

Divisione ereditaria - Pluralità di titoli di comproprietà - Unica divisione - Possibilità - Criteri.

Nel caso di divisione di beni oggetto di comproprietà provenienti da titoli diversi e, quindi, appartenenti a diverse comunioni, è possibile procedere ad un'unica divisione invece che a tante divisioni quante sono le masse solo con il consenso di tutte le parti, consenso che non può risultare da una manifestazione tacita o da un semplice comportamento processuale non oppositivo avverso la domanda di divisione unitaria, ma deve realizzarsi in uno specifico e apposito negozio giuridico da cui evincere in modo inequivocabile tale comune volontà ().*

Cass., Sez. II civ., 6 febbraio 2009, n. 3029; Pres. L.A. Rovelli; Rel. V. Mazzacane.

(*) IL NEGOZIO DI MESSA IN COMUNIONE NELLO SCIoglimento DELLE MASSE PLURIME

Sommario: 1. Introduzione. - 2. Le masse plurime. Un breve *excursus* storico ed alcune eccezioni all'operare del principio. - 3. Il negozio di messa in comunione. Preunificazione delle masse quale operazione propedeutica alla divisione ed agevolatrice della stessa. - 4. Casi di messa in comunione a scopo di godimento.

1. Introduzione

La Corte di cassazione, con la sentenza in epigrafe, è tornata ad occuparsi del c.d. negozio di messa in comunione ovvero sia di quel contratto con il quale due o più soggetti, compartecipi di diverse comunioni aventi titoli diversi, provvedono ad unificare le masse in una sola, in modo da poter procedere ad un'unica divisione – avente, secondo la giurisprudenza consolidata e parte consistente della dottrina, natura dichiarativa – anziché a tante divisioni per quanti sono i titoli oppure ad un negozio formalmente divisorio, ma sostanzialmente permutativo.

Il Supremo Collegio sostiene che il conferimento delle varie comunioni in un'unica grande massa richiede il consenso di tutte le parti. Tale asserito

(*Omissis*) - *Svolgimento del processo.* - Con atto di citazione notificato il 30 aprile 1981 ... conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Firenze la sorella ... e la madre ... chiedendo lo scioglimento della comunione sussistente tra le parti relativa a beni immobili e mobili loro pervenuti per successione da ... (padre di ... e marito di ...) deceduta il ..., e da ... (fratello di ... e ... e figlio di ...) deceduto il

Le convenute si costituivano in giudizio non opponendosi alla domanda, e chiedendo espressamente che nella divisione fosse ricompresa anche l'azienda alberghiera Hotel ..., sita in due degli immobili di proprietà comuni posti in ..., azienda pure in proprietà tra le parti in causa.

Per effetto del decesso in data 31 luglio 1984 della ... con devoluzione testamentaria del suo patrimonio ai figli ... per la sola quota di legittima ed a ... per il residuo, la causa di divisione proseguiva tra questi ultimi.

A seguito della proposizione da parte ... d'innanzi allo stesso Tribunale di una domanda nei confronti della sorella ... per l'accertamento del proprio asserito diritto di proprietà esclusiva sull'azienda alberghiera Hotel ..., la causa di divisione veniva sospesa con ordinanza del 21 giugno 1985.

All'esito del decesso in data 4 luglio 1989 ..., si costituiva in giudizio quale suo erede universale il nipote ..., figlio del fratello

Successivamente su istanza di ... l'ordinanza di sospensione suddetta era stata revocata e, nel prosieguo del giudizio, il Giudice istruttore aveva stralciato dagli accertamenti peritali disposti in ordine alla consistenza ed al valore dei beni da dividere l'azienda alberghiera Hotel

Con sentenza del 15 novembre 2000 il Tribunale adito attribuiva a ... i beni immobili indicati dal C.T.U. come il palazzo ed il Portico oltre ai beni mobili facenti parte del lotto ..., a ... i beni immobili indicati dal C.T.U. come parte residua ed i beni mobili compresi nel lotto ...,

appare ovvio, essendo la regola unanimistica coesenziale alla negoziabilità. Aggiunge, poi, la Cassazione che tale volontà non potrebbe risultare da semplici comportamenti concludenti o da manifestazioni tacite, essendo, invece, necessario un apposito negozio giuridico, da cui essa si possa evincere in modo inequivocabile. Tutto ciò implica che, qualora nelle masse di provenienza fossero presenti beni immobili, l'unificazione di esse in un'unica comunione richiederebbe la forma scritta, ex art. 1350, n. 3 c.c..

In questo suo argomentare, la Cassazione si è conformata ad alcuni precedenti (1) di legittimità e di merito che costituiscono, ormai, un indirizzo compatto ed unitario.

Nella fattispecie, la Cassazione affronta un caso di divisione giudiziale, ma le conclusioni cui essa giunge non cambierebbero se la divisione fosse con-

(1) Cass. 15 maggio 1992, n. 5798, in *Rep. Foro It.*, 1992, voce "Divisione", n. 22 e in *Arch. Civ.*, 1992, p. 1049; Cass. 8 maggio 1981, n. 3014, in questa *Rivista*, 1981, pp. 223 e ss.; Cass. 21 maggio 1979, n. 2937, in *Riv. Not.*, 1979, p. 1494; App. Bari 28 marzo 1952, in *Foro Pad.*, 1952, p. 833.

Si riporta, di seguito, il testo delle massime.

Cass. 15 maggio 1992, n. 5798: "Nel caso di divisioni di beni in godimento comune provenienti da titoli diversi e, perciò, appartenenti a distinte comunioni, è possibile procedere ad una sola divisione, piuttosto che a tante divisioni per quante sono le masse, solo se tutte le parti vi consentano con un atto che, risolvendosi nel conferimento delle singole comunioni in una comunione unica, non può risultare da manifestazione tacita di volontà o dal mero comportamento negativo di chi si oppone alla domanda giudiziale di divisione unica di tutti i beni delle diverse masse, ma deve materializzarsi in un negozio specifico che, se ha per oggetto beni immobili, deve rivestire la forma scritta ad substantiam, perché rientrante tra quelli previsti dall'art. 1350 c.c..".

Cass. 8 maggio 1981, n. 3014: "Soltanto una chiara volontà delle parti, diretta alla formazione di un'unica massa di beni in comunione provenienti da titoli diversi potrebbe eliminare le conseguenze di quel principio."

poneva a carico di ... l'obbligo di pagare la somma di L. 8.401.900 a ... quale conguaglio, e disponeva come da separata ordinanza per la prosecuzione del giudizio.

Proposto gravame da parte di ... cui resisteva ... che proponeva appello incidentale la Corte d'appello di Firenze con ordinanza del 7 ottobre 2004 disponeva la sospensione del giudizio fino alla definizione della controversia pendente tra le parti davanti al Tribunale di Firenze per la determinazione delle quote di proprietà comuni sull'azienda alberghiera denominata Hotel

A seguito di ricorso per regolamento di competenza proposto da ... avverso tale ordinanza la Corte di cassazione con ordinanza del 7 marzo 2005, in accoglimento del ricorso, cassava il provvedimento impugnato fissando per la riassunzione della causa il termine di sei mesi dalla comunicazione dell'ordinanza stessa.

