

N. R.G. 3082/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI FERRARA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Marianna Cocca
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. **3082/2015**, promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ elettivamente domiciliato presso il difensore avv. ██████████

ATTORE/I

contro

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e
dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato presso il difensore avv. ██████████

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La signora ██████████ ha convenuto in giudizio il signor ██████████, chiedendo di accertare e dichiarare che la porzione di terreno identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda, al foglio ██████████ particella ██████████ sub 3 e sub 4, è di proprietà della Sig.ra ██████████ al 50% e per l'altro 50% del Sig. ██████████; accertare e dichiarare che il signor ██████████ in violazione delle norma sul diritto di comunione, ha occupato abusivamente la porzione di terreno in comproprietà con l'attrice attraverso il deposito di manufatti descritti in narrativa; per l'effetto condannare il Sig. ██████████ a compiere le operazioni di ripristino dello stato dei luoghi e quindi ad eseguire tutti i lavori necessari a rimuovere ogni ostacolo che impedisca alla comproprietaria signora ██████████ il godimento e l'utilizzo del terreno comune come

individuato, nonché la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e adeguamento degli impianti tecnologici della proprietà dell'attrice, asportando tutti i manufatti e suppellettili ivi presenti, nonché in ogni caso condannare il convenuto al risarcimento del danno subito da parte attrice, nella misura che risulterà dovuta secondo giustizia a tale titolo. Con vittoria di spese, competenze, spese generali al 15% e rimborso spese di mediazione pari ad euro 58,60.

Il signor [REDACTED] si è costituito, chiedendo, rigettata ogni richiesta ed eccezione avversaria, respinga tutte le domande formulate dalla parte attrice, poiché infondate, sia in fatto che in diritto.

Entrambe le parti hanno chiesto la vittoria delle spese di lite.

Istruita la causa mediante l'espletamento di istruttoria orale e di una c.t.u., è stata trattenuta in decisione all'udienza del 4/10/2017.

L'assetto dei luoghi, per come emerge dai documenti in atti e dall'istruttoria svolta, è il seguente.

[REDACTED] è proprietaria di una porzione di immobile cielo-terra ad uso civile abitazione sito in Comune di Ferrara, località Vigarano Mainarda, via [REDACTED], censito al C.F., Fg [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2, mentre in confine/aderenza a tale fabbricato è situata altra porzione di immobile cielo-terra di proprietà di parte convenuta [REDACTED], sita in località Vigarano Mainarda (FE), via [REDACTED], censito al C.F., Fg [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1.

Secondo quanto confermato dal consulente tecnico nominato dott.ssa [REDACTED], che questo giudice ritiene di dover integralmente richiamare e condividere in quanto immuni da vizi logici e suffragati da opportuni richiami alle analisi svolte, la porzione di terreno identificata al Fg [REDACTED] particella [REDACTED] sub.4 è in comproprietà tra [REDACTED] ed [REDACTED].

Si precisa che il c.t.u. più volte cita la particella come identificata dalla "part. 41", ma è evidente che trattasi di errore materiale, dovendosi leggere "part..412".

Il c.t.u. non fa riferimento al sub. 3 del medesimo mappale 412, di cui pure parte attrice chiede di accertare la comproprietà, sebbene al primo punto dell'atto di citazione la [REDACTED] si affermi esclusiva titolare del sub. 3; nessuna osservazione è svolta sul punto dal c.t.p. di parte attrice, né la comproprietà del sub. 3 è provata in altro modo, posto che neppure nell'atto di donazione della nuda proprietà a Rogito Notaio [REDACTED] in data 6 Maggio 2005 n. Rep.42713/22855, trascritto a Ferrara il 3 Giugno 2005 ai nn. R.P.6764 – R.G.12298 (doc. 1 di parte attrice) risulta inclusa nella comproprietà la particella identificata al fg.28, part. 412 sub. 3, ma solo il sub. 4.

Nulla ha osservato o rilevato parte convenuta.

Deve dunque ritenersi che l'area comune sia stata compiutamente identificata dal c.t.u. nel solo sub. 4.

L'attrice lamenta che, sin dall'anno 2009, [REDACTED] non le consente l'utilizzo di tale area comune, avendola ostruita mediante deposito di attrezzi agricoli, cassoni in legno, materiali di risulta,

intralciando il diritto di godimento dell'area, l'esercizio di transito e impedendo a parte attrice di realizzare i necessari lavori agli impianti tecnologici (acqua e gas).

