

Comproprietari di immobile – Locazione a terzi deliberata dalla maggioranza degli stessi – Domanda giudiziale proposta da comproprietario non consenziente per: l'annullamento del contratto, il rilascio del bene ed il risarcimento del danno – Cass. sez.

II Contestazione della domanda di risarcimento danni – Cass. sez. II, ordinanza n. 37847 del 5 dicembre 2022, a cura del dott. Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Una comproprietaria, comproprietaria con i fratelli di un immobile, locato a terzi senza il suo consenso, sia pure con la maggioranza di legge, conveniva in giudizio i germani, il conduttore ed un occupante abusivo, per sentire annullare il contratto ed ordinare il rilascio dell'immobile stesso, con condanna dei convenuti al risarcimento del danno da lei patito.

Il Tribunale ritenuta valida la locazione deliberata dalla maggioranza dei comproprietari e ritenuto che la stipula dell'accordo integrasse un abuso a danno dell'attrice, accoglieva le domande e liquidava all'attrice un risarcimento di oltre € 20.000,00.

I fratelli comproprietari impugnavano la sentenza e la Corte d'Appello accoglieva parzialmente il gravame, ritenuta contraddittoria la motivazione addotta dal primo giudice sotto il profilo del risarcimento, in quanto la pretermissione di fatto dell'attrice dalla conclusione del contratto non rilevava, in quanto il bene era stato legittimamente locato dagli altri comproprietari (avendo, peraltro, l'attrice percepito la sua parte dei canoni, senza lamentare neppure che la cosa sia stata locata ad un prezzo inferiore a quello di mercato).

L'appellante, quale soccombente, ha proposto ricorso per cassazione avverso detta decisione, deducendo che i comproprietari, nel locare a terzi il bene comune, ne avevano di fatto goduto in forma esclusiva, estromettendo l'attrice ricorrente, alla quale competeva il risarcimento del danno subito per effetto della perdita della facoltà d'uso diretto dell'immobile.

Decisione. La Suprema Corte ha respinto il ricorso, affermando che *“ove non sia possibile o ragionevole l'uso promiscuo della cosa comune e questa non sia tale da permettere un'ancorchè approssimativa divisione del suo godimento tra i vari partecipanti alla comunione, può egualmente deliberarsi il **godimento indiretto** (anche mediante la locazione del bene a terzi), per sopperire all'impossibilità di procedere ad una conveniente utilizzazione diretta. Tale forma di utilizzazione postula, peraltro, che il godimento diretto, promiscuo o frazionato, sia impossibile o non ragionevole e dannoso, ma anche che esso sia stato deliberato dai comunisti (sia pure col sistema maggioritario, in quanto l'indivisibilità del godimento costituisce il presupposto della relativa delibera). Il giudice di legittimità ha, poi, precisato che la facoltà di esercitare l'uso diretto che, di norma, compete ad ogni partecipante ai sensi dell'art. 1102 c.c.”* (cfr. in tema; Cass. nn. 22435/2011; 13763/2004; 4131/2001).