All'esito di un ricorso ... per la prosecuzione del giudizio, la Corte d'appello di Firenze con sentenza del 12 gennaio 2007 ha rigettato entrambi gli appelli.

Per la cassazione di tale sentenza ... ha proposto un ricorso basato su sei motivi cui ... ha resistito con controricorso proponendo altresì ricorso incidentale condizionato affidato ad un unico motivo cui ... ha resistito con controricorso; entrambe le parti hanno successivamente depositato delle memorie.

Motivi della decisione – Preliminarmente deve procedersi alla riunione dei ricorsi in quanto proposti contro la medesima sentenza.

Venendo all'esame del ricorso principale, deve anzitutto essere esaminata l'eccezione di inammissibilità di tutti i motivi ex art. 366 bis c.p.c., (applicabile "ratione temporis" al presente ricorso avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze pubblicata il 12 gennaio 2007) proposta da ... sia per mancata enunciazione della regola di giudizio cui il Giudice d'appello non si sarebbe attenuto sia per la mancata indicazione del fatto controverso in relazione al quale si è dedotto il vizio di motivazione.

trattuale, essendo identici l'istituto interessato ed i principi di diritto coinvolti. Il fenomeno divisorio è, infatti, unico e comprende sia la divisione negoziale sia quella giudiziale. Le due forme di divisione, pur differendo nell'iter procedimentale, sono caratterizzate dall'identità della disciplina sostanziale.

Scopo della presente nota è, dapprima, l'illustrazione del fenomeno delle masse plurime, del suo affermarsi storico e delle eccezioni al suo operare. Successivamente, sarà esaminato il negozio di messa in comunione finalizzato allo scioglimento delle masse plurime, per, poi, effettuare una breve rassegna di alcune tipologie di messa in comunione a scopo di godimento.

2. *Le masse plurime. Un breve excursus storico ed alcune eccezioni all'operare del principio*

Il fenomeno delle masse plurime, come si è sopra accennato, presuppone che due o più soggetti siano titolari di vari beni collocati, non in una, ma in più

Cass. 21 maggio 1979, n. 2937: "Nell'ipotesi di più masse costituite da beni immobili, perché i partecipanti alla comunione di ogni massa possano unificarle con conseguenti reciproci trasferimenti nelle rispettive partecipazioni, è richiesta la forma scritta ad substantiam, a norma dell'art. 1350, n. 3 c.c., secondo cui i contratti che costituiscono la comunione di diritti attinenti alla proprietà, all'usufrutto, ecc., di beni immobili devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata a pena di nullità, rilevabile d'ufficio; ne consegue che, per l'unificazione delle predette comunioni, non può valere né la domanda giudiziale per la divisione simultanea dei beni, né la gestione comune delle masse mediante la loro locazione per un unico canone a un solo conduttore, né altra forma di scopi diversi da quelli della formazione di un'unica massa."

App. Bari 28 marzo 1952: "Se è vero che i coeredi possono formare di più eredità una sola massa e ripartire questa nelle proporzioni in cui sono rispettivamente eredi, in quanto tale

L'eccezione deve essere disattesa sotto entrambi i suddetti profili, posto che da un lato tutti i motivi di ricorso con i quali è stata denunciata una violazione di legge sono seguiti da uno specifico quesito di diritto, e dall'altro tutti i motivi con i quali è stato dedotto un vizio di motivazione contengono una chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, ovvero delle ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione.

Ciò premesso, si rileva che il ricorrente principale, deducendo violazione dell'art. 713 c.c., e segg., art. 1100 c.c. e segg., art. 1116 c.c., art. 1350 c.c. n. 3 e n. 11, nonché omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, censura la sentenza impugnata per aver respinto il motivo di appello formulato dall'esponente concernente la richiesta di procedere ad una unitaria divisione di tutti i beni in proprietà tra le parti, compresa quindi l'azienda Hotel ..., avendo ritenuto che, trattandosi di due masse ereditarie distinte, in quanto tale azienda non era mai entrata a far parte del patrimonio ereditario ... e di ..., dovevano essere condivise in proposito le motivazioni con le quali il Tribunale aveva escluso di potersi procedere ad un'unica divisione.

... assume che, a prescindere dal rilievo che il titolo di provenienza dell'azienda suddetta non era ereditario ma era costituito da un'atto di acquisto "*inter vivos*", il Giudice d'Appello non ha considerato che anche il fabbricato sito in ..., non proveniva dalla eredità di ... ed ..., essendo stato acquistato ... con atto del 24 settembre 1962, cosicché, in presenza di tre distinte comunioni, in applicazione del principio di diritto cui la Corte territoriale si è richiamata si sarebbe dovuto procedere a tre distinte divisioni, mentre in realtà il suddetto fabbricato era stato ricompreso nell'ambito della divisione ereditaria ed aveva concorso come un "complemento del Palazzo" alla formazione del lotto assegnato all'esponente, pur in mancanza di un atto scritto "*ad substantiam*" contenente l'accordo delle parti di procedere ad una divisione unica che comprendesse anche detti immobili.

comunioni, originate da diversi titoli di acquisto. Secondo la pronuncia a Sezioni Unite del 18 ottobre 1961, n. 2224 (2), infatti, poiché la comunione è regolata dalla legge o dal titolo (art. 1100 c.c.), la presenza di titoli diversi non può che significare l'esistenza di una molteplicità di comunioni. La sentenza citata, pur non essendo la prima in materia, ha costituito un punto di partenza ed un saldo fondamento dogmatico per il consolidarsi di un orientamento giurisprudenziale e dottrinario del tutto univoco (3).

La situazione, però, non è sempre stata questa e, infatti, una Normale del 1880 (4) stabiliva che, pur in presenza di beni pervenuti in epoche e per titoli diversi, si sarebbe avuta un'unica comunione, con tutto ciò che ne sarebbe

atto non è contrario alla legge, al buon costume e all'ordine pubblico, ed evita il dispendio di più divisioni, è altrettanto vero che per tale divisione amichevole occorre il consenso di tutti i coeredi, non essendo possibile una convenzione obbligatoria se tutti non sono d'accordo."

(2) Cass. S.U. 18 ottobre 1961, n. 2224, in *Giust. Civ.*, 1962, I, pp. 760 e ss. ed in *Riv. Giur. Ed.*, 1962, pp. 28 e ss.

(3) Cass. 15 maggio 1992, n. 5798, *loc. cit.*; Cass. 30 marzo 1985, n. 2231; Cass. 8 maggio 1981, n. 3014, *loc. cit.*; Cass. 21 maggio 1979, n. 2937, *loc. cit.*; Cass. 7 novembre 1977, n. 4740, in *Giur. It.*, 1978, p. I, sez. I, pp. 254 e s.; Cass. 17 gennaio 1975, n. 194; Cass. 30 ottobre 1974, n. 3331; Cass. 24 gennaio 1973, n. 223; Cass. 18 ottobre 1972, n. 3116; Cass. 20 dicembre 1963, n. 3196; Cass. 29 luglio 1941, in *Settimana Cass.*, 1942, pp. 77 e s.

