



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Francesco Maria CIRILLO	Presidente
Giuseppe TEDESCO	Consigliere
Vincenzo PICARO	Consigliere
Andrea PENTA	Consigliere
Cristina AMATO	Consigliere Rel.

Oggetto:

DIVISIONE

Ad. 28/04/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 25016/2020 R.G. proposto da:

Roggerone Rosanna, Bruzzone Ivana, rappresentate e difese
dall'avvocato Paolo Scovazzi;

- ricorrenti -

contro

Bruzzone Erminia, rappresentata e difesa dagli avvocati Patrizia
Carnevale, Alessandro Sola;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 528/2020
depositata il 16/06/2020;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/04/2026 dal
Consigliere Cristina Amato.



FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso ex art. 702-*bis* c.p.c. Erminia Bruzzone ha convenuto Rosanna Roggerone e Ivana Bruzzone innanzi al Tribunale di Genova affinché fosse disposto il trasferimento degli immobili, ex art. 2932 c.c., come assegnati alle parti sulla base di un accordo di mediazione del 09.04.2014, con il quale era stata decisa la divisione di beni ereditari provenienti dal comune *dante causa* Antonio Bruzzone, coniuge di Rosanna Roggerone, padre di Ivana e fratello dell'attrice.

Chiedeva, altresì, l'attrice la condanna al pagamento della somma di euro 29.101,55 a titolo di conguaglio in base ai valori richiamati nell'accordo di mediazione, oltre che del rimborso delle spese per euro 7.971,64 sostenute per la manutenzione dei beni in comunione.

Il Tribunale di Genova disponeva ex art. 2932 c.c. il trasferimento degli immobili oggetto dell'accordo e condannava le due convenute al pagamento del conguaglio.

2. Avverso tale decisione Rosanna Roggerone e Ivana Bruzzone proponevano appello innanzi alla Corte d'Appello di Genova; Erminia Bruzzone spiegava appello incidentale con cui reiterava la richiesta di condanna delle appellanti al pagamento delle spese di gestione dei beni in comunione ereditaria.

Con sentenza n. 528/2020 la Corte d'appello rigettava l'appello principale e l'appello incidentale, confermando la pronuncia di prime cure.

A sostegno della decisione, osservava la Corte (per quanto ancora di interesse):

- in merito alla lamentata improcedibilità per mancata negoziazione assistita, non esisteva alcun obbligo di negoziazione ai sensi dell'art. 3 d.l. 132/2014 poiché la domanda ha ad oggetto l'adempimento di un



contratto (di mediazione), né in ogni caso alla prima udienza risulta formulata alcuna eccezione in tal senso;

- la doglianza dell'omesso mutamento del rito non sfociava nell'esatta deduzione di un vizio procedurale o sostanziale, ma consisteva in una richiesta generica e non motivata;

- quanto al rigetto della domanda di costituzione della servitù d'acqua a favore delle appellanti, come prevista dall'accordo di mediazione, dalla CTU esperita risultava non sussistere il requisito della indispensabilità, necessario per la costituzione della servitù in esame;

- quanto alla misura del conguaglio, le appellanti non avevano dedotto alcun errore di calcolo secondo il criterio concordato negli artt. 1 e 5 del contratto di mediazione, ma avevano solamente allegato l'erroneità dello stesso in conseguenza della perdita di valore dei terreni dovuta al mancato riconoscimento della servitù d'acqua: argomentazione, questa, nuova rispetto alla comparsa di costituzione e riposta in primo grado, come tale inammissibile;

- neanche poteva trovare accoglimento la richiesta di porre a carico della comunione i costi di regolarizzazione dei manufatti abusivi insistenti sul lotto B assegnato alle appellanti, essendo queste ultime a conoscenza della presenza di tali manufatti e avendone, perciò, accettato il valore dell'immobile così come stimato con le perizie di cui all'accordo divisionale, e comunque avendo la divisione ad oggetto i terreni (e non i manufatti su questi insistenti) forniti di certificato di destinazione urbanistica, come espressamente indicato nelle perizie. Inoltre, trattandosi di beni ereditari, essi sono stati sottratti alla nullità comminata per specifici atti *inter vivos* di cui agli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 2001; 17, comma 5 e 40, comma 5, della legge n. 47 del 1985.