Va osservato che, ai sensi dell'art. 1102 c.c., non sussiste un generale principio di par condicio tra i proprietari perché le posizioni dei singoli compartecipi sono *naturaliter* tra loro differenziate e tali possono rimanere, senza che ciò comporti disparità di trattamento. La nozione di pari uso della cosa comune che ogni compartecipe, nell'utilizzare la cosa medesima, deve consentire agli altri non va intesa nel senso di uso identico, perché l'identità nello spazio o addirittura nel tempo potrebbe importare il divieto per ogni condomino di fare della cosa comune un uso particolare e a proprio esclusivo vantaggio; ne deriva che, per stabilire se l'uso più intenso da parte di un condomino venga ad alterare il rapporto di equilibrio fra i partecipanti al condominio (e perciò da ritenersi non consentito a norma dell'art. 1102), non deve aversi riguardo all'uso fatto in concreto di detta cosa da altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno: in una materia nella quale è consentita la massima espansione dell'uso, lo sfruttamento esclusivo del bene, da parte del singolo, che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri, non è riconducibile alla facoltà di ciascun condomino di trarre dal bene comune la più intensa utilizzazione, ma ne integra un uso illegittimo, in quanto il principio di solidarietà, cui devono essere informati i rapporti condominiali, richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (cfr. Cass., Sez. Seconda, Sentenza n. 17208 del 24/06/2008).

La signora [REDACTED] chiede che il sig. [REDACTED] sia condannato a compiere le operazioni di ripristino dello stato dei luoghi e quindi ad eseguire tutti i lavori necessari a rimuovere ogni ostacolo che impedisca alla comproprietaria il godimento e l'utilizzo del terreno comune come individuato, nonché la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e adeguamento degli impianti tecnologici della proprietà dell'attrice.

Quanto all'asporto dei materiali presenti, dall'istruttoria svolta, non è risultata la presenza attuale di materiali che ostruiscano il passaggio comune.

Non v'è dubbio che nel passato, ed almeno fino al 2014, [REDACTED] abbia effettivamente collocato, anche per lunghi periodi, materiali quali cassoni in legno colmi di ghiaia ad uso paracarro e diversi materiali di risulta: la circostanza risulta dalle dichiarazioni del teste [REDACTED] che ha visitato l'area in qualità di tecnico dal 2012 e sino al 2014.

Essa è confermata inoltre dai verbali dei Carabinieri di Vigarano Mainarda, più volte intervenuti sin dall'anno 2009: lo stato dei luoghi constatato risulta documentato dalle fotografie allegate alle relazioni.

Non può dirsi raggiunta invece la prova che la situazione sia ancora quella documentata nelle foto:



l'unico ad aver confermato la circostanza è il sig. [REDACTED], coniuge di [REDACTED]

Ad ogni modo, la c.t.u. ha chiarito che *“al momento del sopralluogo tale corte/passaggio comune risulta libero da oggetti o altro materiale, eccetto per la parte finale dove si rilevano numero un cassone di legno con all'interno tubi di plastica, un barile di plastica, un cassone di legno rotto con all'interno stabilizzato e tre matasse di tubi di plastica per l'irrigazione”*.

La condizione attuale non appare dunque caratterizzata da una impossibilità per la signora [REDACTED] di godere, genericamente, della cosa comune. Conseguentemente, nessuna statuizione di condanna può emettersi nei confronti di [REDACTED] su tale specifico punto, posto che attualmente non vi è alcun intralcio al godimento del cortile comune.

Diverso discorso va fatto circa il diritto dell'attrice ad utilizzare l'area comune per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e adeguamento degli impianti tecnologici della proprietà dell'attrice.

Sul punto è provato che il convenuto ha ostacolato tale modalità di utilizzo del cortile: il convenuto ha, nel marzo del 2015, interrotto i lavori intrapresi sull'area comune dall'impresa edile di [REDACTED] e da quella di [REDACTED] interponendosi anche fisicamente tra la macchina operatrice e la sede di scavo.

La circostanza è stata confermata dal teste [REDACTED] il quale ha chiarito la dinamica dell'attività posta in essere dal convenuto: *“quella mattina eravamo sul luogo io, come direttore dei lavori e lo scavatore. Il signor [REDACTED] si è posizionato con una sedia davanti a noi impedendoci di scavare in una direzione, che indicava come quella dove non scavare. Quando abbiamo girato lo scavatore per scavare in altra direzione, ha però impedito sedendosi nuovamente davanti”*.

La circostanza è stata peraltro confermata, nella sostanza, anche dal [REDACTED] in sede di interrogatorio formale. Anche le missive in atti confermano che il sig. [REDACTED] si oppone allo svolgimento dei lavori di sistemazione dell'impianto idrico e del gas, che l'attrice chiede di effettuare, con l'inevitabile passaggio delle condutture sulla proprietà comune.