A.D. Candian, Voce "Masse ereditaria", in *Dig. Disc. Priv.*, Sez. Civ., Torino, 1994, pp. 216 e s.; P. Carusi, *Le divisioni*, Torino, 1978, pp. 77 e ss.; A. Cevaro, *Il nuovo trattamento tributario della «divisione» di masse plurime*, in *Riv. Not.*, 1986, pp. 1124 e ss.; G. De Cesare e T. Gaeta, *La divisione ereditaria*, in *Subsestioni e donazioni*, a cura di P. Rescigno, Vol. II, Padova, 1994, p. 22; G. Petrelli, *Formulario notarile commentato*, Vol. II, Milano, 2001, p. 581.

(4) Circolare del Ministero delle Finanze del 1 marzo 1880, pubblicata nel Bollettino ufficiale Direzione generale Demanio e Tasse, alla Normale 31.

... quindi, nel formulare il quesito di diritto, chiede se sia ravvisabile violazione o falsa applicazione delle norme sopra richiamate allorché si proceda ad un'unica divisione di più beni immobili provenienti da titoli diversi in difetto di un atto scritto tra le parti sottoscritto secondo la forma "ad substantiam" di cui all'art. 1350 c.c., n. 3, che esprima la loro volontà per una divisione unitaria di una configurata unitaria comunione.

Il ricorrente principale poi ribadisce l'omessa motivazione della sentenza impugnata con riguardo al fatto, rilevante e decisivo proprio alla luce del principio del quale la Corte territoriale ha contraddittoriamente sostenuto di volere fare applicazione, che l'immobile di via ... proveniva da un titolo diverso rispetto alla successione ... ed

Con il secondo motivo il ricorrente principale, denunciando violazione dell'art. 713 c.c. e segg., art. 1100 c.c. e segg., art. 1116 c.c., art. 1350 c.c. nn. 3 e 11 in rapporto all'art. 2555 c.c., nonché omessa contraddittoria ed insufficiente motivazione su punto decisivo della controversia, censura la sentenza impugnata per aver escluso che la divisione dei beni in comunione tra le parti potesse avvenire in maniera unitaria, comprendendovi quindi anche l'azienda Hotel

... assume che tale statuizione non ha considerato il comportamento delle parti - ed in particolare quello tenuto da ... che per molti anni dalla introduzione della presente controversia non aveva sollevato contestazioni in proposito - dal quale era emersa una palese indicazione di una intesa dei conviventi volta a ricomprendere nei beni da dividere anche l'azienda Hotel ... ed a procedere ad un'unica divisione.

Inoltre al ricorrente principale rileva che dal "preliminare di divisione" del marzo 1983 sottoscritto da ... e da ... e dalla successiva lettera del 14 marzo 1983 firmata da quest'ultimo risultava non solo il riconoscimento che l'azienda suddetta costituiva un bene comune fittiziamente intestato al solo ..., ma anche la volontà di questi secondo cui, in caso di mancata conclusione di una divisione amichevole, in conformità delle indicazioni di cui al suddetto proget-

conseguito in ambito fiscale. All'interno dell'unica comunione così formata, "è lecito ai conviventi spaziare tanto da poter assegnare ad uno di loro la sua quota con una qualunque delle cose comuni, senza che ne possa derivare mutato il carattere della divisione e da dichiarativa diventare per ciò attributiva". A partire dall'ultimo ventennio del diciannovesimo secolo fino a circa la metà del successivo, quindi, il concetto di masse plurime rimase latente, rilevando di più l'appartenenza dei beni agli stessi soggetti che la provenienza degli stessi da diversi titoli. L'esistenza della Normale condizionò fortemente la giurisprudenza dell'epoca (5) e la dottrina anche recente (6).

Il *revirement* era, però, questione di poco tempo e, infatti, intorno alla metà del ventesimo secolo e, precisamente, nel 1947, una sentenza della Cassazione (7) stabilì che, in caso di presenza di titoli diversi, non si sarebbe formata una sola comunione, ma tante comunioni per quanti erano i titoli. L'unica eccezione era, in quella sede, individuata nella presenza di più titoli, intercorrenti fra i medesimi soggetti e riguardanti determinati beni, per le stesse quo-

(5) Cfr. p.es., Cass. 27 aprile 1881, in Normale n. 12, 1882.

(6) G. Branca, *Comunione. Condominio degli edifici*, artt. 1100-1139, in *Commentario al codice civile*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, Bologna - Roma, 1982, pp. 39 e s., il quale afferma: "Ma la pluralità degli atti d'acquisto non si deve confondere col rapporto che ne deriva: il rapporto che ne deriva fra le stesse persone è uno: infatti è lo stesso gruppo che, avendo in comune un bene, ne acquista un altro con la conseguenza che aumenta la massa dei beni appartenenti in comunione." Tale teoria pare, però, derivare da quella che attribuisce soggettività giuridica alla comunione. E. Ferrari, *Osservazioni sulle c.d. masse plurime*, in *Rolandino*, 1970, pp. 13 e s.

(7) Cass. 30 agosto 1947, n. 1556, in *Riv. Leg. Fisc.*, 1947, p. 377, n. 18429 ed in *Giur. Impr. Dir.*, 1949, n. 87, col. 364.

to, la divisione non avrebbe potuto effettuarsi "che giudizialmente procedendosi nella causa in corso" (comprendendovi anche l'azienda alberghiera Hotel ..., causa che si identificava con la presente controversia).

..., nel formulare il quesito di diritto, chiede se sia ravvisabile violazione o falsa applicazione delle norme sopra enunciate allorché si escluda la possibilità di procedere ad un'unica divisione di beni provenienti da titoli diversi in presenza di un comportamento delle parti e di documenti scritti da cui si tragga inequivocabile indizio di una loro volontà negoziale di procedere ad una divisione unitaria con conferimento del bene aziendale, successivamente pervenuto in comunione per atto di compravendita, alla preesistente comunione ereditaria.

Il ricorrente principale infine ribadisce il vizio di motivazione in riferimento a tutte le circostanze di fatto allegare dall'appellante a sostegno del suo assunto.

Le enunciate censure, da esaminare contestualmente in quanto connesse, attenendo entrambi alla mancata inclusione dell'azienda Hotel ... nell'ambito di un unico progetto divisionale, devono essere disattese.

Con specifico riferimento al primo motivo, si deve rilevare che le argomentazioni ivi espresse e la formulazione del principio di diritto, relative alla inclusione, nell'ambito del progetto divisionale predisposto, anche di un immobile, ovvero l'edificio di via ..., proveniente da titolo non ereditario in difetto di un atto scritto di accordo tra le parti, presuppongono la pregressa impugnazione sotto tale specifico profilo della sentenza di primo piano che aveva assegnato tale bene a ..., come dedotto dallo stesso ricorrente principale; tale censura invece non risulta essere stata sollevata dinanzi al Giudice d'appello, cosicché in proposito si è formato il giudicato; pertanto il quesito di diritto al riguardo formulato è inconferente.

