

PROCESSO CIVILE TELEMATICO

SUL TRIBUNALE DI VERBANIA E' ATTIVO IL SERVIZIO DI
DEPOSITO TELEMATICO DEGLI ATTI
SI INVITANO I SIGG. AVVOCATI AD USUFRUIRNE

TRIBUNALE ORDINARIO di VERBANIA

CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **1622/2012** promossa da:

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. PULVIRENTI MARCO e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore avv. PULVIRENTI MARCO

ATTORE/I

contro

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA VITTORIO VENETO 12 28041 ARONA presso il difensore avv. [REDACTED]
(RESIDENZA - CONDOMINIO) [REDACTED], con il patrocinio dell'avv. AQUINO GIOVANNI, elettivamente domiciliato in VIALE AZARI, 9 28900 VERBANIA presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

Il Giudice dott. Francesca Gentilini,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 06/02/2013,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex art. 700 c.p.c., [REDACTED], comproprietario con la moglie di una unità immobiliare sita all'interno del condominio [REDACTED] in Arona, adiva il Tribunale in via d'urgenza per ottenere *"l'immediata messa in sicurezza del giardino di sua proprietà esclusiva con ogni mezzo necessario ad eliminare il pregiudizio sofferto"* preannunciando di voler instaurare una causa di merito avente per oggetto *"la messa in pristino dello status quo ante ed integrale risarcimento del danno.."* o in via subordinata, *"la messa in pristino del muro perimetrale in quanto parte comune dell'edificio ed integrale risarcimento del danno..."*. Il ricorrente esponeva:

- che la propria villetta a schiera era circondata, lato nord est, da un'area adibita a giardino, di sua proprietà esclusiva, confinante con un fondo di proprietà, dal 30.04.2009, di [REDACTED]



- che il confine tra questi due fondi era dato da una scogliera in massi di cava a livello del prato del ricorrente, sopra la quale era posata una recinzione metallica di circa un metro di altezza: tale scogliera, eretta in concomitanza dei lavori di realizzazione del Condominio, doveva a tutti gli effetti essere considerata al pari di un muro di fabbrica e quindi al pari di una costruzione perché destinata a sostenere il terrapieno su cui si erigevano tanto le parti comuni del Condominio che la sua parte di proprietà esclusiva e doveva considerarsi, proprio per le funzioni a cui era destinato, di proprietà comune dei condomini ai sensi dell'art. 1117 c.c.;
- che a seguito di scavi effettuati nel marzo 2012 a ridosso della predetta scogliera da parte della [REDACTED] si verificava il crollo di alcuni massi posti a suo fondamento che determinavano il cedimento di parte del giardino a causa dell'abbassamento della struttura ed il pericolo di crollo di altre parti del muro, con conseguente inagibilità di buona parte del sedime;
- che interpellato il rappresentante legale della [REDACTED] nonché il Condominio, ritenuto proprietario della scogliera, per ottenere il ripristino dello stato dei luoghi e la loro messa in sicurezza non aveva ricevuto alcun positivo riscontro, in quanto: il primo negava ogni responsabilità, avendo più volte evidenziato l'instabilità, ab origine, della scogliera perché costruita non a regola d'arte; il secondo, invece, escludeva che il muro potesse essere considerato parte comune, ma di proprietà esclusiva dello stesso [REDACTED];
- che, in diritto, la responsabilità per quanto occorso doveva attribuirsi ex art. 2050 c.c. alla società [REDACTED] ed in via concorrente, al Condominio ex art. 2051 c.c. per aver omesso la custodia del proprio muro perimetrale.

La società [REDACTED] costituitasi, eccepiva quindi preliminarmente la propria carenza di legittimazione passiva, facendo rilevare come le problematiche di stabilità del muro fossero ben note allo stesso ricorrente, nonché al Condominio, avendo sollecitato entrambi a provvedere alla messa in sicurezza del muro per consentirgli di proseguire nei lavori di scavo sul proprio terreno, necessari per la realizzazione di alcune palazzine. Nel merito contestava comunque la domanda per difetto di *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*.

