

Civile Sent. Sez. 2 Num. 7406 Anno 2016

Presidente: PARZIALE IPPOLISTO

Relatore: CRISCUOLO MAURO

Data pubblicazione: 14/04/2016

SENTENZA

sul ricorso 22153-2011 proposto da:

CONDominio VIALE PARIOLI 12 14 ROMA 80130360581,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FEDERICO CFSI 21,
presso lo studio dell'avvocato VINCENZO GRECO, che lo
rappresenta e difende in virtù di procura in calce al ~~contro~~ ricorso; 

- *ricorrente* -

nonchè contro

PAZIENTE ROSSANA PZNRSN54T47D745X, elettivamente
domiciliata in ROMA, VIA FEDERICO CFSI 44, presso lo studio
dell'avvocato LUCA GIUSTI, che lo rappresenta e difende in virtù di
procura a margine del controricorso;

489/16

- controricorrente – ricorrente incidentale -

avverso la sentenza n. 3293/2010 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 01/09/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 01/03/2016 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

udito l'Avvocato Vincenzo GRECO per il ricorrente e l'Avvocato Luca GIUSTI per la ricorrente incidentale;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e del ricorso incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 10/11/1999, Paziente Rossana, proprietaria di un appartamento sito in Roma alla via Locchi n. 9 conveniva in giudizio il Condominio di viale Parioli nn. 12-14, affinché fosse condannato al risarcimento di tutti danni subiti e subendi, da quantificare nella somma di lire 63.810.140 ovvero di quella diversa somma individuata dal tribunale adito, oltre al risarcimento dei danni morali, da svalutazione e deprezzamento della proprietà.

A fondamento della domanda deduceva che lo stabile ove è ubicato il proprio appartamento è sito in un complesso immobiliare recintato, nel quale si trovano altre quattro palazzine che costituiscono il condominio di viale Parioli nn. 12-14, e che con atto pubblico del 4/6/1928, la società costruttrice del complesso edilizio, nell'alienare una parte del terreno di sua proprietà, si era obbligata a costituire a favore dell'acquirente una servitù di passaggio per il viale centrale delle quattro palazzine.

Tale servitù veniva poi confermata con atto notarile del 14/6/1938 con il quale era stabilito che il condominio di viale Parioli n. 12 si

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

obbligava a far prestare al proprio portiere, ed a favore degli abitanti dello stabile dell'attrice, una serie di prestazioni tra le quali quelle di fornire indicazioni a chiunque si fosse presentato a richiederle, relativamente agli immobili ed agli inquilini della palazzina di via Locchi n. 9, nonché di raccogliere la corrispondenza che fosse pervenuta sempre ai condomini della predetta palazzina, con l'obbligo di consegnarla al portiere di quest'ultima.

Inoltre il condominio di viale Parioli si obbligava a permettere ai condomini della palazzina di via Locchi n. 9 di poter affiggere all'ingresso di via Parioli dei cartelli con l'indicazione di scritte del tipo "affittasi" e "vendesi", mentre il condominio di via Locchi n. 9 a sua volta si impegnava ad eseguire una chiusura stabile dell'ingresso sito in via Locchi al fine di impedire il transito sul percorso della servitù di passaggio a favore degli abitanti della palazzina di più recente costruzione ubicata in via Locchi n. 3.

Evidenziava che, nonostante la convenzione del 1938 prevedesse un contributo alla manutenzione del fondo dominante, per un importo rivalutato all'attualità di lire 1.182.000 mensili, il Condominio convenuto nel 1993 aveva vietato al portiere di curare l'inoltro della corrispondenza degli inquilini della palazzina di via Locchi n. 9, nonché di fornire le informazioni dovute, prevedendo altresì la chiusura nelle ore diurne del cancello d'ingresso, impedendo in tal modo ai visitatori dei condomini di via Locchi di accedere e di segnalare il proprio arrivo. Inoltre l'originario ingresso di via Locchi non era stato più utilizzato, e ciò sia in esecuzione della convenzione del 1938, sia in ragione del fatto che tale strada era occupata da un mercato rionale con bancarelle fisse che impedivano in ogni caso di poter fruire dell'accesso.

