

N. R.G. 136/2018



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice Unico, dott. Marco Vittoria,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 136/2018 promossa da:

[REDACTED]

rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

con domicilio eletto presso lo studio del difensore in [REDACTED]  
giusta procura in atti,

ATTORI APPELLANTI;

contro

CONDOMINIO [REDACTED]

rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]

con domicilio eletto presso lo studio del difensore in [REDACTED]  
giusta procura in atti

CONVENUTO/APPELLATO.

CONCLUSIONI

All'udienza del 26.06.2019, le parti hanno concluso come da rispettivi atti introduttivi.



## Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

La questione (solo apparentemente banale) introdotta dall'odierno giudizio di Appello vive e si esaurisce nel comprendere se il condomino – che risulti, in concreto, pregiudicato da una delibera condominiale (non impugnata) che abbia deciso lavori (seppure utili anche per lui) di consolidamento statico – abbia o meno il diritto di vedersi ristorato il pregiudizio riconducibile alla riduzione delle facoltà di uso e godimento del box auto su cui hanno insistito le strutture portanti delle impalcature (utilizzate dalla ditta esecutrice dei lavori).

Per giustificare la risposta affermativa al quesito, la difesa degli appellanti ha invocato il principio affermato da C. n. 25292/15.

In quella sede, la Corte ha affermato che *«la responsabilità per fatto lecito dannoso non ha carattere eccezionale poiché l'espressione «ordinamento giuridico» che accompagna, nell'art. 1173 c.c., il riferimento alla terza specie di fonti delle obbligazioni, ossia quelle che derivano «da ogni altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico», non si risolve in una mera indicazione riassuntiva di un elenco chiuso costituito da tutte le altre fonti nominate (diverse dal contratto o dal fatto illecito), ma consente un'apertura all'analogia, ovvero alla possibilità che taluni accadimenti, ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge, siano ritenuti idonei alla produzione di obbligazioni alla luce dei principi e dei criteri desumibili dall'ordinamento considerato nella sua interezza, complessità ed evoluzione»*.

La S.C. ha quindi ritenuto che la sentenza impugnata avesse fatto corretta applicazione di tale principio riconoscendo, *pur in difetto di un'espressa previsione normativa*, un indennizzo in favore del condomino la cui proprietà esclusiva era stata menomata per effetto dell'opera di consolidamento delle strutture portanti dell'edificio condominiale pericolante, eseguita dal condominio in ottemperanza ad un'ordinanza sindacale.

Come si evince dalla parte motiva, il caso concerneva *«[un] opera di consolidamento delle strutture portanti dell'edificio condominiale - eseguita dal condominio in ottemperanza ad un'ordinanza sindacale emanata per la tutela della pubblica incolumità a fronte del pericolo di crollo del fabbricato – [che aveva] determinato un pregiudizio della proprietà esclusiva del singolo condomino, sotto il profilo della riduzione della superficie e della cubatura fruibile del suo fondo a piano terra, adibito ad autorimessa»*, sì che fu ritenuto legittimo imporre *«un obbligo indennitario per il sacrificio imposto, nell'interesse della collettività condominiale, al diritto dominicale del comunista»*.

In quella occasione, dunque,

- i lavori furono eseguiti in forza di un'ordinanza di pubblica sicurezza, non eludibile;
- imposero un sacrificio di carattere definitivo ed irreversibile tradottosi in una riduzione della superficie e della cubatura.



Messa, tuttavia, di canto la ricostruzione proposta (in quell'occasione) dalla Corte, che ha invocato il principio di atipicità delle obbligazioni, senza puntualizzare le ragioni che giustificerebbero la nascita di un contatto sociale qualificato<sup>1</sup>, deve ritenersi che la risposta al quesito sia da rinvenire nelle norme, locali, che approntano la disciplina dei rapporti di vicinato.

Escluso che una qualche indicazione possa provenire dall'art. 2045 c.c. – e per la semplice ragione che la delibera condominiale non traduce una condotta qualificabile in termini di 'evento dannoso ingiusto' né di 'atto illecito' (così come concepito dagli artt. 2043 ss. C.c.) – indicazioni maggiormente significative provengono dall'art. 843.

In particolare, l'art. 843 c.c. comunica inequivocabilmente che il proprietario di un fondo deve tollerare il passaggio che si renda necessario per costruire, riparare un muro, o altra opera propria o comune; un'indennità è dovuta nel caso in cui l'accesso cagioni un danno.

