



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto: *Comunione – Divisione -
Masse fondate su titoli diversi*

Felice MANNA	- Presidente	Oggetto COMUNIONE
Milena FALASCHI	- Consigliere Rel.	R.G.N. 7942/2018
Giuseppe FORTUNATO	- Consigliere	Cron.
Mauro CRISCUOLO	- Consigliere	
Federico ROLFI	- Consigliere	CC – 25/09/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7942/2018 R.G. proposto da Sommazzi Nicola (C.F.: SMMNCL57L18D583Q), Sommazzi Maria Laura (C.F.: SMMMLR66H64D612W), Sommazzi Maria Silvia (C.F.: SMMMSL66H64D612Y), rappresentati e difesi, con procura speciale in calce al ricorso, dagli avvocati Andrea D'Angelo e Maurizio Zoppolato del foro di Genova ed elettivamente domiciliati all'indirizzo PEC dei difensori iscritto nel REGINDE;

– *ricorrenti* –

contro



Sommazzi Anna (C.F.: SMMNNA56C54D5830), rappresentata e difesa, con procura in calce al controricorso, dall'avvocato Marco Ferraris del foro di Novara ed elettivamente domiciliata in Roma, via Alberico II n. 33, presso lo studio dell'avvocato Elio Ludini;

– *controricorrente* –

avverso la sentenza della Corte di Appello di Genova n. 1639/2017, pubblicata il 20 dicembre 2017 e notificata il 4 gennaio 2018;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 25 settembre 2023 dal Consigliere Milena Falaschi.

Osserva in fatto e in diritto

Ritenuto che:

- con atto di citazione notificato il 10 aprile 2006, Anna Sommazzi evocava dinanzi al Tribunale di Chiavari i fratelli Maria Laura, Nicola e Maria Silvia Sommazzi, chiedendo lo scioglimento della comunione per successione *mortis causa* della madre Maria Aglietti, relativa a sei cespiti immobiliari, in particolare locale uso ufficio e locale uso commerciale siti in Figline Valdarno, Piazza Salvo d'Acquisto, un'unità immobiliare sita in Figline Valdarno, viale F.lli Cervi n.15 al piano terra, un fabbricato rurale e terreni siti in Figline Valdarno, un appartamento sito in La Spezia, via Trasversale di Via del Popolo 59/13 e appartamento sito in Pian del Scò, via Urbinese n. 57/a piano terra e primo, con annesso terreno;



- instaurato il contraddittorio, nella resistenza dei convenuti, i quali dichiaravano di non opporsi allo scioglimento richiesto da parte attrice, ma, contestualmente, insistevano per la persistenza della comunione pro indiviso tra i medesimi convenuti, previa integrazione del contraddittorio nei confronti del padre, Silvio Sommazzi, comproprietario del 50% dei beni caduti in successione, e svolta domanda riconvenzionale da Anna Maria per ottenere la divisione anche dell'appartamento sito in S. Margherita Ligure, acquistato da tutti i fratelli Sommazzi nel 1992, del quale aveva nel tempo acquisito la comproprietà per i 3/4 (per la donazione ricevuta delle quote di Nicola e di Maria Silvia), mentre l'attrice deteneva la restante quota di 1/4, il giudice adito, integrato il contraddittorio e costituito anche il genitore, con sentenza n. 460/2010, disponeva lo scioglimento della comunione tra le parti sui predetti beni immobili, assegnando agli stessi la proprietà dei beni in conformità al progetto divisionale predisposto dal CTU con la previsione di soli due lotti, conservata la comunione tra Maria Laura, Maria Silvia e Nicola Sommazzi, per cui ad Anna veniva assegnato l'appartamento con corte esterna e annesse cantine in Figline Valdarno, via F.lli Cervi n. 15, piano terreno, e l'ufficio sito in Figline Valdarno, piazza Salvo D'Acquisto nn. 41-43, piano seminterrato, e i restanti beni rimanevano in comunione fra i fratelli convenuti, oltre ad assegnare a Maria Laura Sommazzi l'appartamento sito in Santa Margherita Ligure, che risultava



indivisibile, con condanna dei convenuti a corrispondere all'attrice la somma di euro 13.716,92 a titolo di conguaglio;

