



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

in persona del G.O.T., dr. Vincenza Ovallesco, in funzione di Giudice Unico, ha
emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di 1° grado iscritta al n. **2830** del ruolo generale per gli affari
contenziosi dell'anno **2017**, posta in decisione all'udienza del **04.01.2022**, con i termini ex art.
190 c.p.c., e vertente

TRA

... .., C.F.: ... , rapp.to e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. e presso il suo
studio elettivamente domiciliato ,

attore

CONTRO

CONDOMINIO Via ... , GAETA, C.F.: ... , in persona del legale rapp.te *p.-t.*,
rapp.to e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. e presso il suo studio elettivamente
domiciliato ,

convenuto

OGGETTO: esecuzione lavori.

CONCLUSIONI: come da scritti difensivi e verbale d'udienza di precisazione delle
conclusioni del 04.01.2022, che qui si intendono per integralmente trascritte e riportate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda, al vaglio della documentazione acquisita e della istruttoria espletata,
con specifico riferimento alla ispezione dei luoghi, secondo questo decidente, è fondata e





viene accolta per quanto in motivazione che segue.

Ed invero,

-con atto di citazione ritualmente notificato, ... citava in giudizio il Condominio Via ..., Gaeta, per sentir:

“dichiarare il diritto del medesimo a realizzare un'autorimessa privata nel terrapieno sottostante l'area scoperta di cui è proprietario”.

Tanto sul presupposto che:

- la realizzazione della predetta autorimessa

“avviene al di sotto del giardino completamente esterno al fabbricato condominiale e non ha alcuna interferenza con i muri maestri dello stesso”;

- *“il diritto di realizzare un'autorimessa al di sotto del giardino di cui è proprietario esclusivo il dott. ... e su cui non insiste alcuna parte dell'edificio condominiale previsto dall'art. 840 c.c. sussiste anche nell'ipotesi in cui il muro di recinzione di detto giardino sia condominiale ex art. 1102 c.c.”* (v. atto introduttivo del giudizio e relativa conclusionale).

-Si costituiva in giudizio il condominio convenuto, impugnando e contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto, opponendosi alla realizzazione della autorimessa in questione (v. comparsa di costituzione e relativa conclusionale).

-La causa, istruita mediante produzione documentale, CTU ed ispezione dello stato dei luoghi, viene ora per la decisione, previo concesso termine per note conclusionali, ritualmente depositate dalle parti.

Ciò posto in punto di fatto e di svolgimento del processo, va rilevato in diritto quanto segue.

Ai fini della presente decisione, questo giudice, tenuto conto di quanto accertato in corso di ispezione dei luoghi, ritiene di escludere la condominialità di un muro di recinzione di un giardino di proprietà esclusiva qualora detto muro, per le sue obiettive caratteristiche strutturali sia funzionale ad una sola parte dell'immobile la quale forma oggetto di un autonomo diritto di proprietà.

Infatti, nel caso che occupa, il giardino di proprietà ... identificato anche con un'autonoma particella catastale -foglio 25, p.lla 642, senza sub, mentre tutte le altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sono censite al foglio 25, p.lla 643, sub vari- non è legato da destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale per cui viene meno il presupposto per l'operatività della presunzione condominiale ex art. 1117 c.c..

Né si ritiene che il muro in cui parte attrice intende aprire un varco funga da contenimento e delimitazione del fabbricato condominiale, in quanto, come risulta accertato in sede di ispezione dei luoghi di causa, il fabbricato condominiale sorge al di là del giardino ... ed è delimitato da altro muro.

Inoltre, il diritto di aprire un varco in detto muro non risulta compromesso neanche dalla asserita condominialità dello stesso, in quanto l'apertura del varco non ne stravolge la funzione privando gli altri condomini di un pari uso.

Sul punto, il CTU ha dedotto che tale muro ha natura condominiale poiché l'area in questione *“è inserita nel calcolo millesimale del condominio e ricompresa nella tabella millesimale”.*

Tale circostanza non appare determinante per stabilire la condominialità del muro che delimita il giardino di proprietà ... posto che lo stesso ha la sola funzione di delimitare il





giardino e l'area sottostante di esclusiva proprietà dell'attore.

Quanto, ancora, alla asserita alterazione del decoro del fabbricato, si ritiene che il varco previsto nella DIA depositata presso il Comune di Gaeta in data 01.07.2014 e nei grafici ad essa allegati, in atti, è protetto da porta aventi le stesse caratteristiche dell'attuale muro di recinzione.

Tanto che il Comune di Gaeta, con comunicazione 12.07.2013, prot.llo 29178, ha rilasciato l'autorizzazione richiesta dall'attore ai fini della *"tutela paesaggistico-ambientale"*.

