

**REPUBBLICA ITALIANA  
NEL NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte D'Appello dell'Aquila composta dai seguenti Magistrati:

Presidente dr. Silvia Rita Fabrizio  
Consigliere dr. Francesco Filocamo  
Giudice Ausiliario avv. Giuseppe de Falco rel. ed est.

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA DEFINITIVA**

Nella causa civile iscritta al R.G. n. 884/2019 in grado di appello promossa

**DA**

**APPELLANTE**

**CONTRO**

**APPELLATI**

**APPELLATA CONTUMACE**

Avverso la sentenza n. 353/2019 del Tribunale civile di Teramo, in data 14 maggio 2019 e pubblicata il 27 giugno 2019, pronunciata a definizione del procedimento n. RG .

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

**I. Breve ricostruzione del procedimento di primo e di secondo grado.**

**I.1.** Gli odierni appellati e , in qualità di proprietari di un fondo sito in , alla via , distinto al catasto terreni di quel Comune al , acquistato con atto per notaio del 17 maggio 1974, agivano nei confronti del condominio, oggi appellante, denominato “Condominio ”, lamentando che quest’ultimo avesse allacciato lo scarico delle acque reflue condominiali, anziché direttamente alla condotta pubblica comunale come consentito dal relativo ente di gestione alla linea fognaria posta nel terreno degli attori.

Questi ultimi chiedevano quindi di accertare la violazione del proprio diritto di proprietà, con azione sostanzialmente disciplinata dall’articolo 949 c.c., e la rimozione dell’allaccio abusivo con condanna all’esecuzione in forma specifica a carico del condominio, oltre alla generica condanna al risarcimento dei danni subiti da liquidarsi in separato giudizio.

**I.2.** Il condominio convenuto si costituiva chiedendo che fosse costituita servitù coattiva di scarico fognario, eccepiva che la realizzazione dell’opera di allacciamento abusivo era stata posta in essere dalla società costruttrice nel frattempo divenuta Immobiliare , prim’ancora che venisse ad esistenza il condominio. Chiedeva quindi di essere manlevata da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall’illecito commesso dal terzo costruttore ottenendo la chiamata di questi in giudizio.

**I.3.** La società Immobiliare si costituiva e negava l'esistenza di danni risarcibili ma pure sosteneva la domanda di costituzione di servitù coattiva di passaggio della condotta fognaria, in quanto unica e meno gravosa soluzione per l'appropriata confluenza delle acque reflue nella condotta pubblica

**I.4.** Venivano ascoltati alcuni testi e disposta una consulenza tecnica redatta dall'ing. . Sulla scorta dell'istruttoria disposta il giudice di primo grado accoglieva la domanda degli attori e per l'effetto, accertata l'inesistenza di una servitù lecitamente costituita, condannava il condominio alla rimozione dell'allaccio abusivo, rigettava la domanda riconvenzionale di costituzione di una servitù coattiva di passaggio delle condotta fognaria, ritenendone insussistenti i presupposti; condannava la società di costruzione, terza chiamata, a risarcire i danni subiti dagli attori, salvo il relativo accertamento del quantum in sede separata; condannava in solido tra di essi il condominio convenuto e la società di costruzione al pagamento delle spese di giudizio in favore degli attori.