Poiché l'attrice aveva locato il proprio immobile ad uso studio professionale alla società Eurodesignpunto 2 in data 2/11/1992 e per la durata di sei anni, al canone annuo di lire 24.000.000, a seguito di numerose missive di protesta da parte della conduttrice, per la situazione venutasi a creare in conseguenza del comportamento del condominio convenuto, aveva dapprima, in data 3/2/1994, dovuto acconsentire ad una riduzione del canone e, successivamente, nell'aprile del 1995, la conduttrice aveva sospeso il pagamento dei canoni e receduto anticipatamente dal contratto.

L'attrice, consapevole della fondatezza delle doglianze della conduttrice, ed al fine di evitare il risarcimento di maggiori danni, aveva abbonato a quest'ultima il pagamento del canone del mese di giugno del 1995 nonché di altre spese condominiali, per un importo di lire 931.000.

L'appartamento veniva poi locato alla I.P.R. ad un canone di 24.000.000 di lire annue, ma anche la nuova conduttrice sospendeva il pagamento del canone, rendendosi necessaria un'intimazione di sfratto per morosità, per poi giungere ad un accordo bonario con l'abbuono di lire 1.800.000 di spese condominiali e di lire 4.000.000 di canoni. Nel frattempo aveva chiesto ed ottenuto dal proprio Condominio di ripristinare a proprie spese l'accesso pedonale da via Locchi ed era riuscita a locare nuovamente l'immobile al canone di lire 20.400.000 annue, senza però, nonostante gli inviti bonari e le diffide indirizzate al condominio convenuto, essere riuscita ad assicurare un normale godimento della cosa locata.

Si costituiva il condominio convenuto il quale contestava la fondatezza della domanda, chiedendone il rigetto.

Il Tribunale di Roma con la sentenza n. 12598 del 21/4/2004 rigettava la domanda risarcitoria proposta dall'attrice.

Proposto appello dalla Paziente, la Corte di Appello di Roma con la sentenza n. 3293 del 1/9/2010 accoglieva il gravame e condannava il Condominio al pagamento in favore dell'appellante della somma di € 8134,19.

Ad avviso dei giudici di appello, non poteva ritenersi che la condotta tenuta dal convenuto fosse in violazione degli obblighi di cui alla convenzione del 1938, in quanto dall'istruttoria era emerso che il portiere del condominio di viale Parioli n. 12 aveva continuato a ricevere la corrispondenza dei condomini dello stabile di via Locchi n. 9, o almeno di quelli che conosceva o di cui gli era stato indicato il nominativo in un elenco fornito dal proprio amministratore, essendo viceversa giustificabile la mancata ricezione degli atti giudiziari, in quanto non era giuridicamente al servizio del condominio ove è ubicato l'immobile dell'appellante.

Diversa considerazione meritava invece la questione relativa alla chiusura con un cancello dell'accesso da viale Parioli n. 12 anche nelle ore diurne, trattandosi di circostanza che precludeva il libero accesso ed il transito ai terzi visitatori dei condomini ovvero degli inquilini dello stabile di via Locchi n. 9.

A fronte della consegna delle chiavi del cancello, la sentenza impugnata ha ritenuto che comunque persistesse un disagio, e ciò soprattutto per gli immobili aventi una destinazione commerciale, quale quello di proprietà dell'attrice, per i quali si rendono necessari anche di giorno più frequenti contatti con i clienti ed in relazione ai quali l'accesso deve avvenire con facilità anche per il personale dipendente. Peraltro se costituisce una facoltà per il proprietario del fondo servente quella di



apporre un cancello e di tenerlo chiuso al fine di impedire l'accesso ai non aventi diritto, tale facoltà deve comunque essere esercitata a condizione che dalla stessa derivino minimi e trascurabili disagi al proprietario del fondo dominante.

Nella fattispecie, la consegna solo della chiave non lasciava inalterate le preesistenti condizioni di comodo esercizio del diritto di passaggio, in quanto sarebbe stata necessaria a tal fine l'installazione di un citofono ovvero di un altro dispositivo automatico di apertura sull'ingresso di viale Parioli n. 12, essendo necessario garantire l'accesso ai terzi anche nell'orario di chiusura diurna del cancello.

