

**N. R.G. 2022/5460**



**TRIBUNALE ORDINARIO di XXXXX**

02 Seconda sezione CIVILE

Nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. **5460/2022** promosso da:

**XXXXX**

RICORRENTE/I

contro

**XXXXX XXXXX**

RESISTENTE/I

Il Giudice dott.ssa Daniela Bonacchi,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza dell' 08/09/2022,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Con ricorso ex art. 700 c.p.c. il Condominio di Via XXXXX n. 3 XXXXX allegava che in data 12.10.2021 l'assemblea ordinaria aveva deliberato, all'unanimità dei partecipanti (14 condomini su 23, pari a 624 millesimi), l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione – con appalto alla Ditta XXXXX s.r.l. – di rifacimento delle facciate, dei balconi, dei lastrici e del vano scala, con ecobonus 110% e bonus facciate 90% (deliberazione mai impugnata da alcuno dei condomini). In data 28.10.2021 era dunque stato sottoscritto contratto di appalto con la ditta appaltatrice, con previsione della cessione del credito d'imposta a quest'ultima per gli importi ammessi ai bonus fiscali. Nel suddetto contratto era stato, altresì, previsto che, in caso di mancato riconoscimento delle detrazioni fiscali, il committente sarebbe rimasto debitore dell'appaltatore per la somma che avrebbe dovuto essere corrisposta sotto forma di cessione del credito.

In data 09.11.2021, in sede di sopralluogo, il direttore dei lavori Arch. XXXXX aveva illustrato al sig. XXXXX XXXXX, proprietario dell'unità ad uso non abitativo posta al piano seminterrato e dotata di due resedi (l'uno tergaie con accesso carrabile tramite rampa



collocata sul lato sinistro dell'edificio condominiale e con accesso diretto all'ingresso del locale magazzino, l'altro collocato sul lato destro del fabbricato e con accesso tramite rampa di scale al locale seminterrato), le modalità con cui sarebbero stati progressivamente installati, nella sua proprietà, i ponteggi necessari per l'esecuzione dei lavori in modo da salvaguardare l'ingresso nel resede e l'agibilità dello stesso.

In data 29.03.2022, al momento del montaggio dei ponteggi sulla facciata laterale da parte della Ditta XXXXX, cui era stata subappaltata l'installazione dei medesimi, il sig. XXXXX ne aveva richiesto, tuttavia, l'immediata rimozione, non essendogli permesso il passaggio carrabile a causa del notevole ingombro.

Il ricorrente, pertanto, agiva in giudizio, chiedendo che il Tribunale ordinasse al sig. XXXXX di consentire l'installazione dei ponteggi nel resede di sua proprietà. In particolare, allegava, in punto di *fumus*, che il resistente era obbligato a consentire tale montaggio non solo ai sensi dell'art. 843 c.c., sussistendone i requisiti, ma anche ai sensi dell'art. 1137, I comma, c.c., essendo le deliberazioni prese dall'assemblea a maggioranza degli intervenuti obbligatorie per tutti i condomini, e, in punto di *periculum*, il grave danno conseguente all'eventuale non esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti.

Il resistente si costituiva in giudizio, contestando quanto *ex adverso* allegato.

In particolare deduceva che per svolgere la propria attività, a causa della tipologia dei materiali utilizzati (particolari di carrozzeria e meccanica di veicoli d'epoca), era solito utilizzare come mezzo di trasporto un furgone di mt. 5,899 in lunghezza e mt. 1,899 in larghezza: ebbene, solo con grandissima difficoltà riusciva a percorrere la rampa carrabile con i ponteggi montati – avendo gli stessi un ingombro in larghezza di circa 40-50 cm. – nonostante gli fosse stata assicurata l'agibilità del resede tramite l'installazione degli impalcati all'altezza del primo piano fuori terra del fabbricato (assicurazione poi trascritta nel contratto di appalto al cap. II, art. 3 “obblighi dell'appaltatore”).

Precisava, inoltre, di avere un solo accesso carrabile diretto al magazzino, ossia quello dal resede tergale, e che per lo stesso era alquanto difficoltoso accedere dal diverso accesso tramite rampa di scale a causa di problemi di deambulazione conseguenti a un intervento chirurgico.

Il sig. XXXXX, pertanto, non si opponeva all'installazione di un ponteggio laterale conforme a quanto gli era stato assicurato, bensì alla ripresa dei lavori con le modalità con cui erano stati avviati.



La causa veniva istruita mediante l'acquisizione di documenti prodotti dalle parti; quindi, all'udienza del 08.09.2022, il Giudice tratteneva la causa in riserva.

\*\*\*\*\*

Il ricorso è fondato e deve essere accolto.

Nel caso in esame, infatti, sussistono i presupposti richiesti dall'art. 700 c.p.c. per l'accoglimento del ricorso: il *fumus bonis iuris*, ossia la verosimile esistenza del diritto vantato, il *periculum in mora*, ossia il pregiudizio imminente e irreparabile conseguente al trascorrere del tempo occorrente per far valere il diritto in via ordinaria, e l'inesistenza di un altro provvedimento cautelare tipico utilizzabile per tutelare la situazione giuridica soggettiva vantata.

