METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
ISSN 3103-7305
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

NOTA A SENTENZA • DIRITTI REALI
Anno I (Vol. 1), Fasc. 2 (2026) • Art. 1494 • pp. 1–9 • §§ 1–27

La divisione di immobili abusivi tra nullità e regolarità edilizia

English Edition Title: Judicial Partition of Unauthorized Buildings Between Contractual Nullity and Planning Compliance

Giovanni Ercole Moscarini [Co-Direttore Scientifico & Editore]
Avvocato del Foro di Roma
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/giovanni-ercole-moscarini/

Pubblicato il: 10 Lug 2026 • Contributo sottoposto a revisione scientifica • Testo integrale: pp. 1–9 (§§ 1–27)

ABSTRACT SCIENTIFICO
L'analisi prende le mosse dalla recente pronuncia della Suprema Corte di Cassazione n. 18005/2026, la quale si inserisce nel solco delle restrizioni allo scioglimento giudiziale delle comunioni (ordinarie ed ereditarie) in presenza di manufatti abusivi o privi di idonea attestazione di conformità catastale. Il saggio indaga la qualificazione dei requisiti di regolarità edilizia e catastale quali vere e proprie condizioni dell'azione di divisione, analizzandone i riflessi in sede negoziale e processuale.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
G. E. Moscarini, La divisione di immobili abusivi tra nullità e regolarità edilizia, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 2, 10 luglio 2026, art. 1494, pp. 1–9, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/07/10/divisione-immobili-abusivi-nullita/.

OSCOLA: Giovanni Ercole Moscarini, 'La divisione di immobili abusivi tra nullità e regolarità edilizia' (2026) 1(2) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 1494, 1–9 <https://www.metodogiuridico.it/2026/07/10/divisione-immobili-abusivi-nullita/> accessed 14 November 2026.

Record OAI-PMH:	`oai:metodogiuridico.it:post/1494 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)`
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/07/10/divisione-immobili-abusivi-nullita/
AEA JEL Codes:	K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); K15 (Sistemi di Civil Law e diritto privato generale)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • proprietà patrimoniale [3929]; proprietà immobiliare [2815]
ECLI Pronunce:	`ECLI:IT:CASS:2026:18005CIV • ECLI:IT:CASS:2024:11437CIV • ECLI:IT:CASS:2020:12654CIV`

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Giovanni Ercole Moscarini. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio • ISSN 3103-7305

RIVISTA GIURIDICA ONLINE • ISSN 3103-7305
NOTA A SENTENZA • DIRITTO E GIURISPRUDENZA

La divisione di immobili abusivi tra nullità e regolarità edilizia

Scioglimento della comunione, menzioni catastali e regolarità urbanistica come condizioni dell'azione nella sentenza n. 18005/2026 della Cassazione

GM Giovanni Ercole Moscarini Diritto Civile & Diritti Reali 10 Luglio 2026 Lettura 15 min

Aggiornato al 10 luglio 2026.

SCHEDA APPROFONDIMENTO

TIPOLOGIA CONTRIBUTO
Approfondimento Scientifico

INQUADRAMENTO
Dottrina e Giurisprudenza

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

In sede di scioglimento della comunione, il giudice non può disporre la divisione di un fabbricato abusivo né di singole porzioni di esso qualora manchino gli estremi del titolo abilitativo edilizio o di atti equipollenti, integrando la regolarità urbanistica del bene una condizione dell'azione ex art. 713 c.c. sotto il profilo della possibilità giuridica, rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio.

ABSTRACT (ITALIANO)

L'analisi prende le mosse dalla recente pronuncia della Suprema Corte di Cassazione n. 18005/2026, la quale si inserisce nel solco delle restrizioni allo scioglimento giudiziale delle comunioni (ordinarie ed ereditarie) in presenza di manufatti abusivi o privi di idonea attestazione di conformità catastale. Il saggio indaga la qualificazione dei requisiti di regolarità edilizia e catastale quali vere e proprie condizioni dell'azione di divisione, analizzandone i riflessi in sede negoziale e processuale.

ABSTRACT (ENGLISH)

The analysis starts from the recent ruling of the Supreme Court of Cassation no. 18005/2026, which follows the restrictions on the judicial division of co-owned properties (ordinary and hereditary) in the presence of unauthorized buildings or in the absence of a proper declaration of cadastral compliance. The essay investigates the classification of building and cadastral regularity requirements as conditions for the division action, examining their procedural and transactional implications.