Il Condominio, a sua volta costituitosi, ribadendo la titolarità esclusiva del muro in capo al [REDACTED] respingeva ogni addebito, sostenendo che il [REDACTED] stesso aveva sempre riconosciuto la proprietà esclusiva del muro e della recinzione a confine e che quindi aveva assunto su di sé la custodia del bene in questione.

La causa è stata istruita a mezzo di consulenza tecnica d'ufficio, affidata al geom. [REDACTED] al quale è stato demandato il seguente quesito: *“vista la documentazione agli atti e quella che le parti, concordemente,*



vorranno mettere a sua disposizione, acquisita la necessaria documentazione presso i pubblici uffici, ispezionati i luoghi di causa, dica il consulente lo stato del muro in massi di cava posizionato a confine tra il giardino di proprietà esclusiva del ricorrente ed il mappale 685 foglio 30 del NCT del Comune di Arona e le funzioni che esso assolve; dica in particolare quali siano le cause del cedimento di alcuni massi facenti parte di questa scogliera e quali siano le cause del cedimento-slittamento del terreno del ricorrente a ridosso della medesima; riferisca inoltre quali opere si rendano necessarie per mettere in sicurezza il predetto muro e quali opere debbano essere eventualmente impedito per non aggravare la situazione esistente”.

Orbene, la disamina accurata svolta dal consulente tecnico dell'ufficio deve essere qui integralmente richiamata, proprio perché le valutazioni e le considerazioni a cui è giunto sono il frutto di un lavoro preciso, approfondito e metodico.

Dalla relazione si evince, in primo luogo, che il muro per cui è causa non può che essere considerato come opera di contenimento, con funzione quindi di sostegno posta su fondi a dislivello: dislivello creato al momento della realizzazione del Condominio, attraverso riporto di terra. La descrizione che viene data dal consulente è la seguente: “trattasi di muro di sostegno realizzato con scarti di blocchi da cava, di forma irregolare di medie dimensioni, posati in modo irregolare, con giunti aperti, struttura ciclopica priva di fondazioni in calcestruzzo e priva di giunti stilati in calcestruzzo ad eccezione di una piccola porzione ricostruita dopo il crollo da parte dell'impresa [REDACTED] La scogliera è semplicemente appoggiata sul terreno..la costruzione risale al 2003.”

Sulla scorta di tali pochi elementi, letti unitamente a quanto emerge dalle produzioni fotografiche e documentali, emerge una prima considerazione circa la legittimazione passiva del Condominio. Il Condominio infatti ha sostenuto e sostiene che il predetto muro debba intendersi di proprietà esclusiva del ricorrente poiché “insiste sul terreno di proprietà esclusiva [REDACTED] ed ha la mera funzione di riprofilare ottimamente il giardino della medesima proprietà”: in questi termini si esprimeva l'assemblea condominiale convocata il 13 giugno 2012 (doc. 18 ric.). Senza pervenire ad una decisione incontrovertibile circa la titolarità del predetto muro, poiché la presente sede processuale inibisce tali accertamenti, è parere di chi scrive che sia fondata la prospettazione del ricorrente e che quindi sussista il fumus della domanda anche nei confronti del Condominio, che deve assumersi proprietario della scogliera, come già il legale avv. [REDACTED] interpellato dal Condominio proprio per esprimere un parere a riguardo, aveva messo in luce richiamando l'art. 1117 n. 1) c.c., a mente del quale si presumono comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. E' riduttivo considerare la scogliera de qua come è stata considerata dal consesso condominiale. Basti considerare che la scogliera segue tutto il perimetro fino a ricongiungersi all'altezza del muro, incontestabilmente considerato condominiale, dove insistono cancello pedonale,



carraio e citofoni: ciò che fa presumere in primo luogo che il muro de quo svolga anzitutto una funzione di delimitazione dell'intero complesso condominiale e di protezione della proprietà da intrusione di terzi. In secondo luogo, la funzione di sostegno attribuita a tale muro da parte del tecnico porta ad escludere che sia stato creato solo per esigenze estetiche di riprofilatura del giardino di proprietà esclusiva. Tali elementi quindi sono già sufficienti per ritenere la sua destinazione a servizio di tutto il Condominio.

