



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Firenze III sezione civile in composizione monocratica, in persona del dott. Enrico D'Alfonso, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 7683/2015 R.G., avente ad oggetto: azione ex art. 2041 c.c., vertente

TRA

██████████ **S.P.A.** in persona del legale rappresentante p. t., elettivamente domiciliata in Prato presso lo studio dell'avv. ██████████ ██████████ che la rappresenta e difende in virtù di mandato in calce all'atto di citazione;

Attore

E

██████████████████████ **S.R.L.**, in persona del legale rappresentante p. t., elettivamente domiciliata in Firenze presso lo studio del prof. avv. ██████████ che la rappresenta e difende in virtù di mandato in calce all'atto di comparsa di costituzione e risposta;

Convenuto

██████████████████████ **S.R.L.** in persona del legale rappresentante p. t., elettivamente domiciliata in Prato presso lo studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta e difende in virtù di mandato a margine dell'atto di comparsa di costituzione e risposta;

Convenuto

██████████ ██████████ **S.R.L.**, in persona del legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliata in Prato presso lo studio dell'avv. ██████████ ██████████ che la rappresenta e difende in virtù di mandato in calce all'atto di comparsa di costituzione e risposta.

Chiamato in causa

CONCLUSIONI

Per parte attrice: accertare e dichiarare tenuta ██████████ ██████████ srl e/o in ipotesi la srl ██████████ per i motivi esposti in narrativa, al rimborso a favore della esponente attrice delle somme versate pari ad euro 15.820,00 oltre accessori e spese. Col favore dell' spese di lite.

Per ██████████ ██████████ S.r.L.: respingere ogni domanda di risarcimento richiesta da ██████████ S.p.A. nei confronti della ██████████ ██████████ s.r.l. perché infondata in fatto e in diritto così come evidenziato in narrativa. - In via subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle richieste della ██████████ S.p.A., condannare ██████████ ██████████ s.r.l. a tenere indenne e manlevare la ██████████ ██████████ s.r.l. da ogni pretesa risarcitoria avanzata da ██████████ S.p.A. - In via ulteriormente subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento, anche parziale, delle richieste della ██████████ S.p.A., e di contestuale rigetto delle sopra riportate conclusioni, condannare la ██████████ ██████████ s.r.l. a



tenere indenne e manlevare la [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. da ogni pretesa risarcitoria avanzata da [REDACTED] S.p.A. Con vittoria di spese ed onorari di causa.

Per [REDACTED] S.r.l.: - in via principale rigettare la domanda proposta dall'attrice [REDACTED] s.p.a., in quanto infondata; - in caso di accoglimento a qualsiasi titolo della domanda attorea nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., condannare la terza chiamata [REDACTED] s.r.l. a tenere indenne e manlevare la convenuta da ogni effetto ricollegabile alla sua soccombenza; - in via subordinata, rigettare le domande di manleva avanzate nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. dalla convenuta [REDACTED] s.r.l. e dalla [REDACTED] s.r.l., in quanto infondate. Con vittoria di spese e competenze di giudizio.”.

