

**0020988/14**

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Massimo ODDO	- Presidente
Dott. Felice MANNA	- Consigliere
Dott.ssa Maria Rosaria SAN GIORGIO	- Consigliere
Dott.ssa Elisa PICARONI	- Consigliere
Dott.ssa Milena FALASCHI	- Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

R.G.N. 26581/08

Cron. 20988

Rep. 3717

U.P. 03/06/2014

Comunione –
Anticipo spese –
Rimborso –
Presupposti

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 26581/08) proposto da:

SOCIETA' AS - S.A.S. a r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. Gian Paolo Orsini del foro di Lucca ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.to Corrado De Martini in Roma, via Francesco Siacci n. 2/D;

- *ricorrente* -

contro

BAV, rappresentata e difesa dall'Avv.to Marcello Pasanisi del foro di Roma, in virtù di procura speciale rilasciata il 14.1.2014 con atto del notaio dott. MM di Viareggio rep. N. 11008, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via Gramsci n. 16; (*ist. av. Pansolfo*);



- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze n. 1231 depositata il 17 settembre 2007.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 3 giugno 2014 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

uditi gli Avv.ti Daniele Guidoni (con delega dell'Avv.to Gian Paolo Orsini), per parte ricorrente, e Marcello Pasanisi, per parte resistente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Alberto Celeste, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 5 aprile 2001 la SOCIETA' AS – S.A.S. a r.l. evocava, dinanzi al Tribunale di Lucca – Sezione distaccata di Viareggio, AVB

esponendo di essere stata comproprietaria – dal 19.10.1983 al 6.6.1997 – di un immobile adibito a cinematografo denominato 'Cinema O', di cui la convenuta aveva la quota del 20% ed il restante 80% spettava all'attrice, la quale lo aveva gestito, stipulando per il 20% un contratto di locazione; aggiungeva che durante tale periodo aveva sostenuto tutti i costi dell'immobile, sia per manutenzione ordinaria sia per quella straordinaria, per la somma di £. 387.240.366, per cui chiedeva che la convenuta venisse condannata al rimborso della sua quota di detti costi, ammontanti a £. 77.448.073.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza della B, la quale sosteneva di non essere tenuta ad effettuare le riparazioni di cui agli artt. 1575, 1576 e 1577 c.c., ai sensi della legge n. 392/1978, non essendo mai stata attivata la procedura prevista dall'art. 41 legge n. 293/1950, comunque non dovuti gli importi esborsati in quanto si trattava per la quasi totalità (salvo gli interventi al tetto) di opere eseguite dalla società conduttrice per l'esigenza di migliorare la funzionalità aziendale dei locali, il giudice adito, espletata istruttoria, anche con c.t.u., in



parziale accoglimento della domanda attorea, condannava la convenuta al pagamento di €. 16.054,58, oltre ad interessi.

In virtù di rituale appello interposto dalla B , con il quale lamentava l'erronea applicazione dell'art. 1110 c.c., la Corte di appello di Firenze, nella resistenza della società appellata, che proponeva anche appello incidentale, per essere stata accolta solo parzialmente la domanda, accoglieva integralmente l'appello principale (assorbito quello incidentale) e in riforma della decisione di primo grado, condannava l'appellante al pagamento del solo importo di €. 816,89, compensate fra le parti le spese dei due gradi di giudizio.

A sostegno della decisione adottata la corte territoriale evidenziava che correttamente il giudice di primo grado aveva fatto applicazione dell'art. 1110 c.c. ricorrendone le condizioni, giacchè la società appellata aveva chiesto il rimborso delle spese sulla base del rapporto di comproprietà.

