



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE DI APPELLO DI CALTANISSETTA**

La Corte di Appello di Caltanissetta, sezione unica civile, composta dai signori:

- 1) Dr. Giuseppe Melisenda Giambertoni   Presidente**
- 2) Dr. Emanuele De Gregorio           Consigliere**
- 3) Dr. Ignazio Cammalleri           Giudice Ausiliario Relatore**

dei quali il terzo relatore, riunita in Camera di Consiglio, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nel Giudizio di Appello iscritto al n. 82/2015 R.G. C.A. avente ad oggetto: Appello avverso la sentenza n. 343/2014 emessa dal Tribunale civile di Caltanissetta in data 14.07.2014 e depositata in pari data,

**TRA**

**APPELLANTE**

**NEI CONFRONTI DI**

**Condominio.....** in persona del suo amministratore e legale rappresentante pro-tempore....e residente in Caltanissetta Via



elettivamente domiciliato in Caltanissetta Via T. Tamburini 2 presso lo studio dell'avv. Diego Giuseppe Perricone, dal quale è rappresentato e difeso per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

## APPELLATO

### Conclusioni delle parti.

**L'Appellante con note di trattazione scritta del 18.06.2021 così concludeva:** *“Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello in riforma dell'impugnata sentenza, accogliere le domande attoree così come spiegate nel primo grado del giudizio e, per l'effetto, condannare il condominio..., in persona dell'amministratore pro tempore, al risarcimento dei danni patiti dal sig. , quantificati in € 25.000,00 (venticinquemila/00), con interessi al tasso legale dal dovuto al soddisfo. Condannare altresì il condominio convenuto in appello, in persona del suo amministratore pro tempore, ad eseguire tutte le opere necessarie volte ad impedire la sosta dei veicoli lungo il margine della strada condominiale. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di entrambi i gradi del giudizio.”*

**L'Appellato con note di trattazione scritta del 14.06.2021 così concludeva:** *“PIACCIA all'Ecc.ma Corte d'Appello adita: 1) dichiarare l'appello proposto inammissibile ai sensi dell'art.348 bis, comma 1, c.p.c., non avendo esso una ragionevole probabilità di essere accolto; 2) rigettare, comunque, in ogni sua parte l'appello proposto, in quanto infondato, confermando la decisione emanata dal Tribunale; 3) condannare l'appellante alla rifusione delle spese di lite, con condanna dello stesso anche alla rifusione delle spese e compensi di primo grado. Solo in caso di non accoglimento della superiore richiesta sub 1 si chiede interrogatorio dell'appellante per confermare la circostanza, dedotta con la comparsa di risposta, che: "esso ... continua regolarmente ad affittare i magazzini e*



*che il condominio a causa del transito dei mezzi pesanti è stato costretto al rifacimento del manto stradale”.*

## **RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE**

1. Con atto di citazione ritualmente notificato....conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Caltanissetta il Condominio...chiedendone la condanna al pagamento in suo favore della somma di € 25.000,00, o di una diversa somma, da accertarsi in corso di causa, a titolo di risarcimento dei danni subiti, nonché ad eseguire tutte le opere necessarie atte ad impedire la sosta dei veicoli lungo il margine della strada condominiale. A sostegno di tali pretese deduce di essere proprietario di alcuni locali adibiti a magazzini, facenti parte del condominio convenuto, ai quali si accedeva attraverso una stradella condominiale che costeggiava ed intersecava il fabbricato; che lungo la detta strada parcheggiavano parecchie autovetture, alcune di proprietà dei condomini, altre appartenenti a soggetti terzi; che la sosta di tali vetture impediva l'accesso ai magazzini; che ciò era stato causa della risoluzione di ben due contratti di affitto da esso attore stipulati con le ditte ....e ....., le quali a causa dell'impossibilità di accedere ai locali, anche mediante mezzi pesanti, erano state costrette a recedere dai contratti; che a causa dell'illecito comportamento dei proprietari dei veicoli, nonché a causa dell'omissivo comportamento dell'amministratore pro tempore rispetto ai poteri- doveri allo stesso attribuiti dall'art. 1130 c.c., aveva dovuto rinunciare ai corrispettivi delle locazioni.