Per [REDACTED] S.r.l.: “occorrendo, anche in via riconvenzionale, conclude per la reiezione della domanda svolta nei propri confronti, chiedendo che in tesi sia condannata al richiesto pagamento all'attrice la [REDACTED] [REDACTED] srl e in ipotesi, per quanto dedotto, la [REDACTED] srl. Con vittoria di spese ed onorari.”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] S.p.a. conveniva in giudizio [REDACTED] S.r.l. e [REDACTED] S.r.l., deducendo di aver affidato in appalto a quest'ultima l'esecuzione di lavori di tintura da effettuare sul filato ad essa procurato, da svolgersi nel complesso industriale destinato ad attività di tintoria ubicato nell' unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] S.r.L., sito in località Capelle (Campi Bisenzio) via [REDACTED] n. [REDACTED] che in forza dei collegati contratti di locazione di immobile ad uso industriale e affitto di ramo d'azienda con opzione di acquisto stipulati in data 19.05.2014, [REDACTED] S.r.l aveva rispettivamente ottenuto in locazione il succitato immobile da [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. e l'affitto del complesso aziendale da [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. (proprietaria dell' azienda); che qualche mese dopo la stipula dei contratti si era verificata la rottura di una tubazione sottostante l'immobile locato che aveva determinato la sospensione dell'attività aziendale; che stante l'inerzia di [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. e di [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., nonchè al fine di non pregiudicare la lavorazione degli ordinativi di merce assunti *medio tempore*, con il consenso di quest'ultima, si era fatta carico dei lavori di riparazione della tubazione, versando alla ditta esecutrice la somma di euro 15.820,00, con riserva di chiederne poi la restituzione; che entrambe le convenute avevano infine opposto il loro diniego alla richiesta di indennizzo della predetta somma.

Pertanto formulava domanda ex art.2041 c.c. nei confronti delle stesse.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. la quale deduceva l'infondatezza della domanda attorea, evidenziando che la tubazione oggetto di riparazione faceva parte dell'impianto di gas metano a servizio del complesso aziendale, con relativo vantaggio della proprietaria [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., o, in subordine, della affittuaria [REDACTED] [REDACTED] srl.

Chiedeva pertanto di essere manlevato da queste ultime in caso di accoglimento totale o parziale della domanda attorea.

Si costituiva inoltre [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. eccependo, in primo luogo, l'inammissibilità della domanda attorea ex art. 2041, c.c. per difetto del requisito della residualità e, in secondo luogo, il proprio difetto di legittimazione passiva rispetto al rapporto sostanziale dedotto in giudizio poiché, al di là del fatto che la tubazione facesse parte del complesso aziendale o dell'immobile, stante il carattere straordinario dell'intervento di riparazione occorso, l'onere manutentivo sarebbe ricaduto sempre sulla locatrice e/o affittante e dunque, rispettivamente su [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. e/o su [REDACTED] [REDACTED] s.r.l.



Si costituiva infine [redacted] s.r.l. la quale, nel chiedere la reiezione della domanda di manleva formulata nei propri confronti, evidenziava che l'impianto di gas metano e la relativa tubazione oggetto di riparazione fossero parte inscindibile dell'immobile sin dalla costruzione del medesimo, per cui gli afferenti oneri manutentivi sarebbero dovuti ricadere sull'anzidetta proprietaria. Deduceva altresì che, quantunque il bene riparato fosse appartenuto al complesso aziendale, il relativo onere manutentivo era stato trasferito in capo alla [redacted] srl in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda con opzione d'acquisto stipulato *inter partes*, ai sensi dell'art. 108 comma 8 del TIUR e art. 2561 c.c.

Chiedeva pertanto che le parti convenute fossero condannate al pagamento richiesto dall'attrice.

Con prima memoria ex art. 183, c. 6° c.p.c. la [redacted] s.r.l. formulava domanda di "manleva" nei confronti di [redacted]

Ammissa ed espletata CTU, all'udienza del 18.05.2022 le parti precisavano le conclusioni, come in epigrafe indicate, e la causa veniva trattenuta in decisione, assegnando alle parti i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Eccezione di improcedibilità formulata da [redacted] srl.

Tale eccezione, sollevata all'udienza del 23.01.2018 per tardivo esperimento della mediazione delegata (vale a dire solo in data 03.05.2017, con differimento del primo incontro al 16.05.2017) è infondata, e va dunque respinta. Ciò atteso che, ai fini della sussistenza della condizione di procedibilità di cui al D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5 commi 2 e 2 bis, ciò che rileva nei casi di mediazione obbligatoria *ope iudicis* è l'utile esperimento, entro l'udienza di rinvio fissata dal giudice, della procedura di mediazione, da intendersi quale primo incontro delle parti innanzi al mediatore e conclusosi senza l'accordo, e non già l'avvio di essa nel termine di quindici giorni indicato dal medesimo giudice delegante con l'ordinanza che dispone la mediazione, che non costituisce un termine da rispettare a pena di improcedibilità della domanda (sul punto anche Cass. sent. n. 40035/2021).