Va chiarito che, a differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la consistenza (materiale) o alterano la destinazione (funzionale) delle parti comuni - le modifiche alle parti comuni, contemplate dall'art. 1102 cod. civ., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese al fine di conseguire un uso più intenso della cosa comune, sempre che non alterino la destinazione e non Impediscono l'altrui pari uso. La distinzione tra modifica ed innovazione, dunque, oggettivamente si ricollega all'entità e alla qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza materiale e sulla destinazione funzionale della cosa comune e, soggettivamente, si riconduce all'interesse modificazione materiale che altera l'entità sostanziale o muta la destinazione originaria. Mentre l'innovazione necessiterebbe del consenso del comproprietario, le modifiche,

apportate dal singolo condomino nel proprio interesse, le quali mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e lasciano immutata la consistenza o la destinazione, non necessitano del consenso del comproprietario.

Occorre quindi chiarire se i lavori che [REDACTED] chiede di svolgere siano un'innovazione o una modifica.

La situazione degli impianti è stata descritta dal c.t.u.

Quanto alle condutture idriche, il pozzetto contatori di parte attrice e convenuta è stato dismesso ed è stato installato un nuovo pozzetto di allaccio alla rete pubblica idrica con due contatori dal quale partono le tubazioni dell'acqua di parte attrice e convenuta. In particolare, le tubature dell'acqua di parte attrice allo stato attuale partono dal nuovo pozzetto acqua di allaccio alla rete idrica pubblica situato sulla corte/passaggio comune e sono costituite da due tubazioni in polietilene posizionate all'esterno del terreno in condizioni provvisorie (all. 1 alla c.t.u.: fotografie n. 7-11), a parere del c.t.u. non conformi alle norme tecniche. Chiarisce il c.t.u. che allo stato attuale la modalità più comoda per apportare le modifiche risulta quella esistente, peraltro già autorizzata dal Comune ed identica a quella realizzata dal convenuto per il proprio impianto; infatti il c.t.u. ha chiarito che la tubazione dell'acqua di parte convenuta dal contatore al fabbricato è posata interrata.

Quanto alle tubature del gas, i contatori del gas di parte attrice e convenuta sono situati in un vano porta-contatori comune, all'interno della corte esclusiva di proprietà di parte convenuta. La tubatura dal contatore fino all'ingresso del fabbricato è posata interrata e non è nota la data di installazione.

Il convenuto non ha contestato che il percorso delle condutture del gas sia sempre stato quello, posto che ciò che contesta è che i lavori non costituiscano un aggravamento dell'uso della parte comune rispetto allo stato attuale. È lo stesso convenuto che si difende, sin dalla comparsa di costituzione e risposta, allegando di non volere acconsentire ad aggravamenti delle servitù esistenti, così di fatto non contestando la loro esistenza.

Deve pertanto ritenersi incontestata la condizione dell'impianto come attualmente si presenta, cioè con contatore situato nella proprietà di [REDACTED], gravata quindi da servitù, e conduttura interrata.

Quanto alla necessità del riammodernamento della conduttura, il c.t.u. non si è pronunciata sul punto, rilevando che le verifiche vengono effettuate da ditte idrauliche specializzate mediante controlli visivi e strumentali. La necessità di una revisione dell'impianto è suffragata dalla ctp in atti, non specificamente contestata dal convenuto.

Ciò che occorre verificare è se i lavori di ammodernamento della conduttura del gas e quelli di interrimento della condotta idrica costituiscano una modifica oppure una innovazione che richiede il consenso dell'altro comunista.



Orbene, appare evidente come, indiscussa la proprietà comune del cortile oggetto di causa, va riconosciuto il diritto di [REDACTED] a collocare nel sottosuolo del cortile, a propria cura e spese, le tubature interrate destinate all'allaccio alla rete idrica, trattandosi di esercizio legittimo del suo diritto, in conformità all'art. 1102 c.c., non limitando né condizionando l'esercizio di analogo diritto da parte dell'altro comproprietario, [REDACTED], che anzi già gode di tubature idriche interrate che parimenti transitano nella parte comune.

Il principio è stato di recente chiarito dalla Suprema Corte: *"il comproprietario di un cortile può porre nel sottosuolo tubature per lo scarico fognario e l'allacciamento del gas a vantaggio della propria unità immobiliare, trattandosi di un uso conforme all'art. 1102 c.c., in quanto non limita, né condiziona, l'analogo uso degli altri comunisti"*. (Cass., Sez. Seconda, Sentenza n. 18661 del 22/09/2015).