La condotta tenuta da parte del Condominio risultava pertanto idonea a produrre un danno all'attrice.

Per la sua liquidazione riteneva che la limitazione all'accesso di terzi aveva inciso sulla piena fruibilità dell'appartamento locato da parte dell'attrice, e conseguentemente poteva ritenersi esistente il nesso di causalità tra la condotta denunciata ed i danni subiti, limitatamente però a quelli generatisi nell'immediatezza dei fatti.

A tale riguardo ha riconosciuto dovuti i danni scaturenti dalle vicende del contratto di locazione intercorso con la Eurodesignpunto 2, trattandosi di un contratto già in essere nel 1992, e quindi prima della chiusura del cancello, mentre relativamente ai contratti stipulati in data successiva, doveva escludersi qualsivoglia pregiudizio, in quanto i conduttori erano in grado di rendersi conto delle difficoltà di accesso.

Per l'effetto riconosceva il danno nella misura corrispondente alla riduzione del canone a far data dal marzo del 1994 alla fine del mese di maggio del 1995, nonché per l'intero canone del mese di giugno e per i canoni maturati sino alla fine del mese di ottobre del 1995, allorché era stato stipulato un nuovo contratto di locazione. In aggiunta a tali

somme ha poi riconosciuto le spese sostenute dall'attrice per la riapertura del cancello di via Locchi.

Per la cassazione di tale pronunzia ha proposto ricorso il Condominio di viale Parioli n. 12-14 in Roma, sulla base di due motivi.

Paziente Rossana ha proposto controricorso nonché ricorso incidentale affidato a sua volta a due motivi.

Il Condominio ha presentato controricorso al ricorso incidentale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve rilevarsi l'infondatezza dell'eccezione di nullità della procura speciale del ricorrente, sollevata dall'intimata in considerazione della divergenza esistente tra il cognome dell'amministratore del condominio riportato nell'intestazione del ricorso (Marsella) e quello invece rilevabile dal corpo della procura speciale (Massella), aggiungendosi da parte della Paziente, al fine di corroborare la proposta eccezione, che la corretta individuazione delle generalità dell'amministratore non sarebbe nemmeno evincibile dalla firma in calce alla procura, trattandosi di sottoscrizione illeggibile.

Rileva il Collegio che trattasi all'evidenza di un mero *lapsus calami* e che, come si ricava dalla stessa lettura del controricorso, le corrette generalità dell'amministratore del condominio erano ben note alla stessa attrice, atteso che nel controricorso, nel riepilogare il contenuto del materiale istruttorio raccolto nel corso del giudizio di primo grado, si fa menzione delle dichiarazioni rese da tal Fabio Marsella, espressamente qualificato come amministratore del condominio convenuto.

E' evidente pertanto che non sussisteva alcun dubbio, anche in considerazione delle pregresse conoscenze acquisite dalla parte nel corso del giudizio, in ordine a quale fosse la corretta identità di colui



che aveva sottoscritto la procura in qualità di amministratore del condominio.

In ogni caso, appaiono applicabili alla fattispecie i principi desumibili dall'intervento delle Sezioni Unite con la sentenza del 7/3/2005 n. 4810, nella quale si è affermato che l'illeggibilità della firma del conferente la procura alla lite, apposta in calce od a margine dell'atto con il quale sta in giudizio una società esattamente indicata con la sua denominazione, è irrilevante, non solo quando il nome del sottoscrittore risulti dal testo della procura stessa o dalla certificazione d'autografia resa dal difensore, ovvero dal testo di quell'atto, ma anche quando detto nome sia con certezza desumibile dall'indicazione di una specifica funzione o carica, che ne renda identificabile il titolare per il tramite dei documenti di causa o delle risultanze del registro delle imprese. In assenza di tali condizioni, ed inoltre nei casi in cui non si menzioni alcuna funzione o carica specifica, allegandosi genericamente la qualità di legale rappresentante, si determina nullità relativa, che la controparte può opporre con la prima difesa, a norma dell'art. 157 cod. proc. civ., facendo così carico alla parte istante d'integrare con la prima replica la lacunosità dell'atto iniziale, mediante chiara e non più rettificabile notizia del nome dell'autore della firma illeggibile; ove difetti, sia inadeguata o sia tardiva detta integrazione, si verifica invalidità della procura ed inammissibilità dell'atto cui accede.