Ciò posto, nel caso di specie è pacifico che [redacted] s.r.l. abbia ricevuto in data 3.05.2017 regolare invito all'incontro di mediazione fissato per il 16.05.2017 e che il procedimento, conclusosi alla predetta data tra l'altro proprio per l'ingiustificata assenza della stessa, abbia quindi avuto luogo entro l'udienza del 23 gennaio 2018, fissata con il provvedimento che l'ha disposta.

Domanda ex art. 2041 c.c. formulata nei confronti di [redacted]

[redacted] s.r.l.

La domanda è infondata e va respinta.

L'azione di ingiustificato arricchimento ex art. 2041 c.c. può essere proposta solo quando ricorrano due presupposti, vale a dire la mancanza di qualsiasi altro rimedio giudiziale in favore dell'impoverito e la unicità del fatto causativo dell'impoverimento, sussistente quando la prestazione resa dall'impoverito sia andata a vantaggio dell'arricchito, con conseguente esclusione dei casi di cosiddetto arricchimento indiretto, nei quali l'arricchimento è realizzato da persona diversa rispetto a quella cui era destinata la prestazione dell'impoverito (Cass. civ., Sez. Unite, 08/10/2008, n. 24772). Altresì è necessario che l'arricchimento di un soggetto e la diminuzione patrimoniale a carico di altro soggetto siano entrambi mancanti di causa giustificatrice.



Nel caso di specie risulta indubbio e documentato l'intervento riparatorio effettuato dalla attrice, pur non essendovi tenuta, sostenendo il relativo esborso e dunque un corrispondente depauperamento patrimoniale. Vi è, tuttavia, da verificare quale sia la società, tra le diverse a vario titolo coinvolte in giudizio, che abbia ottenuto a seguito di tale intervento un correlativo arricchimento, in termini di risparmio di spesa, in quanto soggetto giuridicamente tenuto a compiere l'intervento di riparazione.

██████████ s.r.l. assume che la tubazione oggetto di sostituzione fosse asservita all'impianto di gas metano dell'azienda, con relativo vantaggio in capo a ██████████ s.r.l., quale proprietaria della stessa o, in subordine, di ██████████ s.r.l., quale affittuaria dell'azienda.

A conferma di ciò ha evidenziato che l'art 2 del contratto di affitto di ramo d'azienda tra ██████████ s.r.l e ██████████ srl (doc. n. 3) facesse esplicito riferimento ai "macchinari, impianti, attrezzature, mobili e arredi(...)e ogni altro bene strumentale ricompreso nel compendio aziendale di Capelle".

La tesi è condivisibile infatti, sul punto, dall'esame delle risultanze della disposta c.t.u., che appaiano del tutto corrette e non sono state, del resto, oggetto di contestazione dalle parti in giudizio, si evince che i lavori di riparazione abbiano avuto ad oggetto la tubazione che trasporta il gas metano dal contatore posto sul confine della proprietà immobiliare fino alla centrale termica, permettendo a quest'ultima di fornire acqua calda ai macchinari del complesso aziendale, assicurandone il corretto funzionamento. A seguito dell'acquisizione della tavola di progetto dell'impianto di gas metano e del "verbale di collaudo delle tubazioni a servizio dell'impianto di gas metano" (all. 6) presso il comando dei Vigili del fuoco di Firenze, è emerso che l'impianto in parola fosse stato realizzato tra gli anni 1990/1991 da parte di ██████████ s.r.l., soggetto societario diverso da ██████████ s.r.l., proprietaria dell'immobile, ed in particolare riconducibile poi a ██████████ s.r.l..

