

## Diritti reali, condominio e locazioni

---

### ***Limiti e divieti per l'accesso al fondo altrui in condominio***

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Master di specializzazione

## Codice degli appalti pubblici

Scopri di più

**Tribunale di Firenze, sez. II civile, Sentenza del 19 settembre 2022, Giudice Dott.ssa D. Bonacchi**

**Massima:** *“Ai sensi dell’art. 843 c.p.c., il proprietario è tenuto a consentire l’accesso e il transito nel proprio fondo qualora ciò risulti necessario per l’esecuzione di opere di costruzione o riparazione di un muro, ovvero di altra opera di proprietà del vicino o comune. Tale disposizione trova applicazione anche nell’ambito dei **rapporti condominiali**, dovendosi ritenere legittima l’utilizzazione del fondo altrui, ivi compreso quello di un condomino, ogniqualvolta l’intervento non possa essere altrimenti eseguito sul fondo del richiedente o su quello di un terzo con minore pregiudizio per quest’ultimo”.*

### **CASO**

Con ricorso ex art. 700 c.p.c., il Condominio Alfa esponente che, in data 12 ottobre 2021, l’assemblea ordinaria aveva deliberato, con voto unanime dei presenti (14 condomini su 23, rappresentanti 624 millesimi), l’esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, consistenti nel rifacimento delle facciate, dei balconi, dei lastrici solari e del vano scala, affidati in appalto alla Ditta Beta, avvalendosi delle agevolazioni fiscali.

Tale deliberazione non era stata oggetto di impugnazione da parte di alcun condomino.

Successivamente, in data 28 ottobre 2021, veniva sottoscritto il contratto di appalto con l’impresa incaricata, nel quale era prevista la cessione del credito d’imposta in favore dell’appaltatore per gli importi corrispondenti ai bonus fiscali riconosciuti. Il contratto prevedeva, inoltre, che in caso di mancato riconoscimento delle detrazioni fiscali, il committente sarebbe rimasto obbligato al pagamento in favore dell’appaltatore degli importi che avrebbero dovuto essere corrisposti mediante cessione del credito.

In data 9 novembre 2021, nel corso di un sopralluogo, il direttore dei lavori Tizio rappresentava al sig. Caio, proprietario dell’unità immobiliare a destinazione non abitativa

situata al piano seminterrato e dotata di due resedi, le modalità di installazione progressiva dei ponteggi **all'interno della sua proprietà**, assicurando il mantenimento dell'accessibilità e dell'agibilità degli immobili.

Tuttavia, in data 29 marzo 2022, al momento dell'installazione dei ponteggi sul prospetto laterale dell'edificio, ad opera della Ditta Gamma subappaltatrice dei lavori di ponteggio, Caio ne richiedeva l'immediata rimozione, lamentando l'impossibilità di usufruire del passaggio carraio a causa dell'ingombro arrecato dagli stessi.

Pertanto, non potendo ritardare l'esecuzione dell'opera, il Condominio ricorreva in via d'urgenza affinché il Tribunale ordinasse a Caio di consentire l'installazione dei ponteggi all'interno della sua proprietà.

A sostegno della domanda cautelare, deduceva, quanto al *fumus boni iuris*, che il resistente fosse tenuto a permettere il montaggio dei ponteggi non soltanto in forza dell'art. 843 c.c., ricorrendone i presupposti, ma anche ai sensi dell'art. 1137, primo comma, c.c., secondo cui le deliberazioni adottate dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti sono vincolanti per tutti i condomini.

Quanto al *periculum in mora*, il ricorrente evidenziava il grave pregiudizio derivante dall'eventuale mancata esecuzione dei lavori entro i termini previsti, con conseguente rischio di perdita dei benefici fiscali.

Caio si costituiva in giudizio, contestando integralmente le deduzioni avversarie.

