

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE X CIVILE
ORDINANZA

Nel procedimento ex art. 700 c.p.c. **R.G. 32150/2021** promosso

da

CONDOMINIO [REDACTED] C.F.
[REDACTED]

con l'avv. [REDACTED]

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO [REDACTED]

- resistente -

Il Giudice Designato, a scioglimento della riserva assunta in data 28.9.2021, letti gli atti ed i documenti di causa osserva quanto segue.

Il Condominio [REDACTED] in Milano ha promosso ricorso ex art. 700 c.p.c. al fine di sentir ordinare al confinante Condominio di [REDACTED] n. [REDACTED] la rimozione e potatura, a proprie cure e spese, del rampicante che invade la facciata del Condominio ricorrente prospiciente su via [REDACTED]

Nonostante la regolarità della notifica, perfezionatasi a mezzo PEC in data 2.8.2021 (e dunque entro il termine assegnato) all'indirizzo dell'Amministratore del Condominio resistente, quest'ultimo non si è costituito in giudizio, elemento del quale deve peraltro tenersi conto ai sensi dell'art. 116 c.p.c., unitamente alle altre risultanze probatorie agli atti.

Il ricorso in esame è fondato e deve pertanto essere accolto, anche alla luce della documentazione integrativa versata in atti dal ricorrente con nota di deposito telematico del 7.9.2021.

Quanto al *fumus boni iuris*, va anzitutto rilevato che l'assunto del Condominio ricorrente, secondo cui la parziale invasione della sua facciata da parte del



rampicante che ricopre interamente la facciata principale del Condominio resistente sarebbe di intralcio non solo all'esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata già deliberati, ma, prima ancora, alla stessa realizzazione del necessario ponteggio, è corroborato dalla dichiarazione della società appaltatrice [REDACTED] s.r.l. (v. allegati non numerati alla nota di deposito del 7.9.2021).

Tale circostanza è inoltre tecnicamente avvalorata dalla perizia giurata di parte a firma dell'architetto e agronomo dott. [REDACTED] (cfr. allegati alla nota di deposito del 7.9.2021), che ha appurato, anche mediante documentazione fotografica illustrativa, l'invasione della pianta rampicante presente sulla facciata principale del Condominio [REDACTED] sul prospetto del limitrofo Condominio ricorrente. Si tratta di una pianta botanicamente classificata *Parthenocissus* spp. appartenente alla famiglia delle Vitaceae, che prende il nome comune di vite americana. Il CTP dott. [REDACTED] ha anche descritto le caratteristiche di tale pianta, specificando che la stessa è dotata di rami spigolosi, che riescono a raggiungere in breve tempo, nel giro di qualche anno, lunghezze fino a 15-20 m, con diametro di 10/15 cm, così ricoprendo intere facciate di palazzi e abitazioni. I rami della c.d. vite americana hanno 5 o 8 braccia e hanno viticci terminanti con ventose, che permettono alla pianta di arrampicarsi sulle superfici. Da ciò deriva il danno alla facciata del Condominio ricorrente, che il dott. [REDACTED] individua nel fatto che, una volta staccata la parte della pianta ivi presente, le ventose dei viticci rimangono attaccate al prospetto, essendo perfettamente ancorate alla ruvidità dell'intonaco, tanto che è necessario il ripristino di quest'ultimo per l'eliminazione delle ventose.

Ma, ciò che appare ancor più importante ai fini degli emanandi richiesti provvedimenti di urgenza, il dott. [REDACTED] ha confermato l'impossibilità del montaggio dell'intera impalcatura da parte dell'Impresa appaltatrice, per i seguenti motivi:

- “1. Il ponteggio va montato in unico “pezzo” e non a “spezzoni”. Il montaggio dell'intera impalcatura risulta più sicuro dal punto di vista statico in quanto avrebbe più punti di ancoraggio/attacco al prospetto;*
- 2. materialmente, vista la poca distanza tra prospetto e ponteggio, lo stesso non si può montare con la presenza della pianta rampicante;*



3. *non si tratterebbe di eliminare i semplici “tralci di secondo e terzo ordine” (non sarebbe quello il problema) piuttosto l’eliminazione degli interi tronchi che si affacciano sul prospetto del Condominio di [REDACTED]”*

Il dott. [REDACTED] ha quindi illustrato con foto esplicative come sia necessario che il ponteggio venga montato e fissato al prospetto e come ciò non sia possibile con la presenza di tronchi e tralci della pianta rampicante, che riducono considerevolmente lo spazio materiale per poter montare il ponteggio.

