

Con atto di citazione del 13-6-2018 , notificato ritualmente, S., condomina dello stabile di Via in Taranto in quanto proprietaria di locali con ingresso al civico della via, ubicati al piano terraneo dell'edificio e dell'area esterna antistante, ha esposto: che al fine di realizzare opere di straordinaria manutenzione alla facciata comune del fabbricato ed ai balconi di proprietà dei condomini, l'area citata era stata occupata, frontalmente alla via, da una impalcatura lunga sedici metri e larga un metro e venti centimetri per un periodo compreso dal mese di aprile al gennaio , e da altra impalcatura perpendicolare alla via pubblica ,lunga undici metri e larga un metro e venti centimetri, per il periodo da aprile al febbraio ; che l'occupazione aveva comportato oltre ad una menomazione del godimento dell'area di proprietà esclusiva, immaginabili danni e disagi, quali la considerevole produzione di pulviscolo e materiale di risulta prodotti dagli interventi edilizi (che fatalmente avevano invaso gli uffici di essa attrice) , l'impossibilità di aprire porte e finestre per arieggiare i locali a causa della presenza di pulviscolo e dei forti rumori di cantiere, e la riduzione di luminosità degli uffici dovuta alla presenza di ponteggi; che tutto ciò legittimava richiesta di indennizzo, considerato il sacrificio imposto alla ricorrente e la produzione dei predetti danni e disagi, da quantificare 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. Su tali premesse S ha convenuto in giudizio il Condominio dello stabile diin Taranto per sentirlo condannare al pagamento in proprio favore della somma di € 21.231,75 o in quell'altra minore da accertarsi dovuta, oltre interessi legali al soddisfo e con vittoria di spese di lite. Il Condominio si è costituito contestando l'avversa pretesa e deducendo: che la società attrice aveva fatto acquiescenza alle delibere del 20-4-2016 e del 27-2-2017 con cui erano stati determinati tempi e modalità dell'occupazione a farsi, sicché la successiva richiesta di indennizzo era contraria a principi di buona fede e correttezza; che non vi era neppure legittimazione attiva di S. a richiedere somme per l'occupazione dell'area frontistante i propri uffici, stante il contenzioso esistente con il Comune di Taranto il quale, tramite la propria

concessionaria, aveva richiesto il pagamento del tributo per l'occupazione del suolo pubblico considerando l'area in questione come assoggettata a servitù di pubblico passaggio; che rispetto agli asseriti ulteriori disagi derivanti dai lavori edili vi era sua carenza di legittimazione passiva, quest'ultima spettando semmai all'impresa esecutrice dei lavori in appalto, o al direttore dei lavori nominato dai condomini ing. per gli obblighi di vigilanza sulle maestranze impiegate e l'esecuzione dell'appalto; che in ogni caso la richiesta indennità per l'occupazione, ove quest'ultima fosse stata effettuata oltre i limiti posti dall'art.843 c.civ., presupponeva la prova del danno consequenzialmente patito e dei presupposti dell'art.2043 c.civ. (condotta illecita, ingiustizia del danno e nesso causale tra tale danno ed un fatto imputabile); che comunque in ragione degli obblighi derivanti dal rapporto contrattuale intercorso con l'impresa appaltatrice e con il direttore dei lavori, sussisteva il proprio diritto ad essere tenuto indenne da qualsiasi pretesa indennitaria o risarcitoria oltre accessori e spese; che era proprio diritto chiamare in causa tali soggetti per essere, in via subordinata rispetto al rigetto della domanda principale, garantito e manlevato da ogni pretesa che dovesse essere tenuto a soddisfare nei confronti dell'attrice, ivi inclusi accessori e spese. Effettuata la chiamata in causa, si è costituito l'ing. eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, la nullità della citazione e della chiamata in causa per indeterminatezza della causa petendi, e comunque l'infondatezza e la prescrizione della domanda principale e della domanda di manleva; in subordine ove fosse stato dimostrato il danno subito ne ha chiesto il ricalcolo secondo il regolamento Tosap. Vinte le spese di lite, da distrarsi per l'avv..... Si è costituita anche.... eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva, e comunque l'infondatezza e la prescrizione della domanda principale e di quella di manleva, di cui ha chiesto il rigetto con vittoria di spese di lite; in subordine ove fosse stato dimostrato il danno che l'attrice asseriva subito, ne ha chiesto il ricalcolo secondo il regolamento Tosap. La causa è stata quindi istruita documentalmente e dipoi riservata per la decisione.