**I.5.** Contro la decisione di primo grado propone appello il "Condominio" che conclude come di seguito si riporta: *"Riformare la sentenza civile sentenza civile n. Sent. pronunciata dal Giudice Onorario del Tribunale Civile di Teramo, Avv. ..., in data 14.05.2019, depositata in cancelleria in pari data e notificata il 27.06.2019, nella causa civile di I° grado rubricata al n. R.G.A.C. del Tribunale Civile di Teramo e, per l'effetto: "Voglia l'On.le Corte di Appello di L'Aquila adita, disporre e provvedere come appresso: IN VIA PRINCIPALE NEL MERITO, rigettare in toto la domanda attorea in quanto assolutamente infondata in fatto ed in diritto; NEL MERITO ED IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA RICONVENZIONALE FORMALMENTE SPIEGATA, accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt.1033 e 1043 cod. civ., la natura di servitù coattiva di fognatura dell'allaccio insistente sul fondo servente degli attori in favore del Condominio convenuto, in quanto necessaria ed utile a garantire il bisogno dell'edificio condominiale a continuare ad avere l'allaccio dello scarico delle acque reflue al collettore pubblico con il minor aggravio di spese e disagio; SEMPRE NEL MERITO ED IN FORZA DELLA CHAMATA DI TERZO IN CAUSA ED IN GARANZIA, accertare e dichiarare che il Condominio vada escluso da ogni e qualsiasi responsabilità, per tutte le motivazioni in fatto ed in diritto esposte nella comparsa di costituzione e risposta, e tenuto conto, altresì, che le opere per allacciare lo scarico delle acque reflue domestiche dell'allora erigendo fabbricato al collettore pubblico sono state, comunque, eseguite dalla società costruttrice Immobiliare, accertare e dichiarare la responsabilità della medesima società rispetto agli eventuali danni lamentati dagli attori e, per l'effetto, dichiarare che la stessa società costruttrice, terza chiamata in causa ed in garanzia, è tenuta a manlevare, garantire e tenere indenne il Condominio convenuto dagli effetti pregiudizievoli di un eventuale soccombenza in ordine alla richiesta di ripristino dello status quo ante e delle spese conseguenti, nonché in ordine alla domanda risarcitoria proposta dagli attori e/o di eventuale riconoscimento di un indennizzo in favore degli attori medesima in conseguenza della declaratoria di servitù di fognatura coattiva in accoglimento della spiegata domanda riconvenzionale.*

*Condannare, le controparti e, comunque sempre ed in ogni caso, la società Immobiliare quale terza chiamata in causa ed in garanzia, al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio".*

**I.6.** I signori .....si costituiscono e concludono come segue:

*"Piaccia all'Eccellentissima Corte di Appello di L'Aquila, rigettare l'appello, sia principale che incidentale, perché infondato per le argomentazioni tutte esposte. In ogni caso con vittoria di spese di lite".*

**I.7.** Non si è costituita la società Immobiliare che dev'essere dichiarata contumace.

## **II. Motivazioni della decisione.**

### **II.1. Considerazioni preliminari. Violazione dell'articolo 342 c.p.c.**

**II.2.** È opportuna una precisazione preliminare che investe l'ammissibilità parziale dell'appello. Come veduto, la domanda della parte appellante abbraccia tutte le richieste spiegate in primo grado, ossia la "*negatoria servitutis*" intentata dagli attori appellati, la domanda riconvenzionale di costituzione di servitù coattiva avanzata dal condominio-appellante e, infine, la domanda di "manleva" contro il terzo garante improprio formulata sempre dall'appellante condominio ("*IN VIA PRINCIPALE NEL MERITO, rigettare in toto la domanda attorea in quanto assolutamente infondata in fatto ed in diritto; NEL MERITO ED IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA RICONVENZIONALE FORMALMENTE SPIEGATA, accertare e dichiarare, ai sensi e per gli effetti di cui al combinato disposto degli artt.1033 e 1043 cod. civ., la natura di servitù coattiva di fognatura dell'allaccio insistente sul fondo servente degli attori in favore del Condominio convenuto, in quanto necessaria ed utile a garantire il bisogno dell'edificio condominiale a continuare ad avere l'allaccio dello scarico delle acque reflue al collettore pubblico con il minor aggravio di spese e disagio; SEMPRE NEL MERITO ED IN FORZA DELLA CHAMATA DI TERZO IN CAUSA ED IN GARANZIA, accertare e dichiarare che il Condominio vada escluso da ogni e qualsiasi responsabilità, per tutte le motivazioni in fatto ed in diritto esposte nella comparsa di costituzione e risposta, e tenuto conto, altresì, che le opere per allacciare lo scarico delle acque reflue domestiche dell'allora erigendo fabbricato al collettore pubblico sono state, comunque, eseguite dalla società costruttrice Immobiliare , accertare e dichiarare la responsabilità della medesima società rispetto agli eventuali danni lamentati dagli attori e, per l'effetto, dichiarare che la stessa società costruttrice, terza chiamata in causa ed in garanzia, è tenuta a manlevare, garantire e tenere indenne il Condominio convenuto dagli effetti pregiudizievoli di un eventuale soccombenza in ordine alla richiesta di ripristino dello status quo ante e delle spese conseguenti, nonché in ordine alla domanda risarcitoria proposta dagli attori e/o di eventuale riconoscimento di un indennizzo in favore degli attori medesima in conseguenza della declaratoria di servitù di fognatura coattiva in accoglimento della spiegata domanda riconvenzionale. Condannare, le controparti e, comunque sempre ed in ogni caso, la società Immobiliare , quale terza chiamata in causa ed in garanzia, al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio".)*

**II.3.** Ora, la lettura integrale degli atti difensivi depositati nella fase di appello contiene motivi di impugnazione che non riguardano il capo della decisione e la motivazione con cui il giudice di primo grado ha rigettato la domanda riconvenzionale di costituzione di una servitù coattiva di scarico (ai sensi degli articoli 1033 e ss. c.c. e segnatamente 1043, comma 2 c.c.).