In particolare, argomentava che, per l'esercizio della propria attività, la quale richiedeva l'impiego di materiali specifici, quali componenti di carrozzeria e meccanica di veicoli d'epoca, era solito utilizzare come mezzo di trasporto un furgone di mt. 5,899 di lunghezza e mt. 1,899 di larghezza e che pertanto, con i ponteggi montati, riusciva a percorrere la rampa carrabile solo con **estrema** difficoltà, in considerazione dell'ingombro laterale degli stessi, pari a circa 40-50 cm, nonostante gli fosse stata assicurata il comodo transito, mediante il posizionamento degli impalcati a partire dal primo piano fuori terra dell'edificio condominiale; impegno, peraltro, risultante anche dal contratto di appalto, al capitolo II, art. 3, rubricato "Obblighi dell'appaltatore".

Precisava, altresì, che l'unico accesso carrabile diretto al proprio magazzino era rappresentato dal resede tergale/pertinenza, essendo per lui particolarmente difficoltoso – in ragione di problemi di deambulazione conseguenti a un pregresso intervento chirurgico – servirsi dell'accesso alternativo mediante rampa di scale.

Il resistente, dunque, non si dichiarava contrario all'installazione di un ponteggio laterale, ma che lo stesso doveva essere conforme alle modalità precedentemente prospettategli e garantite, opponendosi alla ripresa dei lavori secondo le modalità concretamente adottate all'atto dell'avvio degli stessi.

## SOLUZIONE

Il Tribunale riteneva il ricorso fondato e meritevole di accoglimento.

## QUESTIONI

La norma dell'art. 843 c.c. dispone che il proprietario debba permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta **la necessità**, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune.

Tale disposizione configura un'obbligazione "*propter rem*" che non dà, tuttavia, luogo a una servitù quanto, invece, a una **limitazione legale** del diritto di proprietà, giustificata da un'esigenza **occasionale e transitoria**, finalizzata a permettere l'utilizzo del fondo altrui per l'esecuzione di determinate attività. Il contenuto dell'obbligazione consiste, dunque, nell'obbligo di prestare il consenso all'accesso e al transito, nei limiti della necessità accertata<sup>[1]</sup>.

Secondo la Suprema Corte, inoltre, il diritto all'indennizzo al proprietario del fondo sul quale venga eseguito l'accesso ed il passaggio per costruire o riparare opere del vicino o comuni, ai sensi del secondo comma della suddetta norma, delinea un'ipotesi di **responsabilità da atto lecito** che, sebbene prescinda dall'accertamento della colpa, esige tuttavia che il transito e l'accesso abbiano determinato un concreto pregiudizio al fondo interessato, fermo in ogni caso l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi<sup>[2]</sup>.

Ad ogni modo, la disposizione di cui all'art. 843 c.c., avente **portata generale**, è stata ritenuta **applicabile anche in ambito condominiale**, in particolare con riferimento al requisito della necessità<sup>[3]</sup>.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, tale requisito, tuttavia, deve essere valutato non con riguardo all'opera in sé, ma alle **modalità della sua esecuzione**, ossia in relazione alla necessità del passaggio o transito sul fondo altrui al fine di consentire il corretto e completo svolgimento dei lavori. In tale prospettiva, l'utilizzazione del fondo del vicino o del condomino non è consentita qualora i lavori possano essere eseguiti sul fondo dell'interessato o su quello di un terzo, con minore sacrificio per quest'ultimo<sup>[4]</sup>.

Ciò posto, secondo il giudice fiorentino, Caio non aveva fornito prova dell'esistenza di soluzioni alternative idonee a consentire l'esecuzione dei lavori di rifacimento delle facciate laterali, dovendo i ponteggi essere obbligatoriamente installati a ridosso delle stesse e dunque nel resede/pertinenza di proprietà del resistente, come risulta dallo stato dei luoghi.

In secondo luogo, il giudice fiorentino ricordava, parimenti, che trattavasi di opere regolarmente deliberate dall'assemblea condominiale e che, non essendo tale deliberazione stata oggetto di alcuna impugnazione nei termini di legge, essa era divenuta definitiva e vincolante per tutti i condomini.