***** 1- In fatto va rilevato come non sia in contestazione che con contratto di appalto dell'1-3-2017 il Condominio convenuto incaricò

l'impresa della esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dello stabile condominiale e di alcune parti di proprietà individuale (balconi dell'edificio), in precedenza deliberati dall'assemblea il 20-4-2016. E' altresì non contestato che lo svolgimento delle opere appaltate rese necessario occupare con impalcature parte del piazzale frontistante i locali terranei di proprietà di S la viafotogrammi prodotti dalla parte istante non contestati nella loro rispondenza ai luoghi di causa e pianta allegata al titolo di acquisto del 21-10-1999): piazzale anch'esso di proprietà della società attrice, come evincibile dal titolo di acquisto del 21-10-1999, con allegata planimetria di quell'area. Non è stato specificamente contestato da parte del Condominio che le impalcature, sistemate in esecuzione dell'appalto nell'aprile dell'anno 2017, furono rimosse nel successivo mese di gennaio del 2018. E' inoltre documentato che già con missiva del 17-3-2017 all'amministrazione del Condominio (in produzione S) la società attrice dichiarò di autorizzare l'installazione del ponteggio per il rifacimento della facciata "previo pagamento dell'occupazione del suolo della nostra proprietà come da tabelle utilizzate dal Comune di Taranto", e che la richiesta fu ribadita in seguito (v. nota S 4-5-2017 rivolta all'amministratore). Della questione fu in seguito investita l'assemblea condominiale, la quale tuttavia ritenne non dovuto il pagamento richiesto (cfr. verbale di assemblea del 7-5-2018). 2- Tali essendo le principali risultanze di fatto, occorre procedere in primo luogo alla qualificazione della domanda svolta da S. Sulla scorta del complessivo contenuto della citazione introduttiva - non seguito da alcuna modificazione entro il primo dei termini concessi ex art.183 comma 6 c.p.c. - e dei fatti allegati a sostegno della pretesa, deve ritenersi che l'attrice abbia svolto esclusivamente domanda di versamento dell'indennizzo previsto dall'art.843 c.civ., e non (o non anche) domanda di risarcimento da illecito aquilano ai sensi dell'art.2043 c.civ.. E' stato infatti evidenziato dall'attrice che lo svolgimento dall'aprile 2017 al gennaio 2018 dei lavori di manutenzione di parte della facciata comune dello stabile condominiale, nel quale sono allocati gli uffici della società istante, comportò la sistemazione di impalcature da parte della ditta incaricata dei lavori su porzione di proprietà esclusiva

di S frontistante quegli uffici, parimenti di proprietà esclusiva dell'istante. E' stato altresì sostenuto dall'istante che in connessione causale con l'apposizione delle impalcature e lo svolgimento delle opere edili, gli immobili di proprietà dell'attrice - evidentemente considerati nella loro globalità come composti dagli uffici terranei e dal piazzale pertinenziale frontistante - avrebbero subito limitazioni di godimento; tanto sia a motivo della occupazione dell'area esterna di proprietà di S , sia in ragione di ridotta fruibilità dell'unità immobiliare adiacente (la produzione di detriti e pulviscolo e di rumori avrebbe limitato le possibilità di areazione dei locali ove hanno sede gli uffici dell'attrice ,mentre l'impalcatura ne avrebbe ridotto l'illuminazione naturale). La richiesta di ristoro di tali limitazioni di godimento non è però sorretta nell'atto introduttivo dalla prospettazione di una specifica condotta antiggiuridica dolosa o colposa di chicchessia (sotto il profilo della negligenza, imprudenza o imperizia od in genere del difetto di vigilanza) nello svolgimento delle opere di manutenzione, ma è giustificata (v. pag. 3 citazione) quale forma di equo contemperamento tra i due interessi in contrasto, quello del proprietario tenuto a subire la menomazione del proprio diritto e quello del condominio ad eseguire le opere di manutenzione. Sotto tale profilo è da ricordare che l'art.843 c.civ. contemperando gli interessi del proprietario e di chi debba eseguire opere di riparazione della cosa propria o comune, stabilisce che "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 un muro o altra opera propria del vicino oppure comune"(primo comma),aggiungendo che "se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adequata indennità"(secondo comma). L'obbligo gravante sul proprietario del suolo su cui va esercitato il transito non determina la costituzione di servitù, ma si ricollega ad una limitazione legale del diritto del titolare del fondo, per un'utilità occasionale e transeunte del vicino, avente per contenuto il consenso all'accesso e al passaggio che il soggetto obbligato è tenuto a prestare (Cass. civ. 29/9/2020 n. 20540;id. 5012/2018; Cass. 1908/2009; Cass. 17383/2004). Ricorrendo il requisito della necessità dell'accesso al fondo altrui (e secondo la interpretazione che appare più corretta in ragione dello