Per questa parte, ossia per la parte in cui domanda l'accoglimento della domanda di costituzione di servitù coattiva senza offrire motivazione alcuna di critica del rigetto operato in primo grado, l'appello è inammissibile.

**II.4. Primi due motivi di impugnazione principale: "omessa pronuncia sulla responsabilità della ditta costruttrice Immobiliare".**

**II.5.** I primi due motivi di impugnazione si possono esaminare più opportunamente in modo congiunto posto che convergono per argomentazione giuridica ed effetti.

**II.6.** Il Condominio osserva di aver regolarmente chiamato in causa il terzo che ha realizzato l'allaccio abusivo, ossia la ditta costruttrice del complesso condominiale, Immobiliare , chiedendo la condanna di quest'ultima allo svolgimento dei lavori di restituzione nel pristino stato delle condotte al fine di eliminare l'illecito.

È infatti risultato pacifico che Immobiliare abbia realizzato l'abusivo allacciamento alla rete fognaria dei signori x e y, prima ancora che l'immobile di via \_\_\_\_\_ divenisse, come ora è, un condominio.

**II.7.** Il primo giudice su questa domanda non avrebbe pronunciato.

**II.8.** Inoltre, si dice con il secondo motivo di appello, lo stesso giudice di primo grado ha accertato in sentenza (p. 5), sulla scorta delle risultanze della CTU, che i lavori di allacciamento furono effettuati dalla Immobiliare la quale *“ha realizzato la fognatura in palese contrasto con l'autorizzazione predetta, agganciando la linea fognaria a quella insistente sul terreno di proprietà degli odierni attori”*.

Ne consegue, nella prospettazione della difesa del condominio che quest'ultimo, ancora inesistente quando i lavori vennero effettuati, non possa essere considerato responsabile a nessun titolo dell'illecito commesso e quindi insuscettibile di essere condannato all'esecuzione dei lavori. Mancherebbe quindi nella decisione gravata una motivazione della condanna posta a carico del condominio tesa alla rimozione dell'opera abusiva realizzata.

Ciò è tanto più vero se si considera che lo stesso giudice di prima istanza ha condannato la Immobiliare al risarcimento dei danni subiti dagli attori, almeno con una condanna generica, come chiesta dagli appellati.....

**II.9.** I due motivi congiuntamente letti e considerati sono parzialmente fondati.

**II.10.** Innanzitutto, è bene chiarire che la chiamata di terzo per la sussistenza di un rapporto di garanzia ex articolo 106 c.p.c. comprende diverse situazioni concrete, variamente qualificabili, tra cui, per quel che qui interessa, la cosiddetta garanzia impropria: *“Invero, la nozione di garanzia su cui la citata norma fonda in via alternativa alla comunanza di causa - il diritto di chiamare in giudizio un terzo, ricomprende anche la cd. garanzia impropria. Quest'ultima si verifica - a differenza della garanzia propria, che si ha quando la domanda principale e quella di garanzia hanno lo stesso titolo, o quando si verifica una connessione obiettiva tra i titoli delle due domande o quando sia unico il fatto generatore della responsabilità prospettata con l'azione principale e con quella di regresso - quando il convenuto tende a riversare sul terzo (come nella specie) le conseguenze del proprio inadempimento o, comunque, della lite in cui è coinvolto, in base ad un titolo diverso da quello dedotto con la domanda principale (cfr. Cass. n. 17688 del 2009)”*. (Cassazione civile sez. I - 19/02/2021, n. 4475).

**II.11.** Come accertato anche dal giudice di primo grado, operando una corretta qualificazione giuridica che nemmeno è stata contestata in primo grado o in appello, i signori x e y hanno agito contro il condominio non ai sensi dell'articolo 2043 c.c., come sembrerebbe ritenere l'appellante, ma in forza dell'articolo 949 c.c. con cui il proprietario di un bene chiede che si accerti l'inesistenza su di esso di diritti altrui, limitativi del proprio godimento.

Congiuntamente all'accertamento che conduce ad una pronuncia di natura puramente dichiarativa, il proprietario del bene immobile può ottenere sentenza di condanna alla rimozione delle turbative esistenti.