Proseguiva che l'attrice non aveva affatto dato prova di avere precedentemente interpellato la comproprietaria, in quanto solo nel caso di inattività di quest'ultima poteva procedere agli esborsi e pretendere il rimborso, non deponendo in tal senso la lettera prodotta dell'11.10.1983 con la quale la comproprietaria negava di essere obbligata, ai sensi dell'art. 1005 c.c., a rimborsare i lavori fatti eseguire dalla conduttrice in epoca anteriore, per essere stata ella sino al 27.9.1983 solo nuda proprietaria della quota del bene, richiedendo che per l'avvenire fossero inviati a lei – stante il recente consolidamento della sua proprietà (per decesso dell'usufruttuario) – i preventivi di spesa in ordine ai quali si riservava di esprimere il suo parere; dunque si trattava di lavori per i quali non vi era prova che fossero a carico del nudo proprietario, oltre ad essere state eseguite senza previo concerto con la B . Aggiungeva ad abundantiam che il diritto al rimborso delle spese andava negato anche per il fatto che, tranne forse per quelle relative al tetto, non si trattava di esborsi necessari per la conservazione dell'immobile, bensì per l'esercizio dell'impresa (cinema), della quale era pacificamente titolare la sola attrice, spese delle quali avrebbe avuto titolo a richiederne il rimborso sulla base del contratto di locazione, visto che erano necessarie per



consentirne l'uso pattuito ex art. 1572 n. 2 c.c., domanda che però non risultava proposta. Concludeva che sulla base dei principi enunciati, la domanda attorea andava accolta limitatamente alla sola quota parte del canone dovuto al Consorzio di Bonifica, pari ad €. 816,89, oltre ad interessi dalla domanda.

Avverso la indicata sentenza della Corte di appello di Firenze ha proposto ricorso per cassazione la SOCIETA' AS s.a.s., articolato su tre motivi, al quale ha replicato la B con controricorso, illustrato anche da memoria ex art. 378 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1005, 1110 e 2730 c.c. per non avere la corte di merito tenuto conto della lettera scritta dalla resistente l'11.10.1983 ed indirizzata sia al direttore dei lavori che alla Soc. AS con la quale assumeva non rientrare i lavori de quibus fra quelli di sua spettanza ex art. 1005 c.c., curando poi la trascrizione del testo della comunicazione, ai fini dell'assolvimento del requisito dell'autosufficienza. Con la conseguenza che in atti vi era la prova della trascuranza a provvedere ai lavori da parte della resistente, costituendo la lettera della stessa confessione stragiudiziale dei lavori eseguiti già prima dell'invio della missiva. A conclusione dell'illustrazione del mezzo viene formulato il seguente quesito di diritto: *"Dica la Corte di Cassazione se versa o meno nella situazione di trascuranza di cui all'art. 1110 c.c. il comproprietario che, ricevuti i preventivi di spesa dei lavori di manutenzione straordinaria previsti dall'art. 1005 c.c. da eseguire sull'immobile comune, ometta ogni riscontro e neghi di essere tenuto a sostenerne la spesa anche in parte"*.

Il motivo è inammissibile prima che infondato.

Occorre qui chiarire che l'art. 1110 c.c. consente eccezionalmente la ripetibilità delle spese sostenute dal singolo partecipante alla comunione, in caso di trascuranza degli altri, limitatamente a quelle necessarie per la conservazione della cosa, ossia al mantenimento della sua integrità



(Cass. n. 253 del 2013). Al riguardo vanno annoverati quegli interventi che si rendano necessari perché il bene sia idoneo alla destinazione al quale è obiettivamente adibito ovvero siano indispensabili per assicurare il servizio comune, in quanto incidano sulla stessa esistenza o permanenza del bene o del servizio che altrimenti verrebbero meno.

L'art. 1110 c.c., escludendo ogni rilievo dell'urgenza o meno dei lavori, stabilisce che il partecipante alla comunione, il quale, in caso di trascuranza degli altri compartecipi o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso a condizione di aver precedentemente interpellato o, quantomeno preventivamente avvertito gli altri partecipanti o l'amministratore. Solo, pertanto, in caso di inattività di questi ultimi, egli può procedere agli esborsi e pretendere il rimborso, ed incomberà su di lui l'onere della prova sia della trascuranza che della necessità dei lavori.