A fronte di tali indicazioni, ci si deve quindi chiedere se il silenzio del legislatore con riguardo alla ipotesi che concerne la posizione di [REDACTED] valga come tecnica di disciplina, così decretandone l'irrelevanza, o non sia piuttosto da intendere come una lacuna del diritto scritto, da integrare in via analogica.

Ora, nella misura in cui l'art. 843 c.c.

- (a) circoscrive l'attività consentita al mero passaggio<sup>2</sup>,
- (b) aggancia la facoltà di passaggio alla necessità di riparare un'opera dell'occupante (o a lui anche comune),
- (c) riconduce il diritto all'indennità esclusivamente al caso in cui un danno (*corpore corpori datum*), sia cagionato nel passaggio ed a motivo del passaggio, come tale dovendo intendersi il pregiudizio ulteriore e diverso dal passaggio cui il proprietario non può opporsi,
- (d) struttura una *limitazione della proprietà fondiaria, senza dar luogo a veri e propri rapporti di servitù*<sup>3</sup>

esso relega nell'area dell'irrelevante la pretesa degli appellanti, i quali non possono oggi pretendere un'indennità per un'attività resa necessaria per la conservazione della cosa comune, anche nel loro

<sup>1</sup> Rimane da chiedersi quali fossero le traiettorie sistemiche che giustificassero l'imposizione di un'indennità di esproprio al privato, che abbia occupato l'altrui fondo per ragioni necessitate. Per un criterio di distribuzione diverso v. art. 938 c.c. ove un meccanismo risarcitorio (calibrato con logica punitiva) all'ipotesi di occupazione (definitiva) di un fondo attiguo.

<sup>2</sup> Ci si può chiedere se il parametro della necessità riguardi l'opera ovvero il passaggio: ammesso che riguardi entrambi i termini utilizzati dalla norma, ci si troverà di fronte ad una forma di 'servitù' temporanea.

<sup>3</sup> V. n. 411 Rel. prel. Codice Civile.

E' possibile che tale impostazione patisca la rigidità del sistema dei diritti reali e, visibilmente, la struttura dogmatica nota sotto l'etichetta di 'tipicità dei diritti reali': si può però affermare che il legislatore avrebbe potuto (e non pare che abbia voluto) ridisegnare l'impianto tradizionale, ammettendo per l'ipotesi di cui all'art. 843 c.c. una regola che veicolasse una sorta di servitù coattiva (di carattere temporaneo).



interesse, alla quale, in ipotesi, non possono fare opposizione<sup>4</sup> (anche a prescindere dal fatto che abbiano o meno impugnato la relativa delibera assembleare).

Deve infatti ritenersi che il legislatore – allorquando è intervenuto a modificare il regime di disciplina del condominio – non abbia volutamente colmato il silenzio normativo che concerne la riduzione temporanea del valore d'uso e di godimento di un bene, in ragione di opere comuni necessarie, ritenendo sufficienti a governarne il rischio:

- la disciplina dei rapporti di vicinato tra proprietà contrapposte,
- il criterio della normale tollerabilità, già sancito all'art. 844<sup>5</sup> c.c., per definire il punto di equilibrio per il bilanciamento degli interessi contrapposti,
- il criterio della utilità, per una corretta (re)distribuzione degli oneri economici che derivino dall'esecuzione delle opere deliberate<sup>6</sup>.

In questa prospettiva, dunque, è possibile affermare che gli appellanti non possano vantare alcun diritto di tipo pecuniario, connesso alla indisponibilità della propria autorimessa, in quanto l'esecuzione dei lavori in un tempo ragionevolmente contenuto non determina una variazione dell'assetto dei limiti alla proprietà già previsti dal legislatore, che giustifichi il diritto ad indennizzo, né tantomeno ad un risarcimento.

Più che alla sentenza citata dagli appellanti dovrebbe dunque guardarsi alla più risalente pronuncia che sancì che *l'attività del condomino il quale, nel costruire un'opera insistente su terreno di sua proprietà esclusiva, abbia per breve tempo, durante l'esecuzione dell'opera di scavo per le fondazioni, invaso l'area del cortile comune, trova legittima giustificazione sulle Disposizioni contenute nell'art. 843 cod.civ. (C. n. 3032/67).*

E come in quell'occasione si negò il diritto all'indennizzo ai condomini, che avevano patito l'attività del singolo condominio, oggi deve negarsi ingresso alla pretesa azionata dai proprietari [redacted] che hanno patito un'attività (riparativa) del condominio che, pur precludendo l'accesso alla loro autorimessa, che non pare affatto abbia superato il limite della normale tollerabilità<sup>7</sup>.

