

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO- Collegio civile- riunita in camera di consiglio e composta da:

Dr. Marco Giacomo Ferrucci Presidente
Dr. Catello Maresca Consigliere
Avv. Domenico Maria Spinelli Giudice Ausiliario-rel.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello n.xxx R.G.A.C.C., avverso la sentenza n.xxx del 4/09/2017, depositata il 6/09/2017, del Tribunale di Isernia, in composizione monocratica, avente ad oggetto «risarcimento danni»

TRA

Condominio omissis (omissis), in persona del l.r.p.t., rappresentato e difeso, in forza di mandato in calce all'atto di citazione in appello, dall'avv.omissis, elettivamente domiciliato presso e nel suo studio in omissis

APPELLANTE

E

omissis s.r.l. (omissis), in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa, in forza di mandato in calce alla copia notificata dell'atto d'appello, dall'avv.omissis, elettivamente domiciliata presso e nel suo studio in omissis

APPELLATA

NON CHÈ

omissis Banca s.p.a. (omissis), in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa, in forza di mandato in calce alla comparsa di costituzione in appello, dall'avv.omissis, ed elettivamente domiciliati presso e nello studio dell'avv. omissis

APPELLATA

E

omissis ASSICURAZIONI s.p.a. (omissis), in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa, in forza di mandato in calce alla comparsa di costituzione in appello, dall'avv.omissis ed elettivamente domiciliati presso e nello studio dell'avv.omissis in omissis

APPELLATA Conclusioni: esaminate le note conclusive scritte depositate dalle parti costituite, in sostituzione dell'udienza del 21/12/2022, come disposto ai sensi dell'art. 83 del d.l. n.18/2020, conv. in L. n.27/2020 e del d.l. n. 34/2020 del 19/05/2020, conv. con modif. dalla L. n. 77 del 17/07/2020, la causa è passata in decisione.

-SVOLGIMENTO DEL PROCESSO-

Sostanzialmente il processo in parola può così riassumersi: - con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio omissis conveniva in giudizio avanti al Tribunale di Isernia la omissis Srl e la Banca omissis

richiedendo il risarcimento dei danni causati nell'esecuzione dei lavori commissionati da quest'ultima nei locali di proprietà della omissis Srl. A dire del condominio, a causa dell'incauto utilizzo da parte dell'impresa incaricata dal conduttore istituto bancario di un potente martello pneumatico per la demolizione di un muro di cemento armato nel quale era inglobata una vecchia cassaforte, si sarebbero verificate notevoli lesioni -sia alle parti comuni che a quelle private di alcuni condomini- che arrecavano danni strutturali all'intero fabbricato. Aggiungeva che la conduttrice omissis oltre ad avere dato corso ai lavori senza la preventiva autorizzazione e/o comunicazione, aveva installato: nel cortile condominiale retrostante il fabbricato un condizionatore termico di grandi dimensioni appoggiato al suolo, sulla superficie muraria delle grandi vetrine ed un'insegna estesa per l'intera facciata, difformi dal precedente contesto architettonico dell'edificio, un'apparecchiatura bancomat in adiacenza al portone condominiale, e una videocamera di sorveglianza sulla parte sovrastante l'insegna diretta verso

il bancomat e quindi verso il portone d'ingresso del condominio, per i quali chiedeva il ripristino dei luoghi;

-si costituiva in giudizio la omissis Srl la quale, eccependo il suo difetto di legittimazione passiva, contestava nel merito la domanda ritenuta infondata in fatto e diritto in quanto gli unici danni accertati erano stati in precedenza riparati dalla stessa Banca convenuta, per cui ne chiedeva il rigetto con la condanna alle spese; -si costituiva, altresì, l'Istituto bancario il quale, eccependo il difetto di legittimazione attiva del condominio per la domanda riferita a pregiudizi asseritamente subiti da singoli condomini, contestava la domanda deducendo che le vibrazioni provocate dall'utilizzo del martello pneumatico avevano provocato semplici lesioni all'intonaco condominiale, prontamente riparate dalla medesima impresa affidataria dei lavori; inoltre, chiedeva -ed otteneva- di chiamare in causa la omissis Ass.ni per essere dalla stessa manlevata e tenuta indenne da qualsiasi pregiudizio conseguente al giudizio in forza di polizza assicurativa;