Da tali affermazioni, e seppur con specifico riferimento al condominio, qualificabile, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, quale mero ente di gestione, appare possibile affermare la regola secondo cui ove emergano delle contraddittorie indicazioni in ordine alle esatte generalità del sottoscrittore della procura, contraddittorietà non risolvibile mediante il riscontro con la firma, per l'incomprensibilità dei



segni grafici utilizzati, a fronte della specifica eccezione sollevata dalla controparte, è data la possibilità nella prima difesa di poter chiarire quale sia l'effettivo nominativo del rappresentante. Nella vicenda in esame il Condominio, nel controricorso al ricorso incidentale ha chiarito che il cognome dell'amministratore era "Marsella", provvedendo in tal modo a sanare la nullità denunciata dalla Paziente, e risultando pertanto superfluo anche il rilascio di una nuova procura a ratifica del precedente operato del difensore del condominio.

Sempre in via preliminare occorre disattendere altresì l'eccezione di inammissibilità del controricorso e del ricorso incidentale sollevata dal condominio adducendo la tardiva notifica dello stesso rispetto al termine di 20 giorni dalla scadenza del termine stabilito per il deposito del ricorso, di cui all'articolo 370 c.p.c.

Sostiene il Condominio che il ricorso principale era stato consegnato per la notifica all'ufficiale giudiziario il 14/9/2011, di modo che, tenendo conto del periodo di sospensione feriale, il termine per il deposito veniva scadere il 6/10/2011, con l'ulteriore conseguenza che il controricorso andava notificato nei 20 giorni successivi, cioè il 26/10/2011, laddove la consegna all'ufficiale giudiziario per la notifica era avvenuta il 28/10/2011.

A tal fine appare sufficiente il richiamo al costante orientamento di questa Corte (cfr. ex multis Cass. 11 maggio 2007 n. 10837), per il quale la distinzione dei momenti di perfezionamento della notifica per il notificante e il destinatario dell'atto, risultante dalla giurisprudenza della Corte costituzionale, trova applicazione solo quando dall'intempestivo esito del procedimento notificatorio, per la parte di questo sottratta alla disponibilità del notificante, potrebbero derivare conseguenze negative per il notificante, quale la decadenza



conseguente al tardivo compimento di attività riferibile all'ufficiale giudiziario, non anche quando la norma preveda che un termine debba decorrere o un altro adempimento debba essere compiuto dal tempo dell'avvenuta notificazione, come per la costituzione dell'appellante o il deposito del ricorso per cassazione, dovendo essa in tal caso intendersi per entrambe le parti perfezionata, come si ricava dal tenore testuale degli articoli 165 e 369 cod. proc. civ., al momento della ricezione dell'atto da parte del destinatario, contro cui l'impugnazione è rivolta. (conf. Cass. 29 ottobre 2013 n. 24346; Cass. 26 giugno 2007 n. 14742).

Tornando al caso di specie, dalla relata di notifica del ricorso risulta che lo stesso è stato effettivamente consegnato al destinatario in data 20/9/2011, di modo che il termine per il deposito del ricorso veniva a scadere il 10/10/2011, palesandosi pertanto tempestivo il controricorso la cui notifica è stata richiesta in data 28/10/2011.