3. Avverso la sentenza d'appello Rosanna Roggerone e Ivana Bruzzone propongono ricorso affidandolo a sei motivi.

Resiste Erminia Bruzzone con controricorso illustrato da memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si deduce violazione dell'art. 3, comma 1, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 132, convertito nella legge n. 162/2014 e delle norme e dei principi in materia di obbligazioni e di interpretazione del contratto.

Le ricorrenti lamentano il mancato accoglimento dell'eccezione di improcedibilità della domanda di pagamento della somma pretesa da Erminia Bruzzone a titolo di conguaglio, in difetto di previa negoziazione assistita su tale domanda. Precisano che l'accordo di mediazione del 09.04.2014, in particolare l'art. 5, non ha determinato in capo alle ricorrenti l'insorgenza dell'obbligazione di pagamento ad Erminia Bruzzone della somma di euro 29.101,55: in adempimento di detto accordo, infatti, le parti avrebbero dovuto valutare congiuntamente l'*an* e il *quantum* del conguaglio. Non essendo il credito vantato liquido, certo ed esigibile, la negoziazione assistita avrebbe risolto il conflitto sull'obbligazione di pagamento delle somme vantate a titolo dell'eventuale conguaglio da valutare. Infine, contrariamente a quanto sostenuto in sentenza, le ricorrenti sostengono di avere eccepito la mancanza del prodromico invito alla negoziazione già nella comparsa di costituzione e risposta.

1.1. Il motivo è infondato.

Per maggiore chiarezza, si riportano l'art. 5 e l'art. 1 del verbale di accordo di mediazione. L'Art. 5 così recita: «L'eventuale conguaglio fra quanto assegnato e quanto spettante verrà valutato sulla base dei valori concordati come al punto 1 che precede e dovrà essere integralmente corrisposto entro la data fissata per il rogito notarile».



Art. 1: «I valori utilizzati per la divisione dei beni rappresentano il valore medio tra le perizie dei tecnici di parte attivante e di parte chiamata».

Dalla lettera dell'accordo emerge l'impegno assunto da entrambe le parti di determinare i valori degli immobili ai fini della divisione tramite rispettive perizie di tecnici, dalla cui media si sarebbe tratto il parametro utilizzabile per quantificare il valore di ciascun lotto oggetto di divisione. In sintesi: il *quantum* del conguaglio non era determinato nell'accordo di mediazione, bensì determinabile in base ai criteri ivi forniti.

Sulla base di questo assunto, la Corte territoriale (v. sentenza punto 2.a., pagg. 3-4) ha sostenuto che l'oggetto della domanda giudiziale promossa da Erminia Bruzzone fosse l'adempimento dell'accordo di mediazione che peraltro, come emerge dalle disposizioni negoziali sopra ripotate, non conteneva la determinazione del *quantum* del conguaglio e, per tale ragione, non corrispondeva alla «domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti cinquantamila euro» che, ai sensi dell'art. 3, d.l. n. 132/2014, avrebbe imposto l'esperimento del procedimento di negoziazione assistita a pena di improcedibilità della domanda.

Non può, dunque, trovare accoglimento l'opposta conclusione che il ricorso trae dalla medesima premessa (v. pag. 9 del ricorso, terz'ultimo rigo), e cioè che, dalla mancata determinazione dell'esatto importo del conguaglio e, quindi, pur in assenza di una domanda di restituzione di una somma determinata inferiore ai cinquantamila euro (ex art. 3, d.l. n. 132/2014) possa comunque derivare l'obbligatorietà della negoziazione.

2. Con il secondo motivo si deduce violazione della disciplina del procedimento sommario di cognizione novellata dal d.lgs. n. 150/2011



ai sensi dell'art. 702-ter c.p.c. in considerazione del disposto dell'art. 24 della Costituzione e dell'obbligo del giudicante di esercizio del potere discrezionale di valutazione della adeguatezza del rito applicabile, sorretto da motivazione esente da vizi di logica giuridica. Mancata pronuncia sulla domanda di ammissione delle istanze istruttorie in appello.