-si costituiva il contraddittorio anche nei confronti dell'evocata compagnia assicuratrice che insisteva per il rigetto sia della chiamata in causa e sia della domanda così come formulata;

- espletata l'ammessa istruttoria a mezzo di prova per testi, con sentenza n. xxx del 4/09/2017, pubblicata il 6/09/2017, l'adito Tribunale rigettava la domanda, con condanna del condominio attore al pagamento delle spese del giudizio.

2) Con atto notificato il 17/10/2017, il Condominio omissis (da ora per brevità semplicemente "Condominio") ha impugnato la suddetta decisione chiedendo alla Corte di Appello di Campobasso la riforma della stessa in forza dei motivi che di seguito verranno precisati e il favore delle spese;

- con comparse depositate rispettivamente il 20/12/2017, il 10/02/2018 e il 14/03/2018 si sono costituiti gli appellati omissis s.r.l., omissis Banca e omissis ASSICURAZIONI, instando per il rigetto del formulato appello, con il favore delle spese;

- precisate le conclusioni a mezzo di note scritte depositate, in sostituzione dell'udienza del 21/12/2022, come disposto ai sensi dell'art. 83 del d.l. n.18/2020, conv. in L. n.27/2020 e del d.l. n. 34/2020 del 19/05/2020, conv. con modif. dalla L. n. 77 del 17/07/2020, la causa è passata decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.=

-MOTIVI-

A) Con il **PRIMO MOTIVO** di censura, l'appellante "Condominio" lamenta l'errata applicazione dei principi in materia di legittimatio ad causam.

In particolare, ha dedotto che il Tribunale ha ritenuta fondata l'eccezione del difetto di legittimazione attiva in capo al "Condominio" in relazione a pretese domande azionate nell'interesse dei singoli condomini, senza tener conto come la domanda fosse riferita unicamente ai diritti di spettanza del condominio per i danni prodotti negli spazi comuni mentre i danni subiti anche dai singoli condomini erano stati esposti "ad colorandum" senza spiegare alcuna specifica domanda in merito agli stessi.

La censura è fondata.

Non contestato da alcuno il principio pacifico secondo cui nelle controversie aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto pro quota o esclusivo di ciascun condomino, o anche nelle azioni personali, sempre se incidenti in maniera immediata e diretta sui diritti di ciascun partecipante, il potere di azione va riconosciuto al singolo condomino, nella fattispecie va evidenziato che il "Condominio" ha precisato la propria domanda risarcitoria solamente con riguardo agli espressamente elencati danni alle cose comuni, e solo incidentalmente e genericamente richiamando quelli riportati anche dagli "appartamenti dei singoli condomini"¹, senza spiegarne alcuna domanda risarcitoria.

B) Con il **SECONDO MOTIVO** d'impugnazione, l'appellante "Condominio" lamenta l'errata interpretazione degli artt. 7, 10 e 11 del vigente regolamento testualmente, in citazione:" nel corso dei lavori veniva utilizzato un potente martello pneumatico per la demolizione di un muro di cemento armato nel quale era inglobata una vecchia cassaforte, le cui vibrazioni, di intensità assai elevata e protrattesi per diversi giorni, arrecavano danni strutturali all'intero fabbricato, lesionando sia le parti comuni che gli appartamenti dei singoli condomini"; nelle note 183 cpc n.1 "... Basti pensare che a seguito dei lavori sono stati riscontrati danni anche alle proprietà dei singoli condomini che non hanno ancora intrapreso azione giudiziaria..." condominiale², i quali chiaramente e tassativamente vietano la collocazione anche temporanea di voluminosi oggetti nelle parti comuni e l'occupazione delle stesse

aree con cose che ne alterino l'estetica o il decoro, l'applicazione di targhe, insegne commerciali, cartelli reclamistici e simili senza l'autorizzazione dell'assemblea, e la necessaria comunicazione all'amministrazione di lavori che, sebbene realizzati nelle proprietà esclusive, possano interessare la stabilità dell'edificio o parte di esso e gli impianti comuni.