Illustrati i principi, osserva il Collegio che la sentenza nel riconoscere il diritto della società al solo rimborso, per quota, del canone dovuto al Consorzio di bonifica, ha accertato che la AS

s.a.s. non aveva sottoposto i preventivi alla comproprietaria la quale pertanto non poteva ritenersi rimasta del tutto inattiva, come confermato dal tenore della lettera inviata l'11.10.1983, con la quale la B negava di essere obbligata al rimborso nella sua qualità di nuda proprietaria dell'immobile sino al 27.9.1983 e per il futuro, stante il recente consolidamento della proprietà in capo alla stessa (per decesso dell'usufruttuario), richiedeva l'invio dei preventivi di spesa in ordine ai quali si riservava di esprimere il suo parere. Dunque la pronuncia impugnata appare corretta in punto di diritto e la censura sebbene appaia dedurre la violazione di legge, nella sostanza tende alla denuncia di un vizio di motivazione, criticando l'interpretazione della lettera operata dalla corte di merito, che costituisce un tipico apprezzamento di merito, consistendo in un'operazione di accertamento della volontà della parte, che si risolve in un'indagine di fatto riservata al giudice di merito, censurabile in cassazione soltanto per inadeguatezza della motivazione o per violazione delle regole ermeneutiche, che



devono essere specificamente indicate in modo da dimostrare - in relazione al contenuto del testo - l'erroneo risultato interpretativo cui per effetto della predetta violazione è giunta la decisione, chè altrimenti sarebbe stata con certezza diversa la decisione. Con la conseguenza che non può trovare ingresso in sede di legittimità la critica della ricostruzione della volontà della parte operata dal giudice di merito che si traduca - come nella specie - esclusivamente nella prospettazione di una diversa valutazione degli stessi elementi di fatto già dallo stesso esaminati, astenendosi tuttavia dall'indicare le carenze o le contraddizioni dell'iter logico dalla corte distrettuale seguito per giungere alla decisione, dimostrando in tal modo di voler sollecitare un riesame della vicenda processuale, non consentito a questa Corte, alla quale non spetta il potere di valutare il merito della controversia, ma solo quello di controllare, sotto il profilo della correttezza formale e della coerenza logico-giuridica, le argomentazioni svolte dal giudice di merito, al quale compete in via esclusiva l'individuazione delle fonti del proprio convincimento, il controllo della loro attendibilità e concludenza, nonché la scelta, tra le complessive risultanze del processo, di quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti dedotti (cfr. ex plurimis, Cass. 16 dicembre 2011 n. 27197; Cass. 18 marzo 2011 n. 6288; Cass. 9 agosto 2007 n. 17477).

Con il secondo motivo è denunciata la violazione o falsa applicazione dell'art. 1110 c.c. per avere la corte distrettuale ritenuto, ad abundantiam, che il diritto al rimborso fosse configurabile solo per le spese necessarie per la conservazione della cosa comune, non anche quelle necessarie per il godimento della stessa. A corollario della doglianza viene formulato il seguente quesito di diritto: *"Dica la Corte se ai sensi dell'art. 1110 c.c. rientrano tra le spese rimborsabili al comproprietario, che le ha anticipate, le spese necessarie perché la cosa comune mantenga la sua capacità di fornire l'utilità sua propria secondo la peculiare destinazione impressale"*.

Anche detto motivo è inammissibile in quanto privo di interesse essendo, comunque, destinato a restare travolto dal rigetto del primo mezzo, come sopra deliberato.



I sopra riportati passaggi logici dell'impugnata sentenza evidenziano, infatti, che gli argomenti sviluppati dalla corte di merito si fondano su più ragioni, tutte autonomamente idonee a sorreggerla e poiché le duplici rationes decidendi risultano essere state entrambe impugnate dalla ricorrente, in particolare il primo mezzo – per quanto già detto - attiene all'accertamento della situazione di trascuranza di cui all'art. 1110 c.c., quello di cui alla presente doglianza alla natura delle medesime spese, il rigetto del motivo afferente alla prima ratio fa venire meno ogni ulteriore censura. A fondamento della inammissibilità di detto motivo di ricorso soccorre il principio costantemente ripetuto da questa Corte secondo cui nel caso in cui venga impugnata con ricorso per cassazione una sentenza (o un capo di questa) che si fondi su più ragioni, tutte autonomamente idonee a sorreggerla, è necessario, per giungere alla cassazione della pronuncia, non solo che ciascuna di esse abbia formato oggetto di specifica censura, ma anche che il ricorso sia accolto nella sua interezza, affinché si compia lo scopo proprio di tale mezzo di impugnazione, il quale mira alla cassazione della sentenza, ossia di tutte le ragioni che autonomamente la sorreggono. E' sufficiente, pertanto, che anche una sola delle ragioni non formi oggetto di censura, ovvero che sia respinta la censura relativa anche ad una sola di esse, perché i restanti motivi di impugnazione debbano essere respinti nella loro interezza, divenendo inammissibile, per difetto di interesse, l'esame delle censure che investono una ulteriore ratio decidendi, giacché pur se esse fossero fondate, non potrebbero produrre in nessun caso l'annullamento della sentenza.