Del resto, dalla ispezione dei luoghi effettuata da questo giudice, si è potuto rilevare che il fabbricato in questione non presenta caratteri di particolare pregio estetico, è stato oggetto di ampliamento nell'anno 1951, in virtù di progetto di sopraelevazione dei sottostanti piano terra nella parte anteriore del fabbricato.

Sul punto, va evidenziato che il legislatore con la legge 122/1989, art. 9, incentiva la realizzazione di posti auto per le costruzioni preesistenti che ne sono sprovviste, dando la possibilità di realizzare tali ambienti nel sottosuolo dei fabbricati o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato, come nel caso in esame, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti al fine di limitare la presenza di auto nelle pubbliche vie.

E' indiscusso che il suolo sottostante il giardino di proprietà dell'attore sia di sua esclusiva proprietà, non essendo interessato dalle fondazioni del fabbricato condominiale, né da nessuna altra opera di pertinenza del condominio.

Sul punto, infatti, il CTU ha evidenziato che nel giardino di proprietà ... *"non si sono riscontrate opere murarie (passetti o chiusini) che possano indicare visivamente la presenza di sotto servizi all'interno del giardino..."* (v. pag. 15 relazione CTU).

Né nel giardino, né nella parte sottostante, quindi, vi sono opere che possano interessare il condominio.

Per completezza, in ordine al *"potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato"* cui il CTU deduce che *"la realizzazione del garage interrato allo stato ha effetti diretti e indiretti strutturali"*, determinati dalla *"mancanza di documentazione attestante le giustificazioni per cui non si dimostri né l'assenza di un giunto tecnico tra le fondamenta delle due opere al fine di evitare l'interferenza tra le stesse né la mancanza di opere di sostegno a protezione delle strutture portanti del fabbricato..."*, va rilevato che dai grafici allegati alla DIA dell'attore emerge che l'autorimessa a realizzare dista almeno 180 cm. dall'edificio condominiale per cui non sussiste la necessità di giunti tecnici ipotizzata dal CTU.

Inoltre, dall'ispezione dei luoghi effettuata è risultato evidente che il giardino dell'attore è separato dal fabbricato condominiale da un vialetto, per cui la fondazione dell'autorimessa da realizzare non può avere alcuna interferenza con le fondamenta del fabbricato.

Conclusivamente, secondo quanto visionato da questo decidente in sede di ispezione dei luoghi, la domanda è fondata e viene accolta come da dispositivo che segue.

Le spese della C.T.U., già liquidate con separato decreto, attesa la natura della lite e dei rapporti tra le parti in causa, sono poste definitivamente a carico delle parti in solido, essendo, comunque, la consulenza tecnica atto compiuto nell'interesse generale della giustizia e, dunque, nell'interesse comune delle parti (Cass. Sez. III, 17.1.2013 n. 1023).

Quanto alle spese di giudizio, posto che *"la compensazione delle spese di lite non si può fondare su generici motivi di opportunità, in quanto l'articolo 92 consente la compensazione delle spese processuali se ricorrono «gravi ed eccezionali ragioni, esplicitamente indicate nella motivazione»"* (v. sentenza Tribunale di Cassino 07/05/2013, n. 396/2013) e, come tale, deve trovare riferimento in particolari e specifiche circostanze o aspetti della controversia decisa (Cass. Civ. 26987/2011), va richiamato e integralmente confermato in questa sede, l'orientamento più volte espresso da questo Tribunale, perfettamente





applicabile al caso di specie, nella parte in cui ritiene “opportuno disporre la compensazione per la natura della controversia, i rapporti acclarati, la necessità di non esasperare la situazione... anche in un’ottica di contemperamento di ulteriori, potenziali spinte conflittuali” (v. sentenza Tribunale Cassino del 15/02/2016, n. 217).

Tanto, tenuto conto della pronuncia del Giudice delle Leggi con sentenza n. 77 del 19.04.2018, con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l’illegittimità costituzionale dell’art. 92, comma 2, c.p.c., nella parte in cui non prevede che il giudice possa non di meno compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, anche qualora sussistano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni, oltre quelle nominativamente indicate nell’art. 92 c.p.c..

P.Q.M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Cassino, in persona del GOT, dr. Vincenza Ovallesco, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ... nei confronti del CONDOMINIO VIA ... GAETA, in persona del legale rapp.te p.-t., ogni altra istanza, deduzione, eccezione disattesa, così provvede:

- a) accoglie la domanda e, per l’effetto,
- b) dichiara la legittimità dell’autorimessa che l’attore intende realizzare nel terrapieno sottostante il giardino di cui è proprietario in Gaeta, via ..., in catasto foglio 25, p.lla 642 sub 1;
- c) compensa integralmente tra le parti le spese di giudizio;
- d) pone definitivamente a carico delle parti in solido le spese di CTU, già liquidate con separato provvedimento.

Così deciso in Cassino il 02/05/2022

IL GIUDICE
Vincenza Ovallesco