- sul gravame interposto da Anna Sommazzi, la Corte di Appello di Genova, nella resistenza degli appellati, deceduto nelle more Silvio Sommazzi, con sentenza n. 1639/2017, rinnovata la c.t.u., in parziale accoglimento dell'appello e in parziale riforma della decisione di prime cure, disponeva lo scioglimento delle tre comunioni in essere tra le parti secondo modalità differenti rispetto a quanto statuito dal giudice di prime cure. In particolare, quanto alla prima massa, pur confermando l'assegnazione a Maria Laura della quota del 25% di Anna dell'appartamento sito in Santa Margherita Ligure, condannava la prima a corrispondere alla seconda a titolo di conguaglio la somma di euro 235.750,00; quanto alla seconda massa, assegnava ad Anna il locale sito in Figline Valdarno, piazza Salvo D'Acquisto nn. 37,38 e 39 ed ai germani Maria Laura, Maria Silvia e Nicola il locale sito in Figline Valdarno, piazza Salvo D'Acquisto nn. 41, 42 e 43, dichiarando Anna tenuta a versare ai fratelli la somma di euro 22.500,00 a titolo di conguaglio; quanto alla terza massa, assegnava ad Anna la quota del 50% dell'appartamento sito in La Spezia e ai germani i restanti beni, dichiarando questi ultimi tenuti a versare la somma di euro 7.367,00 in favore di Anna a titolo di conguaglio.

A sostegno della decisione il giudice del gravame evidenziava che nel caso di specie sussistevano differenti e autonome comunioni, in base a titoli distinti, una in forza della



successione *mortis causa* della madre, Maria Aglietti, una costituitasi a seguito di atto di divisione del notaio Berardi del 24.06.1997 relativa al locale commerciale e a quello uso studio, e la terza a titolo volontario relativa all'immobile di Santa Margherita Ligure, per cui era possibile procedere ad un'unica divisione piuttosto che a tante divisioni quante erano le autonome comunioni solo con il consenso di tutte le parti, manifestato in forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c., negozio specifico che nella specie mancava. Per tale ragione il c.t.u. nominato in appello aveva proceduto a predisporre progetto di divisione per tre distinte masse;

- avverso la sentenza della Corte di appello di Genova, proponevano ricorso per cassazione, sulla base di cinque motivi, Nicola, Maria Laura e Maria Silvia Sommazzi, cui ha resistito con controricorso Anna Sommazzi.

- in prossimità dell'adunanza camerale parte controricorrente ha curato anche il deposito di memoria ex art. 380-*bis*.1 c.p.c.

Considerato che:

- con il primo motivo i ricorrenti deducono la violazione dell'art. 112 c.p.c. per avere la Corte d'Appello riformato parzialmente la statuizione di primo grado procedendo a tre divisioni distinte, riferite ad altrettante separate masse, nonostante Anna Sommazzi nell'atto introduttivo di primo grado avesse espressamente ed unicamente domandato di procedersi all'unitaria divisione di tutti i beni oggetto di comunione tra le parti, senza distinzioni di sorta, invocando



ella stessa un progetto divisionale dalla medesima predisposto ed accluso alle conclusioni rassegnate. In altri termini, la Corte distrettuale avrebbe provveduto in maniera contraria ed incompatibile con le stesse richieste di parte attrice nonché appellante.

Con il secondo motivo i ricorrenti evidenziano l'inammissibilità dell'appello di Anna Sommazzi per carenza di interesse ad agire, con conseguente violazione dell'art. 100 c.p.c., laddove la stessa ha chiesto di rilevare la pluralità delle comunioni e di procedere alla predisposizione di progetti divisionali distinti da massa a massa, in quanto il giudice di prime cure aveva accolto la domanda di divisione unitaria proposta dalla Sommazzi, che pertanto era priva di interesse ad appellare tale statuizione adottata secondo le sue richieste. Le prime due doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente per l'evidente connessione che le avvince, sono infondate.