Il Condominio, nel costituirsi, deduceva l'infondatezza della domanda attorea, della quale chiedeva il rigetto, sostenendo la natura condominiale della suddetta strada interna e la legittimità dell'uso fattone, lamentandosi invece della volontà manifestata dall'attore di limitare l'uso della cosa



comune per uno scopo personale. Nell'ipotesi di accoglimento della domanda attorea, chiedeva di ritenersi il condominio tenuto in misura inferiore, nonché la condanna dell'attore ai sensi degli artt. 96, comma III, e 92, comma I, c.p.c.. In esito all'espletata istruttoria consistita nell'interrogatorio formale delle parti e prova testimoniale il Tribunale definiva il giudizio con la sentenza n. 343/2014, con dispositivo del seguente tenore: *“Rigettata ogni contraria istanza, eccezione e difesa così provvede: Rigetta le domanda proposta dall'attore. Compensa tra le parti le spese di lite.”*

2. Per la riforma di detta sentenza con citazione notificata il 13.02.2015 ...ha proposto appello, lamentando, con il primo motivo, l'errore del Tribunale nell'aver ritenuto non raggiunta la prova dei danni lamentati, laddove, invero, a suo dire, dall'istruzione probatoria era emerso il contrario. Rileva al riguardo che con riferimento alla posizione della ...S.a.S., il Giudice non ha tenuto in considerazione la nota con cui la stessa aveva manifestato il disagio patito nell'effettuare lo scarico delle merci a causa delle autovetture parcheggiate davanti al locale e comunicato la disdetta dal contratto di locazione; che, con riferimento alla posizione della .....s.r.l., dalle note versate in atti si evinceva che la causa della disdetta dal contratto era da attribuire esclusivamente all'impossibilità di effettuare le operazioni di scarico e carico delle merci per la presenza delle auto parcheggiate lungo la stradella condominiale. Ritiene quindi l'appellante che era nel suo pieno diritto essere risarcito dei danni patiti per aver dovuto rinunciare ai corrispettivi spettantegli per le locazioni, e ciò in ragione del fatto che in tema di richiesta risarcitoria, può legittimamente configurarsi l'ipotesi di danno attuale in prospettiva futura, dovendosi far rientrare in detta categoria tutte le ipotesi risarcitorie in cui il danno, soprattutto quello da lucro cessante, si determina con il trascorrere del tempo.



Lamenta, inoltre, col secondo motivo l'errore del primo giudice nell'aver ritenuto che la domanda spiegata da esso appellante, volta ad ottenere la condanna del condominio ad eseguire le opere necessarie ad impedire il parcheggio dei veicoli, avrebbe dovuto essere proposta nell'ambito del diverso giudizio di volontaria giurisdizione di cui all'art. 1105 c.c., sostenendo che *“la domanda attorea non era volta esclusivamente ad ottenere un provvedimento finalizzato a regolare l'utilizzo della res comune, ma andava inserita nell'ambito di una più ampia richiesta diretta anche al risarcimento dei danni patiti dal Fiorino. Che non può certamente ritenersi proponibile ai sensi dell'art. 1105 c.c.”* (pag. 9 atto di appello), e richiamando a sostegno arresto giurisprudenziale della Suprema Corte n. 10218 del 29.11.1994, secondo cui *“deve ritenersi ammissibile l'azione proposta in sede contenziosa dal singolo condomino – soggetto attivo dell'obbligazione risarcitoria verso il condominio per il danno cagionato dalla cosa comune alla sua proprietà esclusiva – anche quando, persistendo il processo dannoso, il condomino medesimo non abbia fatto preventivo ricorso allo speciale procedimento previsto dall'art. 1105, quarto comma, cod. civ. per eliminare le cause della lesione lamentata”*.

Costitutosi in giudizio l'appellato, contestati gli avversi motivi di gravame, chiedeva il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata.

La Corte con ordinanza del 24.06.2016 riteneva insussistenti i presupposti per la dichiarazione di inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c..

All'udienza del 24.06.2021, tenuta con la modalità cartolare di cui all'articolo 83 comma 7 D.L. n. 18/2020, sulle conclusioni delle parti sopra indicate, la causa veniva posta in decisione con concessione dei termini per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.



