono solo fabbricati) Si (se oggetto sono terreni, tranne che siano di provenienza ereditaria ²²)	No ²³	Si (se oggetto sono fabbricati) No (se oggetto sono terreni)	<u>Imp. Reg.</u> 1% (sulla massa meno il conguaglio ²⁴ o comunque meno l'eccedenza) ²⁵ <u>Imp. Reg.</u> 2% o 9% o 12% solo sul	L'imposta di registro prevista per i trasferimenti è dovuta solo sul conguaglio o comunque sul valore eccedente quello della quota di diritto. ²⁶ Ovviamente le aliquote sono quelle relative al tipo di immobile (fabbricato e/o terreno) che risulti assegnato, e ferma restando la possibilità agev. 1° casa e 'prezzo-valore' per i fabbricati laddove ne

¹⁸ In dottrina in tal senso LANZILLOTTI-MAGURNO, *Il Notaio e le imposte indirette*, Roma, 1998, 287; FORMICA, *Divisione nel diritto tributario, op. cit.* 104 il quale peraltro ritiene plausibile dedurre dal valore 'attuale' degli immobili a realizzarsi il valore degli spazi che, per legge o per convenzione, costituiranno proprietà condominiale indivisibile fra tutti i condomini

¹⁹ PETRELLI, *Formulario notarile commentato, op. cit.* 567

²⁰ Sono evidenti peraltro le differenti ricadute di tipo fiscale dell'una o dell'altra soluzione. Ed invero nella prima opzione si potrebbe profilare il rischio di una valutazione dei beni oggetto di divisione sformati di qualunque rendita catastale - da parte dell'A.F. - diversa dai valori enunciati dalle parti e fondata sul reale valore di mercato degli immobili oggetto di assegnazione; nella seconda opzione potrebbe invece essere operativo il limite al potere di rettifica dei valori enunciati ai fini dell'applicazione dell'imposta 'ulteriore' se tali valori siano rispettosi dei criteri della cd. 'valutazione automatica' (tabellare) ex art. 52 commi 4 e 5 del TUR.

¹⁷ In questa seconda opzione l'assolvimento dell'imposta di registro proporzionale - 1% - sulla massa è differito al momento della denuncia ex art. 19 del TUR (in questa sede peraltro - ex art. 27 2° comma TUR - si provvederà a detrarre dall'imposta di registro dovuta secondo le norme vigenti al momento della formazione dell'atto quella pagata in sede di registrazione); analogamente quello relativo all'imposta catastale nella misura fissa di euro 200,00 è differito al momento della detta denuncia

²¹ Alla ipotesi della divisione con conguaglio (comma 2° art. 34 TUR) sono assimilate quella in cui comunque ad uno o più condividenti siano assegnate quote di fatto che eccedano quella di diritto (comma 1° art. 34) anche senza versamento di alcun conguaglio e quella in cui risulti che il valore dei beni assegnati 'determinato' ai sensi del'art. 52 del TUR sia superiore a quello dichiarato (comma 3° art. 34)

²² Ritiene infatti TRAPANI, nello *Studio CNN* n. 5453/C approvato dalla Commissione studi civilistici il 22 gennaio 2005, *La divisione ordinaria o comune e la divisione ereditaria: regola ed eccezione nella circolazione dei terreni*, in *Studi e Materiali* n.1/2005, 156-157 che: "In ipotesi in cui a soddisfazione della quota di un condividente siano dovuti dei conguagli, la divisione - qualora sia di tipo ereditario - non perde tale sua caratteristica. La determinazione contrattuale di un conguaglio tra i condividenti, infatti, non può trasformare la fattispecie in una sorta di negozio misto (divisione e compravendita), trattandosi semplicemente di una modalità di esecuzione dello scioglimento dei beni comuni".

²³ E' però da rilevare che sia necessario prestare ossequio integrale alla normativa in materia di attestazione di prestazione energetica - pur realizzando la fattispecie 'de qua' gli effetti tipici del fenomeno divisorio (scioglimento dello stato di comunione e apporzionamento) - laddove si possano ritenere sussistenti profili latamente traslativi - v. sul punto *La disciplina nazionale della certificazione energetica. Guida Operativa 2014 (Aggiornamento allo studio*

<i>Tipo di atto</i>	<i>Allegaz. C.D.U.</i>	<i>A.P.E.</i>	<i>Conformità. catastale</i>	<i>Trattamento fiscale</i>	<i>Condizioni</i> <i>Annotazioni</i> <i>Osservazioni</i>
				conguaglio o sulla parte eccedente con un minimo di euro 1000,00 <u>Imp. Ip. e Cat.</u> in misura di euro 50,00 cadauna <u>Imp.Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	ricorrano i presupposti.
Divisione soggettiv.te/ /oggettiv.te 'parziale' ²⁷ avente ad oggetto fabbricati e/o terreni con conguagli ²⁸	No (se oggetto sono solo fabbricati) Si (se oggetto sono terreni, tranne che siano di	No ³⁰	Si (se oggetto sono fabbricati) No (se oggetto sono terreni)	<u>Imp. Reg.</u> 1% (sulla massa meno il conguaglio ³¹ o meno l'eccedenza ³²) <u>Imp. Reg.</u>	Le osservazioni sono le medesime di quelle già fatte nell'ipotesi di divisione 'totale' con conguaglio cui si rimanda, tranne, ovviamente, per quanto concerne la base imponibile ³³ .

civilistico CNN n.675-2013/C) a cura di RIZZI pubblicata su *CNN Notizie* del 30 giugno 2014 n.123) ove si invoca "attenzione e cautelanel caso di divisioni con conguagli di importo particolarmente rilevante..."