Con riguardo poi al secondo motivo, si osserva che la sentenza impugnata, conformemente al Giudice di primo grado, ha rilevato che si era in presenza di due masse ereditarie distinte,

te. L'uguaglianza delle quote avrebbe, quindi, reso unica la massa malgrado la presenza della pluralità dei titoli.

Tale eccezione non incontrò il favore della giurisprudenza successiva (8) che la contestò, ribadendo, invece, con crescente vigore, il concetto delle masse plurime.

Il contrasto giurisprudenziale sollecitò l'intervento delle Sezioni Unite che, con la sopra citata sentenza del 18 ottobre 1961, n. 2224, affermarono che la presenza di più titoli darebbe vita ad una pluralità di comunioni, all'interno delle quali andrebbe risolto il problema distributivo andrebbe risolto con altrettante divisioni. Ciascun compartecipe, infatti, "*non vanta sulla totalità dei beni un diritto corrispondente alla somma delle singole frazioni, che gli derivano dai vari atti o fatti costitutivi, ma tanti diritti, ciascuno per la quota corrispondente ad ogni titolo e relativo ai beni col titolo medesimo acquistati*" (9). Qualora ad un condividente fossero assegnati beni in eccedenza rispetto alla sua quota in ciascuna massa oppure, su una sola massa, la somma delle singole frazioni di diritti che gli spettano rispetto alle singole masse, si avrebbe, nel primo caso, una cessione e, nel secondo, una permuta (10). Tutto ciò sarebbe valido anche per il caso in cui le quote all'interno dei vari titoli fossero uguali, a differenza di quanto si sostenne nel precedente del 1947 sopra citato (11).

(8) Cass. 30 ottobre 1959, n. 3189.

(9) Cass. S.U. 18 ottobre 1961, n. 2224, in *Giust. Civ.*, cit., p. 763.

(10) Cass. S.U. 18 ottobre 1961, n. 2224, in *Giust. Civ.*, cit., p. 763. In dottrina, C. Giannattasio, *Delle successioni*, Torino, 1980, p. 61.

(11) Cass. S.U. 18 ottobre 1961, n. 2224, in *Giust. Civ.*, cit., p. 764.

in quanto l'azienda suddetta non era mai entrata a far parte del patrimonio ereditario ... o di ..., con la conseguenza che la divisione non poteva avvenire in maniera unitaria, anche se tra le due divisioni vi era una evidente correlazione.

Tale principio è corretto perché, qualora i beni comuni provengano da titoli diversi, non si realizza un'unica comunione, ma tante comunioni quanti sono i titoli di provenienza dei beni, corrispondendo quindi alla pluralità di titoli una pluralità di masse, ciascuna delle quali costituisce una entità patrimoniale a sè stante; cosicché, in caso di divisione dei beni, deve procedersi a tante divisioni quante sono le masse.

È pur vero che il principio ora enunciato può essere derogato, ma a tal fine occorre il consenso di tutti i condividenti al conferimento di tutte le masse in una sola: tuttavia tale consenso, risolvendosi in un atto di conferimento delle singole comunioni in una comunione unica, non può ritenersi attuato tramite il mero comportamento negativo di chi si limiti a non opporsi ad una domanda di divisione unica di tutti i beni ancorché provenienti da masse diverse, ma deve materializzarsi in un negozio ad "hoc" che, se ha per oggetto beni immobili, deve rivestire la forma scritta "ad substantiam" (Cass. 15 maggio 1992, n. 5798).

Orbene alla luce di tale orientamento del tutto condivisibile è evidente che nessuna rilevanza può essere attribuita nella fattispecie all'asserito comportamento processuale da parte ... di non opposizione alla inclusione in un unico progetto divisionale dell'azienda suddetta.

Nè a diversa conclusione può giungersi alla luce del menzionato "preliminare di divisione" e della successiva lettera ... dell'4 marzo 1983, posto che il contenuto di tale documento come riportato nel ricorso principale, evidenziando possibili intese tra le parti circa una amichevole divisione nonché il generico proposito ... – in caso di mancato scioglimento da parte ... della riserva circa la sua adesione al progetto divisionale – di procedere alla divisione ereditaria "nella causa in corso" non configurava il necessario requisito costituito da un negozio giuridico in cui le parti in maniera inequivocabile avessero manifestato la loro volontà di per-

Il principio delle masse plurime conosce, tuttavia, delle attenuazioni. La più importante di queste è che non si ritengono esistenti più titoli in caso di avvicendamenti soggettivi nella titolarità delle singole quote (12), in quanto il successore – a titolo universale o particolare – subentrerebbe nella stessa posizione del suo dante causa, senza che il trasferimento possa in qualche modo inficiare l'unicità dell'originario titolo. Di conseguenza, se due persone fossero proprietarie di alcuni beni in forza di un unico titolo ed una di queste alienasse la sua quota per atto tra vivi o la trasmettesse *mortis causa* ad un altro soggetto, tale avvicendamento comporterebbe un semplice subentro dell'acquirente nell'originaria ed unica comunione e non il moltiplicarsi delle masse.

Un'altra eccezione è stata ravvisata nell'acquisto, in tempi diversi, di più quote degli stessi beni, contro uno stesso dante causa ed a favore dei medesimi acquirenti (13).

(12) Comm. Trib. Prov. Pesaro 28 maggio 2008, n. 82, in *Notariato*, 2009, 3, p. 292; Comm. Trib. Prov. Pesaro 15 maggio 2007, nn. 95 e 96; G. Aversano, *La costituzione contrattuale della comunione. Lo scopo di godimento e le masse plurime*, Napoli, 2005, p. 143; A. Busani, *L'imposta di registro*, Milano, 2009, pp. 836 e ss.; F. Busoni, *Il problema delle masse plurime*, in *Nuova Giur. Civ. Comm.*, 2000, p. II, p. 27; A. Cevaro, *op. cit.*, pp. 1126 e ss.; F. Formica, *Applicabilità del principio delle masse plurime*, *Studio n. 45/2002/T*; S. Lanzillotti e F. Magurno, *Il notaio e le imposte indirette*, Roma, 2004, p. 98; G. Mancinelli, *Cessione di quote ed inesistenza di masse plurime*, in *Notariato*, 2009, 3, p. 296.

