

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
I SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, costituito dal giudice, dott. Luca Venditto, all'esito dell'udienza del 09/04/2026, tenutasi nelle forme sostitutive previste dall'art. 127 ter c.p.c.;

vista l'ordinanza del 09/02/2026, con cui è stata, tra l'altro, fissata l'udienza per la decisione della causa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.;

lette le note scritte depositate in data 08/04/2026 da parte attrice;

pronuncia ai sensi dell'art. 281-sexies, c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 2963 R.G. Cont. dell'anno 2021

TRA

(...) - C.F. (...) e (...) - C.F. (...), elettivamente domiciliate in via (...) - Latina presso lo studio dell'avv. (...), dal quale sono rappresentate e difese, giusta procura apposta in calce all'atto di citazione;

PARTE ATTRICE

E

(...) - C.F. (...), elettivamente domiciliato in via Benedetto Cairoli n. 2 - Latina presso lo studio dell'avv. (...), dal quale è rappresentato e difeso, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: divisione di beni caduti in successione.

CONCLUSIONI: per parte attrice (note scritte del 08/04/2026): "Per tutte le suesposte ragioni, questa difesa ritiene che l'Ill.mo Giudice vorrà ritenere non fondata la questione di improcedibilità sollevata d'ufficio e disporre la prosecuzione del giudizio per la decisione nel merito. Si insiste, pertanto, per l'accoglimento delle conclusioni già rassegnate in atti";

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, (...) e (...) hanno convenuto in giudizio (...) chiedendo, previa verifica della consistenza dell'asse ereditario della madre (...) lo scioglimento e la divisione del compendio immobiliare sito in Latina, strada alta, censito al catasto al (...) sub 1 (immobile adibito a civile abitazione), p.lla (...) (deposito) e p.lla (...) (autorimessa).

A sostegno della propria domanda, le attrici hanno dedotto di aver vanamente tentato, apertasi la successione ab intestato della madre (...) di addivenire ad una divisione bonaria dell'asse ereditario come sopra identificato, detenuto in via esclusiva dal convenuto (...) il quale impedirebbe loro di godere del bene.

Dedotto altresì di aver esperito il procedimento di mediazione obbligatoria, conclusosi con esito negativo (verbale del 10/09/2020) per mancata adesione di (...) parte attrice ha così concluso: "Voglia l'On. Le Tribunale adito, previa verifica della consistenza dell'asse ereditario del de cuius ed imputazione all'asse ereditario della somma che sarà stabilita per l'utilizzo del Sig. (...) (...) dei beni in comunione, somma che verrà stabilita in corso di causa a mezzo di CTU, statuire le quote di eredità di ciascun erede e disporre la divisione dei beni immobili caduti in successione. A tal fine sin da ora si chiede che l'On. le Tribunale adito voglia nominare un consulente tecnico a norma dell'art. 94 disp.att. c.p.c. per la stima dei beni ereditari e per la verifica della frazionabilità e divisibilità dell'asse ereditario e per la formazione delle quote con eventuali congruagli, nonché per la predisposizione di uno o più progetti di divisione dell'intero asse ereditario a norma dell'art. 789 c.p.c.. Con vittoria di spese e competenze del giudizio".

1.2 Con comparsa depositata telematicamente in data 11/10/2021 si è costituito in giudizio (...) il quale ha preliminarmente eccepito la nullità dell'atto di citazione ai sensi degli artt. 163 e 164 c.p.c. per indeterminatezza e genericità del petitum, stante la generica prospettazione attorea, non avendo le attrici provveduto a dimostrare la titolarità ab origine dei beni oggetto della chiesta divisione né ad allegare la documentazione attestante la successione nonché il rispetto della normativa in materia urbanistica.

Parte convenuta ha altresì eccepito la carenza di legittimazione attiva delle attrici, attesa la mancata prova circa la qualifica di eredi e, nel merito, premesso di essere proprietaria del terreno agricolo sito in Latina Località Podere con sovrastanti fabbricati colonici della complessiva superficie di ha 7.17.10, riportato al N.C.T. alla (...), ha dedotto il mancato assolvimento dell'onere probatorio in ordine alla conformità del compendio immobiliare alla normativa in materia urbanistica.

