

N. R.G. 347/2021



TRIBUNALE DI MANTOVA

Il Tribunale di Mantova composto dai Magistrati:

- | | | |
|---------------------|-----------|-----------------|
| 1) Dott. Andrea | GIBELLI | Presidente Rel. |
| 2) Dott. Mauro P. | BERNARDI | Giudice |
| 3) Dott. Alessandra | VENTURINI | Giudice |

nel procedimento ex art. 669 terdecies c.p.c. promosso da

Rosanna

con l'Avv.
RECLAMANTE

contro

Condominio

CONVENUTO CONTUMACE

Paolo

con l'Avv.
CONVENUTO

la pronunciato la seguente

ORDINANZA

Rosanna, residente in Goito, Via G. Mameli n. 27, ha proposto reclamo avverso l'ordinanza 21/1/21 del Giudice designato nel proc. n. 3518/2020, esponendo:

- 1) di avere proposto ricorso ex artt. 1171 c.c. e 700 c.p.c. nel quale, premesso di essere proprietaria di unità immobiliare facente parte di edificio condominiale sito in Goito, (Condominio aveva riferito: a) di avere appreso, solo alla fine di agosto 2020, che nell'ottobre 2018 erano stati deliberati lavori interessanti la terrazza di copertura del Condominio – che risultava in uso esclusivo a Paolo – implicanti l'edificazione di un nuovo corpo di fabbrica e che l'inizio dei lavori era stato



- fissato per il 31/8/2020; b) di avere corrisposto con l'Amministratore del Condominio lamentando di non aver ricevuto la convocazione all'assemblea né il relativo verbale (che in effetti l'Amministratore aveva poi documentato di aver inviato ma che la ricorrente, per motivi di salute, non era stata nelle condizioni di ricevere) e denunciando che l'intervento previsto risultava alterare il decoro architettonico dell'edificio danneggiando altresì l'aspetto architettonico dello stabile, oltre ad incidere sulla stessa funzione di copertura del lastrico solare, sicchè aveva formulato l'invito a non dar corso agli interventi in oggetto; c) che tale invito, al pari di quelli volti ad ottenere copia della documentazione relativa ai lavori di cui l'Amministratore aveva dato atto di essere in possesso, era caduto nel vuoto; d) che nello stesso ricorso aveva evidenziato che le opere in questione implicavano e comportavano tra l'altro: l'eliminazione di una parte del tetto con conseguente esposizione alle intemperie della proprietà esclusiva fino ad ora protetta dalla falda; il mutamento di destinazione e la trasformazione della terrazza a livello/lastrico solare destinata a perdere la propria natura e vocazione di copertura dell'edificio condominiale; l'alterazione del decoro architettonico e il pregiudizio dell'aspetto architettonico dell'edificio condominiale; e) che il proprio tecnico aveva rilevato che *“oltre all'allestimento del cantiere era stata demolita tutta la gronda perimetrale posta al livello della terrazza oggetto di ampliamento. Si rilevava la presenza di un foro sul parapetto del balcone ed inoltre l'inquinata dell'appartamento mi mostrava documentazione fotografica relativa alla presenza giornaliera di detriti sul pavimento dello stesso balcone provenienti dalle demolizioni e lavorazioni varie in corso al piano superiore”*;
- 2) di avere quindi denunciato all'Autorità Giudiziaria: a) la realizzazione di una sopraelevazione vietata, vuoi in considerazione della violazione dell'art. 11 del “Regolamento di Condominio” (contrattuale) del Condominio secondo cui *“la sopraelevazione dell'edificio è vietata. E' comunque consentita la realizzazione sulle terrazze all'ultimo piano di una o più strutture lignee che potranno essere adibite a saune e/o a palestra ad uso familiare, il tutto nel rispetto della cubatura massima prevista dagli strumenti urbanistici”*, vuoi in considerazione della ravvisata violazione dell'art. 1127 c.c.; b) la realizzazione di una innovazione vietata vuoi in considerazione dell'alterazione del decoro architettonico, vuoi in considerazione dell'inservibilità di talune parti comuni all'uso o al godimento anche di un solo condomino, come reso evidente, tra l'altro, dal fatto che la realizzazione dell'opera in questione implicava l'eliminazione di una parte del tetto e, in particolare, di una parte di falda posta a copertura – anche – della proprietà esclusiva il cui appartamento era posto proprio al di sotto della medesima; c) la violazione dell'art. 1122 c.c., risultando evidente come l'opera in oggetto, da un lato, recasse danno (eliminando, oltretutto, una parte della falda del tetto) alle parti comuni e, dall'altro, pregiudicasse, quantomeno, il decoro architettonico dell'edificio; d) la nullità della delibera condominiale del 16/10/18, in quanto: i) assunta in violazione dell'art. 11 del regolamento Condominiale contrattuale del Condominio ii) assunta in violazione dell'art. 1120 comma 4 c.c. oltre che dell'art. 1122 c.c. nonché in spregio dell'art. 1127 comma 3 c.c.; iii) connotata da un oggetto illecito o giuridicamente impossibile e, comunque, non rientrante nelle competenze dell'assemblea; iv) incidente proprio e anche sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni, nonché sulla proprietà esclusiva dei condomini; v) implicante una alterazione della stessa funzione e natura del lastrico solare;
- 3) di avere evidenziato altresì come la denunciata situazione imponesse l'adozione di provvedimenti atti – da un lato – a porre rimedio ai danni arrecati e – d'altro lato – a scongiurare con estrema urgenza il pericolo di assai gravi pregiudizi a persone e cose, sottolineando come apparisse necessario ed urgente, da un lato, disporre il divieto di continuare l'opera denunciata mediante un'azione di nunciazione, e, d'altro lato, intervenire sui lavori incidenti sull'aspetto e sul decoro architettonico, nonché sulle stesse parti comuni dell'edificio e traenti spunto e impulso da una delibera dell'assemblea condominiale