Infine, ed al fine di esaurire la disamina delle questioni pregiudiziali di rito, vanno disattese le eccezioni formulate da entrambe le parti, relativamente ai rispettivi scritti difensivi, di pretesa violazione del principio di autosufficienza, dovendosi ritenere che sia il ricorso principale che il controricorso soddisfino le prescrizioni del codice di rito, non appearing necessario, quanto al primo atto, una formale riproposizione dei motivi di appello della controparte, e, quanto al secondo, dovendosi evidenziare che, pur essendo integralmente riprodotto il contenuto di alcuni atti processuali (atto di citazione, sentenza di primo grado, atto di appello, sentenza di secondo grado), in ogni caso a tale riproduzione segue una chiara esposizione dei punti rilevanti per la risoluzione delle questioni dedotte in giudizio, sfuggendo pertanto alla sanzione per la violazione del detto principio (in tal senso si veda Cass. Sez. U, 24 febbraio 2014 n. 4324).



Con il primo motivo di ricorso principale, il Condominio lamenta l'omesso esame di un punto decisivo della controversia in relazione al disposto di cui al n. 5 dell'articolo 360 c.p.c.

In particolare sostiene che la Paziente aveva dedotto come fatto illecito, fonte del danno risarcibile, sia la violazione dell'obbligo da parte del portiere del condominio di viale Parioli di smistare la corrispondenza e di ricevere gli atti giudiziari diretti agli inquilini del fabbricato di via Locchi n. 9, sia la chiusura del cancello di accesso nelle ore diurne.

Lamenta che, pur avendo la Corte di Appello escluso la sussistenza di alcune delle cause del danno, aveva ritenuto sufficiente per l'accoglimento della domanda la sola indebita chiusura del cancello nell'ora di pranzo. In tal modo i giudici di merito sarebbero andati *ultra petita*, ed avrebbero in ogni caso trascurato la circostanza che la causa del danno era da individuare nel mutamento di destinazione dell'immobile compiuto da parte dell'attrice, non potendosi consentire che l'aggravamento del contenuto della servitù, riconducibile ad un atto unilaterale della Paziente potesse poi giustificare la pretesa risarcitoria.

In ogni caso mancava altresì un danno ingiusto, in quanto il mancato pagamento dei canoni non era legittimo, non essendo legato ad una minore fruizione dell'immobile, dovendosi al contrario ritenere che le denunce e le riduzioni del canone erano state il frutto di un'autonoma scelta dell'attrice, che peraltro non si era peritata di provare il nesso di causalità fra la chiusura del cancello nell'ora di pranzo e l'inadempimento del suo conduttore.

Con il secondo motivo di ricorso principale si lamenta poi la violazione degli articoli 2043 e 2697 cc, sostenendosi che non sarebbe

stata fornita alcuna prova da parte della Paziente in merito all'effettiva entità del danno subito, occorrendo ribadire che le rinunzie e le riduzioni del canone erano state delle scelte discrezionali della controricorrente, la quale non poteva quindi addossare i relativi costi al condominio.

I motivi, che possono essere esaminati congiuntamente attesa l'intima connessione delle questioni che gli stessi evocano, sono destituite di fondamento e vanno pertanto rigettati.

In primo luogo appare evidentemente infondata l'affermazione secondo la quale la Corte romana sarebbe andata *ultra petita* accogliendo la domanda, essendo evidente che non è dato ravvisare tale situazione nel caso, verificatosi nella vicenda in esame, in cui, pur a fronte della prospettazione di una serie di fattori dannosi, il giudice escluda la potenzialità causale ovvero la sussistenza di alcuni di questi, ma ritenga tuttavia che almeno uno di quelli allegati risulti in concreto effettivamente idoneo a cagionare il danno lamentato con la domanda proposta, ed a consentire quindi l'accoglimento della richiesta risarcitoria.

Così come del pari non appare accoglibile l'argomento secondo cui la causa del danno sarebbe da ascrivere alla stessa condotta dell'attrice, che avrebbe mutato la destinazione del proprio appartamento da uso abitativo ad uso commerciale.

Ed infatti, premesso che lo stesso ricorrente riconosce l'intervenuta regolarizzazione di tale trasformazione dal punto di vista urbanistico, in ogni caso, poiché la causa del danno è stata individuata nella lesione dei diritti del titolare del fondo dominante, deve escludersi che la mera trasformazione in oggetto abbia determinato di per sé un aggravamento della servitù a carico del titolare del fondo servente, in



quanto i maggiori disagi scaturenti dall'apposizione del cancello e dalla sua chiusura anche nelle ore diurne risultano idonei a configurarsi anche laddove l'immobile avesse conservato la sua originaria destinazione, essendo parimenti menomata la facoltà di libero accesso per eventuali visitatori, così come garantita con l'originaria configurazione del diritto di servitù.

