

Comunione ereditaria fra fratelli e diversità di intenti: chi decide se vendere o affittare?

L'avvocato Lucente illustra le possibilità di risoluzione delle controversie in sede di comunione ereditaria



L'Avvocato risponde - Luigi Lucente

Buongiorno Egregio Avvocato, vorrei gentilmente avere un suo parere circa una questione ereditaria. I miei genitori, ormai deceduti, non hanno lasciato testamento, per cui io e mio fratello abbiamo ereditato in parti uguali un cascinale e dei terreni. Mio fratello ha messo in vendita la casa anche se io non sono d'accordo in quanto di questi tempi le case si "svendono" e avrei preferito affittarla aspettando tempi migliori. Ormai è più di un anno e mezzo che è in vendita, ma nessuno si è presentato. Ora volevo chiederLe, potrei io affittarla senza il consenso di mio fratello? (anche solo il 50% della mia proprietà?), sono mortificata nel vedere che quella casa che è costata una vita di sacrifici ai miei sia lì abbandonata e destinata a rovinarsi in quanto tutte le utenze sono state cessate e non c'è nemmeno un minimo di riscaldamento. Inoltre, essendo entrambi proprietari della casa di civile abitazione, quella dei miei genitori risulta 2° casa e paghiamo le tasse sopra. Dal momento che lavoro solo io ed ho 2 figlie a carico la situazione per me diventa pesante, mentre per mio fratello, senza figli, lavorando anche la moglie, non è la stessa cosa. Ho cercato di convincerlo adducendo che se l'affittassimo la casa rimarrebbe sana e riscaldata e anche con un affitto minimo potremmo pagarci le tasse, ma lui continua a ribadire che poi magari gli inquilini non pagano, non se ne vanno quando deciderai di venderla ecc....anche se sono convinta che le sue paure si possono evitare con un contratto fatto ad hoc.

Grazie se mi dà un suo gradito parere.

Marialuisa

Gentile Signora, lei e suo fratello, da quanto ho potuto leggere, vi trovate in uno stato di c.d. comunione ereditaria. Dopo la morte dei vostri genitori, infatti, siete divenuti comproprietari, ciascuno per una quota pari al 50%, di ogni bene facente parte del loro patrimonio (cascinale e terreni), ma nessuno dei due ha assunto la titolarità esclusiva di una parte materialmente identificabile del bene o dei beni che erano comuni. Questa premessa è molto importante per rispondere al suo quesito, poiché proprio in virtù di tale comunione - regolata, in generale e salvo diverso accordo fra le parti, dagli articoli 1100 e seguenti del Codice Civile - gli atti di alienazione della cosa comune nella sua totalità e/o la costituzione su di essa di diritti reali, ovvero, ancora, la stipulazione di contratti di locazione di durata ultranovennale, in breve, gli atti di disposizione del bene richiedono il consenso di tutti i contitolari (art. 1108 del Codice Civile).

Il che significa che suo fratello, in realtà, non aveva il potere di mettere in vendita la casa senza il suo consenso. Analogamente, però, neppure lei potrebbe concederla in locazione se suo fratello non è d'accordo. Se è pur vero, infatti, che i contratti aventi ad oggetto il godimento del bene comune diversi da quelli ultranovennali rientrano, per giurisprudenza costante, negli atti di ordinaria amministrazione che i contitolari sono legittimati a compiere anche singolarmente (art. 1105 del Codice Civile), tuttavia, tale potere poggia sulla presunzione, valida fino a prova contraria, che il singolo agisca con l'autorizzazione degli altri. Quindi, suo fratello avrebbe gli strumenti per paralizzare una sua iniziativa in tal senso. Il problema, peraltro, in questo caso, è che essendo solo in due e concorrendo con quote di valore uguale, questa diversità di intenti crea un vero e proprio empasse.