Le ricorrenti lamentano la statuizione della Corte di merito in relazione al mancato accoglimento della domanda di mutamento del rito: si rimarcano circostanze già esposte nei gradi precedenti e, più precisamente, il fatto che la mancata trasformazione del rito avrebbe violato lo spazio difensivo delle allora convenute, con impedimento del giudicante di avere una cognizione approfondita dei fatti di causa ed omessa discussione su tutte le domande proposte in giudizio. La totale assenza di motivazione sulle ragioni del mancato accoglimento della domanda di trasformazione del rito determinerebbe la sindacabilità della decisione discrezionale *de qua* in sede di legittimità.

2.1. Il motivo è infondato.

Va osservato che il mutamento del rito ex art. 702-ter, comma 3, c.p.c. non è subordinato alla prova di un concreto pregiudizio del diritto di difesa, ma consegue alla valutazione, officiosa e oggettiva, della incompatibilità della causa con la trattazione sommaria, in ragione della complessità dell'istruzione o della natura della domanda rimessa al giudice del merito (per tutte: Cass. Sez. 3, n. 18331 del 09/07/2019).

Nel caso che ci occupa, sulla scorta della discrezionalità della scelta di trasformazione del rito rimessa al giudice adito, il secondo giudice ha correttamente concluso per l'inammissibilità della domanda di mutamento del rito, in assenza di esatta deduzione di un vizio procedurale o sostanziale, atteso che le presunte minori garanzie difensive erano state solo genericamente indicate.



3. Con il terzo motivo si deduce omesso esame del fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione fra le parti (art. 360, n. 5) c.p.c.) in ordine alla circostanza che il terreno del lotto da assegnare alle esponenti sarebbe privo di acqua propria, vizi di motivazione, omessa pronuncia, violazione delle norme sulla interpretazione del contratto.

Si censurano le motivazioni in quanto apparenti, contraddittorie ed incomprensibili rese sui temi dell'inadempimento dell'attrice all'obbligo di verificare l'indispensabilità di utilizzo della fonte presente sul suo mappale, nonché dell'adesione acritica del secondo giudice alle risultanze della CTU senza tenere conto del fatto decisivo rilevato in appello, ossia dell'avvenuto accertamento che i fondi assegnati alle odierne ricorrenti sono privi di acqua propria.

3.1. Il terzo motivo è inammissibile in quanto ricorre l'ipotesi della c.d. «doppia conforme» prevista dall'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile *ratione temporis*): il ricorrente per cassazione, al fine di evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360, n. 5) c.p.c. per difetto di specificità, deve indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (*ex plurimis*: Cass. Sez. 6-2, n. 8320 del 2022, Rv. 664432 - 01; Cass., Sez. 3, n. 22244 del 14.07.2022; Cass., Sez. L, n. 22782 del 20.07.2022; Cass., Sez. 6-2, n. 8320 del 15.03.2022; Cass., Sez. L, n. 20994 del 06.08.2019).

Nella specie, il secondo giudice, alla luce del «chiaro testo convenzionale» e delle risultanze peritali, ha interpretato la clausola n. 6) dell'accordo di mediazione nel senso di poter escludere l'indispensabilità di utilizzo della fonte presente sul mappale del fondo servente, ai fini della costituzione della servitù d'acqua a favore del terreno delle ricorrenti, a prescindere dalla sussistenza di autonomi



approvvigionamenti idrici sui terreni del lotto assegnato alle odierne ricorrenti (v. sentenza pag. 4-5, punto 2.b.).

Così decidendo, la Corte territoriale ha confermato la statuizione del primo giudice, senza che però nel ricorso siano indicate le ragioni di diversità fra le due pronunce.

4. Per ragioni di priorità logica, viene esaminato a questo punto il quinto mezzo di gravame, nel quale si deduce violazione della disciplina comminante la nullità degli atti *inter vivos* su beni privi di regolarità, e violazione delle norme e dei principi in materia di interpretazione del contratto.