Ciò premesso, il consulente ha messo in luce come il muro sia stato costruito in spregio alle regole e alle tecniche dell'arte, poiché privo di fondazione adeguata e di logica costruttiva, considerato che sono stati ammassati l'uno sull'altro blocchi senza logica, tanto che quelli di spessore più ridotto sono stati posizionati alla base e quelli di dimensioni maggiori sono stati posizionati sulla parte superiore: "un manufatto del genere non risultava e non risulta avere nessuna garanzia a livello statico ed è stato realizzato in contrasto con ogni più elementare cognizione tecnica indispensabile".

Di questa inidoneità statica, però, come si può apprendere dal carteggio in atti intercorso tra il ricorrente e la società [REDACTED] (per brevità nel prosieguo [REDACTED] prima del crollo di parte della scogliera a seguito degli scavi che hanno interessato il mappale della resistente, quest'ultima era perfettamente edotta. Così come era perfettamente edotto della problematica il Condominio. Tanto è vero che nella stessa comparsa di costituzione e risposta la [REDACTED] afferma che fin dal gennaio 2012, dietro richiesta dello stesso ricorrente, aveva messo a disposizione un preventivo per la messa in pristino del muro perimetrale: "l'ing. [REDACTED] ed il legale rappresentante dell'[REDACTED] si erano più volte incontrati al fine di valutare la possibilità di rifacimento del muro perimetrale a scogliera, in quanto lo stesso presentava e presenta numerose anomalie rispetto alla realizzazione dei muri a scogliera fabbricati secondo la regola dell'arte". La corrispondenza per posta elettronica intercorsa tra il ricorrente ed il legale rappresentante della resistente -corrispondenza che veniva portata a conoscenza anche dell'amministratore del Condominio- conferma che era in previsione il rifacimento di tutta la scogliera (doc. 1 [REDACTED] o che quantomeno era già noti a tutti gli interessati problemi di staticità del muro. Ciononostante la società [REDACTED] ha ritenuto di poter procedere con opere di scavo e sottomurazione nel proprio fondo anche a ridosso del suddetto muro, causando il crollo di alcuni massi per circa due metri di scogliera, mentre incombeva proprio a detta società, ai sensi dell'art. 2050 c.c., di astenersi da progredire nei lavori una volta preso atto del pericolo di creare danni a terzi o quantomeno adottare tutte le misure idonee ad evitare il verificarsi di tale danno, considerato: 1) che era perfettamente a conoscenza del fatto che il muro fosse già instabile, per quanto fin qui detto; 2) e che la sua qualifica di professionista del settore -società avente per oggetto sociale: "la costruzione, ristrutturazione, riparazione di immobili civili ed industriali,



movimento terra...” (cfr. visura camerale doc. 7)- non solo le consentiva di percepire e cogliere a pieno il pericolo di crollo del muro una volta iniziate opere di scavo, ma anche di adottare tutte le misure opportune per evitare che tale pericolo si realizzasse. Appena iniziate le opere di sbancamento sul fondo della resistente, invece, si è verificato, come era prevedibile, il cedimento di alcuni blocchi con conseguente danneggiamento del soprastante giardino del ricorrente. E poco rileva, ai fini dell'esclusione di una responsabilità per quanto occorso, che tale opere di scavo fossero cominciate proprio con l'intento di realizzare un rinforzo strutturale della scogliera (così come prospettato dalla resistente ed in parte confermato dai rilievi del consulente tecnico), perché, all'evidenza, il verificarsi del crollo di alcuni massi prova già di per sé l'insufficienza e l'inadeguatezza dei rimedi apprestati, specie in assenza di elementi in grado di provare -con conseguente esclusione di responsabilità, in capo alla resistente, ai sensi dell'art. 2050 c.c.- che tutte le misure idonee ad evitare il danno fossero state adottate.