Punti Chiave dell'Analisi

01.

CONDIZIONI DELL'AZIONE:
La regolarità edilizia e la conformità catastale degli immobili costituiscono condizioni dell'azione ex art. 713 c.c. sotto il profilo della possibilità giuridica, e sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio.

02.

ESTENSIONE ALLE PERTINENZE:
L'irregolarità urbanistica di manufatti accessori esterni (quali depositi e dispense) inficia la commerciabilità e la divisibilità dell'intero compendio immobiliare a cui sono legati da nesso pertinenziale.

03.

NULLITÀ DELLO SCIOGLIMENTO:
Lo scioglimento della comunione ereditaria o ordinaria avente ad oggetto edifici abusivi è affetto da nullità assoluta ex art. 46 D.P.R. 380/2001 e art. 29 c. 1-bis L. 52/1985 in assenza delle menzioni prescritte.

01. LA DIVISIONE DI IMMOBILI ABUSIVI NELLA SENTENZA N. 18005/2026 DELLA CASSAZIONE

Il principio del favore ordinamentale per lo **scioglimento della comunione**, espresso dal diritto di ciascun condividente di chiedere la divisione ai sensi dell'**art. 713 c.c.**, deve oggi coordinarsi con la disciplina imperativa a tutela della **regolarità urbanistico-edilizia** e della trasparenza fiscale. La recente pronuncia della Cassazione Civile n. 18005/2026 [1] interviene in questo delicato punto di intersezione, stabilendo che le menzioni edilizie e le **dichiarazioni di conformità catastale** non possono ridursi a adempimenti puramente formali. Tali requisiti integrano veri e propri presupposti di **possibilità giuridica dell'oggetto** negoziale e processuale, condizionando la stessa divisibilità del compendio comune.

L'allineamento tra il regime della divisione contrattuale e quello dello scioglimento giudiziale risponde a una precisa esigenza di **coerenza sistematica dell'ordinamento**. La natura traslativa o comunque costitutiva del provvedimento di divisione impedisce che l'intervento del giudice possa sanare o ignorare i **limiti inderogabili di ordine pubblico** posti a tutela del territorio. Non si potrebbe ammettere che una pronuncia giudiziale realizzi quell'effetto traslativo che la legge vieta alle parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale. Si consolida un indirizzo ermeneutico che subordina la **divisibilità del compendio comune** alla sua previa e integrale regolarizzazione edilizia, superando le risalenti tesi che attribuivano alla divisione una funzione meramente dichiarativa o liquidativa dell'asse ereditario.

L'accertamento del titolo abilitativo e della **conformità catastale oggettiva** si configura per il giudicante come un potere-dovere da esercitare d'ufficio, prelimirare a qualsiasi valutazione sulla comoda divisibilità del bene. L'omissione di tale verifica si traduce in un vizio genetico della decisione, rilevabile finanche in sede di legittimità in quanto attinente a norme imperative di ordine pubblico. La stabilità dei trasferimenti immobiliari e la **tutela dell'affidamento dei condividenti** esigono che il vaglio sulla **liceità urbanistica delle porzioni** avvenga prima della redazione del progetto divisorio, imponendo ai difensori e ai consulenti tecnici d'ufficio una rigorosa attività istruttoria preliminare.

02. IL FATTO STORICO E LO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La vicenda fattuale posta all'attenzione della Suprema Corte evidenzia le complesse implicazioni derivanti dalla sovrapposizione tra vicende successorie ed **edificazione priva di titolo**. La controversia trae origine dall'apertura della successione legittima, avvenuta nel settembre del 1979, di un cittadino proprietario di un fabbricato sito in Ercolano. L'**asse ereditario relitto** comprendeva un edificio composto da un locale al piano sottostrada e da tre vani con accessori al piano terra. Negli anni successivi, uno dei coeredi e il coniuge in regime di comunione legale acquistavano da altri condividenti quote ideali dell'immobile, concentrando nelle loro mani la **quota di maggioranza pari a 867 millesimi** del compendio comune indiviso, a fronte di una restante porzione minoritaria rimasta in capo ad altri coeredi.