Sulla scorta di tali premesse, parte convenuta ha rassegnato le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, per le motivazioni esposte in narrativa e previo integrale rigetto delle avverse pretese: - In via preliminare: dichiarare la nullità dell'atto di citazione ex artt. 163 e 164 c.p.c. per le ragioni esposte in narrativa; - In via preliminare subordinata: dichiarare la carenza di legittimazione attiva delle odierne attrici, accogliendo la sollevata eccezione per le ragioni esposte nella narrativa del presente atto; - In via principale nel merito: respingere la domanda di parte attrice per tutti i motivi meglio indicati nel presente atto, poiché infondata in fatto ed in diritto e comunque non provata. Con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge".

1.3 Assegnati su istanza delle parti i termini di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c., con decreto del 20/12/2021, a fronte dell'istanza di parte attrice di fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti ai fini della conciliazione e dell'istanza di parte convenuta, ritenuta non incompatibile con la richiesta attorea, è stata revocata l'ordinanza di concessione dei termini per il deposito di memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c. del 12/10/2021 e fissata per il tentativo di conciliazione ai sensi dell'art. 185 c.p.c. l'udienza del 28/4/2022.

All'udienza del 16/06/2022 (a cui si è giunti a seguito di rinvio per impedimento a comparire del difensore di parte attrice), preso atto dell'impossibilità di conciliare le parti, sono stati assegnati alle parti i termini di cui all'art. 183, sesto comma, c.p.c..

Con ordinanza del 10/06/2023, rilevata l'inammissibilità e l'irrilevanza ai fini della decisione delle prove orali dedotte da parte convenuta, il g.i. ha disposto procedersi a CTU nominando allo scopo il geom. (...) e individuando il quesito da sottoporre al consulente nel seguente: 1) "Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, accedendo ove necessario presso uffici ed enti pubblici, descriva il c.t.u. gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale e ipotecaria aggiornata, al ventennio al fine di verificarne la sicura appartenenza al de cuius); verifichi la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici (in caso di irregolarità urbanistiche riferisca sulla sanabilità delle stesse e sui costi della relativa sanatoria); 2) ove dalle certificazioni ipotecarie

risulti la presenza di creditori iscritti il CTU ne darà immediata comunicazione al giudice; riferisca sull'ammontare delle iscrizioni ipotecarie verificandone l'attualità; 3) dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo; 4) effettui la stima all'attualità; 5) procuri l'attestazione energetica APE relativa all'immobile per cui è causa; 6) predisponga ove possibile uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali congruaggi; tenga altresì conto, quantificandola, dell'indennità (commisurata al canone di locazione) dovuta per l'occupazione dell'immobile dalla data di apertura dell'ultima delle successioni e sino all'attualità; formuli il progetto imputando l'importo alla quota dell'occupante l'immobile; 7) depositi copia cartacea di cortesia della relazione e dei relativi allegati".

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate con dichiarazione sottoscritta con firma digitale, depositata telematicamente in data 19/10/2023, l'elaborato peritale definitivo, autorizzata la proroga chiesta dal consulente tecnico nominato, è stato depositato in data 07/10/2024.