(13) L. Salls, Nota a Cass. S.U. 18 ottobre 1961, n. 2224, in *Riv. Giur. Ed.*, 1962, p. 30. Conforme A. Mora, *Il contratto di divisione*, Milano, 1995, p. 205. Contrario A. Fedele, *La comunione*, in *Trattato di Diritto Civile*, diretto da G. Grosso e F. Santoro Passarelli, Milano, 1967, p. 343.

venire ad una divisione giudiziale di un'unica massa comprendente espressamente anche l'azienda Hotel

In conclusione il principio di diritto rilevante nella fattispecie è il seguente: nel caso di divisione di beni oggetto di proprietà provenienti da titoli diversi e quindi appartenenti a diverse comunioni, è possibile procedere ad una sola divisione invece che a tante divisioni quante sono le masse solo con il consenso di tutte le parti che non può risultare da una manifestazione tacita o da un semplice comportamento processuale non oppositivo di uno dei conviventi rispetto alla domanda di divisione unitaria di tutti i beni delle diverse masse, ma deve realizzarsi in uno specifico ed apposito negozio giuridico da cui evincere in modo inequivocabile tale comune volontà.

Con il terzo motivo il ricorrente principale, deducendo violazione dell'art. 713 c.c. e segg., art. 726 c.c., e dei principi da essi emergenti in materia di divisione nonché omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, censura la sentenza impugnata per aver completamente omesso di considerare l'opportunità di procedere ad una rinnovazione della stima dell'immobile oggetto di divisione, come sollecitato dall'appellante nella seconda comparsa conclusoria e nella seconda memoria di replica, atteso che dall'ultimo elaborato peritale in proposito redatto, risalente al 22 giugno 1995, fino all'epoca della divisione di secondo grado erano trascorsi quasi dodici anni.

Alla luce di tali deduzioni il ricorrente principale, nel formulare il quesito di diritto, chiede se sia ravvisata violazione o falsa applicazione delle norme sopra enunciate allorché non si proceda all'aggiornamento della perizia di valutazione degli immobili oggetto della divisione nonostante che i dati di stima della relativa C.T.U. risalgano a quasi dodici anni prima rispetto all'epoca in cui il giudicante è chiamato a pronunciarsi; inoltre ribadisce la totale omessa motivazione della sentenza impugnata con riguardo alle ragioni per cui il rinnovo delle valutazioni degli immobili non è stato ritenuto necessario.

Altre eccezioni all'insorgenza del fenomeno delle masse plurime sono state riscontrate in alcuni casi di acquisti a titolo originario (14), consistenti nell'accessione, nell'avulsione e nello spostamento dell'alveo del fiume nonché nell'ipotesi in cui una biblioteca sia accresciuta con l'acquisto di nuovi libri. La biblioteca è, infatti, un'universalità di fatto e l'aggiunta di nuovi volumi non può che incrementare l'entità unitaria che essa rappresenta (15).

3. *Il negozio di messa in comunione. Preunificazione delle masse quale operazione propedeutica alla divisione ed agevolatrice della stessa*

Il negozio (16) di messa in comunione, seguito da un'unica divisione, è apparso alla dottrina (17) ed alla giurisprudenza (18) come una valida ed econo-

(14) F. Busoni, *op. cit.*, p. 27; I. Manzoni, *Imposta di registro e divisioni di beni comuni provenienti da titoli diversi*, in *Giur. It.*, 1960, I, p. 813.

(15) F. Busoni, *op. cit.*, p. 28; I. Manzoni, *op. cit.*, p. 813.

(16) La negoziabilità dell'istituto è sostenuta da tutti i precedenti giurisprudenziali richiamati nella nota n. 1. Fra questi, si può notare che App. Bari 28 marzo 1952, *loc. cit.*, fece riferimento, genericamente, ad un "atto", ma, poi, richiedendo che esso non fosse contrario alla legge, all'ordine pubblico ed al buon costume, dimostrò chiaramente di ritenerlo un contratto.

(17) G. Aversano, *op. cit.*, p. 156; L. Balestra, V. Lenoci, *art. 713 - 809. Divisione - Donazioni*, Milano, 2009, pp. 115 e ss.; L. Balestra e M. Di Marzo, *Successioni e Donazioni*, Padova, 2008, p. 1366; F. Busoni, *op. cit.*, pp. 25 e ss.; G. Capozzi, *Successioni e Donazioni*, Milano, 2009, pp. 1346 e s.; P. Carusi, *op. cit.*, p. 80; P. Forchelli e F. Angeloni, *Divisione*, in *Commentario del codice civile*, a cura di A. Scialoja e G. Branca, Bologna - Roma, 2000, p. 48, nota n. 3; V. Lenoci, *La Divisione*, Torino, 2006, pp. 76 e s.; I. Manzoni, *op. cit.*, p. 814; A. Mora, *op. cit.*, p. 204; M.R. Morelli, *La comunione e la divisione ereditaria*, Torino, 1998, p. 55; G. Petrelli, *op. cit.*, p. 581.

(18) Cass. 15 maggio 1992, n. 5798, *loc. cit.*; Cass. 8 maggio 1981, n. 3014, *loc. cit.*; Cass. 21 maggio 1979, n. 2937, *loc. cit.*; App. Bari 28 marzo 1952, *loc. cit.*

La censura è infondata.

Premesso che il Giudice d'appello non ha esaminato almeno espressamente tale questione, occorre peraltro rilevare che, pur non essendovi dubbio che nel giudizio di divisione occorre assicurare la formazione di porzioni di valore corrispondente alle quote e che quindi tendenzialmente la stima dei relativi beni deve essere effettuata in epoca non troppo lontana rispetto a quella della decisione, tuttavia il mero trascorrere del tempo non costituisce automaticamente una ragione sufficiente per ritenere che si sia determinato un apprezzabile mutamento di valore dei beni stessi che renda necessario l'adeguamento di quello stabilito al tempo della stima, considerata la possibile stasi del mercato od il minore apprezzamento dei beni in relazione alle loro caratteristiche (Cass. 24 luglio 2000, n. 9659); pertanto con riferimento alla fattispecie occorre affermare il principio di diritto secondo cui in tema di giudizio di divisione immobiliare la parte che sollecita una rivalutazione degli immobili per effetto del tempo trascorso dall'epoca della relativa stima, deve allegare ragioni di significativo mutamento del valore di essi o di alcuni di essi "*medio tempore*", non essendo sufficiente il mero riferimento al lasso temporale intercorso per ritenere che il prezzo di mercato dei beni abbia subito una significativa ed apprezzabile variazione.

Orbene nella specie ... non ha prospettato tempestivamente a sostegno della sua istanza ragioni sufficientemente circostanziate, posto che neppure in sede di udienza di precisazione delle conclusioni del 10 novembre 2006 (vedi sentenza impugnata) l'appellante, nel richiedere la rinnovazione della C.T.U. in particolare ai fini della stima dell'azienda alberghiera Hotel ... e, comunque dell'incidenza della presenza della stessa sulla valutazione dell'immobile di ..., ha fatto alcun riferimento specifico alla necessità di rinnovare la stima dei beni oggetto di divisione, ciò essendo avvenuto, secondo quanto affermato dallo stesso ricorrente principale, soltanto nella seconda comparsa conclusionale e nella seconda memoria di replica.

mica alternativa all'effettuazione di più divisioni per quante sono le masse (19).