La domanda di divisione proposta da Anna Sommazzi riguardava sia i beni pervenuti dalla successione della madre Maria Aglietti, sia quelli pervenuti dalla successione padre Silvio Sommazzi, oltre all'appartamento acquistato, in comunione ordinaria, da tutti i fratelli Sommazzi nel 1992, sito in S. Margherita Ligure.

Di conseguenza si era in presenza di masse fondate su titoli diversi, che in sede di divisione non potevano essere unificate. Questa Corte ha costantemente asserito che quando i beni in godimento comune provengono da titoli diversi, non si realizza



un'unica comunione, ma tante comunioni quante sono i titoli di provenienza dei beni, corrispondendo, quindi, alla pluralità di titoli una pluralità di masse, ciascuna delle quali costituisce un'entità patrimoniale a sé stante, nella quale ogni condividente deve poter far valere i propri diritti indipendentemente da quelli che gli competono sulle altre masse.

Nell'ambito di ciascuna massa, inoltre, debbono trovare soluzione i problemi relativi alla formazione dei lotti e alla comoda divisione dei beni immobili che vi sono inclusi (Cass. n. 18910 del 2020; Cass. n. 15494 del 2019; Cass. n. 27645 del 2018; Cass. n. 2231 del 1985). Lo stesso litisconsorzio necessario tra i condividenti sussiste soltanto all'interno del giudizio di divisione relativo a ciascuna massa.

La possibilità di procedere ad un'unica divisione in presenza di masse distinte esige il consenso di tutti i condividenti che deve trovare titolo in uno specifico negozio (che ove, riguardante beni immobili, deve rivestire la forma scritta *ad substantiam*: Cass. n. 314 del 2009), con il quale si attui il conferimento delle singole comunioni in una comunione unica.

In mancanza, la parte che non si sia opposta alla domanda di divisione sin dal primo grado può sollevare la questione anche in grado di appello (Cass. n. 5798 del 1992).

Correttamente, pertanto, la Corte di merito ha rilevato – in ciò riformando la decisione del giudice di prime cure - che i beni da dividere provenivano da titoli diversi e che nessun consenso scritto era stato prestato dalle parti affinché si procedesse ad



un'unica divisione, non potendo giudicare inammissibili le contestazioni sollevate dall'originaria attrice con i motivi di appello;

- con il terzo motivo i ricorrenti lamentano l'omessa motivazione su un fatto decisivo e oggetto di discussione, per avere negato la Corte di merito l'applicazione della decurtazione del 20%, operata dal CTU, sul valore dell'immobile richiesto da Maria Laura Sommazzi, nonostante lo stesso fosse stato concesso in comodato da quest'ultima ai coniugi Antonio Merello e Maria Silvia Sommazzi. Il giudice di appello avrebbe omesso di motivare sul fatto per il quale l'esistenza del titolo di comodato escluda, in sede di divisione, la rilevanza dell'occupazione ai fini della riduzione del valore di stima del bene come libero.

Con il quarto motivo i ricorrenti evidenziano la violazione ovvero falsa applicazione degli artt. 1803, 1809, 1810 c.c. in relazione alla L. 431/ 1998, per avere la Corte di Appello confermato la natura di comodato del contratto sottoscritto tra i coniugi Merello e Maria Silvia Sommazzi, nonostante le ingenti spese di manutenzione e ristrutturazione sostenute dagli stessi, che inevitabilmente rendevano l'accordo oneroso e quindi pacificamente qualificabile nella categoria dei contratti di locazione.

Con il quinto motivo i ricorrenti deducono la violazione dell'art. 1362 c.c. per avere qualificato erroneamente il contratto di cui al quarto motivo di ricorso e quindi omettendo



di svolgere qualsivoglia indagine circa la reale intenzione delle parti, e limitandosi a valorizzare il testuale tenore della sola clausola di durata di cui all'art. 4 del contratto.