La porzione residua di 133 millesimi era frammentata tra diversi coeredi, alcuni dei quali deceduti nel corso degli anni, determinando l'ingresso in comunione di ulteriori aventi causa e di soggetti interdetti. Nelle more della divisione, lo stato di fatto del bene veniva mutato con la **divisione materiale del seminterrato** in due unità abitative distinte, concesse in godimento esclusivo ad alcuni condividenti senza corresponsione di alcuna indennità. Al fine di regolarizzare le consistenti modifiche strutturali apportate all'edificio, uno dei comproprietari presentava nel 2004 una **istanza di condono edilizio**, anticipando le oblazioni e sostenendo integralmente i costi delle imposte comunali gravanti sul fabbricato, nell'aspettativa di una futura assegnazione esclusiva dello stesso.

L'iniziativa giudiziaria veniva assunta dai comproprietari maggioritari dinanzi al Tribunale di Napoli per ottenere lo **scioglimento della comunione giudiziale** e l'assegnazione del cespite, stante la sua ritenuta indivisibilità, oltre alla condanna del comproprietario occupante al pagamento di un'**indennità di occupazione esclusiva**. La difesa convenuta resisteva eccependo la violazione del diritto di prelazione e proponendo **domanda riconvenzionale di retratto successorio** ex art. 732 c.c., sull'assunto che le quote fossero state cedute a un terzo estraneo. All'esito dell'istruttoria, il Tribunale rigettava la pretesa di riscatto e disponeva la divisione dell'immobile, pronunciando l'assegnazione in favore degli attori con contestuale determinazione dei conguagli pecuniari.

Il gravame proposto dal condividente soccombente veniva rigettato dalla Corte d'Appello di Napoli, che confermava l'assegnazione del bene agli attori in ragione dell'infrazionabilità del cespite. Il successivo ricorso per cassazione si fondava su motivi attinenti alla regolarità del bene, deducendo la **nullità dell'operazione divisionale** per la presenza di **manufatti abusivi esterni** privi di titolo abilitativo, costituiti da un deposito e da una dispensa adibiti a pertinenze dell'edificio principale. Veniva altresì eccepita la violazione dell'obbligo di indicazione dei dati e delle **planimetrie catastali ex art. 29** della legge n. 52/1985, censurando la pronuncia di merito per non aver rilevato d'ufficio la nullità assoluta del trasferimento giudiziale di un bene non conforme [1].

03. IL QUADRO NORMATIVO E IL PROBLEMA DELLE NULLITÀ SPECIALI

3.1 — Il principio di conformità catastale oggettiva e soggettiva

L'inquadramento sistematico dei requisiti di validità del negozio divisionale esige un esame attento del regime della **conformità catastale dei fabbricati**. L'**art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985**, introdotto dal legislatore del 2010 per **contrastare l'evasione fiscale** e stabilizzare la circolazione immobiliare, subordina la validità dell'atto a precisi adempimenti formali. La disposizione commina la sanzione della nullità per tutti gli atti traslativi o divisori privi dell'esatta **identificazione catastale del bene**, del richiamo espresso alle **planimetrie depositate** e della contestuale **dichiarazione di conformità** tra lo stato di fatto dell'immobile e le risultanze del catasto.

L'interpretazione nomofilattica ha chiarito che l'assenza di tali elementi integra una **nullità testuale e insanabile**, qualificando la conformità come una vera e propria **condizione di validità dell'atto**. La dottrina e la giurisprudenza distinguono la **conformità catastale oggettiva**, intesa come perfetta corrispondenza tra la rappresentazione grafica planimetrica e lo stato materiale dei luoghi, dalla **conformità catastale soggettiva**, volta a garantire l'allineamento tra le risultanze del catasto e i registri immobiliari. Il difetto di tali menzioni inficia irrimediabilmente la divisione, traducendosi in una **nullità assoluta e insanabile** posta a tutela di superiori interessi di ordine pubblico, sottratti alla disponibilità dei contraenti [4].

Il rigore formale imposto dal legislatore incide direttamente sulla **responsabilità del notaio rogante**. La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che il divieto ex art. 28 della **legge notarile** si estende alla ricezione di atti divisionari privi delle menzioni prescritte dall'art. 29, configurandoli come irricevibili in quanto affetti da nullità assoluta. Tale orientamento, consolidato da recenti arresti in materia disciplinare [6], [7], [8], qualifica la verifica della **conformità dello stato di fatto** non come un mero controllo estrinseco, ma come un compito essenziale del professionista, confermando che la **coerenza dei dati catastali** rappresenta un cardine imprescindibile per la stabilità e la sicurezza dei trasferimenti di proprietà.