In definitiva, ad avviso del dott. [REDACTED] per eliminare i tronchi e tralci presenti sulla facciata del Condominio ricorrente e ridurre il rischio che la pianta che ricopre uniformemente il Condominio resistente muoia in tutto o in parte, la pratica agronomica della potatura andrebbe rigorosamente e correttamente eseguita da quest’ultimo, proprietario della pianta.

Ed allora, una volta acquisiti i predetti elementi di carattere tecnico, trovano smentita le considerazioni *prima facie* svolte da questo G.D. con il decreto di fissazione di udienza del 22.7.2021, al fine di argomentare l’insussistenza dei presupposti per provvedere inaudita altera parte, nonché di motivi di particolare urgenza tali da richiedere la trattazione del procedimento in periodo feriale (*“una pianta così rigogliosa come quella raffigurata nelle foto sub doc. 1 ric. presumibilmente non soffrirebbe per la potatura di minime ed insignificanti estensioni”*). Al contrario è da ritenere acclarata la fondatezza del ricorso, in quanto, pur trattandosi di pianta rampicante, può trovare applicazione per identità di *ratio* il disposto di cui all’art. 896 c.p.c., a mente del quale *“quegli sul cui fondo si protendono i rami degli alberi del vicino può in qualunque tempo costringerlo a tagliarli”*.

Sussiste inoltre il requisito del *periculum in mora*, in quanto il Condominio ricorrente non solo ha documentato di aver deliberato l’esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo delle facciate esterne e delle colonne dei balconi (v. delibera assembleare in data 21.6.2021 e preventivo [REDACTED] s.r.l. sub doc. 6 allegato al ricorso), ma ha successivamente prodotto (v. nota di deposito del 7.9.2021) copia del contratto di appalto del 9.8.2021, atto di concessione di occupazione di suolo pubblico e prova dell’avvenuto pagamento del canone di occupazione del suolo pubblico.

Si tratta di pregiudizio che, pur avendo carattere economico, può dirsi rivestire le caratteristiche di pregiudizio imminente ed irreparabile, in quanto la mancata



tempestiva potatura del rampicante da parte del Condominio resistente comporterebbe l'impossibilità di montare l'impalcatura per l'esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata, con conseguente perdita da parte del Condominio ricorrente della possibilità di avvalersi del c.d. *bonus* facciate 90%, di cui all'art. 1 comma 219 L. 160/2019, come modificato dall'art. 1 comma 59 L. 178/2020, che così recita: *"Per le spese documentate, sostenute negli anni 2020 e 2021, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento."*

Ed infatti le opere in questione devono essere eseguite e documentate entro il 31.12.2021, pena la revoca della detrazione d'imposta e dei benefici fiscali, oltre che la scadenza della concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

La domanda del Condominio ricorrente deve pertanto essere accolta come meglio in dispositivo, con condanna del Condominio resistente, secondo il principio di soccombenza, al pagamento nei confronti del ricorrente delle spese della presente procedura (per le fasi di studio, introduttiva e decisionale), liquidate come da dispositivo, con distrazione in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Deve inoltre essere accolta l'istanza del ricorrente di fissazione della somma di denaro dovuta dal resistente in caso di eventuale ritardo nell'adempimento spontaneo del provvedimento qui emanato. Ricorrono infatti i presupposti per l'applicazione dell'art. 614 bis c.p.c., trattandosi di attuazione di obbligo diverso dal pagamento di somme di denaro e non vertendosi in ipotesi di manifesta iniquità, atteso che il Condominio ricorrente ha più volte sollecitato l'adempimento spontaneo da parte del resistente degli obblighi di cui all'art. 896 c.c. anche anteriormente all'introduzione del presente procedimento (v. docc. 3-5 ric.). Si stima equo determinare l'ammontare della somma oggetto della c.d. *astreinte* in € 100,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine emanato rispetto al termine assegnato di 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

P.Q.M.

visti gli artt. 669 *ter*, 669 *sexies*, 669 *octies*, 700 c.p.c.

ORDINA



al resistente Condominio [REDACTED] in Milano, entro 15 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza, la rimozione e potatura, a proprie cure e spese, della parte di rampicante che invade la facciata del Condominio ricorrente prospiciente su via [REDACTED]

ai sensi e per gli effetti dell'art. 614 bis c.p.c., fissa in € 100,00 la somma che il Condominio resistente dovrà corrispondere per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine di cui al punto che precede;

dichiara tenuto e condanna il resistente alla rifusione in favore del ricorrente, con distrazione in favore del procuratore antistatario, delle spese della presente procedura, che liquida in euro 259,00 per esborsi ed euro 2.190,00 per compenso professionale, oltre spese generali nella misura del 15% ed accessori come per legge.

Si comunichi.

Milano, 22.10.2021

Il Giudice
Dott.ssa Grazia Fedele