Per quanto riguarda il requisito del *fumus*, l'art. 843 c.c. dispone che "*il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune*". Tale norma trova applicazione nel caso in esame, trattandosi di disposizione di carattere generale – e dunque applicabile anche alla materia condominiale (v. *Cass. civ., Sez. II, n. 685 del 16/01/2006*) – e sussistendone i requisiti, in particolare quello della "necessità". Secondo quanto chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, infatti, il suddetto concetto deve essere riferito non all'opera che si intende realizzare, bensì al passaggio/transito nel senso che "*l'utilizzazione del fondo del vicino – o del condomino – non è consentita ove sia comunque possibile eseguire i lavori sul fondo stesso di chi intende intraprenderli, oppure su quello di un terzo, con minore suo sacrificio*" (*Cass. civ., Sez. II, n. 18555 del 30/06/2021*; v. anche *Cass. civ. n. 7768 del 05/04/2011*, *Cass. civ. n. 28234 del 26/11/2008*). Ebbene, nel caso di specie, difetta, perché non provata, una soluzione alternativa per l'esecuzione dei lavori di rifacimento delle facciate laterali, dovendo i ponteggi essere obbligatoriamente installati a ridosso delle stesse e dunque nel resede di proprietà del resistente, come risulta dallo stato dei luoghi.

A ciò si aggiunga il fatto che, ai sensi degli artt. 1136 e 1137, I comma, c.c. le delibere assembleari, approvate a maggioranza degli intervenuti (i quali devono rappresentare in millesimi almeno la metà del valore dell'edificio), sono obbligatorie per tutti i condomini e dunque anche per il sig. XXXXX, il quale, peraltro, non ha mai impugnato la delibera incriminata.

Quanto al *periculum in mora*, anch'esso appare configurabile.



I lavori di manutenzione straordinaria approvati dall'assemblea condominiale, infatti, saranno eseguiti beneficiando dei bonus fiscali (con cessione del credito) approntati dal Governo italiano, per usufruire dei quali è necessario rispettare precise scadenze temporali. In particolare, i lavori soggetti a superbonus 110 % (installazione cappotto facciate laterali, facciata lato Via XXXXX e tetto) dovranno essere ultimati entro il 31/12/2023, mentre quelli soggetti al bonus facciate 90% entro il 31/12/2022, avendo il Condominio già corrisposto il residuo 10% entro il 31/12/2021.

Il trascorrere, dunque, del tempo necessario per agire in via ordinaria comporterebbe la perdita per il Condominio della possibilità di avvalersi dei suddetti benefici fiscali, con conseguente grave danno per le casse dello stesso, nonché per il medesimo sig. XXXXX proprio in quanto condomino. Invero, l'art. 8 del contratto di appalto stipulato con la Ditta XXXXX s.r.l. prevede che *“qualora per inadempimento da parte del Committente o per difetto dei requisiti di legge, non fossero riconosciute le detrazioni di cui all'art. 14 del Decreto Legge 4 giugno 2013, n. 63 e ss. mm. o, comunque, non si perfezionasse la cessione del relativo credito, il Committente rimarrà debitore dell'Appaltatore per la porzione di corrispettivo che avrebbe dovuto essere corrisposta sotto forma di cessione del credito. Tali somme dovranno essere versate dal Committente in favore dell'appaltatore, entro e non oltre il 31/12/2021”*.

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte, dunque, il sig. XXXXX è obbligato a consentire l'accesso e il passaggio nella sua proprietà per l'esecuzione dei lavori deliberati all'unanimità dall'assemblea condominiale e, in particolare, il montaggio dei ponteggi sulla rampa carrabile di cui è proprietario. Nell'ottica, però, di un equo temperamento dei diversi e opposti interessi in gioco, i ponteggi dovranno essere installati in maniera tale da consentire il passaggio del veicolo del resistente e per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata laterale (sinistra) prospiciente la suddetta rampa così da non arrecare un eccessivo e grave pregiudizio allo stesso.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

### **P.Q.M.**

ACCOGLIE il ricorso e, per l'effetto, ORDINA al sig. XXXXX XXXXX di consentire immediatamente il montaggio dei ponteggi nel resede di sua proprietà, ponteggi che dovranno essere installati per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori alla



facciata laterale, posta sulla sinistra del fabbricato condominiale e prospiciente la rampa carrabile, e in maniera tale da consentire a quest'ultimo il passaggio con l'automezzo per accedere al resede di sua proprietà.

CONDANNA la parte resistente alla refusione in favore della ricorrente delle spese di lite per compensi 3.645,00 euro ed in Euro 286,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario spese generali 15%, IVA e CAP come per legge.

Si comunichi.

XXXXX, 15 settembre 2022

Il Giudice

dott.ssa Daniela Bonacchi