Poste tali premesse, deve ricordarsi che, secondo il costante orientamento di questa Corte (cfr. Cass. 25 gennaio 2012 n. 1028) l'accertamento dell'esistenza o dell'esclusione del rapporto di causalità tra i comportamenti dei singoli soggetti e l'evento dannoso, si concreta in un giudizio di mero fatto, che resta sottratto al sindacato di legittimità, qualora il ragionamento posto a base delle conclusioni sia caratterizzato da completezza, correttezza e coerenza dal punto di vista logico-giuridico (conf. ex multis Cass. 23 febbraio 2006 n. 4009, secondo cui la ricostruzione delle modalità del fatto generatore del danno, la valutazione della condotta dei singoli soggetti che vi sono coinvolti, l'accertamento e la graduazione della colpa, l'esistenza o l'esclusione del rapporto di causalità tra i comportamenti dei singoli soggetti e l'evento dannoso, integrano altrettanti giudizi di merito, come tali sottratti al sindacato di legittimità se il ragionamento posto a base delle conclusioni sia caratterizzato da completezza, correttezza e coerenza dal punto di vista logico-giuridico; Cass. 5 aprile 2005 n. 7086; Cass. 16 maggio 2003 n. 7637; Cass. 23 luglio 2003 n. 11453).

Nel caso di specie, avendo la Corte distrettuale adeguatamente valutato il preteso fatto generatore del danno, consistente, come detto, nella chiusura del cancello anche nelle ore diurne, e senza la possibilità per gli eventuali visitatori di segnalare la loro presenza ai proprietari ovvero agli inquilini degli immobili del fabbricato di via Locchi n. 9, ha

conseguentemente reputato sussistente il nesso di causalità tra la condotta illegittima del condominio e le successive vicende del contratto di locazione dell'immobile di proprietà dell'attrice, distinguendo peraltro anche tra le varie locazioni succedutesi nel tempo, ed attribuendo rilevanza causale ai fini risarcitori, solo allo scioglimento del contratto di locazione già esistente alla data della chiusura del cancello.

Trattasi di valutazioni riservate esclusivamente al giudice di merito, e supportate da una motivazione il cui tenore appare conforme a quanto prescritto dai menzionati precedenti di questa Corte, il che esclude la fondatezza del motivo di ricorso in esame.

Quanto, invece, alla pretesa violazione delle norme di cui agli artt. 2043 e 2697 c.c., vale ricordare che, sempre secondo la costante giurisprudenza di questa Corte (cfr. Cass. 5 settembre 2006 n. 19064) la violazione del precetto di cui all'art. 2697 cod. civ. si configura soltanto nell'ipotesi che il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne è gravata secondo le regole dettate da quella norma, non anche quando, a seguito di una incongrua valutazione delle acquisizioni istruttorie, il giudice abbia errato nel ritenere che la parte onerata abbia assolto tale onere, poichè in questo caso vi è soltanto un erroneo apprezzamento sull'esito della prova, sindacabile in sede di legittimità solo per il vizio di cui all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ. (conf. ex multis Cass. 17 giugno 2013 n. 15107; Cass. 14 febbraio 2001 n. 2155).

Nel caso in esame, il ricorrente, lungi dall'imputare alla Corte distrettuale l'inversione dell'onere della prova, si duole a ben vedere del fatto che la domanda risarcitoria sarebbe stata accolta, ancorchè non fosse stata fornita la prova effettiva del danno subito.

Tuttavia, le suesposte considerazioni in ordine alla congruità ed adeguatezza della motivazione della sentenza impugnata, danno altresì contezza dell'infondatezza del motivo di impugnazione, sostanzialmente risolvendosi in un'indebita sollecitazione ad una rivalutazione di circostanze fattuali, la cui disamina compete esclusivamente al giudice di merito.