3.2 — La regolarità edilizia come limite all'autonomia negoziale

Il medesimo rigore imperativo presiede alla disciplina della **regolarità urbanistica ed edilizia** dei beni oggetto di disposizione. Il combinato disposto dell'**art. 46 del d.P.R. n. 380/2001** e dell'**art. 40 della legge n. 47/1985** colpisce con la sanzione della nullità gli atti tra vivi costitutivi o traslativi di diritti reali relativi ad edifici privi dell'indicazione del **titolo abilitativo** o della **concessione in sanatoria**. Questo rigido meccanismo di **nullità testuale e formale** persegue scopi di prevenzione generale, escludendo dalla circolazione giuridica i beni realizzati in spregio alle norme urbanistiche e scoraggiando condotte elusive della pianificazione territoriale.

L'estensione di tale sanzione ai contratti di divisione ha superato i dubbi in passato sorti circa l'applicabilità della nullità ai soli negozi a titolo oneroso. La giurisprudenza di legittimità ha confermato che la **comminatoria della sanzione di nullità** colpisce qualsiasi atto tra vivi avente **efficacia reale**, senza distinzione di titolo. Di conseguenza, la **divisione di immobili abusivi** concordata in via negoziale è affetta da **nullità assoluta dell'accordo divisorio** qualora i condividenti non possano indicare gli estremi del provvedimento concessorio o abilitativo, precludendo lo scioglimento in via convenzionale (analogamente a quanto accade, sul versante della circolazione preliminare, per il contratto preliminare avente ad oggetto un immobile affetto da abusi edilizi).

La logica di tale opzione ermeneutica risponde all'esigenza di evitare che la divisione divenga uno strumento **elusivo delle norme urbanistiche**. Ammettere la validità dello scioglimento di un fabbricato abusivo significherebbe consentire ai comunisti di conseguire, per via divisionale, l'assegnazione di proprietà esclusive commerciabili che altrimenti non avrebbero potuto alienare. La **presenza del titolo urbanistico** si configura quindi come un presupposto essenziale dell'atto di disposizione, la cui carenza vizia radicalmente l'accordo. Gli interessi individuali dei condividenti recedono dinanzi alla **tutela del territorio**, che costituisce limite esterno e invalicabile all'esercizio dell'autonomia privata.

04. LA RATIO DECIDENDI: LA REGOLARITÀ COME CONDIZIONE DELL'AZIONE

4.1 — La possibilità giuridica dello scioglimento giudiziale

Il nucleo della decisione della Suprema Corte n. 18005/2026 [1] consiste nella trasposizione di tali limiti pubblicistici dal piano negoziale al piano del giudizio di divisione, in forza di un principio di **specularità tra attività contrattuale e**

giurisdizionale. L'ufficio del giudice, adito per lo **scioglimento della comunione**, non può surrogare la carenza dei requisiti urbanistici o catastali prescritti a pena di nullità per gli atti privati. Una diversa soluzione consentirebbe di conseguire per via giudiziale quell'**effetto giuridico traslativo vietato alle parti**, eludendo le finalità di ordine pubblico perseguite dal legislatore del 1985 e del 2001.

La regolarità edilizia e catastale si configurano, pertanto, quali elementi costitutivi della pretesa divisoria, integrando vere e proprie **condizioni dell'azione di divisione** sotto il profilo della **possibilità giuridica dell'oggetto** ex art. 713 c.c. L'assenza delle menzioni prescritte o la non conformità planimetrica escludono in radice la possibilità di pronunciare la sentenza di scioglimento, a prescindere da ogni accordo o acquiescenza delle parti. Tale ricostruzione dogmatica consolida l'orientamento di legittimità che qualifica i requisiti formali e sostanziali di commerciabilità come **presupposti processuali di merito**, la cui mancanza impedisce l'emanazione di un provvedimento divisionale valido [2].

Tali principi trovano coerente riscontro nella **giurisprudenza di merito**, come dimostrato dalle pronunce che rigettano le domande divisorie in presenza di **abusi edilizi non sanati** [5]. L'indefettibilità del presupposto urbanistico in sede giudiziaria trova fondamento nella natura del **provvedimento divisorio**, al quale va riconosciuta **natura traslativa-costitutiva** e non meramente dichiarativa. Producendo l'effetto di trasferire la proprietà esclusiva di singole porzioni materiali a fronte delle quote ideali originarie, la sentenza di divisione realizza un trasferimento immobiliare soggetto ai medesimi vincoli di regolarità vigenti per le compravendite.