L'art. 1137 c.c., difatti, disciplina l'impugnazione delle delibere assembleari adottate dal condominio, offrendo tutela ai condomini dissenzienti, assenti o astenuti, qualora ritengano che la decisione adottata dall'assemblea sia viziata, potendone pertanto richiedere l'annullamento.

In particolare, la norma prevede che le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio<sup>[5]</sup> possano essere impugnate dinanzi all'autorità giudiziaria entro il termine perentorio di 30 giorni, decorrente, a seconda dei casi, dalla data della deliberazione (per i presenti dissenzienti o astenuti) ovvero dalla data di comunicazione (per gli assenti).

Tale rimedio giurisdizionale si configura, dunque, quale strumento di controllo sulla legittimità delle decisioni dell'organo assembleare, se non che le deliberazioni, una volta approvate ma non impugnate nei termini di legge, producono effetti vincolanti per l'intera compagine condominiale.

Per quanto riguardava il *periculum in mora* prospettato dal Condominio, il Tribunale toscano valutava l'aspetto dei benefici fiscali necessari per lo svolgimento dei lavori appaltati e la loro conseguente perdita in caso di ritardi nell'esecuzione dell'opera.

Pertanto, l'esercizio dell'azione in sede ordinaria avrebbe comportato, per il Condominio, la decadenza dal diritto di avvalersi dei benefici fiscali sopra menzionati, con conseguente rilevante pregiudizio economico tanto per le finanze condominiali quanto per Caio medesimo, in qualità di condomino.

A tal proposito, si evidenziava che l'art. 8 del contratto di appalto stipulato con la società appaltatrice prevedeva espressamente quanto come, allorché committente fosse stato inadempiente ovvero in caso di carenza dei requisiti di legge, non fossero riconosciute le detrazioni di cui all'art. 14 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e ss. mm., ovvero non si fosse perfezionata la cessione del relativo credito, il committente sarebbe rimasto debitore nei confronti dell'appaltatore per l'importo corrispondente alla quota del corrispettivo che sarebbe dovuta essere corrisposta mediante cessione del credito.

Per tali motivi, secondo il giudice Caio risultava obbligato a consentire l'accesso e il transito sulla porzione di proprietà esclusiva, al fine di permettere l'esecuzione dei lavori approvati all'unanimità dall'assemblea condominiale e, in particolare, l'installazione dei ponteggi sulla rampa carrabile di cui egli era proprietario.

Tuttavia, al fine di garantire un bilanciamento adeguato tra le contrapposte esigenze delle parti, si disponeva che i ponteggi sarebbero dovuti essere installati in modo tale da non ostacolare il passaggio del veicolo del resistente e per il tempo strettamente necessario all'esecuzione degli interventi di rifacimento della facciata laterale sinistra, prospiciente la suddetta rampa, così da evitare un pregiudizio eccessivo e sproporzionato in suo danno.

<sup>[1]</sup> Cass. civ., Ord. n. 5012/2018.

[2] Cass. civ., Sent. n. 20540/2020.

[3] Cass. civ., Sent. n. 685/2006. In tema di condomino anche Cass. civ., Ord. n. 20555/2021, secondo la quale il proprietario di un appartamento, in base all'art. 843, comma 1, c.c., applicabile anche al condominio di un edificio, può esercitare il diritto di accedere o di passare negli appartamenti dei vicini (o nelle cose comuni) - a loro volta gravati da una corrispondente obbligazione "propter rem" - solo se ciò sia necessario al fine di realizzare o di riparare un bene o un'opera che sia di sua esclusiva proprietà ovvero comune.

[4] Cass. civ., Ord. n. 18555/2021.

[5] Ad esempio, nel caso in cui le delibere abbiano vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, siano adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, siano affette da irregolarità nel procedimento di convocazione ovvero approvino provvedimenti che richiedono maggioranze qualificate ai sensi dell'art. 1136 c.c..

Master di specializzazione

**Codice degli appalti pubblici**

Scopri di più