1.4 Con ordinanza del 12/05/2025, rilevato che la consulenza tecnica espletata nel corso del giudizio ha consentito di accertare la sussistenza di difformità edilizia in riferimento all'immobile oggetto di domanda di divisione sito in Latina, Strada Alta n. 2588, distinto al catasto fabbricati del Comune di Latina al (...), (...), sub 1, e considerato, alla stregua dell'orientamento giurisprudenziale in materia, che la domanda di divisione di immobile è esperibile laddove abbia ad oggetto un bene per il quale non sussistano abusi edilizi ostativi, né difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate in catasto, e ritenuti sussistenti, alla luce della natura della causa, del comportamento delle parti e dello stato dell'istruzione, evidenti ragioni per disporre la mediazione al fine di consentire alle parti di trovare uno spazio adeguato a valutare seriamente e responsabilmente le reciproche opportunità di definizione negoziale della controversia, ai sensi dell'art. 5-quater del D.Lgs. 28/2010, è stato disposto l'esperimento del procedimento di mediazione secondo i criteri stabiliti dall'art. 4, comma 1, D.Lgs. n. 28/2010, con la precisazione che a norma dell'art. 5-quater, comma 2, D.Lgs. n. 28/2010, la procedura di mediazione, in esito all'ordine impartito dal giudice, costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Con ordinanza del 09/02/2026, preso atto della mancata attivazione della procedura di mediazione, è stata posta la questione relativa alla procedibilità del presente giudizio, con rinvio per la decisione ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c. all'udienza del 09/04/2026, contestualmente sostituita dal deposito di note scritte a norma dell'art. 127 ter c.p.c..

2. La domanda di parte attrice va dichiarata improcedibile per le ragioni di fatto e di diritto di seguito esposte.

L'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 elenca una pluralità di controversie, individuate per tipologie, per le quali la legge impone, come condizione di procedibilità, l'esperimento del tentativo di mediazione.

Come si evince dall'art. 5, comma 2, l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda introduttiva del giudizio e, in tal caso, l'improcedibilità è eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza.

Oltre alla mediazione obbligatoria, l'art. 5-quater del D.Lgs. n. 28 del 2010 disciplina la mediazione c.d. demandata.

È, invero, previsto che il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione, il comportamento delle parti e ogni altra circostanza, può disporre, con ordinanza motivata (con cui fissa anche la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'art. 6), l'esperimento del procedimento di mediazione, che, in tal caso, è condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello (art. 5 quater, comma 2, del D.Lgs. n. 28 del 2010).

Pertanto, laddove il giudice disponga l'esperimento della mediazione, quest'ultima diviene obbligatoria.

Ne consegue che, come si desume dall'art. 5 quater, comma 3, del D.Lgs. n. 28 del 2010, il mancato esperimento della stessa rende improcedibile la domanda giudiziale ("All'udienza di cui al comma 1, quando la mediazione non risulta esperita, il giudice dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale").

Pare, dunque, indubbio che la mediazione demandata di cui all'art. 5-quater del D.Lgs. n. 28 del 2010 costituisca un obbligo per le parti, con la conseguenza che, una volta disposta, essa vada esperita entro l'udienza fissata nell'ordinanza per la verifica dell'esito conciliativo, pena, in mancanza, come già osservato, l'improcedibilità della domanda giudiziale.

L'opportunità di disporre la mediazione demandata, anche nelle ipotesi in cui essa non è obbligatoria è espressione di un potere discrezionale del giudice (Cass. civ., sez. II, 13/03/2023, n. 7269 in motivazione: "L'opportunità di disporre la mediazione nelle ipotesi in cui essa non è

obbligatoria è insindacabile in cassazione, essendo espressione di un potere discrezionale il cui esercizio non richiede una specifica motivazione (Cass. 31209/2022; Cass. 12986/2021; Cass. 25155/2020; Cass. 32797/2019; Cass. 27433/2018)").

Nel caso della mediazione demandata, diversamente dall'ipotesi contemplata dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28 del 2010, l'obbligatorietà non discende dall'oggetto della controversia, ma da una valutazione discrezionale operata dal

giudice, tenuto conto della natura della causa, dello stato dell'istruzione, del comportamento delle parti e di ogni altra circostanza, e, dunque, della potenziale "mediabilità" della lite.

A nulla rileva, diversamente da quanto sostenuto da parte attrice, che sia stato già esperito il procedimento di mediazione ante causam, in quanto obbligatoria ex lege, atteso che si tratta di modelli diversi e non alternativi, fondati su presupposti diversi.

