

Cass., civ. sez. II, del 28 febbraio 2020, n. 5527

2. Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. nella parte in cui la Corte d'Appello ha disatteso il motivo di gravame volto a contestare la corretta entità della somma dovuta a titolo di conguaglio.

I giudici di appello hanno confermato che tale somma andava determinata sulla scorta del valore del bene all'attualità, e non già sul diverso ammontare della stima, considerando il bene al netto delle migliorie apportate dall'attrice.

In particolare MC si era limitata a richiedere l'accertamento dell'usucapione, essendo stata invece la ricorrente a proporre domanda di divisione, sicchè non avendo l'attrice inteso richiedere anche il rimborso delle spese sostenute per i miglioramenti apportati al bene, non poteva tenersene conto anche ai fini della determinazione del conguaglio.

Si rileva che se il comproprietario che esegue opere di miglioria ha il diritto a richiedere il rimborso, ciò comporta necessariamente che si debba considerare il valore del bene senza tenere conto delle stesse migliorie.

Ne deriva altresì che, avendo la Corte d'Appello ritenuto corretta la stima del bene all'attualità in fatto ha accordato alla controparte il diritto al rimborso anche in assenza di una domanda.

Il secondo motivo denuncia poi la violazione e falsa applicazione dell'art. 1720 c.c. avendo la Corte di merito ritenuto che le migliorie incidessero sul valore intrinseco del bene ai fini della misura del conguaglio dovuto.

In tal modo risulta violata la norma di cui in rubrica, che si ritiene regolamenti la sorte degli interventi eseguiti dal singolo comunista sul bene comune, e si perverrebbe alla paradossale conseguenza secondo cui, laddove la controparte avesse anche avanzato domanda di rimborso, oltre a ricevere il conguaglio, commisurato ai due terzi del valore del bene all'attualità, avrebbe ottenuto anche il rimborso delle spese a tal fine sostenute, percependo quindi una somma di gran lunga superiore allo stesso valore del bene.

3. I due motivi, che possono essere congiuntamente esaminati per la loro connessione, sono infondati.

La decisione gravata ha fatto corretta applicazione dei principi affermati da questa Corte secondo cui (cfr. Cass. n. 857/1999) nel giudizio di divisione ereditaria di un bene riscontrato non divisibile, le migliorie apportate da uno dei condividenti allo stesso vengono a far parte, per il principio dell'accessione, al bene stesso, con la conseguenza che di esse deve tenersi conto ai fini della stima del bene, nonché della determinazione delle quote e della liquidazione dei conguagli (conf. Cass. n. 12345/1991).

Il ragionamento di parte ricorrente appare peraltro inficiato dal convincimento che l'importo delle somme dovute a titolo di rimborso sia del tutto corrispondente all'incremento di valore ed, in maniera ancor più rilevante, dall'erronea affermazione secondo cui al coerede che abbia effettuato interventi di miglioramento compete l'integrale rimborso delle somme spese.

A tal proposito, occorre in primo luogo ribadire che (cfr. Cass. n. 16206/2013) il coerede che sul bene comune da lui posseduto abbia eseguito delle migliorie può pretendere, in sede di divisione, non già

l'applicazione dell'art. 1150 cod. civ. - secondo cui è dovuta un'indennità pari all'aumento di valore della cosa in conseguenza dei miglioramenti - ma, quale mandatario o utile gestore degli altri eredi partecipanti alla comunione ereditaria, il rimborso delle spese sostenute per la cosa comune, esclusa la rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta e non di debito di valore, affermazione questa che già evidenzia come non vi sia necessaria coincidenza tra l'ammontare delle somme suscettibili di essere richieste a titolo di rimborso e gli effetti sulla stima del bene che le migliorie eseguite possano produrre (conf. Cass. n. 6982/2009).

Inoltre va ribadito che (cfr. Cass. n. 21223/2014), rientrando nella nozione di migliorie della cosa comune quelle opere che, con trasformazioni o sistemazioni diverse, apportano al bene un aumento di valore, accrescendone il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto alla "res" in cui vanno ad incorporarsi, in relazione a tali interventi il comproprietario che ne sia autore ha titolo per domandare il rimborso solo "pro quota" agli altri condividenti, e non anche, come invece prospettato in ricorso, per l'intero.

Poste tali premesse, risulta quindi evidente come alcuna locupletazione possa verificarsi in danno del condividente che abbia eseguito interventi di miglioramento, anche nel caso in cui, a differenza di quanto avvenuto nella fattispecie, venga avanzata contestuale domanda di rimborso.

A fini esemplificativi si consideri il caso di un bene in comunione tra due coeredi per quote eguali e l'ipotesi in cui l'aumento di valore risulti esattamente corrispondente all'ammontare delle spese sostenute (Valore iniziale del bene = 100; Miglioramenti = 100; Stima all'attualità = 200), in tal caso ove il bene sia attribuito al condividente non esecutore degli interventi migliorativi, questi dovrà versare un conguaglio pari a 100 nonché rimborsare la quota parte delle spese sostenute, pari a 50, sicché all'esito del giudizio e rispetto all'ammontare totale del valore del bene all'attualità, non corrisponderà alla controparte solo la somma di 50 che coincide esattamente con il valore della sua quota ragguagliata alla stima del bene anteriormente all'esecuzione delle migliorie, essendo quindi evidente che il cumulo del debito da conguaglio con quello di rimborso lo ponga comunque in una situazione di indifferenza rispetto al caso in cui il bene non fosse stato interessato da migliorie.

L'esito risulta ancora più evidente nella diversa ipotesi, di norma ricorrente, in cui l'incremento di valore sia superiore all'ammontare delle spese sostenute (Valore iniziale del bene = 100; Miglioramenti = 100; Stima all'attualità = 300).

Nel caso in cui risulti avanzata anche la domanda di rimborso, al conguaglio, determinato nell'ammontare di 150, si cumula la quota delle spese di miglioria pari a 50, sicché, tenuto conto del valore della quota vantata dal condividente attributario calcolata sul bene al netto degli interventi di miglioria (50), questi, in relazione alla stima attuale del bene non corrisponderà la somma di 100, dovendosi in tal senso ritenere che l'incremento di valore al netto delle spese sostenute (100), risulta proporzionalmente ripartito tra i due condividenti, e senza che si verifichi alcun indebito arricchimento.