Dall'esame delle risultanze peritali, si può inoltre agevolmente evincere come l'impianto di gas metano - a cui risulta asservita la tubazione oggetto di riparazione - sia stato richiamato nell'allegato A del contratto di affitto di ramo azienda con opzione d'acquisto (Il memoria ex art 183 c. 6° c.p.c. di parte attrice, doc. 1) con la dicitura "cabina metano" atteso che, nel succitato verbale di collaudo allegato alla c.t.u., l'impianto è anche indicato nei termini di cabina di riduzione: "collaudo delle tubazioni a servizio della cabina di riduzione" e "tubazione che parte dalla cabina di riduzione"; mentre nei contratti di locazione immobiliare tale impianto non è invece nominato (si parla in essi, infatti, di impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia a gas per gli uffici, mentre nel successivo contratto stipulato con ██████████ s.r.l. si aggiunge l'impianto di stoccaggio delle acque di carico e scarico).

Si tratta, dunque, di un impianto facente parte dell'azienda affittata, da ultimo, a ██████████ s.r.l. da ██████████ s.r.l., con conseguente estraneità all'onere della riparazione (e dunque all'arricchimento, ai fini dell'art. 2041 c.c.) in capo ad ██████████ s.r.l., quale mero locatore dell'immobile.

Restano dunque assorbite le domande di "manleva" formulate dalla parte nei confronti di ██████████ srl.

Domanda ex art. 2041 cc. formulata dall'attrice nei confronti di ██████████ Smartcolor srl

██████████ s.r.l. ha eccepito l'inammissibilità della domanda attorea per difetto del presupposto della residualità di cui all'art. 2042 c.c., senza tuttavia specificare quali



siano gli ipotetici rimedi giudiziari tipici alternativi a disposizione dell'attrice per il conseguimento del medesimo risultato.

L'eccezione è comunque infondata in quanto, in relazione alla fattispecie in esame, non si ravvisa la disponibilità in capo all' attrice di azioni tipiche derivanti dal contratto di appalto *inter partes* (seconda memoria ex art 183 c. sesto c.p.c. di parte attrice, doc. 2), nè previste dalla legge (in particolare con riferimento alla figura astrattamente ipotizzabile, vale a dire la gestione di affari altrui, difetterebbe quanto meno il requisito dell'assenza, anche intesa in senso meno restrittivo, visto che [REDACTED] s.r.l. intanto ha acconsentito alla realizzazione dell'intervento di riparazione in quanto le relative spese non fossero a proprio carico).

Nel merito [REDACTED] ha affermato di non aver conseguito alcun "arricchimento", *sub specie* di risparmio della spesa di riparazione della tubazione in quanto, nell'ipotesi in cui la stessa fosse appartenuta al complesso aziendale, il vantaggio sarebbe stato realizzato dalla affittante [REDACTED] s.r.l., gravata degli stessi oneri di straordinaria manutenzione del locatore dell' immobile, secondo la disciplina generale di distribuzione degli oneri di manutenzione nelle locazioni, di cui al combinato disposto degli artt. 1575 e 1576 c.c..

In realtà nel codice civile tra le norme sulla locazione e quelle dell'affitto, compreso l'affitto d'azienda, corre il rapporto tipico tra norme generali e norme speciali, per cui si applica la normativa generale sulla locazione di cose solo qualora la fattispecie non sia regolata da una normativa specifica (sul punto Cass. civ. 2306/2000).

Orbene la fattispecie in esame risulta disciplinata in modo specifico dall' art. 2561, secondo comma c.c. richiamato dal successivo art. 2562 che disciplina l'affitto d'azienda, alla stregua del quale l'affittuario "deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte".