Invero, come già osservato, nella mediazione c.d. obbligatoria di cui all'art. 5, comma 1, del D.Lgs. n. 28 del 2010 è lo stesso legislatore ad aver individuato l'oggetto della controversia, nella mediazione c.d. demandata, la "mediabilità" della lite prescinde dall'oggetto (pertanto, può essere disposta anche in caso di controversie rispetto alle quali la mediazione non è prevista ex lege) e deriva da una valutazione discrezionale del giudice che tiene conto della natura della causa, dello stato dell'istruzione, del comportamento delle parti e di ogni altra circostanza (si tratta di presupposti diversi da quelli sottesi alla procedura di mediazione obbligatoria).

Alla mediazione c.d. demandata non è, dunque, ostativo l'eventuale fallimento della precedente conciliazione in sede di mediazione obbligatoria, essendo facoltà del giudice disporre la mediazione demandata anche quando sia stato già avviato e si sia concluso negativamente il procedimento di mediazione obbligatoria.

Pare opportuno precisare che la valutazione discrezionale effettuata dal giudice non è rimessa ad un'ulteriore valutazione delle parti in ordine all'esperibilità o meno della mediazione demandata, le quali, al contrario, sono obbligate ad esperire tale tentativo di conciliazione, che, come già osservato, costituisce per espressa previsione normativa condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Nel caso di specie, la consulenza tecnica espletata nel corso del giudizio ha consentito di accertare la sussistenza di difformità edilizia in riferimento all'immobile oggetto di domanda di divisione sito in Latina, Strada Alta n. 2588, distinto al catasto fabbricati del Comune di Latina al (...), (...), sub 1

("I fabbricati sono stati costruiti in forza di Licenza di costruzione n. 18702 del 25/11/1969 rilasciata al sig. (...) dal Comune di Latina per ampliamento casa colonica, costruzione stalla, porcile, fienile, concimaia su appezzamento di terreno riportato al (...)") (cfr. elaborato peritale) ed è stata rilevata una "difformità tra la licenza di costruzione n. 18702 del 25/11/1969 e lo stato attuale degli immobili").

In ordine alla questione della divisibilità degli immobili abusivi, la Suprema Corte, a sezioni unite, chiamate a dirimere il contrasto giurisprudenziale formatosi in materia, alle cui ampie motivazioni deve essere fatto pieno ed integrale riferimento, ha pronunciato il seguente principio di diritto: "Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 cod. civ., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio" (Cass. civ., sez. unite, 07/10/2019, n. 25021).

La ratio sottesa alla previsione sanzione della nullità per gli atti inter vivos risponde all'esigenza pubblicistica di impedire il consolidarsi di gravi violazioni urbanistiche mediante la circolazione e la commercializzazione di beni abusivi, poiché confliggente con l'interesse pubblico ad un ordinato assetto del territorio.

Pertanto, tenuto conto dell'esperibilità della domanda di divisione di immobile solo laddove abbia ad oggetto un bene per il quale non sussistano abusi edilizi ostativi, né difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie depositate in catasto, con ordinanza del 12/05/2025, alla luce della natura della causa, del comportamento delle parti e dello stato dell'istruzione, sono stati ritenuti sussistenti evidenti ragioni per disporre la mediazione al fine di consentire alle parti di trovare uno spazio adeguato a valutare seriamente e responsabilmente le reciproche opportunità di definizione negoziale della controversia, ai sensi dell'art. 5-quater del D.Lgs. 28/2010, in quanto una soluzione giudiziale della controversia appariva insoddisfacente in relazione agli interessi delle parti, che solo fuori dal processo potevano trovare una possibile composizione del conflitto.

Nel caso di specie, la mediazione così demandata non è stata in alcun modo tentata dalle parti.

Ne consegue, sulla scorta di quanto previsto dall'art. 5-quater, comma 3, del D.Lgs. n. 28 del 2010, l'improcedibilità della domanda proposta dalle attrici.

3. La dichiarazione di improcedibilità della domanda giudiziale deriva dall'inerzia delle parti in giudizio, entrambe onerate, come si evince dall'ordinanza del 12/05/2025, di dare attuazione all'ordine impartito dal giudice.

Sussistono, pertanto, motivate ragioni per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

- dichiara improcedibile la domanda proposta da (...) e (...)
- compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Latina, lì 09/04/2026