In particolare, ha dedotto che il primo giudice, erroneamente valutando le prove ed emergenze istruttorie, ha ritenuto a) che l'inizio e la natura dei lavori fossero stati comunicati all'amministratrice del "Condominio" e che gli interventi fossero relativi alla sola unità immobiliare locata, senza interessamento delle parti comuni, trattandosi, sostanzialmente, di lavori di semplice ed innocua ristrutturazione interna, non idonei a porre a rischio la stabilità dell'edificio, le sue strutture e/o le parti comuni, b) che l'installazione delle vetrate, dell'insegna e dello sportello bancomat fosse legittima e consentita perché i manufatti erano preesistenti alla locazione in favore della Banca omissis per essere stati detti locali già sede storica della Banca omissis, e c) che per la collocazione del condizionatore termico nel cortile condominiale, il riferimento fosse assolutamente generico essendo stata dedotta solo una "astratta" pericolosità per l'incolumità dei condomini, potendo al più la dedotta rumorosità essere di pregiudizio ad un singolo condomino per la sua collocazione al di sotto del balcone della camera da letto di una condomina.

2 Art. 7 -divieto di occupazione delle aree comuni, divieto di alterazione dell'estetica dell'edificio e di applicazione di targhe senza autorizzazione dell'amministratore;

Art. 10 -divieto di innovazioni e modificazioni delle cose comuni senza consenso dell'assemblea condominiale, con conseguente diritto alla riduzione in pristino ed al risarcimento del danno. Art. 11 - obbligo di comunicazione all'amministratore della esecuzione di lavori che, sebbene realizzati nelle proprietà esclusive, possano interessare la stabilità dell'edificio o parte di esso e gli impianti comuni.

Il "Condominio" appellante, chiedendo la riforma sul punto, torna a ribadire l'avvenuta violazione delle norme regolamentari del condominio in questione, le quali, assumendo pieno significato di norme contrattuali, possono sancire -come nella fattispecie- a carico dei condomini degli oneri ben più gravi della disciplina codicistica le quali vanno interpretate secondo le regole ermeneutiche di riferimento, e sicuramente la realizzazione delle richiamate illegittime innovazioni e/o trasformazioni, giammai comunicate al condominio omissis (essendo di nessun pregio l'affermazione dei dipendenti della omissis Srl di essere stati presenti ad una chiamata telefonica fatta all'amministratrice condominiale che in ogni caso non avrebbe riguardato la natura e la tipologia dei lavori, ma una semplice, stringata e generica "comunicazione di servizio" circa il loro inizio) e né da quest'ultimo autorizzate con apposita delibera assembleare, costituiscono di certo piena violazione delle richiamate norme regolamentari erroneamente minimizzate dal Tribunale.

Le doglianze sono infondate nei sensi che seguono.

La compiuta rilettura di tutti gli atti di causa consente di ritenere corrette e condivisibili le statuizioni del primo giudice sui punti de quibus.

Ad ulteriore conforto ed integrazione delle motivazioni di cui all'impugnata sentenza, valgono le di seguito riportate considerazioni.

Quanto alle contestate installazioni del condizionatore termico nel cortile condominiale, dell'insegna sulla facciata comune dell'edificio condominiale e delle vetrine, il Collegio, richiamato e ribadito il principio secondo cui ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini (vedi Cass.Civ. n.17400/2017, n.3265/2005 e n.4314/2002), ritiene che l'installazione del

condizionatore (tra l'altro in sostituzione di altro più vecchio come precisato dai testi escussi e posizionato nello spazio retrostante il locale senza provocare alcun pregiudizio e/o inconveniente sulle parti comuni), la collocazione di vetrine esterne e l'apposizione dell'insegna sul muro perimetrale comune dell'edificio (peraltro già preesistenti a corredo dello stesso locale condotto precedenza in locazione da altra Banca) costituiscano legittima esplicazione delle facoltà di cui all'art.1102 c.c., e certamente non arrecano alcun danno alla cosa comune né tantomeno pregiudicano la stabilità, la sicurezza ed il decoro architettonico dell'edificio condominiale, costituendo legittimo utilizzo più intenso del bene comune che non esclude il diritto degli altri di farne parimenti uso e non altera la destinazione del bene stesso.