Peraltro, neppure la soluzione da lei prospettata di affittare solo il 50% di sua proprietà è percorribile fino a quando i beni resteranno in comune, poiché, come detto, al suo diritto non corrisponde un bene determinato, ma una quota del tutto, quindi, a tale stregua, sarebbe impossibile individuare quale parte della casa sarebbe sua e quale no, essendo sua ogni singola parte della stessa, ma al 50%. Ciò che potrebbe fare è alienarla, e cioè offrirla in vendita, dapprima a suo fratello nel rispetto del diritto di prelazione che contraddistingue la comunione ereditaria, e, poi in caso di un suo rifiuto, a terzi perché subentrino nella sua qualità di comproprietaria.

Credo, tuttavia, in tutta sincerità, che neppure questa sia una soluzione concretamente realizzabile visto che se suo fratello è già intenzionato a vendere a terzi l'intero bene, dubito sarebbe interessato a comprare la sua parte e in considerazione, altresì, della scarsa appetibilità sul mercato di una proprietà in comune con un altro soggetto: l'acquirente, infatti, entrerebbe a far parte della comunione con suo fratello.

I rimedi esperibili, dunque, a mio parere, sono due.

Il primo sarebbe quello di ricorrere all'Autorità Giudiziaria perché assuma i provvedimenti necessari per l'amministrazione del patrimonio che non riuscite a deliberare fra di voi.

In tal caso, bisognerebbe spiegare al Giudice la situazione e la necessità di evitare che il bene versando in uno stato di abbandono si deteriori irreversibilmente, perché eventualmente autorizzi la locazione della casa, ma è bene tenere in considerazione che potrebbe anche nominare un amministratore terzo che decida al posto vostro, e questo determinerebbe delle ingerenze e intrusioni dall'esterno che solitamente si preferisce evitare.

L'altra soluzione, che poi, è quella più adottata in ipotesi analoghe alla sua, è lo scioglimento della comunione: ciascun comproprietario, infatti, ha sempre il diritto potestativo di chiedere la divisione del bene, liberandosi così degli altri contitolari. In tal caso, se lei e suo fratello foste d'accordo e i beni in questione fossero per loro natura divisibili in due parti di pari valore, potreste recarvi da un notaio perché con un atto pubblico, necessario per legge trattandosi di beni immobili, provveda in tal senso, dopo aver naturalmente esperito tutte le formalità necessarie anche dal punto di vista catastale. All'esito di tali operazioni, ciascuno risulterebbe proprietario di beni ben determinati e potrebbe disporre come meglio crede, senza dover rendere conto ad alcuno. Diversamente, qualora suo fratello fosse contrario ovvero non riusciste a raggiungere un'intesa sulla ripartizione concretamente realizzabile, potrebbe ricorrere - esperito il tentativo obbligatorio di mediazione previsto per legge - al Tribunale perché provveda d'autorità allo scioglimento della comunione, anche attraverso l'ausilio di professionisti con competenze specifiche in materia.

In tal caso si procederebbe, dapprima, alla stima dei beni e, quindi, se possibile, alla formazione delle porzioni in un progetto di divisione.

Diversamente, nell'ipotesi di indivisibilità della cosa comune, quest'ultima verrebbe messa in vendita ovvero assegnata ad un singolo partecipante della comunione che manifesti tale volontà: nel primo caso verrebbe ripartito il relativo incasso in due parti; nel secondo, il contitolare acquirente dovrebbe liquidare in denaro l'altro comproprietario.

Bisogna, però, tenere in debita considerazione che l'eventualità della vendita giudiziale potrebbe portare a ribassi di prezzo, tali magari da non soddisfare le sue aspettative.

PER INVIARE LE VOSTRE DOMANDE FATE RIFERIMENTO ALL'E-MAIL: info@7giorni.info

[La redazione si riserva di sottoporre all'attenzione dello Studio Legale Lucente solo i casi più interessanti segnalati.](#)

www.studiolegalelucente.it STUDIO

LEGALE LUCENTE

Via L. Manara n. 5

20122 Milano

Tel. 02.5464458 - Fax 02.54135422

Mail: info@studiolegalelucente.it (mailto:%20info@studiolegalelucente.it)