Detto negozio rientra nel novero di quelli costitutivi della comunione che una recente dottrina (20) ha applicato, oltre che allo scioglimento delle masse plurime, anche alla creazione della comunione a scopo di godimento (art. 2248 c.c.).

Se una tale tipologia negoziale fosse atipica, essa sarebbe sicuramente valida, in quanto non contraria a norme imperative, all'ordine pubblico ed al buon costume e meritevole di tutela, perché tendente a semplificare le operazioni divisionali (21). In tal senso, i requisiti stabiliti dall'art. 1322 c.c. sarebbero soddisfatti.

In realtà, secondo l'impostazione preferibile, non si porrebbero problemi di atipicità non se ne pongono, perché la fattispecie è espressamente prevista dagli artt. 1350 n. 3 e 2643 n. 3 c.c. (22) che menzionano i contratti costitutivi della comunione, causalmente destinati alla creazione di una contolarità di diritti fra più soggetti. Tali contratti danno origine ad una comunione di fonte volontaria, al pari dei negozi con cui si acquistano congiuntamente più quote di uno stesso bene (23), dai quali, però, si distinguono in quanto la creazione della comunione rappresenta la causa stessa del contratto e non l'effetto secondario di un'operazione di acquisto.

(19) Cass. 29 luglio 1941, *loc. cit.*; App. Bari 28 marzo 1952, *loc. cit.*.

(20) G. Aversano, *op. cit.*

(21) G. Aversano, *op. cit.*, pp. 161 e s.

(22) G. Aversano, *op. cit.*, pp. 162 e 188.

(23) C.M. Bianca, *Diritto Civile*, 6 *La Proprietà*, Milano, 1999, pp. 458 e s..

Con il quarto motivo il ricorrente principale, deducendo violazione dell'art. 713 c.c. e segg., art. 726 c.c. e dei principi da essi emergenti nonché omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione su di un punto decisivo della controversia, censura la sentenza impugnata perché, nel ritenere che le conclusioni del C.T.U. non erano state oggetto di contestazione, non ha considerato che l'esponente negli scritti difensivi aveva sollevato specifiche critiche in proposito con particolare riferimento al fatto che nell'elaborato peritale non si era tenuto conto, in relazione alla stima degli immobili di ..., della presenza in essi di una azienda alberghiera della quale il soggetto cui erano stati assegnati detti beni non era il titolare esclusivo.

... chiede quindi se sia ravvisabile una violazione o falsa applicazione delle suddette norme in materia di divisione allorché alla stessa si proceda senza che sia stata valutata l'incidenza sul valore di un complesso immobiliare della presenza non titolata nello stesso di un'azienda non ricompresa nella medesima divisione; egli ribadisce inoltre l'omessa motivazione con riferimento alle diverse contestazioni che l'esponente aveva mosso alla stima del C.T.U. posta a fondamento della divisione.

La censura è infondata.

Premesso che la sentenza impugnata ha affermato che le conclusioni del C.T.U., precise ed esaurienti nonché prive di omissioni e/o di vizi logici, non erano state oggetto di contestazioni nel corso del giudizio di primo grado, si rileva che le deduzioni del ricorrente principale, secondo cui la stima degli immobili di Piazza ... non avrebbe tenuto conto della presenza in essi di un'azienda di cui erano comproprietari i medesimi condividenti, appaiono prive di sufficiente specificazione, non essendo stato evidenziato sotto quale profilo l'asserita mancata considerazione dell'azienda alberghiera avrebbe inciso sulla stima degli immobili in cui essa è ubicata; inverso nel motivo non è stato indicato il valore del compendio immobiliare determinato dal C.T.U. né sono stati allegati elementi specifici e circostanziati da cui evincere che quest'ul-

Una particolare applicazione della fattispecie in esame si realizza quando alcuni soggetti, già comproprietari di uno o più beni, dichiarano espressamente, all'atto dell'acquisto in comune di un nuovo bene, di voler accrescere la comunione già in essere tra loro, escludendo, così, il sorgere di masse separate (24).

Il richiamo all'art. 1350 n. 3 c.c. è utilizzato dalla Cassazione (25) per impostare la forma scritta ai negozi di messa in comunione aventi ad oggetto beni immobili. L'utilizzo di differenti moduli espressivi non produrrebbe un effetto unificante, col risultato di rendere impossibile la stipula di un'unica divisione (26).

Dal negozio di messa in comunione devono risultare la manifestazione di volontà delle parti di unificare le masse e l'indicazione del valore della massa comune costituitasi e di quello delle quote su di essa spettanti ai vari compar-tecipi. Tale ultimo requisito potrebbe mancare nel caso in cui le quote spettanti su ogni massa originaria fossero uguali. In via eventuale, il negozio potrebbe contenere le regole che sovrintendono alla spettanza in comune dei beni (27).

(24) G. Baralis e D. Podetti, *La nuova disciplina tributaria della divisione delle masse plurime nel testo unico dell'imposta di registro*, in *Riv. Not.*, 1988, II, p. 609; F. Busoni, *op. cit.*, p. 19; I. Manzoni, *op. cit.*, p. 814.

(25) Cfr. oltre alla pronunzia in oggetto, numerosi precedenti, tra cui: Cass. 15 maggio 1992, n. 5798, *loc. cit.*; Cass. 21 maggio 1979, n. 2937, *loc. cit.*

(26) G. Aversano, *op. cit.*, p. 189; F. Busoni, *op. cit.*, p. 26.

P. Carusi, *op. cit.*, p. 80, invece, postula l'ammissibilità di una messa in comunione implicita qualunque sia la natura dei beni compresi nelle masse, ma tale impostazione risente sicuramente dell'epoca (1978) in cui egli scrisse, anteriore all'emanazione delle sentenze della Cass. che si sono occupate dell'istituto e della forma che esso deve rivestire.

(27) G. Aversano, *op. cit.*, p. 186; F. Busoni, *op. cit.*, p. 27.

timo non avesse valutato l'immobile alla luce della sua destinazione ad azienda alberghiera giungendo così ad una stima diversa da quella ritenuta dal ricorrente principale più corretta in virtù del suddetto criterio di valutazione; il motivo in esame, quindi, privo di riferimenti concreti alla stima determinata dal C.T.U. ed a quella propugnata da ... onde apprezzare anche la rilevanza della questione prospettata, si rivela generico e come tale inidoneo a censurare con fondamento la statuizione impugnata.

Il quesito di diritto come sopra formulato è dunque inconferente, posto che una risposta ad esso, anche se positiva per l'istante, risulterebbe comunque priva di rilevanza in quanto idonea a risolvere diversamente la questione decisa con la sentenza impugnata.

Con il quinto motivo il ricorrente principale, denunciando violazione degli artt. 720-727 c.c., e dei principi da essi emergenti in tema di divisione nonché omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione su di un punto decisivo della controversia, assume che erroneamente il Giudice d'appello ha ritenuto opportuno inserire per intero nei due lotti rispettivamente assegnati ai due condividenti i due principali cespiti oggetto della comunione, ovvero Palazzo ... ed il compendio immobiliare di Piazza, senza tener conto delle loro peculiarità e della loro sostanziale diversità strutturale e reddituale; d'altra parte, poiché il frazionamento di tali beni si era già verificato, sarebbe stato agevole per il C.T.U. procedere alla formazione di due lotti comprendenti ciascuno alcune parti dei vari edifici, così da attribuire ad entrambi i condividenti porzioni immobiliari che risultassero "di eguale natura e qualità".