Ed invero sull'affittuario grava l'obbligo di conservare l'azienda in tutte le sue componenti nello stato in cui viene affittata e, perciò, di sostenere tutte le spese necessarie a tale scopo. Ne consegue, ai fini della distinzione tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, che – a differenza di quanto avviene per il contratto di locazione di beni non produttivi (nel quale il conduttore non fa proprio il reddito derivante dalla cosa) – i lavori di manutenzione ordinaria vanno individuati "in negativo" e, cioè, escludendo quelle opere che sono da reputarsi straordinarie perché non finalizzate alla conservazione della originaria destinazione economica del bene e al ripristino della sua attitudine produttiva (Cass. 27.05.2022 n. 17226; Cass. 18/09/2020 n. 19632; Cass. 03/04/1979, n. 1881).

Il contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato tra le parti non deroga a tale assetto di distribuzione degli obblighi contrattuali e degli oneri relativi alla manutenzione e riparazione dei beni aziendali bensì ne conferma l'operatività, prevedendo all' art. 8 che l'affittuaria "si impegna inoltre a restituirli alla scadenza dell'affitto nello stato di normale efficienza".

È tuttavia fuorviante nel caso di specie, a parere del Tribunale, parlare con riferimento alla tubazione oggetto di causa di riparazione ordinaria o straordinaria dovendosi piuttosto parlare di mancato assolvimento dell'obbligo, gravante sull'affittante ai sensi dell'art. 1617 c.c., applicabile anche in tema di affitto d'azienda, di consegnare la stessa, con i suoi accessori e le sue pertinenze, in stato da servire all'uso e alla produzione a cui è destinata.

Va infatti notato che l'obbligo contrattualmente assunto da [REDACTED] s.r.l. all'atto dell'affitto di conservare l'azienda in tutte le sue componenti nello stato in cui viene



affittata e cioè, come da impegno di cui all'art. 8 del contratto, "nello stato di normale efficienza, in cui riconosce di averli avuti dalla parte affittante", non poteva riguardare la tubazione oggetto di causa, in quanto essa era completamente interrata sotto la pavimentazione dell'immobile, come ben si vede dalle fotografie allegare agli atti. Dunque la dichiarazione di aver ricevuto l'azienda in stato di "normale efficienza" non poteva riguardare tale tubazione, in quanto non esaminabile, ed anzi essa non era neppure specificamente indicata nell'all. A del contratto di affitto, nel quale come si è detto si fa riferimento soltanto alla cabina metano, pur essendo evidente che l'impianto in questione dovesse necessariamente includere anche la tubazione deputata al trasporto del gas.

Ma soprattutto, la rottura della tubazione si è verificata soltanto pochi mesi dopo la stipulazione del contratto di affitto di ramo d'azienda, per cui non può essere ragionevolmente addebitabile all'uso da parte di [REDACTED] s.r.l., ma verosimilmente a vetustà, dato che si trattava di tubazioni apposte nell'anno 1991, come emerso in sede di accertamento peritale.

In ogni caso, sarebbe stato onere di [REDACTED] dimostrare di aver consegnato una tubazione in stato di "normale efficienza", e dunque idonea all'uso aziendale, il che non è in alcun modo avvenuto.

Pertanto l'affittante non risulta aver fornito, per tale parte, un'azienda in stato di "normale efficienza", essendo dunque quest'ultima tenuta alla relativa riparazione.

Ma anche a volere, in via di mera ipotesi, supporre invece che [REDACTED] abbia correttamente ottemperato ai propri obblighi contrattuali, consegnando dunque una tubazione in stato di normale efficienza, si tratterebbe comunque di una riparazione straordinaria, in quanto tale a carico della società medesima.

È pur vero che, sulla scorta delle indicazioni fornite dalla Suprema Corte, in precedenza richiamate, sia in concreto difficile stabilire se un determinato intervento rientri nell'ambito del carattere ordinario o straordinario tanto è vero che la stessa Suprema Corte, nelle decisioni citate, ha sempre indicato la possibilità di adoperare, in via orientative ed in assenza di un criterio discretivo certo, l'elenco esemplificativo delle riparazioni straordinarie di cui all'art. 1005 c.c., applicabile anche ad istituti diversi rispetto all'usufrutto.