scopo della norma, anche dell'occupazione temporanea mediante ponteggi), l'art.843 c.civ. 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 (in tal senso: Cass. 29/9/2020 n. 20540 cit.;id. 3796/1968; Cass. 1670/1969; Cass. 4944/1982; Cass. 7774/1982). Nella specie non è in contestazione la necessità dell'accesso al fine dell'esecuzione dei lavori di manutenzione su porzione di piazzale di proprietà esclusiva di S , ma esclusivamente il ristoro del danno che ne sarebbe derivato, e che la società attrice ha ritenuto possa essere determinato parametrando alle tariffe applicate dal Comune di Taranto ai fini della liquidazione della tassa di occupazione del suolo pubblico. Va tuttavia rilevato che l'art.843 cit. secondo comma è inequivoco laddove prevede la corresponsione di un'indennità non in via preventiva e incondizionata, ma solo "se l'accesso cagiona danno" (Tribunale Bari, 17/8/2004 Giurisprudenzabarese.it 2004). Da ciò discende che la liquidazione dell'indennità presuppone la prova non solo dell'evento astrattamente lesivo del diritto di proprietà, ma anche della conseguenziale e concreta lesione patrimoniale che ne sia derivata. A tale proposito sono state articolate da S prova per interpellato deferito all'amministratore del condominio e prova per testi sui capitoli di cui in citazione. La prova per interpellato dell'amministratore del condominio convenuto non è ammissibile, non avendo quegli potere di disporre di diritti individuali dei condomini, né potendo per tale motivo rendere confessione sui fatti di causa (essendo l'interpellato finalizzato ad ottenere la confessione della controparte). Le prove testimoniali richieste dalla società attrice sono invece irrilevanti, perchè non idonee a dimostrare che, per effetto dell'allegata occupazione e dei descritti "disagi", la società attrice abbia subito una diminuzione patrimoniale. In particolare non è provato - e neppure a ben vedere allegato - che l'occupazione di una porzione del piazzale antistante i locali della S ne abbia del tutto impedito l'uso, o abbia impedito od ostacolato l'afflusso degli utenti negli uffici della società attrice, o abbia in qualche modo provocato

una contrazione della sua attività economica. Eguale considerazione è a farsi per l'affermata diminuzione di luminosità oltre che di arieggiamento dei locali adibiti ad uffici che, come l'attrice ha chiesto di provare, sarebbero stati tenuti sempre chiusi per evitare l'invasione di pulviscolo o i rumori determinati dal funzionamento del cantiere o dal vociare degli operai. In disparte la considerazione per la quale tali condizioni sono state contestate nel loro legame causale con lo svolgimento dei lavori (opponendosi che gli uffici della S erano comunque utilizzati anche in precedenza con luce artificiale e con sistema interno di areazione meccanica), va rilevato che alcuno di tali "disagi" rispetto ai quali sono state articolate prove orali nella citazione si risolverebbe in sé considerato in un diminuzione patrimoniale per la società attrice, posto che non è stato neppure allegato l'insorgere di tale effetto in derivazione causale con quelle limitazioni di godimento (come ad esempio la contestuale interruzione dell'attività di impresa, l'incremento di spesa per consumo di energia elettrica allo scopo di sopperire ad una eventuale ridotta illuminazione naturale; le maggiori spese per pulizie degli uffici per fare fronte all'affermata invasione di pulviscolo; la contrazione di ore lavorative con minore produzione di utili, e così via). Ed è inoltre il caso di notare che ove si intenda il pregiudizio in questione come riferito ad una meno agevole e più incomoda fruizione degli ambienti lavorativi ove si svolge l'attività di impresa, si tratterebbe di limitazione afferente, in via immediata e diretta, alle persone fisiche operanti nei locali in questione, e non anche al patrimonio della società attrice. In definitiva la domanda di S di riconoscimento di un indennizzo nei confronti del Condominio va respinta in quanto non vi è prova alcuna del danno da ristorare ex art.843 c.civ; rimane assorbita ogni ulteriore questione. Rimane anche assorbita in ragione del rigetto della domanda principale la domanda di manleva formulata dal Condominio nei confronti dei terzi chiamati in causa ing. Ed per il caso di riconoscimento di un obbligo del convenuto di indennizzare la parte attrice. Va inoltre precisato che la domanda di indennizzo proposta da S nei confronti del Condominio, non si è automaticamente estesa nei confronti dei due chiamati in causa. Infatti il Condominio non ha chiesto di accertare la alternativa