La regolarità urbanistica come condizione dell'azione

La conformità catastale e urbanistica costituiscono condizioni dell'azione di scioglimento della comunione ex art. 713 c.c. sotto il profilo della possibilità giuridica dell'oggetto. La loro assenza impedisce al giudice di disporre la divisione dell'immobile abusivo o catastalmente difforme, producendo l'inammissibilità della domanda giudiziale.

4.2 — L'estensione dei requisiti urbanistici alle pertinenze esterne

L'applicazione pratica di tale rigore ermeneutico si misura con la complessa questione dell'**estensione delle verifiche** urbanistiche ai manufatti accessori. Nel caso oggetto della sentenza n. 18005/2026 [1], il compendio comprendeva **due ampliamenti abusivi esterni**, costituiti da un **locale deposito** al piano seminterrato e da una **dispensa al piano terra**. Mentre per il primo manufatto pendeva un'istanza di sanatoria e vi era traccia nelle **planimetrie catastali**, il secondo corpo di fabbrica risultava totalmente privo di titolo o documentazione. La difesa delle parti interessate allo scioglimento assumeva che l'irregolarità di tali elementi accessori non potesse inficiare la divisibilità dell'edificio principale.

L'assunto difensivo è stato disatteso dalla Suprema Corte in forza del principio di **unitarietà del compendio immobiliare**. Il **nesso pertinenziale e funzionale** che lega le consistenze accessorie al corpo di fabbrica principale esclude che si possano scindere le sorti urbanistiche dei singoli elementi dell'immobile. Qualsiasi ampliamento realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio, ancorché destinato a servizi secondari o collocato all'esterno dell'edificio, si riflette sulla conformità dell'intero bene, inficiando la **liceità dell'oggetto dello scioglimento**. Il riscontro di porzioni abusive non regolarizzate preclude la divisione dell'intero fabbricato, inficiando la validità del **provvedimento divisorio giudiziale** che includa tali pertinenze.

Resta impregiudicata la facoltà dei comunisti di invocare una divisione parziale del patrimonio comune. Qualora si accerti l'abusività di singole porzioni, ciascun **comproprietario coerede** può chiedere lo **scioglimento parziale dell'asse comune** limitatamente ai beni in regola, stralciando dal giudizio le consistenze abusive. Nel giudizio in esame, nessuna delle parti aveva proposto tale domanda ed era stata invocata la divisione dell'intero stabile di Ercolano. La mancata formulazione di un'istanza parziale ha comportato il travolgimento dell'intera domanda, confermando l'impossibilità di procedere a una parcellizzazione d'ufficio della **valutazione di regolarità edilizia**.

4.3 — La rilevabilità d'ufficio della nullità in sede di legittimità

Sotto il profilo processuale, la qualificazione della regolarità del bene come condizione dell'azione comporta la sottrazione del relativo accertamento al regime delle **preclusioni di parte**. Il difetto di tali requisiti impedisce l'emanazione di una pronuncia di merito valida, imponendo al giudice di rilevare d'ufficio la causa ostativa allo scioglimento. La Suprema Corte ha riaffermato che il vizio derivante dalla non conformità o dall'abusività del cespite è **rilevabile d'ufficio dal giudice** in ogni stato e grado del processo, compreso il **giudizio di legittimità**, non potendosi applicare limiti temporali alla rilevazione di una nullità assoluta.

Il silenzio serbato sul punto dai giudici di merito non consente la formazione di un **giudicato interno** implicito. Se la pronuncia di primo o secondo grado dispone la divisione omettendo l'indagine sulla **liceità urbanistica**, non si realizza alcuna preclusione processuale. Ciascun comproprietario conserva il potere di eccepire la difformità e la mancanza di **conformità catastale** per la prima volta in sede di legittimità; tale facoltà rispecchia la natura inderogabile della **nullità speciale** urbanistica e catastale, posta a salvaguardia di interessi ordinamentali prevalenti rispetto all'interesse delle parti a definire la lite.