Del pari vanno trattate unitariamente le restanti censure tre, quattro e cinque, riguardando la medesima circostanza seppure sotto diverse prospettive, che sono in parte inammissibili e in parte infondati.

Sotto la rubrica: «Spese per l'uso della cosa e spese straordinarie», l'art. 1808 c.c., al primo comma, stabilisce che: «Il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa», e, al secondo comma, che: «Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti».

La norma, dunque, pone anzitutto, al primo comma, la regola generale secondo cui le spese sostenute per l'uso della cosa gravano sul comodatario, quale naturale limitazione dell'obbligazione assunta dal comodante. Detto obbligo, d'altronde, altro non è che un semplice corollario di quello di conservare e custodire la cosa, gravante sul comodatario, ai sensi dell'art. 1804 c.c., con il carico del conseguente onere delle spese ordinarie, ivi compresa l'ordinaria manutenzione.

Il secondo comma, a differenza del primo, ha tratto non già alle spese sostenute per l'uso della cosa, bensì a quelle, straordinarie, per la sua conservazione. Qui l'impiego dell'espressione «conservazione» è sinonimo di «manutenzione», disciplinata in diversi frangenti di



coesistenza di distinti diritti sul medesimo bene, come nel caso degli artt. 1575 e 1576 c.c., riferiti alla locazione, i quali pongono a carico del locatore una specifica obbligazione di eseguire tutti gli interventi di manutenzione, salvo quelli di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore, ovvero degli artt. 1004 e 1005 c.c. che ripartiscono gli oneri di manutenzione tra nudo proprietario ed usufruttuario, fornendo altresì un'indicazione esemplificativa dei caratteri della manutenzione straordinaria.

La disciplina del comodato non reca invece alcuna previsione in ordine alla sussistenza di un'obbligazione di manutenzione straordinaria, ma si limita a fissare, al secondo comma del citato art. 1808 c.c., il diritto del comodatario al rimborso delle spese di manutenzione straordinaria qualora si tratti di spese necessarie ed urgenti.

Orbene, se è pur vero che le spese per la manutenzione straordinaria ricadranno normalmente sul comodante (v. Cass. 13 gennaio 2015 n. 296), ove egli sia anche proprietario della cosa comodata, come nella pratica può dirsi che d'ordinario accada, occorre qui chiedersi, ai fini della soluzione della controversia in esame, se il comodante sia esposto ad un'obbligazione di manutenzione straordinaria nei confronti del comodatario, giacché, come si è visto, quella ordinaria grava senz'altro su quest'ultimo, ed altresì quali siano i limiti del diritto al rimborso riconosciuto dal secondo comma dell'art. 1808 c.c. al comodatario.



Occorre anzitutto dire, in proposito, che il comodante si limita a consegnare la cosa al comodatario in assenza di una preesistente obbligazione in tal senso, attesa la tradizionale collocazione del comodato nell'ambito dei contratti reali. Sicché non è pensabile immaginare l'applicazione al comodante, a fronte del precetto normativo in forza del quale il comodato si caratterizza per la pura e semplice consegna della cosa affinché il comodatario se ne serva per un tempo o per un uso determinato, di un precetto modellato su quello stabilito dall'art. 1575 c.c., il quale obbliga il locatore a consegnare la cosa «in buono stato di manutenzione» e successivamente a «mantenerla in stato da servire all'uso convenuto». Il che equivale a dire che il comodante consegna al comodatario la cosa nello stato in cui si trova, buono o cattivo che sia, e non è in alcun modo tenuto a far sì che la cosa consegnata sia idonea all'uso cui il comodatario intende destinarla, giacché, al contrario, detto uso è contemplato dalla norma quale limite imposto al godimento del comodatario e non quale parametro cui rapportare l'idoneità della cosa. Ciò trova conferma nella previsione secondo cui, ove la cosa presenti vizi, il comodante che ne sia consapevole è semplicemente tenuto ad avvisarne il comodatario, essendo altrimenti chiamato a rispondere dei danni dal medesimo subiti ai sensi dell'art. 1812 c.c.