... quindi chiede se sia ravvisabile violazione o falsa applicazione delle norme sopra menzionate allorché in tema di divisione alla stessa si proceda, pur in presenza di edifici dalle caratteristiche radicalmente diverse e già frazionati in varie unità immobiliari, assegnando a ciascuno dei condividenti un intero edificio.

Il ricorrente principale inoltre sottolinea che la Corte territoriale non ha dato conto in alcun modo delle ragioni per cui ha ritenuto di far proprio l'operato del C.T.U..

La legge (art. 2643 n. 3 c.c.) prevede espressamente la trascrizione dei negozi costitutivi della comunione. Detta trascrizione, stante l'assenza di soggettività giuridica in capo alla comunione, va effettuata a favore e contro ciascuno conferente (28).

La messa in comunione finalizzata allo scioglimento delle masse plurime è un contratto collegato alla divisione (29). Entrambi i contratti sono causalmente autonomi e strutturalmente indipendenti, ma sono finalizzati al perseguimento di uno scopo comune, consistente, appunto, in un più agevole apportionamento. Il collegamento si presenta come unilaterale (30), in quanto è la divisione che dipende dalla messa in comunione, ripercuotendosi su quella i vizi di questa, senza che sia vera la reciproca (31).

Quale negozio propedeutico alla divisione, la messa in comunione presenta delle affinità con la collazione in natura, se ricostruita come negozio giuridico unilaterale (32) (33). Sia la messa in comunione sia la collazione in

(28) G. Aversano, *op. cit.*, p. 201.

(29) G. Aversano, *op. cit.*, pp. 178 e ss..

(30) G. Aversano, *op. cit.*, p. 180.

(31) Sul collegamento negoziale cfr. da ultimo, Cass. SS.UU. 25 novembre 2008, n. 28053, in *Guida al diritto*, 2009, 2, p. 68.

(32) G. Aversano, *op. cit.*, pp. 163 e ss.. Per le diversità fra i due istituti, vedasi sempre G. Aversano, *op. cit.*, pp. 174 e ss..

(33) Ricostruendosi la collazione in natura come negozio giuridico unilaterale, ad essa potrebbe applicarsi la disciplina dei contratti e, quindi, gli artt. 1350 n. 3 e 2643 n. 3 c.c., in forza dell'art. 1324 c.c. (cfr. G. Aversano, *op. cit.*, p. 172).

La censura è infondata.

La Corte territoriale, nel disattendere la richiesta dell'appellante di procedere alla divisione per unità e non per fabbricati, ha ritenuto di dover condividere il convincimento espresso dal Giudice di primo grado sulla scorta del progetto divisionale elaborato dal C.T.U., non oggetto di contestazioni nel giudizio di primo grado, in quanto tale progetto, oltre a comprendere in ciascuna porzione una quantità di mobili e di immobili della stessa natura e della stessa qualità, aveva il merito precipuo di ridurre al minimo il Conguaglio dovuto.

Tale statuizione, sorretta da logica e sufficiente motivazione in ordine alla operata deroga all'art. 727 c.c., è conforme all'indirizzo qui ribadito secondo cui il principio stabilito dall'art. 727 c.c., in virtù del quale nello scioglimento della comunione il Giudice deve formare lotti comprensivi di eguali quantità di beni mobili, immobili e crediti non ha natura assoluta e vincolante, ma costituisce un mero criterio di massima; pertanto resta in facoltà del Giudice della divisione formare i lotti anche in maniera diversa, qualora ritenga che l'interesse dei dividendi sia meglio soddisfatto attraverso l'attribuzione di un intero immobile, piuttosto che attraverso il suo frazionamento, ed il relativo giudizio è incensurabile in Cassazione se adeguatamente motivato (Cass. 16 giugno 2008, n. 16219; vedi pure Cass. 22 novembre 2000, n. 15105), come appunto nella fattispecie.

Con il sesto motivo deducendo violazione dell'art. 729 c.c., e dei principi da esso emergenti in tema di divisione nonché omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione su di un punto decisivo della controversia, censura la sentenza impugnata per aver proceduto alla divisione mediante attribuzione delle porzioni in luogo del sorteggio; in tal modo non è stato considerato che, poichè entrambi i dividendi avevano richiesto l'assegnazione del compendio immobiliare di Piazza ..., non vi era motivo di privilegiare l'una o l'altra delle parti, cosicchè sarebbe stato opportuno ricorrere alla estrazione a sorte, avuto ri-

natura, infatti, comportano l'effetto della riunione dei beni in un'unica massa, sebbene con finalità diverse (34).

Il negozio di messa in comunione, pur potendo non produrre effetti traslativi – si pensi all'unificazione di più masse sulle quali i comproprietari vantino diritti in quote uguali per ognuna di esse – produce sempre effetti costitutivi di una nuova comunione e risistemativi delle quote: a varie quote su più masse, subentra un'unica quota della stessa entità delle prime su di una massa di maggiore consistenza. Per questa ragione, in dottrina (35), si è sostenuto che l'unificazione di più masse, su ciascuna delle quali i vari contitolari dispongono di quote uguali, avrebbe efficacia costitutiva della nuova comunione, ma dichiarativa per ciò che concerne i diritti reali. Di conseguenza, in presenza di quote uguali, vi è chi ha ipotizzato, anche per i negozi di messa in comunione, l'applicazione dell'imposta di registro graduale all'1%, propria dei negozi dichiarativi (36).

La successiva divisione, in forza dell'art. 757 c.c., retroagirebbe all'originario titolo di acquisto e non al momento di unificazione delle masse (37).

La risistemazione delle quote produce un particolare effetto (38): il comproprietario che, prima dell'unificazione delle masse, avrebbe potuto disporre con efficacia reale immediata della quota del singolo bene costituente una mas-

(34) G. Aversano, *op. cit.*, p. 173.

(35) G. Aversano, *op. cit.*, pp. 193 e ss; F. Busoni, *op. cit.*, p. 28.

(36) F. Busoni, *op. cit.*, p. 32, il quale, però, paventa possibili reazioni contrarie da parte dell'Agenzia delle Entrate.

(37) G. Aversano, *op. cit.*, pp. 198 e s.; Contra F. Busoni, *op. cit.*, p. 32.

(38) G. Aversano, *op. cit.*, p. 192; F. Busoni, *op. cit.*, pp. 28 e s..

guardo altresì alla correlazione di tale immobile con altro bene (l'azienda Hotel ...) rimasto estraneo alla divisione.

Il ricorrente principale aggiunge che comunque, volendo adottare il criterio dell'attribuzione, avrebbe dovuto essere accolta l'istanza di assegnazione dell'esponente quale titolare della quota maggioritaria.