Consegue il rigetto dell'appello.

Tanto premesso, occorre adesso affrontare il problema della regolamentazione delle spese di giudizio.

<sup>4</sup> E' questo elemento decisivo che rende inapplicabile l'art. 843 c.c. al caso di specie: l'art. 843 c.c. limita una facoltà del proprietario del fondo finitimo (la facoltà di impedire l'accesso del vicino), che non può essere trasferita al condomino che è tenuto a cooperare perché siano realizzate le opere comuni utili alla conservazione della cosa.

Anche ammettendo che si dia lacuna nel diritto scritto, difetta la simiglianza dei presupposti applicativi della fattispecie.

<sup>5</sup> Deve ritenersi che l'art. 844, da cui si ricava la distinzione tra immissioni lecite, immissioni illecite e immissioni tollerabili dietro indennizzo sia senz'altro applicabile anche ai rapporti condominiali, concernendo un conflitto nel quale è trascurabile il regime delle interrelazioni e delle interferenze intercorrenti tra comproprietari della cosa comune.

<sup>6</sup> E' possibile affermare che l'art. 1123.2 c.c. introduca un criterio in forza del quale il parametro dell'utilità valga non solo ad addossare le spese ai condomini che traggano beneficio dalle opere che debbono essere deliberate nel loro interesse, ma anche ad allievare la posizione del soggetto che, in ragione di quelle opere, patisca una riduzione delle facoltà di godimento dei propri beni individuali o delle cose comuni.

<sup>7</sup> Ad esempio, non vi è alcuna evidenza che il ponteggio potesse montarsi altrove senza aggravio per il condominio.



Sul punto, occorre precisare le direttrici che debbono guidare la relativa statuizione.

I condomini [REDACTED] hanno agito in giudizio, vantando un diritto, non riconosciuto dal giudice di prime cure, che li ha peraltro condannati ex art. 96 c.p.c.

Il ricorso all'impugnazione si è reso dunque necessario, sia per ribadire la propria convinzione circa le proprie ragioni, sia per sovvertire la condanna ex art. 96 c.p.c.

Mentre il primo motivo di appello non risulta fondato, il secondo risulta fondato: al di là di una certa irruenza dei modi della parte personalmente comparsa, a fronte di una materia tecnicamente complessa

- non vi è alcuna prova di un danno specifico patito dal condominio, utile ad una condanna ex art. 96, I co. c.p.c.,
- non vi è alcuna prova di un abuso dello strumento processuale, che si concretizzi in una distorsione di un diritto riconosciuto dalla Carta Costituzionale (art. 24 Cost.), che giustifichi una condanna ex art. 96, co. III c.p.c.

A fronte di tali indicazioni, si deve procedere a quella che, conclusivamente, si traduce in una compensazione parziale delle spese dei due gradi di giudizio, complessivamente intesi:

- la sentenza del Giudice di prime cure va tenuta ferma per la condanna alle spese del giudizio di primo grado;
- la sentenza del Giudice di Pace va riformata per quanto riguarda la condanna per lite temeraria, senz'altro eccessiva;
- vista la reciproca soccombenza, in questa sede di appello, le spese del secondo grado di giudizio possono essere integralmente compensate.

P. Q. M.

Il Tribunale di Parma,

definitivamente pronunciando nella causa civile n. 136/18 RG,

così decide:

accoglie l'appello per quanto di ragione,

in parziale riforma della sentenza n. 1479/17 del Giudice di Pace di Parma,

condanna gli appellanti alla rifusione delle spese di lite relative al primo grado di giudizio, liquidate come nella sentenza appellata;

riforma il capo di sentenza che prevede la condanna degli appellanti a norma dell'art. 96 c.p.c.





Sentenza n. 1671/2019 pubbl. il 13/12/2019  
RG n. 136/2018

compensa integralmente tra le parti le spese del secondo grado di giudizio;  
dichiara non dovute le somme versate in esecuzione dei capi di sentenza riformati.  
Parma, 13/12/2019

Il Giudice  
Dott. Marco Vittoria

