

DIVISIONE DI UN BENE IMMOBILE COSTITUITO IN COMPENDIO UNICO LIMITATAMENTE AD UNA QUOTA IDEALE

Essendo stato richiesto di ricevere un atto di divisione di un bene immobile, costituito in compendio unico limitatamente alla quota ideale di un sesto (1/6) dell'intero, si chiede di conoscere se sia possibile addivenire alla divisione in questione.

Rispetto al quesito sollevato bisogna fin da subito precisare che suscita perplessità, ora in letteratura ora ad avviso di questo Ufficio Studi, la possibilità di costituire in compendio unico una quota ideale di comproprietà.

Tale perplessità si à ancora in particolare ad una nota precedente di questo Ufficio (nota n. 51/2012, est.ri A. Ruotolo e S. Metallo), nella quale, tra l'altro, si chiedeva di sapere se fosse possibile costituire in compendio unico (generale o montano) la quota di comproprietà di un terreno. Rispetto a tale questione, il predetto Ufficio rilevava che: «Vari sono gli indici testuali che fanno ritenere che la proprietà sia il presupposto per costituire in compendio unico un terreno agricolo, specie nella disciplina contenuta nell'art. 5-bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 (compendio unico "generale"); disciplina nella quale il riferimento alla proprietà è ad esempio contenuto nella norma che consente di integrare il compendio con terreni e pertinenze preposseduti, specificando che il possesso è "a titolo di proprietà" (comma 11-ter); o nella previsione per cui "La costituzione di compendio unico può avvenire anche in riferimento a terreni agricoli e relative pertinenze già di proprietà della parte, mediante dichiarazione unilaterale del proprietario resa innanzi a notaio nelle forme dell'atto pubblico" (comma 11-quater).

Ora, la costituzione in compendio unico di un terreno vale ad imprimere allo stesso un vincolo (non interessa se contestuale al trasferimento o posticipato al momento del raggiungimento del "livello minimo di redditività") di indivisibilità ed al contempo di destinazione che presuppone, nel caso di comproprietà del terreno, il consenso di tutti i comunisti, secondo gli artt. 1102 e ss., c.c.

In particolare, l'art. 1103, nell'inibire al partecipante di disporre oltre il limite della sua quota, preclude che il singolo comunista possa costituire in compendio l'intero terreno. Si verrebbe, infatti, ad imporre per dieci anni un vincolo di indivisibilità (pubblicistico la cui violazione, almeno per il compendio generale, è sanzionata con la nullità) destinato certamente a prevalere sul diritto (privatistico) di ciascun partecipante di domandare in qualsiasi tempo la divisione della cosa comune.

Si potrebbe allora ipotizzare che il singolo comunista costituisca nel compendio la propria quota (ideale) di comproprietà. Ma, anche qui, poiché il compendio unico presuppone il raggiungimento del "livello minimo di redditività", e cioè di una determinata estensione, tale ricostruzione appare incompatibile con la natura dell'istituto, poiché la permanenza del vincolo sarebbe condizionata alla definitiva attribuzione di una superficie identica a quella vincolata.

In definitiva, appare necessario far precedere la divisione del terreno alla sua costituzione in compendio unico.

Quanto sopra vale per il compendio unico "generale". Ma non diversamente sembra doversi concludere per quello dei territori montani, benché la sua divisione non dia luogo a violazione di norma imperativa (manca la sanzione civilistica della nullità) ma produca soltanto conseguenze sul piano economico (pagamento delle imposte non pagate, degli interessi e maggiori imposte pari al 50% di quelle dovute). Ciò in quanto risulta anche qui difficilmente conciliabile il conferimento di una quota ideale di terreno in comproprietà nel compendio, in considerazione che questo comunque dovrà rapportarsi ad una della superficie minima indivisibile la cui estensione viene determinata dalle Regioni ai sensi del comma 6 dell'art. 5-bis della legge 97/1994».

In aggiunta a quanto precede si rinvia in dottrina a G. Petrelli, *Le così dette successioni legittime anomale*, in *Formulario notarile commentato*, G. Bonilini (diretto da), vol. VII, t. II, Milano, 2011, p. 1744, dove, oltre a riferire le perplessità pure sollevate da taluni interpreti, parrebbe ammettersi la costituzione in compendio unico di un bene immobile in comproprietà purché unitariamente considerato.

Federica Tresca e Antonio Musto