Lo scioglimento di una comunione ereditaria o ordinaria disposto in violazione delle disposizioni urbanistiche o catastali rimane colpito da **nullità assoluta di ordine pubblico**. La cassazione della sentenza d'appello comporta il rinvio della causa per l'accertamento documentale sulla regolarità dei fabbricati; in caso di esito negativo, la **domanda divisoria** deve essere dichiarata **inammissibile** per difetto di una condizione dell'azione. L'arresto in esame conferma come il **controllo giudiziale** operi quale argine insuperabile contro la circolazione di cespiti illeciti, subordinando gli esiti del processo civile alla legalità urbanistica.

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Cass. Civ. n. 18005/2026 [1]	Conforme	L'abusività di porzioni accessorie e pertinenze inficia l'intero fabbricato; la conformità edilizia e catastale sono condizioni dell'azione di divisione rilevabili d'ufficio in Cassazione.
Cass. Civ. n. 11437/2024 [2]	Conforme	La regolarità urbanistica ex art. 46 D.P.R. 380/2001 costituisce una condizione dell'azione ex art. 713 c.c. sotto il profilo della possibilità giuridica, rilevabile d'ufficio.
Cass. Civ. n. 12654/2020 [3]	Conforme	L'attestazione di conformità catastale ex art. 29 c. 1-bis L. 52/1985 si applica a pena di nullità assoluta allo scioglimento della comunione ordinaria.
Trib. Benevento n. 1224/2024 [5]	Conforme	Rigetto della domanda giudiziale di scioglimento della comunione stante la presenza di abusi edilizi non sanati sull'immobile comune.

05. I RILIEVI CRITICI: L'IMPATTO SULLA PRASSI DIVISIONALE

La ricostruzione dogmatica consolidata dalla Suprema Corte nella sentenza n. 18005/2026 [1], pur rispondendo a evidenti esigenze di coerenza sistematica, solleva taluni dubbi in ordine alle sue ricadute pratiche sull'**efficienza del processo civile**. L'assoluta **indivisibilità dei compendi abusivi** rischia di paralizzare indefinitamente la definizione delle controversie ereditarie, costringendo i coeredi a una comunione forzata non desiderata. La consentita rilevabilità del vizio per la prima volta in sede di legittimità espone le parti al rischio di veder caducato l'intero giudizio dopo anni di istruttoria dedicati alla stima e alla formazione dei lotti. L'eventuale accertamento tardivo della non conformità in Cassazione vanifica l'attività svolta nei gradi di merito, risolvendosi in un grave **spreco di risorse giurisdizionali** e in una lesione del principio di ragionevole durata del processo.

Sotto il profilo operativo, si impone un notevole aggravamento dell'**onere istruttorio preliminare** a carico dei difensori e dell'**ausiliario del giudice**. Il consulente tecnico d'ufficio non può più limitarsi a redigere un progetto basato su stime estimative e sulla comoda divisione dei lotti; egli deve svolgere una vera e propria **istruttoria di regolarità edilizia**, accertando l'esistenza dei titoli abilitativi e la rispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie. Una relazione peritale che omettesse tali accertamenti risulterebbe inutilizzabile per la decisione. Parimenti, i difensori hanno l'onere di produrre tempestivamente la documentazione edilizia sin dall'atto introduttivo, onde scongiurare che una tardiva rilevazione d'ufficio determini la **inammissibilità della domanda di divisione**.

Il dibattito dottrinale svoltosi intorno a queste problematiche evidenzia la delicatezza degli interessi in gioco. Un primo indirizzo ricostruttivo riconosce che l'allineamento tra divisione contrattuale e divisione giudiziale rispecchia la **natura costitutiva dello scioglimento**, precludendo al giudice la possibilità di disporre trasferimenti preclusi all'autonomia privata. Altra prospettiva sistematica evidenzia come il rigore imposto dalla nomofilachia si traduca in una **sanzione indiretta all'abusivismo**, idonea a penalizzare i comproprietari non responsabili dell'illecito edilizio, costretti a una comproprietà forzata. La **prassi tecnico-notarile** pone parimenti l'accento sulla necessità di un coordinamento rigoroso tra l'esperto stimatore e il professionista delegato alla vendita o alle operazioni divisionali, al fine di assicurare la validità degli atti traslativi e la stabilità delle assegnazioni dei lotti.