- radicalmente nulla, sicchè con l'iniziativa giudiziale si tendeva anche ad ottenere proprio l'impedimento all'esecuzione della delibera condominiale del 16/10/18 affetta da nullità;
- 4) che si era costituito il solo Paolo contestando le istanze della ricorrente;
 - 5) che il Giudice di prime cure, con la reclamata ordinanza, aveva rigettato le domande condannando la ricorrente alla rifusione delle spese.

Ciò premesso Rosanna ha chiesto l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *“chiede che l'On. Collegio, in accoglimento del presente reclamo ed in riforma del provvedimento impugnato, visti gli artt. 1171 c.c. e 688 c.p.c., nonché gli artt. 700 e 669 bis e ss. c.p.c., e ritenutine sussistenti gli estremi, esaminati gli atti, valutata l'urgenza e assunte, se necessario, sommarie informazioni, voglia, inaudita alter parte*

- a) *emettere, nei confronti di Paolo nonché del condominio in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, i provvedimenti di sospensione dei lavori volti alla realizzazione dell'opera denunciata – vietandone la continuazione – e comunque i provvedimenti idonei ad impedire l'esecuzione della delibera condominiale del 16.10.18, disponendo, altresì, la rimessione in pristino dello status quo ante e l'adozione delle misure necessarie a porre rimedio ai danni denunciati dalla ricorrente;*
- b) *fissare a carico di Paolo nonché del Condominio in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore, anche a mente dell'art. 614 bis c.p.c., una penale di € 1000,00 per ogni violazione, inesatto adempimento ovvero ritardo nell'esecuzione degli emanandi provvedimenti;*
- c) *con la rifusione delle spese di procedura di entrambe le fasi del giudizio.*

Fissata, contestualmente, l'udienza di comparizione personale delle parti e termine per la notifica alle resistenti, voglia l'adita Giustizia, in tale udienza, confermare i provvedimenti cautelari eventualmente già emessi ovvero integrarli oppure emetterne come innanzi richiesti.”.

Si è costituito il solo Paolo insistendo per il rigetto del reclamo e la conferma della reclamata ordinanza.

Ciò premesso, dichiarata la contumacia del Condominio si osserva quanto segue.

