



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Il condomino deve provare il "danno da ponteggio".

Una recente decisione del Tribunale di Taranto ha affrontato la questione danno da ponteggio.

Giuseppe Bordolli Responsabile scientifico Condominiweb 04/01/2022

Negli ultimi tempi, anche in considerazione dei bonus fiscali e dei conseguenti lavori alle parti comuni condominiali, è frequente che i condomini debbano subire la presenza di ponteggi, da sempre, vissuti con disagio dalla collettività condominiale.

Questo sia per il **disturbo obiettivamente provocato dalla presenza del cantiere** (che può riguardare anche porzioni di proprietà esclusiva) ma, soprattutto, per il **timore che simili infrastrutture vengano utilizzate dai ladri** per introdursi all'interno delle unità immobiliari.

Del resto **quando i ponteggi devono essere installati all'interno di un cortile privato** situato a piano terra (allo scopo di espletare un'attività edile condominiale) molto spesso sorgono discussioni.

In tal caso, infatti, sorge un conflitto tra il diritto del condominio all'esecuzione di opere ritenute necessarie e l'assoluto rispetto del diritto del singolo condomino.

Ponteggi ed accesso nella proprietà del condomino: una scelta da ponderare

In assenza di prescrizioni regolamentari, a norma dell'art. 843 c.c., però, **il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo**, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o **riparare il muro** o altra opera propria del vicino o comune.

L'accesso ed il passaggio del vicino nel fondo altrui sono sempre consentiti purché l'attività di immissione nell'altrui proprietà sia essenzialmente temporanea e giustificata dall'esigenza di non poter altrimenti eseguire la riparazione del bene comune.

Di conseguenza, se il condomino che non vuole i ponteggi in giardino si rivolge all'Autorità Giudiziaria, il giudice di merito deve verificare **se la soluzione prescelta sia l'unica possibile** o, tra più soluzioni, sia quella che consenta il raggiungimento dello scopo con minor sacrificio sia di chi chiede il passaggio, sia del proprietario del fondo che deve subirlo.

Naturalmente l'accesso al fondo del vicino, consentito dall'art. 843 c. c., permette implicitamente che l'accesso sia accompagnato dal **deposito di cose**, operazione necessariamente strumentale alla costruzione.

A fine lavori, però, **deve essere eliminata, a cura e spese del depositante (cui, sin dall'inizio, fa carico l'obbligo del ripristino) ogni conseguenza implicante una perdurante diminuzione del diritto del singolo condomino** che, invece, deve riprendere la sua originaria ampiezza.

Ponteggi e danni al singolo condomino

Come prevede il secondo comma dell'art. 843 c.c., se l'accesso causa danno è dovuta un'indennità al condomino danneggiato.

Se, per esempio, **i ponteggi non sono montati bene** e dovessero cadere alcune parti nel giardino del condominio, danneggiando beni, il proprietario dell'unità immobiliare danneggiata



può chiedere un risarcimento alla ditta appaltatrice.

In ogni caso secondo un'opinione giurisprudenziale appare più aderente alla lettera della legge, considerare **l'espressione "indennità"** come preventiva liquidazione del danno che potrebbe derivare al proprietario del fondo dal passaggio e dal protrarsi dell'occupazione, fermo restando l'obbligo del vicino di ripristinare lo stato dei luoghi ad opera finita (Cass. civ., sez. II, 27/01/2009, n. 1908).

Secondo altra parte della giurisprudenza l'indennità di cui all'articolo 843 c.c. costituisce il risarcimento per un danno effettivamente subito dal condomino del piano terra e che può essere invece liquidato equitativamente, in ragione dell'accesso effettuato dal vicino, trattandosi di una condotta composta da un atto lecito dannoso e, pertanto, svincolato dal comportamento colpevole del danneggiante

Così una recente decisione della Cassazione ha precisato che l'accertamento della necessità del passaggio sul fondo di proprietà esclusiva non comporta in automatico il riconoscimento dell'indennizzo nei confronti del proprietario dello stesso, dovendosi provare in giudizio il danno concreto da questi subito a causa del passaggio da parte degli altri condomini (Cass. civ., Sez. II, 29/09/2020, n. 20540). **Tale conclusione è stata recentemente confermata dal Tribunale di Taranto.**

Nel caso esaminato un condomino del piano terra, nella cui proprietà erano stati installati i ponteggi, pretendeva un indennizzo per la menomazione del godimento dell'area di proprietà esclusiva; per la considerevole produzione di pulviscolo e materiale di risulta prodotti dagli **interventi edilizi** e per la conseguente impossibilità di aprire porte e finestre per arieggiare i locali; per i forti rumori di cantiere e la riduzione di luminosità dei locali (uffici) dovuta alla presenza di ponteggi; secondo il condomino - che si rivolgeva al Tribunale - l'indennizzo doveva essere quantificato in relazione alla tariffa stabilita per l'occupazione del suolo pubblico prevista dal Comune per le attività edilizie, moltiplicando i relativi importi per i metri quadri occupati ed i giorni di occupazione. Tale richiesta però è stata respinta.

Il Tribunale di Taranto ha rilevato che l'art.843 c.c., secondo comma, è inequivoco laddove prevede la corresponsione di un'indennità non in via preventiva e incondizionata, **ma solo "se l'accesso cagiona danno"**. L'attore, però, non ha dimostrato di aver subito un danno economico conseguente, ad esempio, all'interruzione dell'attività di impresa o all'incremento di spesa per consumo di energia elettrica allo scopo di sopperire ad una eventuale ridotta illuminazione naturale o alle maggiori spese per pulizie degli uffici per fare fronte all'afferzata invasione di pulviscolo, alla contrazione di ore lavorative con minore produzione di utili (Trib. Taranto 29 dicembre 2021 n. 3075).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/il-condomino-deve-provare-il-quotdanno-da-ponteggioquot.18821>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano