

Mancato accesso al garage condominiale: danno e forme di tutela

Autore: Pizzigallo Francesco

In: Giurisprudenza commentata

E' successo a Foggia, a Cerignola per la precisione, ma poteva accadere a Milano come in qualsiasi Comune italiano.

Si tratta di una questione condominiale banale, ma solo per chi non vi è stato coinvolto, che è stata affrontata con **ordinanza n. 17460 del 4 luglio 2018** dalla **Seconda Sezione della Cassazione Civile**.

Fase pregiudiziale e di primo grado

Un'autovettura, una Fiat Panda, è lasciata in sosta per l'intero giorno e da oltre un anno davanti alla rampa di accesso del garage condominiale. L'ordinanza sopra citata ci notizia di tre fotografie e di due lettere raccomandate, segno che dalla fase di richiesta verbale di rimozione si è passati presto alla fase prodromica al giudizio. Senza effetto, se è vero che si arriva davanti al Giudice di Pace per la rimozione dell'autoveicolo e per il ristoro del disagio patito.

Possiamo dedurre che non è stato possibile chiamare la Polizia Municipale per fare intervenire il carro attrezzi: la possibilità d'intervento dei vigili urbani non copre le aree condominiali.

Nemmeno i Carabinieri e la Polizia sono intervenuti perché l'accesso allo spazio condominiale deve essere completamente ostruito in modo da ledere la libertà di movimento.

L'ordinanza lascia intendere che la condomina, promotrice del giudizio, non avesse un'autovettura con cui accedere al garage condominiale. Non c'è traccia di un esperimento di un tentativo di mediazione fra le parti prima del giudizio e in sede giudiziale. Probabilmente la signora Anna, la condomina penalizzata, si è rivolta all'amministratore di condominio, l'unico che potesse mediare fra le parti.

Si arriva alla sentenza n.449 del Giudice di Pace di Cerignola il 10 ottobre 2008 dopo che l'autovettura era già stata rimossa il 28 febbraio dell'anno prima. Il che testimonia che anche i convenuti si erano resi conto dell'illegittimità, oltre che inopportunità del proseguire in tale comportamento.

La ricorrente ottiene in maniera quantomeno magnanima, più che secondo equità, dal giudice un risarcimento di 300 € e il rimborso delle spese di lite da uno dei due coniugi proprietari della Panda. E'

stata pertanto data una quantificazione economica al disagio più che altro psicologico subito dalla ricorrente.

Volume consigliato

Fase di appello

Si va in appello, entrando nella seconda decade del ventunesimo secolo, al Tribunale di Foggia che il 15 novembre 2016 riforma la sentenza nella parte risarcitoria “essendo rimasta non provata la sussistenza di un concreto pregiudizio subito” e compensando le spese in entrambi i gradi del giudizio.

Questo ribaltamento della sentenza di primo grado crea a questo punto davvero ora una situazione di disagio psichico alla signora Anna, che insieme alle altre due parti ricorre in Cassazione.

Giudizio in Cassazione

Sono passati oltre undici anni e mezzo da quando l’auto è stata rimossa dalla rampa condominiale e la causa viene decisa in camera di consiglio ex art.380 bis del C.P.C., in relazione all’art. 375 comma 1 n.5 C.P.C. con il rigetto per manifesta infondatezza sia del ricorso principale sia dei due ricorsi incidentali.

Nell’analisi dei motivi dell’ordinanza **n. 17460 del 4 luglio 2018 della Seconda Sezione della Cassazione Civile** c’è il richiamo alla giurisprudenza (Cass. Sez. 2 07/08/2012 n.14213; Cass. Sez. 2 12/05/2010 n.11486) sulla risarcibilità, ove sia provato il mancato utilizzo della cosa, in re ipsa del danno patrimoniale per il lucro interrotto come per quello potenziale.

Non essendoci prova del mancato utilizzo non c’è alcuna risarcibilità in re ipsa per il danno non patrimoniale nel caso de quo non sussistendo la lesione di interessi di rango costituzionale o dei casi ex art. 2059 c.c. e “sempre che si tratti di una lesione grave e di un pregiudizio non futile” (Cass. Sez. Unite 11/11/2008 n. 26972).

Il dispositivo dell’**ordinanza n. 17460 del 4 luglio 2018**, oltre al rigetto dei ricorsi e all’ennesima compensazione delle spese in ragione di una reciproca soccombenza, ai sensi dell’art.1 comma 17 della legge n.228 del 24/12/2012 che ha aggiunto il comma 1-quater all’art.13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002 n.115, termina con “obbligo di versamento da parte della ricorrente principale e dei

ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per le rispettive impugnazioni integralmente rigettate”.

Conclusioni

Che cosa trarre d'insegnamento da quanto raccontato, motivato e disposto in quest'ordinanza ?

L'emblematicità di una vicenda trascinatasi per oltre un decennio e che ha smesso di essere una questione di principio (per le parti) già con lo spostamento della Fiat Panda oltre un anno prima di arrivare alla sentenza del Giudice di Pace di Cerignola.

E' diventata così una questione solo dispendiosa per le parti: da un importo risarcitorio per l'attrice riconosciuto solo in primo grado di trecento euro si è giunti oltre alla compensazione delle spese legali al pagamento per entrambe come sanzione del contributo unificato del terzo grado di giudizio. E alla fine anche in un insoddisfacente esito di questa lunghissima vicenda processuale per i legali coinvolti.

Anche per lo Stato italiano il percorso finale si conclude con il segno meno davanti in ragione degli uomini e delle risorse impegnate su quella che rimane una bega condominiale, evitabile oggi attraverso lo step preliminare dell'esperimento obbligatorio della mediazione civile e commerciale.

Solo il mediatore civile ha, infatti, gli skills per fare venire fuori i reali interessi delle parti e arrivare a un accordo condiviso che con il senno di poi entrambi i soggetti coinvolti, e lo stesso giudice con una mediazione delegata, avrebbero ben volentieri evitato anche per un motivo di economicità rispetto a un percorso processuale durato oltre un decennio.

<https://www.diritto.it/mancato-accesso-al-garage-condominiale-danno-e-forme-di-tutela/>