Sul punto va premesso che i termini manutenzione e riparazione sono utilizzati nel codice civile in modo del tutto equiparabile, e che l'elenco di cui alla citata disposizione non è tassativo (Cass. n. 2726 del 1963) dovendosi, al fine di stabilire se una riparazione non inclusa nell'elenco debba essere considerata ordinaria o straordinaria, tener conto delle caratteristiche dell'intervento e dei suoi costi, avendosi riparazione straordinaria tutte le volte in cui si tratti della sostituzione o ripristino di parti essenziali della cosa e, in generale, di opere che incidono sulla struttura, sulla sostanza e sulla destinazione dei beni (Cass. n. 22703 del 2015, Cass. n. 10 del 1969).

Pur dovendosi riconoscere che si tratta di un'ipotesi dubbia e "di confine", l'intervento in questione è stato di una certa entità, come ben si evince dalle fotografie in atti, avendo interessato anche la pavimentazione dell'immobile; inoltre si trattava di un intervento di un costo rilevante (la società attrice risulta aver speso oltre € 15.000,00), ed ha riguardato la sostituzione di un componente essenziale per il funzionamento dell'azienda, come accertato dal CTU, il quale ha parlato al riguardo di un elemento "fondamentale" per il funzionamento della tintoria.



Conseguentemente, ed in ogni caso, il soggetto che risulta essere stato arricchito, in termini di risparmio di spesa, per effetto della riparazione effettuata dall'attrice è appunto [REDACTED] s.r.l., vale a dire la proprietaria della tubazione la quale sarebbe stata onerata di fornire una tubazione in stato di normale efficienza e, comunque, della riparazione in questione ed avrebbe dovuto, dunque, sostenerne il costo. Tuttavia una domanda ex art. 2041 c.c. non è stata proposta dall'attrice nei confronti di tale società (e, del resto, la cosa appare ben spiegabile tenuto conto che trattasi di compagini societarie sovrapponibili).

Le spese di lite

Le spese di lite seguono la soccombenza tra la parte attrice e [REDACTED] s.r.l., e si liquidano come da dispositivo.

Viceversa, quanto ai rapporti tra la società attrice e [REDACTED] s.r.l. si ritengono sussistere i presupposti per disporre la compensazione, attesa la opinabilità dell'accertamento effettuato, in relazione ad un'ipotesi che si è detto essere "di confine", e tenuto conto del fatto che [REDACTED] s.r.l. ha comunque, alfine, beneficiato di un tempestivo intervento posto in essere dall'attrice.

Vanno inoltre compensate le spese di lite tra [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l., dalla prima chiamata in causa. È pur vero, infatti, che l'esborso economico è risultato alfine dover far capo alla società chiamata in causa, ma è anche vero che la chiamata in causa di essa era ultronea, ai fini della difesa, non esistendo un rapporto di garanzia tra le due società, bensì di alternatività nella titolarità dell'obbligazione di pagamento.

Sulla scorta del medesimo criterio le spese per CTU, come liquidate in corso di causa, vanno poste in via definitiva a carico della società attrice.

Non avendo partecipato, senza addurre giustificazioni, [REDACTED] s.r.l. al procedimento di mediazione al quale era stata convocata, la stessa va condannata al versamento all' Erario di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

- rigetta le domanda formulate da parte attrice;
- condanna parte attrice al pagamento delle spese processuali a favore di [REDACTED] s.r.l., che liquida in euro 4.500,00 oltre RSG, IVA e CPA come per legge;
- compensa le spese di lite tra le altre parti;
- pone definitivamente le spese di CTU, come liquidate in corso di causa, a carico della società attrice;
- condanna [REDACTED] s.r.l. al pagamento a favore dell'Erario di una somma corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Firenze, il 4.10.22

Il Giudice
dott. Enrico D'Alfonso