Analogo discorso va fatto per le condutture del gas, a nulla rilevando che il contatore si trovi nell'area di proprietà del convenuto, posto che in ogni caso la messa in sicurezza delle condutture del gas – nel percorso esistente – non costituisce aggravamento della servitù, in ossequio all'insegnamento della Cassazione, che è orientata nel senso che l'adeguamento delle modalità a sopravvenute esigenze igienico-sanitarie (e quindi anche di sicurezza) non determina un aggravamento della servitù medesima, ex art. 1067 c.c.: gli *"adminicula servitutis"*, quali facoltà accessorie al diritto cui ineriscono, hanno funzione strumentale derivata rispetto ad esso e possono variare nel tempo in rapporto alle esigenze concrete del suo esercizio, senza ripercuotersi sul vincolo o sulle modalità di attuazione della servitù (arg. da Cass., Sez. Seconda, Sentenza n. 2643 del 10/02/2016).

Va dunque accertato il diritto dell'attrice [REDACTED], quale comproprietaria della porzione di terreno identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda, al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 4, di utilizzare il bene comune attraversando il cortile con tubature idriche interrate con il medesimo percorso delle attuali ed effettuando lavori di messa a norma delle attuali condutture del gas metano, il tutto a propria cura e spese, non essendo tali opere idonee ad incidere sulla consistenza materiale e sulla destinazione funzionale della cosa comune e il diritto di uso della cosa spettante all'altro comunista, poiché, effettuati i lavori, il cortile verrebbe esattamente ripristinato.

Quanto al risarcimento richiesto dall'attrice per l'uso esclusivo dell'area da parte di [REDACTED], la domanda va rigettata, non risultando provata la durata dell'ostruzione e la circostanza che fosse impedito l'uso da parte dell'attrice: manca inoltre ogni allegazione e prova circa il danno subito. La parte danneggiata ha l'onere di provare tutti gli elementi, oggettivo e soggettivo, della fattispecie dannosa. (cfr., da ultimo, Cass., Sez. Terza, Sentenza n. 3003 del 28/02/2012, Rv. 621538). L'attrice doveva provare non solo il fatto all'origine dei danni, la sua natura, dolosa o colposa, nonché il nesso



causale., ma anche l'esistenza degli stessi in relazione al diritto soggettivo eventualmente lesa. Peraltro, anche in ordine al *quantum*, la domanda appare totalmente carente, posto che l'attrice si limita a domandare una liquidazione secondo giustizia, mentre la Suprema Corte ha chiarito che *"la liquidazione in via equitativa del danno postula, in primo luogo, il concreto accertamento dell'ontologica esistenza di un pregiudizio risarcibile, il cui onere probatorio ricade sul danneggiato e non può essere assolto dimostrando semplicemente che l'illecito ha soppresso una cosa determinata, se non si provi, altresì, che essa fosse suscettibile di sfruttamento economico, e, in secondo luogo, il preventivo accertamento che l'impossibilità o l'estrema difficoltà di una stima esatta del danno stesso dipenda da fattori oggettivi e non dalla negligenza della parte danneggiata nell'allegarne e dimostrarne gli elementi dai quali desumerne l'entità"*. (Cass., Ordinanza n. 4534 del 22/02/2017).

La soccombenza dell'attrice con riferimento alla domanda risarcitoria impongono di compensare per metà le spese di lite e per intero le spese di c.t.u..

Per la restante parte, e spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo, tenuto conto, per quanto riguarda i compensi professionali, dei parametri previsti dal D.M. 55/2014, alla luce dell'attività complessivamente svolta e dello scaglione di riferimento (già applicata la compensazione per metà: euro 800,00 per fase di studio, euro 500,00 per fase introduttiva, euro 850,00 per fase istruttoria, euro 1.350,00 per fase decisoria).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) accerta che [REDACTED] e [REDACTED] sono comproprietari, per la quota del 50 % ciascuno della porzione di terreno identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda (FE), al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 4;
- 2) accerta il diritto di [REDACTED] di utilizzare l'area comune comune attraversando il cortile con tubature idriche interrate con il medesimo percorso delle attuali ed effettuando lavori di messa a norma delle attuali condutture del gas metano, il tutto a propria cura e spese;
- 3) dichiara tenuto e condanna [REDACTED] a consentire ad [REDACTED] la fruizione dell'area al fine di effettuare i lavori di cui al punto 2);
- 4) rigetta nel resto la domanda;
- 5) dichiara tenuto e condanna [REDACTED] alla rifusione in favore di [REDACTED]



della metà delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 272,50 per esborsi ed euro 3.500,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15%, IVA e c.p.a. con aliquote di legge e se dovute;

- 6) compensa nella misura della metà le spese di lite;
- 7) compensa integralmente le spese di c.t.u.

Ferrara, 19 marzo 2018

Il Giudice
Marianna Cocca