3. L'appello va rigettato per l'infondatezza dei motivi che lo sorreggono.

Ed invero, quanto al primo motivo, non essendovi ragioni, né essendo stati offerti elementi in questo grado di giudizio, per dissentire dall'operato del Tribunale che ha correttamente rigettato la domanda risarcitoria per non essere stata raggiunta la prova dei danni lamentati dal ...., non rilevando al riguardo il contenuto delle note della .... S.a.S. e della ..... s.r.l., in atti, richiamate in questo grado dall'appellante, perché attestanti, a tutto concedere, le sole ragioni che ebbero a determinare le disdette dei rapporti locativi intrattenuti dall'appellante con dette ditte e non il danno dallo stesso patito per effetto di tali disdette.

Non essendo dunque stato provato in alcun modo tale danno la domanda risarcitoria non poteva che rigettarsi.

Lo stesso dicasi in ordine al secondo motivo di gravame, non essendovi, del pari, motivo per disattendere la pronuncia del Tribunale nell'aver rigettato la domanda volta ad ottenere la condanna del condominio ad eseguire le opere necessarie ad impedire il parcheggio dei veicoli lungo il margine della strada interna condominiale, trattandosi di domanda che, in quanto attinente al regolamento delle modalità della cosa comune e di esercizio del diritto di parcheggio dei vari comproprietari, avrebbe dovuto esperirsi nell'ambito del diverso giudizio previsto dall'art. 1105 c.c., ultimo comma, e non in sede contenziosa, e per l'inconferenza del richiamo giurisprudenziale operato dall'appellante, perché riguardante fattispecie diversa da quella oggetto di causa.

Secondo Cass. civ. Sez. II n. 18038 del 28/08/2020, infatti, *“in tema di regolamentazione dell'uso della cosa comune, la previsione, ad opera dell'art. 1105, comma 4, c.c. del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria per adottare gli opportuni provvedimenti in sede di*



*volontaria giurisdizione (inclusi gli atti di conservazione), preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere provvedimenti di gestione della "res", ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti; ne consegue che non è consentito il ricorso all'A.G. per ottenere determinazioni finalizzate al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione.”.*

5. L'appello va dunque rigettato per l'infondatezza dei motivi che lo sorreggono, come tali inidonei ad inficiare l'operato del Tribunale, correttamente pronunciatosi sulla base della espletata istruttoria e nei limiti delle domande fatte valere dalle parti.

6. Al rigetto dell'appello segue la condanna dell'appellante alla refusione delle spese di questo grado di giudizio in favore di parte appellata, liquidate come in dispositivo tenuto conto dei parametri forensi (esclusa la fase istruttoria non svolta nel giudizio di appello) del D.M. n. 55/2014.

Avuto riguardo ai criteri di liquidazione previsti dall'art. 4 del medesimo D.M. n. 55 del 2014 si stima equo e conforme a giustizia applicare i parametri corrispondenti allo scaglione di valore proprio della controversia (da € 5.000,01 a € 26.000,00), ridotti del 50% in considerazione della limitata attività difensiva svolta e della difficoltà dell'affare.

7. Sussistono, infine, i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n.115/2002 per porre a carico dell'appellante il pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'iscrizione a ruolo della proposta impugnazione, se dovuto.



**P.Q.M.**

La Corte di Appello, definitivamente pronunciando, rigetta l'appello proposto da ... avverso la sentenza n. 343/2014 emessa dal Tribunale civile di Caltanissetta in data 14.07.2014, che conferma in ogni sua statuizione.

Condanna l'appellante alla rifusione in favore dell'appellato delle spese di questo grado di giudizio, che liquida in complessivi € 3.307,50 di cui € 980,00 per fase studio, € 675,00 per fase introduttiva, € 1.652,50 per fase decisionale, oltre al rimborso spese forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 - quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della non sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il proposto gravame, a norma del stesso art. 13, comma 1-bis.

Caltanissetta, 20.10.2021

Il Giudice ausiliario relatore

Dr. Ignazio Cammalleri

Il Presidente

Dr. Giuseppe Melisenda Giambertoni