Con il primo motivo di ricorso incidentale, l'originaria parte attrice denuncia la nullità della sentenza per omessa pronuncia ai sensi del n. 4 dell'articolo 360 c.c.

Infatti, la Corte di merito avrebbe ommesso di pronunciarsi sia sulla richiesta di rivalutazione monetaria, rispetto ai danni patrimoniali da lucro cessante e danno emergente subiti dall'attrice, sia sulla richiesta di condanna al risarcimento dei danni morali nonché del danno da svalutazione e deprezzamento della proprietà, conseguenti al minor prestigio dell'immobile per l'accesso da via Locchi anziché da viale Parioli.

Il motivo è infondato dovendo escludersi la dedotta sussistenza dell'error in procedendo riconducibile alla previsione di cui all'art. 112 c.p.c. invocata da parte della ricorrente incidentale.

Ed, invero, il giudice di merito, nel riconoscere le somme dovute a titolo di ristoro, ha altresì attribuito gli interessi legali a far data dalla domanda al saldo.

Osserva il collegio che, a differenza di quanto invece previsto per le obbligazioni di valuta, per le quali il riconoscimento del maggior danno derivante da ritardo rappresenta un'autonoma domanda, per la quale effettivamente può porsi, in caso di mancata attribuzione del relativo pregiudizio un profilo di omessa pronuncia, viceversa per le obbligazioni di valore, quale appunto quella di carattere risarcitorio, il

riconoscimento della rivalutazione e degli interessi, ancorché con i limiti segnati dal noto intervento delle Sezioni Unite di cui alla sentenza n. 1712 del 1995, dovrebbe avvenire in maniera automatica e d'ufficio, prescindendosi dalla proposizione di una domanda in tal senso da parte del creditore, essendo rimedi finalizzati ad assicurare l'effettiva corrispondenza della somma attribuita al controvalore attualizzato del bene della vita pregiudicato.

Tuttavia, laddove, come nella fattispecie si assuma che il giudice nel riconoscere il credito risarcitorio abbia errato, nel non considerare anche la rivalutazione, siamo al di fuori del prospettato vizio di omessa pronuncia, configurandosi piuttosto un error in iudicando che non risulta tuttavia dedotto dalla originaria parte attrice con il motivo in esame.

Quanto alle altre voci di danno lamentate (danno morale e da deprezzamento dell'immobile), atteso il principio dell'infrazionabilità del credito, anche di natura risarcitoria, e risalendo tutte le varie poste risarcitorie richieste al medesimo comportamento illegittimo del condominio, deve piuttosto ritenersi che, nel momento in cui il giudice di appello abbia quantificato i danni, aggiungendo a quelli scaturenti dalle vicende del contratto di locazione, anche le spese per la riapertura del cancello, abbia implicitamente disatteso le altre voci risarcitorie, che peraltro non potrebbero nemmeno essere riproposte in altra sede, come invece dovrebbe ritenersi consentito nel semplice caso di omessa pronuncia.

Per costante giurisprudenza (Sez. 2, 4 ottobre 2011, n. 20311; Sez. 1, 20 settembre 2013, n. 21612), ad integrare gli estremi del vizio di omessa pronuncia non basta la mancanza di un'espressa statuizione del giudice, ma è necessario che sia stato completamente omesso il

provvedimento che si palesa indispensabile alla soluzione del caso concreto: ciò non si verifica quando la decisione adottata comporti la reiezione della pretesa fatta valere dalla parte, anche se manchi in proposito una specifica argomentazione, dovendo ravvisarsi una statuizione implicita di rigetto quando la pretesa avanzata col capo di domanda non espressamente esaminato risulti incompatibile con l'impostazione logico-giuridica della pronuncia. Nella specie è ravvisabile una statuizione implicita di rigetto delle altre voci risarcitorie, ipotesi che esula dall'ambito di applicazione dell'art. 112 c.p.c.

