

Condominio – Strada comune a due condominii -- corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 30334 del 21 novembre 2019

Strada comune a due condominii – mutamento di destinazione a parcheggio auto – locali ad uso commerciale – risarcimento danni per diminuzione uso – liquidazione in via equitativa - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 30334 del 21 novembre 2019 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Alcuni condomini, proprietari di locali posti al piano terreno fronte strada, citavano in giudizio i due condominii che avevano delimitato gli spazi da destinare a parcheggio insistenti su di una stradina che separava i due edifici in corrispondenza delle dette unità immobiliari. Gli attori, assumendo che tale modifica aveva arrecato danno alle rispettive proprietà, essendone stato impedito od ostacolato l'uso, chiedevano che il Tribunale decretasse l'eliminazione dei parcheggi, riconoscendo il conseguente risarcimento danni in loro favore.

Mentre il primo giudice accoglieva la domanda, liquidando i danni sulla base delle mensilità di locazione/sfruttamento del bene, la Corte di appello, dichiarata l'inammissibilità del gravame per uno dei due condominii, rispetto al quale il pagamento dei danni era passato in giudicato, riduceva per l'altro condominio il quantum riconosciuto a titolo di risarcimento, liquidandolo in via equitativa.

La Corte di cassazione rigettava il ricorso proposto dal condominio soccombente.

DECISIONE. Con un primo motivo veniva contestata la nuova quantificazione del risarcimento effettuata dal giudice di secondo grado in via equitativa, lamentando che se gli attori non avevano provato l'entità del danno richiesto, tale carenza di prova avrebbe dovuto valere anche per una liquidazione ai sensi dell'art. 1226 c.c.. Il motivo veniva dichiarato infondato, poiché con tale decisione non era stata riconosciuta la perdita di un guadagno ma la sussistenza di un danno diverso, ovvero quello insito nella ridotta disponibilità del bene che la presenza dei parcheggi aveva causato e che era stata dimostrata in corso di causa. Corretta, quindi, l'applicazione della stima equitativa.

Con il secondo motivo il ricorrente lamentava che la corte di merito aveva disatteso la pronuncia di primo grado quanto alla solidarietà tra i due condominii, avente ad oggetto l'obbligazione di risarcimento, e che avrebbe dovuto essere confermata in secondo grado. I giudici di legittimità si determinavano per l'inammissibilità del motivo, dal momento che la solidarietà non era stata oggetto del secondo giudizio sulla quale il giudice non si era pronunciato, essendosi limitato a ridurre l'ammontare del risarcimento a carico dell'appellante.

Anche il terzo motivo, concernente la condanna alle spese processuali, attribuite per tre quarti al ricorrente, veniva ritenuto infondato. La Corte Suprema, infatti, osservava che, ferma la solidarietà al pagamento delle spese di lite stabilita dal primo giudice, il giudice del gravame si era limitato a ripartire l'obbligazione tra le due parti in modo differente, senza operare alcuna maggiorazione della somma complessiva.