Le odierne ricorrenti avevano chiesto in sede di gravame che i costi di regolarizzazione del manufatto (compresi tra euro 6.000,00 ed euro 31.000,00) fossero considerati nel conguaglio derivante dalla divisione, ma la Corte ha escluso che potessero essere posti a carico della comunione, nonostante il disposto dell'art. 9 dell'accordo di mediazione, il quale prevede espressamente che tutte le spese di divisione siano compensate tra le parti. Le ricorrenti avevano accettato le stime solo per formare i lotti, non per determinare il conguaglio, previsto come eventuale e da valutare successivamente.

Sarebbe quindi, illogica la tesi della Corte d'appello secondo cui la divisione riguarderebbe solo i terreni e non i manufatti: nella comunione ereditaria rientrano tutti i beni del defunto, compresi eventuali immobili viziati da irregolarità, e i coeredi rispondono congiuntamente dei relativi oneri.

Inoltre, sarebbe errata l'affermazione per cui l'irregolarità urbanistica non incide sul bene, poiché, pur non invalidando il trasferimento *mortis causa*, essa impedisce di fatto un successivo trasferimento se non previa regolarizzazione.

4.1. Il motivo merita accoglimento per quanto di ragione.



Come anticipato in parte narrativa, la Corte d'appello ha escluso dall'atto di divisione del 09.04.2014 i manufatti insistenti sul terreno (pag. 7, primi 3 righe), e comunque ha escluso l'applicabilità della normativa in materia edilizia, citando a sostegno una pronuncia delle Sezioni Unite (sentenza n. 8230 del 2019).

Su tale ultimo punto giova subito chiarire che la pronuncia citata in sentenza si è limitata a ribadire quanto già espressamente voluto dal legislatore del 2001, ossia l'esclusione dalla comminatoria della nullità degli atti *mortis causa*. Nel caso di specie si è in presenza di un atto *inter vivos*, che ricade nell'ambito di applicazione oggettivo del d.P.R. n. 380 del 2001, come si avrà modo di chiarire in prosieguo.

Osserva il Collegio che la Corte territoriale per un verso non ha spiegato perché ha escluso dall'atto di divisione i manufatti insistenti sui terreni: lo scioglimento della comunione ereditaria si presenta per sua natura «universale», nel senso che deve comprendere tutte le situazioni giuridiche riguardanti i beni facenti parte dell'asse ereditario; per altro verso, ha fatto malgoverno delle norme applicabili al caso concreto in tema di scioglimento della comunione dei diritti reali relativi ad edifici dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria, e dei principi espressi da questa Corte nel suo massimo consesso.

Superando un precedente orientamento, infatti, le Sezioni Unite di questa Corte, in una pronuncia coeva a quella citata in sentenza, hanno espresso il seguente principio di diritto: «Gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità, prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47) e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti dai quali non



risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria» (Cass. Sez. U, n. 25021 del 07/10/2019, Rv. 655501 – 02, punti 5.-5.5.); da ultimo: Cass. Sez. 2, n. 10499 del 22/04/2025, Rv. 674732 - 01).

Sul piano dell'interpretazione letterale della legge, secondo il «significato proprio delle parole» (art. 12, primo comma, prima parte, delle preleggi), si osserva che l'art. 46 d.P.R. n. 380 del 2001 (come, prima di esso, l'art. 17 della legge n. 47 del 1985) include espressamente l'atto di scioglimento della comunione avente ad oggetto edifici abusivi (o loro parti) tra gli atti *inter vivos* colpiti da nullità (ed analoga inclusione deve ritenersi con riferimento all'art. 40 della legge n. 47 del 1985). È, dunque, la legge stessa che commina espressamente la nullità dell'atto di scioglimento della comunione che abbia ad oggetto edifici abusivi, senza distinguere in alcun modo tra scioglimento della comunione ordinaria e scioglimento della comunione ereditaria. Su quest'ultimo punto, le Sezioni Unite (n. 25021 del 2019, cit.) hanno rilevato che l'inclusione degli atti di scioglimento della comunione ereditaria relativa a fabbricati abusivi tra quelli colpiti da nullità ai sensi degli artt. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (come dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47) è coerente con la *ratio legis* e con la scelta del legislatore di contrastare gli abusi edilizi mediante sanzioni civilistiche che colpiscano la negoziabilità dell'immobile. La non negoziabilità con atti *inter vivos* dei diritti reali su edifici abusivi costituisce, infatti, un importante deterrente alla realizzazione degli abusi edilizi, che risulterebbe indubbiamente depotenziato ove l'art. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, fosse interpretato nel senso di consentire agli eredi di colui che ha realizzato la costruzione abusiva di sciogliersi dalla comunione ereditaria. Né avrebbe senso, sul piano della formazione delle quote in natura tra i



condividenti, sciogliere la comunione su un edificio abusivo (non sanato), attribuendolo in titolarità esclusiva ad uno dei coeredi, quando un tale edificio deve essere comunque demolito.