Con il secondo motivo di ricorso incidentale si denuncia l'insufficiente, illogica e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Lamenta la Paziente che i giudici di merito avrebbero limitato il danno risarcibile esclusivamente a quello patito in costanza del rapporto di locazione con la Eurodesignpunto 2, assumendo che potessero essere presi in considerazione i soli danni che si sono generati nell'immediatezza dei fatti di causa. La sentenza a tal proposito rilevava che, solo per tale contratto andava essere riconosciuto il risarcimento, trattandosi di una locazione che era iniziata nel 1992 e quindi prima della chiusura del cancello avvenuta nel 1993.

Quanto alla successiva locazione dell'appartamento avvenuta nel novembre del 1995, nonché in ordine alle successive locazioni, rilevava la sentenza impugnata che non sarebbe configurabile alcun pregiudizio in quanto i conduttori erano in grado di rendersi conto delle difficoltà di accesso, avendo visitato l'immobile e ritenuto la cosa consegnatagli comunque adatta all'uso convenuto.



Sostiene la Paziente che tale limitazione sarebbe del tutto illogica e contraddittoria, essendosi trascurato il deprezzamento del valore commerciale locativo dell'immobile in conseguenza dell'azione illegittima del condominio.

Ebbene, reputa il Collegio che il motivo per come formulato miri surrettiziamente ad invocare una nuova rivalutazione dei fatti di causa.

Il giudice di merito con motivazione logica e coerente ha ritenuto di dover limitare il risarcimento dei danni alle sole vicende contrattuali relativa al contratto di locazione già in essere alla data dell'illegittima apposizione del cancello, evidenziando che, per le locazioni concluse in seguito, nulla poteva essere richiesto, trattandosi di rapporti conclusi allorché i nuovi inquilini avevano avuto modo di riscontrare in precedenza quale fosse l'effettiva situazione dei luoghi.

In tal senso, ed in risposta anche alle deduzioni del ricorrente secondo cui la Corte distrettuale avrebbe riconosciuto il diritto al risarcimento del danno pur in presenza di una situazione di evidente morosità dell'inquilino, si è sostenuto che solo il primo conduttore poteva legittimamente dolersi nei confronti della locatrice dell'immutazione della situazione di accesso al fabbricato, laddove gli altri conduttori avevano avuto piena contezza della situazione di chiusura del cancello nelle ore pomeridiane.

In tal senso, ed in maniera coerente con tale assunto, si è quindi escluso il diritto al risarcimento del danno per le rimostranze del successivo inquilino della Paziente, dovendosi altresì escludere un diverso pregiudizio, quale l'aver dovuto concludere una nuova locazione per un canone inferiore, posto che, una volta risolto consensualmente il primo contratto di locazione con la Eurodesignpunto2, è stato stipulato un secondo contratto con la IPR

S.r.l. che prevedeva un canone di importo identico al precedente, e dal cui pagamento il giudice di appello ha condivisibilmente ritenuto che non fosse possibile sottrarsi, stante la consapevolezza dell'inquilino della condizione del bene.

Alcuna censura appare poi configurabile in ordine al mancato riconoscimento del danno morale (esulando la fattispecie in maniera evidente dalle ipotesi che secondo la giurisprudenza delle Sezioni Unite- cfr. Cass. S.U. n. 26972/2008 – legittimano il ristoro del danno non patrimoniale), nonché al mancato risarcimento del danno derivante dal deprezzamento dell'immobile (non dovendosi trascurare che la medesima sentenza impugnata ha accertato il buon diritto dei condomini di via Locchi n. 9 ad ottenere la collocazione di un citofono o di altro dispositivo automatico di apertura, i quali una volta installati assicureranno il ripristino delle modalità di fruizione del bene, nonché il fatto che, nelle more del giudizio, è stato ripristinato l'accesso da via Locchi, che pertanto permette ad eventuali visitatori di raggiungere l'immobile della Paziente anche nelle ore di chiusura del cancello posto all'ingresso da via Parioli).

Atteso il rigetto del ricorso principale e del ricorso incidentale, ricorre una situazione di reciproca soccombenza che legittima l'integrale compensazione delle spese della presente fase.

PQM

La Corte rigetta il ricorso principale ed il ricorso incidentale e compensa integralmente le spese del giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 1 marzo 2016.