Difatti, avuto riguardo ai fatti ed alle ragioni posti a fondamento della domanda, l'azione avviata dagli attori/appellati e appare tesa a difendere la proprietà da pretese di diritto - la cui contestazione è l'estremo che caratterizza l'azione prevista dall'art. 949 C.C. - e che ha indotto l'appellante condominio a domandare la costituzione di una servitù coattiva di sversamento di acque reflue.

E tuttavia, il condominio esercita anche pretese di fatto poiché utilizzatore dell'allacciamento e quindi, *de facto*, oggettivamente autore di indebite intromissioni od utilizzazioni di tale proprietà.

Legittimato passivo è il soggetto che pone in essere la turbativa e, nel caso che ci occupa, il condominio che utilizza uno scarico fognario di sua proprietà per far affluire illecitamente acque reflue nella rete fognaria del fondo degli appellati.

È quindi corretto concludere con il primo giudice che il condominio dovesse essere condannato alla rimozione del collegamento e quindi alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi. Tanto più che gli attori avevano chiesto pronuncia di condanna per l'esecuzione in forma specifica ex articolo 2931 c.c.

**II.12.** Tuttavia, è pur vero che, nel corso dell'istruttoria svoltasi in primo grado con l'ausilio del CTU, è stato provato, come da statuizioni motivazionali della stessa sentenza di primo grado, che autore dell'abusivo allacciamento è stata l' Immobiliare...

**II.13.** Quest'ultima società è stata condannata con la sentenza oggetto di riesame, al risarcimento dei danni subiti dagli attori, seppure con condanna generica, sicché il relativo accertamento, non impugnato, è anche passato in giudicato. Diventa quindi persino superfluo l'esame del titolo di responsabilità intercorrente tra il Condominio e Immobiliare comunque rinvenibile negli atti di compravendita delle unità immobiliari e nella successiva conseguente nascita del condominio con atto pubblico per notaio del 24 novembre 2010, condominio titolare dei beni comuni dei condomini, quale la rete fognaria indubbiamente è.

**II.14.** Ciò attiene al rapporto tra il Condominio e Immobiliare che dovrà - in aggiunta alla condanna al risarcimento del danno - essere condannata a tenere indenne il condominio appellante per le spese necessarie all'ottemperanza della condanna di riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

**II.15.** *Terzo motivo di impugnazione: "violazione e falsa applicazione dell'art.116 c.p.c. valutazione incompleta della prova e della fase istruttoria nel suo complesso."*

**II.16.** Accolti i primi due motivi di appello nei termini sopra descritti, resta da esaminare l'ultima ragione di gravame.

**II.17.** In questo caso la difesa dell'appellante contesta l'accoglimento della domanda degli attori/appellati e poichè fondato sulla pretesa lacunosa analisi del materiale istruttorio.

**II.18.** In teoria, questo terzo motivo avrebbe priorità logica nell'esame dell'appello ma, data la sua palmare infondatezza, può essere esaminato anche in conclusione.

**II.19.** La difesa del condominio appellante afferma infatti che gli attori si sono avveduti dell'esistenza dell'allacciamento abusivo solo in occasione di un travaso di acque da un pozzetto di ispezione della rete fognaria di proprietà del Comune di .....

**II.20.** Secondo l'appellante, quindi, gli attori/appellati erano consapevoli dell'esistenza della confluenza della rete fognaria condominiale nella propria, avendo essi osservato lo svolgersi dei lavori nel lontano 2008. Nelle parole dell'appellante, ciò equivarrebbe ad: *"assoluta acquiescenza ai lavori ed alla realizzazione del pozzetto e dell'allaccio; elemento che per l'effetto fa venire meno in toto la possibilità di configurare l'abusivismo dell'intervento, da un lato, e la contestata natura di servitù non apparente."*

**II.21.** Inoltre, aggiunge la difesa di parte appellante, i lavori sono stati eseguiti nel 2008, erano conosciuti dagli attori che vi avevano assistito e quindi l'esercizio dell'azione nel 2014 sarebbe

comunque da considerarsi inammissibile per effetto delle preclusioni decadenziali di cui agli articoli 1170 c.c. e 1168 c.c.