D'altro canto, proprio per quanto fin qui riferito in ordine allo stato di instabilità in cui si trovava già il muro prima dell'inizio dei lavori, la responsabilità per quanto occorso al ricorrente è da addossare anche al Condominio resistente, il quale, nella sua qualità di proprietario e custode del bene comune, pur essendo a conoscenza delle condizioni precarie in cui la scogliera verteva e pur essendo stata, a seguito del primo crollo, diffidato dallo stesso [redacted] a collaborare nella messa in sicurezza del muro è rimasto inerte, senza adottare alcuna precauzione o iniziativa utile ad evitare che il muro potesse mettere in pericolo -a prescindere dall'attività posta in essere dal terzo- la proprietà e l'incolumità dello stesso ricorrente e della sua famiglia. Tra l'altro, come ben evidenziato dal c.t.u., il pericolo di ulteriori crolli interessanti parte della scogliera sussistono ancora, con conseguente pericolo per la stabilità, già compromessa, del giardino del ricorrente, e la stessa incolumità dei componenti della famiglia del ricorrente che di quel giardino usufruiscono. Anche la domanda del ricorrente rivolta al Condominio è quindi assistita dal fumus e merita accoglimento.

Quanto al *periculum in mora*, non può che ritenersene la sussistenza, anche e sempre con riferimento a quanto evidenziato dal consulente dell'ufficio, a cui giudizio, in mancanza di interventi che tendano a consolidare la scogliera e quindi a consolidare l'opera che funge da sostegno e contenimento immediato del giardino del ricorrente, quest'ultimo sarà con molta probabilità continuamente esposto a cedimenti come quello verificatosi (cfr.: pag. 23 della consulenza), con grave compromissione del diritto di proprietà del ricorrente e della sua famiglia e delle facoltà ad esso normalmente riconnesse.

Entrambi i resistenti devono quindi essere condannati ad eseguire tutte le opere necessarie per mettere in condizioni di sicurezza la proprietà del [redacted] e far sì quindi che siano impediti ulteriori



distaccamenti, cedimenti e slittamenti del giardino del ricorrente che lo rendano pericolosamente instabile e quindi inagibile.

La valutazione del grado di responsabilità addebitabile a ciascuno dei ricorrenti, la decisione sulla messa in ripristino della proprietà del ricorrente nonché, infine, la deliberazione sulla richiesta di risarcimento del danno non possono che trovare il loro sfogo nel futuro giudizio di merito.

La natura potenzialmente conclusiva della vertenza che caratterizza il procedimento de quo impone però di deliberare anche in punto spese.

Stante la soccombenza dei resistenti, quest'ultimi dovranno rifondere a parte ricorrente le spese di giudizio che si liquidano in dispositivo secondo i parametri di cui al D.M. 20.07.2012 N. 140 attuativo della legge n. 27/2012 e tenendo conto delle spese sostenute dall'attore e risultanti dagli atti. Quanto invece alle spese di consulenza tecnica, deve osservarsi che il compito del consulente è stato oltremodo aggravato (sia in termini di costi che di tempo) da un profluvio di osservazioni del consulente di parte attrice che hanno comunque impegnato l'ausiliario dell'ufficio -puntuale anche nelle risposte- ma che di fatto, anziché apportare spunti o contributi utili ai fini della decisione, ha appesantito il lavoro del tecnico, già di per sé più che esaustivo e completo. Per questo motivo si ritiene che le spese di consulenza tecnica debbano essere poste a carico di tutte le parti in via tra loro solidale nelle seguenti proporzioni: 20% a carico di parte attrice, 40% a carico di ciascun resistente.

P.Q.M.

Visto l'art. 700 c.p.c.,

ordina a [REDACTED] e al CONDOMINIO [REDACTED] di mettere in sicurezza, senza dilazione e secondo le regole dell'arte, il giardino di proprietà esclusiva del ricorrente sito nel Comune di Arona mapp. 633, foglio 30, all'interno del Condominio [REDACTED]

condanna [REDACTED] e il CONDOMINIO [REDACTED] a pagare in via tra loro solidale le spese di giudizio in favore del ricorrente che si liquidano in [REDACTED] per spese [REDACTED] per prestazioni professionali, oltre c.p.a., iv.a. come per legge;

pone le spese di consulenza tecnica d'ufficio a carico di tutte e tre le parti nelle seguenti proporzioni: 20% a carico di parte attrice; 40% a carico di [REDACTED]; 40% a carico del CONDOMINIO [REDACTED]

Si comunichi alle parti costituite a cura della Cancelleria.

Verbania, 18 febbraio 2013

Il Giudice



dott. Francesca Gentilini