Come è noto l'elemento distintivo tra la denuncia di nuova opera e la denuncia di danno temuto è dato dall'attività umana, quale causa del pericolo di danno, nel senso che la prima azione è diretta ad ovviare il pericolo di danno derivante immediatamente e direttamente da una attività umana intrapresa sul proprio o sull'altrui fondo e incidente sul bene oggetto della proprietà o del possesso del denunciante, mentre la seconda azione muove dal pericolo di danno derivante al predetto bene da una cosa per effetto di un suo determinato modo di essere.

Diversi sono conseguentemente i provvedimenti concreti che il Giudice deve adottare nell'uno e nell'altro caso perché, fermo restando il dato comune del fine di mantenere lo stato di fatto ed impedire un mutamento che può essere pregiudizievole all'altrui diritto o all'altrui possesso, nel primo può disporre che si arresti il fatto dell'uomo, nel secondo le opportune cautele.

In particolare, nel caso di denuncia di nuova opera, il Giudice potrà emettere un provvedimento di sospensione dei lavori vietando la continuazione dell'opera, ovvero anche autorizzarne la continuazione, ordinando, comunque, nell'un caso e nell'altro, le opportune cautele.

Poiché l'interesse di fare sospendere l'opera è determinato dal danno che si vuole evitare, se il denunciato ha già eseguito i lavori atti a determinare tale danno viene meno l'interesse del denunciante non avendo più alcun senso l'accoglimento della sospensione richiesta.



Nel caso di specie la difesa di Paolo ha documentato la fine dei lavori con nota di deposito del 14/4/21 (docc. 24, 25 e 26 di parte convenuta) di tal che non v'è spazio oggi né per un provvedimento di sospensione né per un provvedimento di autorizzazione alla continuazione, e così per nessuno dei provvedimenti che il Giudice può, alternativamente, adottare a seguito di denuncia ex art. 1171 c.c..

In ogni caso il Collegio ritiene di poter condividere quanto già ritenuto dal Giudice di prime cure in ordine alla valutazione del pericolo lamentato dalla reclamante (“ . . . ritenuta pertanto che la prospettazione di una maggior esposizione alle intemperie dell’immobile della ricorrente, per quanto modifichi la precedente consistenza della cosa, non implica di per sé un pericolo di danno alla cosa oggetto della proprietà esclusiva della ricorrente, né tantomeno un pregiudizio inerente all’esercizio delle facoltà giuridiche connesse al suo diritto”) sia pure con una precisazione di cui subito si dirà.

La difesa della reclamante, contestando la decisione, ha richiamato in particolare la relazione del proprio tecnico nella parte in cui si legge che “*se non verrà ricostruita una gronda perimetrale, la continua esposizione alle intemperie dei muri e dei serramenti comporterà la necessità di una manutenzione molto più frequente ed onerosa rispetto alla cadenza attuale e una minore godibilità del balcone dell’appartamento della sig.ra [nome] che, a differenza di prima, ora non gode più della protezione dell’oggetto di gronda*”.

Va ricordato a questo punto che l'azione disciplinata dall'art. 1171 c.c. tende a tutelare il proprietario o il possessore dai possibili effetti pregiudizievoli che possono derivare da un'opera in divenire.

Come è stato osservato, l'azione, che in questo articolo trova la sua disciplina sostanziale e negli artt. 688 ss. c.p.c. (opportunamente coordinati con gli artt. 669 bis e ss. c.p.c.) la sua regolamentazione processuale, ha natura cautelare ossia tende a scongiurare un imminente pericolo alle cose del ricorrente, in attesa che si decida, con un successivo giudizio di merito (oggi meramente eventuale), il fondamento di quanto denunciato. (Trib. Salerno Sez. II 20/4/05).

Pur non ignorando la divergente opinione dell'autorevole dottrina richiamata dalla difesa della reclamante (v. note autorizzate di replica per Rosanna in data 22/3/21, pag. 11), anche se l'art. 1171 c.c. non qualifica espressamente il danno come “grave e prossimo”, come fa l'art. 1172 c.c., pare comunque non potersi dubitare del fatto che, a differenza della gravità, la prossimità, ossia l'imminenza, sia un requisito necessario in entrambi i casi, e cioè sia nella denuncia di nuova opera che nella denuncia di danno temuto, atteso che è del tutto evidente che, senza la prossimità del danno, non si spiegherebbe l'opportunità di una azione preventiva quale quella cautelare (come del resto ritenuto nella decisione appena citata).