Con il terzo motivo è dedotta la violazione e falsa applicazione dell'art. 167 c.p.c. avendo il giudice del gravame ai fini delle sue valutazioni tenuto conto di circostanze, quale la preventiva conoscenza dei lavori di cui si chiedeva il rimborso, dedotta dalla convenuta solo nel corso del giudizio e dunque tardivamente, dal momento che l'istruttoria nel rito civile ordinario riformato comporta che debbano essere provati solo i fatti contestati e non necessariamente tutti i presupposti del diritto. L'illustrazione del mezzo è seguita dalla formulazione del seguente quesito di diritto: *"Dica la Corte se il giudice, in tema di domanda di rimborsi spese ex art. 1110 c.c., può*



vantare e/o tenere conto ai fini della decisione di circostanze di fatto non esposte dalla parte convenuta nella comparsa di costituzione depositata nei termini di cui agli artt. 166 e 167, comma 1, c.p.c."

Il motivo è privo di pregio in quanto la deduzione della trascuranza integrava una eccezione e non una domanda, come tale rilevabile d'ufficio in qualunque stato e grado del processo, purché sulla base di allegazioni e di prove ritualmente acquisite o acquisibili al processo e dei poteri istruttori legittimamente esercitabili dal giudice anche d'ufficio .

Infatti a partire dalla decisione di questa Corte a Sezioni Unite n. 1099 del 1998 si è dipanato un orientamento giurisprudenziale, sorretto dalla dottrina, che ha ritenuto che il regime normale delle eccezioni è quello della rilevabilità d'ufficio, restando limitato l'ambito delle eccezioni in senso stretto, rilevabili a istanza di parte, solo ai casi specificamente previsti dalla legge (es. la prescrizione), ovvero a quelli in cui la manifestazione della volontà della parte sia strutturalmente prevista quale elemento integrativo della fattispecie difensiva, come nel caso di eccezioni corrispondenti alla titolarità di un'azione costitutiva (es. eccezione di annullamento). Le sentenze delle Sezioni Unite successive (n. 226 del 2001; n. 15661 del 2005; n. 4213 del 2013 e n. 10531 del 2013) si sono fatte carico di ribadire e precisare il suddetto principio fondamentale, progressivamente riconducendo al novero delle eccezioni in senso lato alcune eccezioni di grande rilievo (eccezione di giudicato, controeccezione di interruzione della prescrizione, eccezione di accettazione beneficiata dell'eredità). Sulla scia di questi insegnamenti, il criterio del prevalente interesse della parte a far valere l'eccezione non può più essere considerato sufficiente a trasferire dal regime normale della rilevabilità di ufficio, a quello eccezionale della rilevabilità a cura di parte, il rilievo di un fatto risultante ex actis che dalla fonte normativa sia posto come ostacolo all'accoglimento della domanda. Il giudice, salvo che non ricorra l'ipotesi di un diritto potestativo



che la parte debba far valere o che il rilievo di parte sia obbligatorio per espressa disposizione di legge, deve rilevare officiosamente l'impedimento che scaturisce dalla legge.

In forza di tale orientamento, cui il Collegio ritiene di dare continuità proseguendo nell'opera di adeguamento, va affermato che la natura delle spese di cui la ricorrente ha chiesto il rimborso ex art. 1110 c.c. (che devono essere di conservazione al fine di evitare il deterioramento della cosa), e la "trascuranza" degli altri comproprietari, da accertarsi in fatto, costituiscono condizioni dell'azione – a fronte della contestazione della controparte – come tali rilevabili d'ufficio purché risultanti, come nella specie, ex actis.

Conclusivamente il ricorso va rigettato.

Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di Cassazione, che liquida in complessivi €. 4.200,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre a spese forfettarie ed accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, il 3 giugno 2014.

Il Consigliere estensore

Milena Galassi

Il Presidente

DM

Il Funzionario Giudiziario
Valea NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 06 OTT. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Valea NERI