... chiede quindi se sia ravvisabile violazione o falsa applicazione della normativa sopra richiamata in tema di divisione allorché l'assegnazione avvenga mediante l'attribuzione senza tener conto della correlazione esistente tra il bene oggetto di divisione ed altro bene estraneo alla divisione ma oggetto di contiguità da parte degli stessi condividenti nonché disattendendo la richiesta di assegnazione formulata dal condividente titolare della quota di maggioranza; inoltre sottolinea la palese insufficienza della motivazione della sentenza impugnata laddove ha preteso di giustificare l'attribuzione dei beni unicamente con la modestia del conguaglio che sarebbe scaturito dalla soluzione prescelta tra le quattro alternative indicate dal C.T.U..

La censura è infondata.

Il Giudice d'appello, premesso che le porzioni oggetto di assegnazione erano di diversa anche se non notevole entità, ha correttamente escluso la possibilità di procedere mediante estrazione a sorte ai sensi dell'art. 729 c.c., criteri o comunque sempre derogabile in base a valutazioni prettamente discrezionali (Cass. 18 gennaio 2007, n. 1091); d'altra parte il ricorrente principale, pur avendo censurato la mancata adozione del criterio del sorteggio, non ha formulato in proposito alcun quesito di diritto, cosicché tale profilo di censura è inammissibile.

Con riferimento poi alla dedotta mancata considerazione della correlazione tra il bene oggetto di divisione ed altro bene ad essa estraneo ma oggetto di proprietà tra gli stessi condividenti, tale profilo di censura deve essere disatteso per la sua genericità, non essendo stato

sa, dopo la messa in comunione, potrebbe alienare tale quota soltanto sotto la condizione sospensiva dell'assegnazione del bene in sede di divisione (39).

4. Casi di messa in comunione a scopo di godimento

Col tipo di messa in comunione fin qui analizzato, si unificano più masse, costituite da beni già comuni alle parti, allo scopo di agevolare le operazioni divisionali. L'unica grande massa comune nasce, dunque, per "morire".

Vi sono, però, dei casi in cui, con la messa in comunione, si costituisce una massa comune nata, invece, per "sopravvivere". Queste fattispecie si differenziano da quella precedentemente esaminata, in quanto i partecipanti, an-

(39) Si tratta del fenomeno della c.d. vendita dell'esito divisionale che coinvolge la problematica in gergo nota come "vendita della quotina e della quotona". Secondo la più recente dottrina, in presenza di una comunione costituita *uno actu*, ciascun contitolare sarebbe proprietario di una sola quota sull'intera massa (c.d. "quotona") e non di tante quote per quanti sono i singoli beni che compongono la massa stessa (c.d. "quotina"). Di conseguenza, ogni comproprietario potrebbe disporre con efficacia reale immediata esclusivamente della quota di sua spettanza dell'intera massa. Il negozio avente ad oggetto la quota di un singolo bene, così come il contratto con cui si alienasse un intero bene appartenente ad una massa di maggiore consistenza, non produrrebbe effetti reali immediati, ma sarebbe sospensivamente condizionato all'assegnazione in sede di divisione di quanto alienato. Cfr. Cass. 15 febbraio 2007, n. 3385; Cass. 1 luglio 2002, n. 9543; Cass. 9 giugno 1987, n. 5042; Cass. 18 marzo 1981, n. 1609. In dottrina, A. Burdese, *La divisione ereditaria*, Torino, 1980, p. 37; G. Capozzi, *op. cit.*, pp. 1306 ss.; M.R. Morelli, *op. cit.*, p. 56. *Contra*, Cass. 13 agosto 1964, n. 2308; A. Fedele, *La comunione*, Milano, 1967, p. 293.

minimamente chiarito sotto quale specifico aspetto l'attribuzione dell'immobile di Piazza ... avvenuto non considerando l'ubicazione in esso dell'azienda Hotel ...

Quanto infine al profilo di censura relativo alla mancata attribuzione dell'immobile di Piazza ... a ..., si rileva che tale statuizione era stata già pronunciata all'esito del giudizio di primo grado, avendo la Corte territoriale rigettato l'appello proposto dall'attuale ricorrente principale ed avendo quindi confermato l'adesione al progetto divisionale che prevedeva l'attribuzione dell'immobile suddetto a ...; pertanto su tale questione non trattata dalla sentenza impugnata ... avrebbe dovuto formulare uno specifico motivo di appello, laddove nel motivo in esame non vi è alcuna deduzione in ordine all'avvenuta osservanza di tale imprescindibile onere processuale.

Il quesito di diritto come sopra formulato è dunque inconferente, posto che una risposta ad esso, anche se positiva per l'istante, risulterebbe comunque priva di rilevanza in quanto attinente ad una questione non oggetto del giudizio d'appello.

Il ricorso principale deve quindi essere rigettato.

Consequentemente deve dichiararsi assorbito il ricorso incidentale condizionato affidato ad un unico motivo con cui ... ha censurato la sentenza impugnata in ordine alla identificazione dell'oggetto della richiesta di tutela effettivamente formulata dall'esponente nel giudizio di gravame, con conseguente omessa pronuncia su di una pretesa che aveva avuto regolare ingresso nel processo.

Ricorrono giusti motivi, avendo riguardo allo stretto legame di parentela esistente tra le parti, per compensare interamente tra di esse le spese del giudizio.

P.Q.M. - La Corte:

Rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale e compensa interamente tra le parti le spese di giudizio.

ziché conferire beni già comuni, ma dislocati in masse diverse, mettono in comunione dei cespiti che, prima, erano in proprietà esclusiva di ciascuno di loro. Il punto di partenza dell'operazione è, pertanto, costituito dall'esistenza di "masse verticali" anziché "orizzontali".

Gli scopi dell'operazione possono essere molteplici. Si pensi, per esempio, al caso in cui più proprietari mettano in comunione vari terreni in proprietà esclusiva, allo scopo di edificarvi sopra un edificio (condominio precostituito) o a quello in cui l'unificazione dei fondi sia finalizzata a consentire ai loro titolari la partecipazione ad una convenzione urbanistica senza, prima, passare per la costituzione di un consorzio di urbanizzazione nel quale conferire i terreni.

Particolare attenzione merita anche la comunione convenzionale fra coniugi, la quale non è che un'applicazione del *genus* dei contratti costitutivi della comunione.

Si può, infine, ricordare, per assonanza, che anche la comunione legale fra coniugi dà origine ad un'unica massa comune, costituita da più beni aventi, come provenienza, un solo titolo anziché tanti titoli per quanti sono gli atti di acquisto (40). In questo caso, però, la fonte dell'unificazione è costituita dalla legge e non dalla volontà delle parti e, di conseguenza, la messa in comunione ha natura legale e non contrattuale.

Eugenia Timpano

(40) Cfr. *F. Farnica, Registro - Divisione - Scioglimento comunione legale, Studio del C.N.N. n. 253 bis.*