²⁴ Talora la prassi di taluni uffici locali dell'Agenzia delle Entrate è orientata nel senso – erroneo – di attrarre a siffatta tassazione l'intera massa dividenda al lordo (e non al netto) del conguaglio

²⁵ L'imposta di reg. dell'1% è solo quella effettiva, scontando l'atto già la minima di euro 1000,00 per l'eccedenza.

²⁶ Alla ipotesi della divisione con conguaglio (comma 2° art. 34 TUR) sono assimilate quella in cui comunque ad uno o più condividenti siano assegnate quote di fatto che eccedano quella di diritto (comma 1° art. 34) anche senza versamento di alcun conguaglio e quella in cui risulti che il valore dei beni assegnati 'determinato' ai sensi del'art. 52 del TUR sia superiore a quello dichiarato (comma 3° art. 34)

²⁷ Da notare che, nella divisione 'soggettivamente' parziale, secondo parte della giurisprudenza (Comm. Tribut. I° grado Piacenza 26 novembre 1984 in *Comm. Trib. Centr.*, 1985, II 153), si è dinanzi ad una divisione totale (e quindi con base imponibile pari al valore sia dei beni assegnati che residui) laddove riguardi la maggioranza dei condividenti e/o i beni del maggior valore della massa dividenda, "venendosi così a costituire una nuova comunione".

²⁸ Alla ipotesi della divisione con conguaglio (comma 2° art. 34 TUR) sono assimilate quella in cui comunque ad uno o più condividenti siano assegnate quote di fatto che eccedano quella di diritto (comma 1° art. 34 1°) anche senza versamento di alcun conguaglio e quella in cui risulti che il valore dei beni assegnati 'determinato' ai sensi del'art. 52 del TUR sia superiore a quello dichiarato (comma 3° art. 34)

<i>Tipo di atto</i>	<i>Allegaz. C.D.U.</i>	<i>A.P.E.</i>	<i>Conformità. catastale</i>	<i>Trattamento fiscale</i>	<i>Condizioni</i> <i>Annotazioni</i> <i>Osservazioni</i>
	provenienza ereditaria ²⁹⁾			2% o 9% o 12% solo sul conguaglio o sulla parte eccedente con un minimo di euro 1000,00 <u>Imp. Ip. e Cat.</u> in misura di euro 50,00 cadauna <u>Imp.Ip.</u> Euro 200,00 <u>Imp. Cat.</u> Euro 200,00	

...

³⁰ E' però da rilevare che sia necessario prestare ossequio integrale alla normativa in materia di attestazione di prestazione energetica – pur realizzando la fattispecie ‘de qua’ gli effetti tipici del fenomeno divisorio (scioglimento dello stato di comunione e apporzionamento) – laddove si possano ritenere sussistenti profili latamente traslativi - v. sul punto *La disciplina nazionale della certificazione energetica. Guida Operativa 2014 (Aggiornamento allo studio civilistico CNN n.675-2013/C)* a cura di RIZZI pubblicata su *CNN Notizie* del 30 giugno 2014 n.123) ove si invoca “attenzione e cautelanel caso di divisioni con conguagli di importo particolarmente rilevante, sì che l'operazione appaia più correttamente qualificabile come divisione parziale (cd. stralcio quota) con collegata cessione di quota (piuttosto che come divisione con conguagli)”

³¹ Talora la prassi di taluni uffici locali dell’Agenzia delle Entrate è orientata nel senso – erroneo – di attrarre a siffatta tassazione l’intera massa dividenda al lordo (e non al netto) del conguaglio

³² L'imposta di reg. dell'1% è solo quella effettiva, scontando l'atto già la minima di euro 1000,00 per l'eccedenza

³³ All’uopo si precisa che in caso di divisione ‘oggettivamente’ parziale la base imponibile è data solo dal valore dei beni assegnati al dividendo ‘stralciato’ (Cassaz. sez. I 17.12.1994 n.10857; anche Ris. 8 agosto 1992 n.350089); così come nell’ipotesi di divisione ‘oggettivamente’ parziale la base imponibile è data solo dal valore dei beni effettivamente assegnati ai dividendi, i quali restano in comunione senza altre variazioni di quote e di diritti per quanto concerne i beni residui

²⁹ Ritiene infatti TRAPANI, nello *Studio CNN n. 5453/C* approvato dalla Commissione studi civilistici il 22 gennaio 2005, *La divisione ordinaria o comune e la divisione ereditaria: regola ed eccezione nella circolazione dei terreni*, in *Studi e Materiali* n.1/2005, 156-157 che: "In ipotesi in cui a soddisfazione della quota di un dividendo siano dovuti dei conguagli, la divisione - qualora sia di tipo ereditario - non perde tale sua caratteristica. La determinazione contrattuale di un conguaglio tra i dividendi, infatti, non può trasformare la fattispecie in una sorta di negozio misto (divisione e compravendita), trattandosi semplicemente di una modalità di esecuzione dello scioglimento dei beni comuni".