Come ancora sottolineato nella sentenza n. 25021 del 2019, il menzionato principio di diritto si pone, peraltro, in linea con quanto la giurisprudenza di legittimità ha affermato in tema di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di edifici o di loro parti: sul punto, questa Corte ha statuito che non può essere emanata sentenza di trasferimento coattivo, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., in assenza di dichiarazione - contenuta nel preliminare o prodotta successivamente in giudizio - sugli estremi della concessione edilizia, che costituisce requisito richiesto a pena di nullità dall'art. 17 della legge n. 47 del 1985 ed integra una condizione dell'azione ex art. 2932 cod. civ., non potendo tale pronuncia realizzare un effetto maggiore e diverso da quello possibile alle parti nei limiti della loro autonomia negoziale (Cass., Sez. 6 - 2, n. 8489 del 29/04/2016; analogamente, Cass., Sez. 6 - 2, n. 1505 del 22/01/2018).

Non può, pertanto, il giudice del merito disporre lo scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria) avente ad oggetto fabbricati, senza osservare le prescrizioni dettate dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, rispettivamente applicabili a seconda che l'edificio sia stato costruito successivamente o anteriormente alla entrata in vigore della legge n. 47 del 1985.

Essendo la regolarità edilizia del fabbricato posta a presidio dell'interesse pubblico all'ordinato assetto del territorio, la carenza della documentazione attestante tale regolarità è rilevabile d'ufficio, in ogni stato e grado del giudizio (Cass., Sez. Un., n. 23825 del



11/11/2009, cit.); parimenti, è rilevabile d'ufficio, in ogni stato e grado del giudizio, il mancato esame di tale documentazione da parte del giudice.

Alla luce di quanto sopra, la sentenza merita di essere cassata *in parte qua*, spettando al giudice del rinvio accertare se i beni ereditari oggetto di scioglimento della comunione comprendano o meno manufatti rispetto ai quali non sussista la dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia, o comunque risultino avere difformità tali da rendere i manufatti "abusivi".

4.2. Il giudice del rinvio dovrà, poi, valutare la possibilità di una divisione parziale dei beni ereditari (in questo senso, Cass. Sez. U, n. 1323 del 16/03/1978; Cass., Sez. U, n. 1145 del 24/03/1977), con esclusione del fabbricato abusivo che ne faccia parte. L'esclusione del fabbricato abusivo dall'atto di scioglimento della comunione, infatti, rende tale atto conforme al disposto degli artt. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e lo sottrae alla comminatoria di nullità ivi prevista.

Pertanto, ove il giudice del rinvio dovesse accertare che tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, ogni coerede avrà diritto, ai sensi all'art. 713, primo comma, c.c., di chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, anche ove non vi sia il consenso degli altri dividendi.

5. I motivi quarto e sesto rimangono assorbiti.

6. In conclusione, il Collegio rigetta il primo e il secondo motivo di ricorso, dichiara inammissibile il terzo, accoglie il quinto motivo e dichiara assorbiti il quarto e il sesto.

La sentenza impugnata è cassata in relazione al motivo accolto.



Il giudizio è rinviato alla medesima Corte d'appello, in diversa composizione, la quale farà applicazione dei principi enunciati e si atterrà a quanto sopra esposto, statuendo anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo e il secondo motivo di ricorso, dichiara inammissibile il terzo, accoglie il quinto motivo, dichiara assorbiti il quarto e il sesto, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'appello di Genova, in diversa composizione personale, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 28 aprile 2026.

Il Presidente

Francesco Maria CIRILLO