06. CONCLUSIONI

L'analisi della **pronuncia n. 18005/2026** [1] consente di apprezzare il definitivo consolidamento del **controllo di legalità urbanistica e catastale** nell'alveo dei giudizi di divisione civile. Sancendo l'assoluta indisponibilità dei beni privi di conformità, l'insegnamento nomofilattico osta all'utilizzo del canale giudiziario per conseguire quegli effetti traslativi preclusi all'autonomia privata. La preclusione della **divisione di immobili abusivi** per via giudiziale riafferma la prevalenza della tutela del territorio sulle esigenze individuali di scioglimento del **regime della comunione** (tema contiguo a quello dell'acquisto per usucapione dei beni in comunione ereditaria), configurandosi come un insuperabile **limite esterno all'azione divisionale** dettato da norme di ordine pubblico.

Gli operatori pratici del diritto sono conseguentemente chiamati a conformarsi a questo indirizzo di rigore, procedendo a una preventiva e minuziosa **istruttoria edilizia e catastale** prima dell'**introduzione della domanda**. Soltanto una corretta interlocuzione preventiva può scongiurare il rischio che il giudizio, superati i gradi di merito, naufraghi dinanzi alla Suprema Corte per la rilevabilità della **nullità assoluta dello scioglimento**. Si delinea in tal modo un sistema in cui la **stabilità delle assegnazioni patrimoniali** viene indissolubilmente legata alla regolarità dei fabbricati, quale presupposto indefettibile per la **certezza del traffico giuridico**.

FONTI UTILIZZATE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- **Codice Civile, art. 713**
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46**
- **Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40**
- **Legge 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1-bis**
- **Legge 16 febbraio 1913, n. 89, art. 28**

GIURISPRUDENZA CITATA

1. **Cassazione Civile, Sentenza 4 giugno 2026, n. 18005**
   — La Suprema Corte stabilisce che le irregolarità edilizie relative a porzioni accessorie e pertinenze inficiano l'intero fabbricato e che i requisiti di regolarità edilizia e catastale integrano condizioni dell'azione ex art. 713 c.c. sotto il profilo della possibilità giuridica, rilevabili d'ufficio anche in sede di legittimità.

2. **Cassazione Civile, Sentenza 29 aprile 2024, n. 11437**

— La pronuncia chiarisce che la conformità edilizia costituisce una condizione dell'azione ex art. 713 c.c., impedendo al giudice di disporre la divisione in assenza delle menzioni abilitative e sanzionando con la nullità assoluta l'atto di scioglimento negoziale.

3. **Cassazione Civile, Sentenza 25 giugno 2020, n. 12654**

— Il collegio esclude che la comminatoria di nullità prevista per gli atti tra vivi si estenda allo scioglimento della comunione ereditaria, qualificando nondimeno la regolarità urbanistica del cespite quale condizione dell'azione divisionale rilevabile d'ufficio.

4. **Cassazione Civile, Sentenza 29 settembre 2020, n. 20526**

— La sentenza afferma che le menzioni urbanistiche e l'attestazione di conformità catastale integrano requisiti strutturali di validità del negozio traslativo o divisorio a pena di nullità assoluta rilevabile ex officio.

5. **Tribunale di Benevento, Sentenza 24 giugno 2024, n. 1224**

— Pronuncia di merito conforme che dichiara improcedibile la domanda giudiziale di scioglimento della comunione immobiliare in presenza di manufatti abusivi non sanati insistenti sul compendio comune.

6. **Cassazione Civile, Sentenza 9 febbraio 2022, n. 4216**

— La decisione affronta la responsabilità disciplinare del notaio per violazione dell'art. 28 della legge notarile a fronte della ricezione di un atto traslativo affetto da nullità per difetto di conformità catastale.

7. **Cassazione Civile, Sentenza 15 settembre 2022, n. 27181**

— La pronuncia ribadisce i presupposti dell'illecito disciplinare notarile ex art. 28 L. n. 89/1913 in caso di stipulazione di atti immobiliari privi delle prescritte attestazioni di conformità catastale.

8. **Cassazione Civile, Sentenza 27 settembre 2025, n. 26290**

— L'arresto riafferma la sanzionabilità disciplinare del pubblico ufficiale rogante che riceva un atto catastalmente o urbanisticamente difforme in violazione delle norme imperative sulla circolazione immobiliare.

GM

Giovanni Ercole Moscarini

AUTORE • METODO GIURIDICO

Avvocato del Foro di Roma

Esercita nel diritto civile e nel diritto amministrativo. Sulla rivista Metodo Giuridico analizza l'evoluzione normativa e gli orientamenti giurisprudenziali nelle due materie.