responsabilità di questi ultimi in sua vece nel quadro di un rapporto unitario, ma ha chiesto di essere sollevato dalle conseguenze economiche di un eventuale accoglimento della domanda da parte dei due chiamati in garanzia, e sulla scorta del rapporto contrattuale con questi ultimi intercorso. Diversamente dall'ipotesi in cui il convenuto in giudizio chiami in causa un terzo, indicandolo come il soggetto tenuto a rispondere della pretesa dell'attore (caso, questo, in cui la domanda attorea si estende automaticamente al terzo, pur in mancanza di apposita istanza, dovendosi individuare il vero responsabile nel quadro di un rapporto oggettivamente unitario), nell'ipotesi della chiamata del terzo in garanzia, compiuta in questo giudizio, la predetta estensione automatica non si verifica, in ragione dell'autonomia sostanziale dei due rapporti, ancorché confluiti in un unico processo (Cassazione civile, sez. VI, 1/6/2021, n. 15232). Le spese di lite nei rapporti tra S, il Condominio seguono la soccombenza nella misura liquidata in dispositivo. Nulla per le spese di lite nei rapporti tra attrice e chiamati in causa, dal momento che S. non ha proposto nei loro confronti alcuna domanda. Per contro il Condominio chiamante in causa deve essere condannato al pagamento delle spese di lite sopportate dai chiamati ing. ed E noto che in forza del principio di causazione - che, unitamente a quello di soccombenza, regola il riparto delle spese di lite - il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo chiamato in garanzia dal convenuto deve essere posto a carico dell'attore qualora la chiamata in causa si sia resa necessaria in relazione alle tesi sostenute dall'attore stesso, e queste siano risultate infondate (da ultimo: Cassazione civile, sez. II, 25/09/2019, n. 23948; Corte appello Milano, sez. II, 14/1/2021, n. 111). Nella specie sebbene la domanda dell'attrice sia stata respinta, non vi era rapporto causale tra quella stessa domanda (di pagamento di una indennità da atto lecito, la quale vede come legittimato passivo unicamente chi abbia esercitato l'accesso ed il passaggio sul fondo altrui), e domanda di manleva; né la domanda principale aveva reso necessaria la chiamata del terzo, giacchè l'attore non aveva fatto valere una pretesa di risarcimento da fatto illecito attribuendo l'occupazione subita o i disagi patiti ad una specifica condotta colposa altrui, bensì una semplice domanda di

indennizzo da atto lecito ex art.843 c.civ.. L'infondatezza palese della chiamata in causa giustifica pertanto la conclusione per cui le spese sopportate dai terzi chiamati debbano essere poste a carico del Condominio che li ha evocati in giudizio, e nella misura di cui in dispositivo. P.Q.M. Il Tribunale definitivamente pronunciando così provvede: 1) rigetta la domanda proposta da S con atto di citazione del 13-6-2018 nei confronti del Condominio in Taranto; 2) condanna S al pagamento nei confronti del Condominio in Taranto, delle spese del giudizio, liquidate in € 4500 per compensi oltre RFSG iva e cap in misura di legge; 3) condanna il Condominio in Taranto al pagamento nei confronti di ing, delle spese del giudizio, liquidate in € 4500 per compensi oltre RFSG iva e cap in misura di legge da distrarsi per l'avv., anticipataria; 4) condanna il Condominio di in Taranto al pagamento nei confronti di..., delle spese del giudizio, liquidate in € 4500 per compensi oltre RFSG iva e cap in misura di legge. Taranto, 29-12-2021 Il giudice est.