Escluso, pertanto, che il comodante sia assoggettato ad un'obbligazione di consegna della cosa tale da soddisfare un determinato standard qualitativo, è parimenti da escludere che



egli sia gravato da un'obbligazione di manutenzione straordinaria, la quale avrebbe senso soltanto se sussistesse un'obbligazione del comodante di mantenere inalterata la qualità del godimento. Ciò ben si spiega con il carattere di gratuità del rapporto, il quale, nel complesso, esclude che il comodante sia tenuto ad alcunché nei confronti del comodatario, se non ad astenersi dall'interferire con il godimento che, una volta stipulato il contratto di comodato, a questi spetta. Né in contrario si può argomentare dal comma secondo dell'art. 1808 richiamato, in quanto la circostanza che il comodatario abbia diritto di esser rimborsato, in determinati frangenti, delle spese fatte sulla cosa comodata non implica affatto che il comodante sia tenuto ad effettuarle.

Né la disposizione pone il dovere per il comodatario di effettuare quelle spese, straordinarie, che sono necessarie (ossia indispensabili per la conservazione della cosa), con diritto al rimborso, quando tali spese siano altresì urgenti (e, cioè, quando non vi sia tempo di avvisare il comodante, al quale spetta la decisione se effettuarle o meno, perché nel tempo la cosa correrebbe pericolo di perire o di subire ulteriori danni). In presenza della necessità e urgenza di interventi straordinari sulla cosa, il comodatario è invece solo tenuto a darne avviso al comodante, in ossequio al generale obbligo di custodia sancito.

Tanto chiarito, osserva il Collegio che nella specie la Corte distrettuale ha dato continuità al principio secondo cui il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare



spese di manutenzione straordinaria (non riconducibili alla categoria delle spese straordinarie necessarie e urgenti per la conservazione della cosa) può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretendere il rimborso dal comodante (Cass. 6 novembre 2002 n. 15543).

Ed è sostanzialmente questa la situazione verificatasi nel caso di specie, con l'unica differenza che l'immobile è stato in questo caso inizialmente comodato dalla sola stessa assegnataria del bene (Maria Laura Sommazzi, senza il consenso dell'altra comproprietaria) ai coniugi Antonio Merello e Maria Silvia Sommazzi per adibirlo ad abitazione della famiglia ed è stato poi successivamente ristrutturato da entrambi per la migliore sistemazione della casa coniugale (Cass. 27 gennaio 2012 n. 1216; Cass. 18 ottobre 2016 n. 21023), per cui – in assenza di una domanda di rendiconto – nessuno è in alcun modo tenuto a rifondere ai comodatari le spese di ristrutturazione dell'appartamento, giacché come tali non sono neppure dirette alla conservazione della cosa quale consegnata in dipendenza della stipulazione del comodato, ma al miglioramento delle sue condizioni. Da ciò consegue che correttamente l'appartamento è stato valutato tenendo conto anche delle migliorie, tale dovendo essere il criterio di stima per le ragioni sopra esposte.

Nel caso in esame, dunque, non è incorsa in alcun errore la Corte di merito e tanto meno nel vizio di omessa motivazione,



per avere anzi ha chiarito che la “decurtazione del valore in misura corrispondente alle spese sostenute equivarrebbe a riconoscere alla parte quello che la stessa non ha chiesto”, “spese che comunque non potrebbe richiedere perché sostenute da un terzo a fronte del godimento gratuito dell’immobile in comunione” (v. pag. 8, primo capoverso della sentenza impugnata), argomenti che peraltro neanche risultano in alcun modo criticati dai ricorrenti.

In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere respinto, con la conseguente condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.

Ai sensi dell’art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte degli stessi ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;
condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del presente giudizio in favore della controricorrente che si liquidano in complessivi euro 10.700,00, di cui euro 200,00 per



esborsi, oltre a contributo forfettario, iva e cap nella misura e sulle voci come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile in data 25 settembre 2023.

Il Presidente
Dott. Felice MANNA