Incidentalmente si osserva che la stessa autorevole dottrina citata dalla difesa della reclamante ritiene che la denuncia di nuova opera rappresenti “un caso tipico di provvedimento cautelare”, in quanto connotata dai caratteri che sono propri di detti procedimenti, ed in primis dalla “strumentalità in funzione di un provvedimento principale, avendo lo scopo di provvedere ad eliminare il pericolo che dall'opera nuova può aversi in attesa della decisione definitiva”.

Se è così l'orizzonte temporale in cui collocare la possibilità o probabilità del danno non può che essere (solo) quello di un futuro, se non immediato, comunque prossimo.

Il danno prospettato dalla ricorrente non è un danno imminente, prossimo, comunque assai vicino nel tempo, ma è destinato, in ipotesi, a manifestarsi solo in un futuro a priori assolutamente non



determinabile nella sua maggiore o minore vicinanza, comunque verosimilmente più remoto che prossimo, e quindi privo delle caratteristiche richieste per giustificare la tutela cautelare, salva, evidentemente, la possibile tutela piena in sede di merito in relazione alle molteplici violazioni lamentate nel reclamo e ravvisate nell'opera di cui si discute.

La reclamante censura poi il capo della reclamata ordinanza in cui è stata dichiarata inammissibile l'azione ex art. 700 c.p.c. per difetto di residualità.

Si legge nel ricorso che non potrebbe *“nemmeno negarsi il concorso dell'art. 1171 c.c. con l'art. 700 c.p.c. nel caso di specie dovendosi intervenire non solo sui lavori, ma per l'appunto, sulla stessa delibera assembleare che degli stessi costituisce il prodromo, fermo restando che appare necessario ottenere anche provvedimenti positivi volti al ripristino dello status quo ante ed alla eliminazione delle problematiche (e dei relativi danni) arrecate alla ricorrente, come tali non sicuramente predeterminabili e pertanto azionabili – per l'appunto – ai sensi dell'art. 700 c.p.c.. Ed invero, mentre nelle ipotesi di denuncia di nuova opera o di danno tenuto la funzione cautelare si concreta in un provvedimento dal contenuto già normativamente prefissato, nell'ipotesi dell'articolo 700 c.p.c., invece, la funzione stessa è pressochè indeterminata, si da poter sopperire anche ad esigenze non del tutto prevedibili specificamente . . .”*.

Al riguardo basterà osservare che è pacifico che Rosanna sia stata regolarmente convocata all'assemblea di cui si discute (16/10/18), che nell'ottobre 2018 le è stato inviato il relativo verbale, che nessuna impugnazione è stata proposta.

Anche volendo escludere il difetto di residualità, in ogni caso, trattandosi di assemblea risalente all'ottobre 2018, difetterebbe quindi l'imminenza del pregiudizio richiesta dall'art. 700 c.p.c..

Il reclamo pertanto deve essere rigettato e per l'effetto la reclamata ordinanza va confermata.

Sussistono giusti motivi per la compensazione nella misura della metà delle spese della presente fase specie in considerazione della (solo) sopravvenuta carenza di interesse all'azione ex art. 1171 c.c. determinata dalla fine dei lavori nelle more del reclamo.

Per il resto le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo ex DM 55/14 e 37/18 avuto riguardo ai valori minimi per lo scaglione corrispondente (procedimenti cautelari di valore indeterminabile a bassa complessità), esclusa la fase istruttoria.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115/02, quando l'impugnazione è respinta integralmente (o è dichiarata inammissibile o improcedibile) la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M

Rigetta il reclamo e per l'effetto conferma la reclamata ordinanza.

Dichiara compensate nella misura della metà le spese del giudizio e condanna Rosanna alla rifusione in favore di Paolo del residuo che liquida in € 911,50 per compensi oltre rimborso forfetario spese generali 15% e a quanto dovuto per legge.



Dichiara che sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 13 comma 1 quater del DPR n. 115/02.

Si comunichi.

Mantova 15/4/21.

IL PRESIDENTE
Dott. Andrea Gibelli