**II.22.** Si tratta di un motivo di impugnazione radicalmente infondato ed erroneo nelle sue prospettazioni giuridiche.

**II.23.** La circostanza, seppure fosse provata, che gli attori sapessero, sin dal 2008, quando i lavori di allacciamento furono effettuati, che nella propria rete fognaria confluissero le acque reflue della condotta condominiale, non priva i proprietari del suolo gravato dalla presenza di un peso a beneficio di un fondo altrui, della tutela reale, sempre possibile salvo il maturare dell'usucapione in favore di chi ritragga utilità dall'asservimento.

La servitù, se volontaria, infatti può essere costituita solo per contratto o testamento (1058 c.c.) e il contratto costitutivo di servitù soggiace alla forma scritta come requisito sostanziale (articolo 1350, n. 4 c.c.) non essendo quindi sufficiente il silenzio del proprietario del fondo servente né configurabile un'acquiescenza che non coincida, fornendone la prova, con l'usucapione, per altro diversamente atteggiandosi a seconda delle caratteristiche della servitù.

**II.24.** Il giudizio che ci occupa - per giunta - ha natura petitoria, come correttamente qualificato dal primo giudice, di talché le obiezioni circa il supposto decorso dei termini di decadenza variamente individuati negli articoli 1168 c.c. e 1170 c.c. è assolutamente incongruente.

**II.25.** Il terzo motivo di impugnazione è quindi infondato.

### **III. *Regime delle spese.***

**III.1.** L'accoglimento parziale dell'appello principale comporta la rivisitazione delle statuizioni sulle spese in omaggio all'esito globale del giudizio di merito. Il Condominio risulta, all'esito del gravame, vittorioso verso la società contumace e soccombente nei confronti dei signori ....

**III.2.** Quindi, il Condominio, in persona dell'amministratore pro-tempore, è tenuto a pagare le spese del secondo grado in favore dei signori.....

Le spese complessive sono liquidate nel dispositivo sulla base del valore della causa (valore indeterminabile di complessità bassa) con applicazione della tariffa minima dati gli esegui valori in gioco e la semplicità delle questioni.

**III.3.** Il Condominio, invece, risulta vittorioso nei confronti di Immobiliare che dev'essere condannata a rimborsare integralmente le spese di giudizio di primo e di secondo grado nei confronti del Condominio.

**III.4.** Immutata rimane la statuizione del giudice di primo grado quanto alle spese di CTU da porsi solidalmente a carico del Condominio e di Immobiliare

## **PQM**

La Corte di Appello di L'Aquila, definitivamente pronunciandosi in contraddittorio delle parti costituite nella causa civile iscritta al R.G. n.... in secondo grado sull'appello proposto dal Condominio " ", in persona dell'amministratore pro-tempore contro e nonché contro Immobiliare, avverso la sentenza n. del Tribunale civile di Teramo, pronunciata in data 14 maggio 2019 e pubblicata il 27 giugno 2019, emessa a definizione del procedimento n. RG , così provvede:

**A.** Accoglie l'appello del Condominio " " come da motivazione e per l'effetto, in parziale riforma della decisione di primo grado, condanna Immobiliare in persona del legale rappresentante pro

tempore, a tenere indenne il Condominio “ ” in persona dell’amministratore pro-tempore, per i costi e le spese dell’ottemperanza del Condominio del punto 1) (qui confermato) del dispositivo di condanna a carico del Condominio di cui alla sentenza gravata e consistente nella rimozione dell’allaccio/scarico fognante operato nella condotta di acque nere insistente sul fondo di x e y con annessa tubazione e ripristino dello status quo ante sulla base di quanto indicato nella CTU svoltasi in primo grado.

**B.** Condanna il Condominio “ ” in persona dell’amministratore pro tempore al pagamento in favore di x e y delle spese del giudizio quantificate complessivamente in euro 5.338,00, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e CPA.

**C.** Condanna Immobiliare in persona del legale rappresentante pro tempore a pagare in favore del Condominio “ ” in persona dell’amministratore pro-tempore le spese del giudizio di primo e di secondo grado quantificate complessivamente e rispettivamente in euro 3.972,00 e 5.338,00, in entrambi i casi con aggiunta di rimborso forfettario al 15%, IVA e CPA.

**D.** Immutato quanto previsto dal giudizio di primo grado quanto all’onere delle spese di CTU.

Così deciso in L'Aquila, nella Camera di Consiglio svoltasi da remoto mediante mezzi telematici in data 14 marzo 2022.

IL GIUDICE AUSILIARIO ESTENSORE  
avv. Giuseppe de Falco

IL PRESIDENTE  
dr. Silvia Rita Fabrizio