Quanto, inoltre, alla riferita omessa comunicazione dei lavori, al di là di quanto emerso dalla svolta prova orale³, se ne ritiene l'inapplicabilità alla fattispecie, in quanto i lavori di ristrutturazioni della banca, realizzati all'interno dell'immobile della omissis Srl, non erano idonei ad interessare muri portanti o la stabilità dell'edificio o a modificare le cose comuni, e né di tanto risulta fornita prova contraria (come meglio infra n.3 si preciserà).

Quanto, infine, alla contestata installazione della telecamera di sorveglianza sullo sportello bancomat lesiva della privacy dei condomini (per asseritamente teste omissis: "ero presente alla telefonata alla omissis (amministratrice condominiale) con si comunicava che l'immobile era stato locato ad una banca e che quest'ultima avrebbe eseguito lavori di adeguamento per le proprie esigenze di sportello e per rendere i locali idonei all'attività bancaria. Non fu specificata la tipologia dei lavori nello specifico"; teste omissis: "ero presente alla telefonata con cui il Morelli ((titolare della omissis Srl e locatore)) comunicava che l'immobile era stato locato e che la banca avrebbe eseguito lavori di adeguamento" riprendere anche il portone condominiale, pur senza fornirne precisa prova), il Collegio condivide e fa pure propria la tesi già sostenuta dalla Corte d'appello di Catania con la quale è stato affermato che per installare le telecamere poste a vigilanza dei negozi non occorre l'autorizzazione del condominio: in tale ipotesi, infatti, non si può applicare l'art 1122 ter c.c. in quanto non trattasi di un impianto di videosorveglianza condominiale posto a salvaguardia delle parti comuni, ma di proprietà esclusiva posto a tutela di beni del singolo condominio (e nella fattispecie alle primarie esigenze di sicurezza connesse e collegate allo svolgimento delle attività bancarie), non configurandosi violazione della privacy la ripresa dell'area condominiale destinata alle scale condominiali, al parcheggio o all'ingresso, trattandosi di luoghi destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e pertanto esclusi dalla tutela di cui all'art. 615 bis c.p. (sentenza 15 febbraio 2022 n. 317 e Cass.Pen.n.44156/2008).

C) Con il terzo motivo d'impugnazione, l'appellante "Condominio" lamenta l'errata valutazione della natura e della portata dei danni arrecati alle parti comuni dell'edificio condominiale.

In particolare, ha dedotto che erroneamente il primo Giudice ha considerato i lavori eseguiti dalla banca come relativi ai soli locali di proprietà esclusiva e non anche alle strutture portanti ed alle parti di proprietà condominiale, così evitando di considerare il nesso causale tra i lavori di scardinamento della cassaforte ed i danni lamentati dall'attore, non disponendo poi la nomina di CTU tecnica finalizzata alla valutazione della sussistenza, della natura, dell'origine e al riguardo il teste omissis ha precisato: "... la telecamera di sorveglianza è orientata in direzione dello sportello stesso...", e il teste omissis (condomino) ha precisato: "... non so se riprende il portone ..." dell'entità dei danni lamentati in tal modo privando la domanda del necessario sostegno tecnico.

La censura è infondata nei sensi che seguono.

Risulta pacifico che le vibrazioni dovute dallo scardinamento della cassaforte - "inglobata all'angolo di due pareti poste all'interno del locale in parola, del tutto indipendente e non collegata con la struttura portante⁵, -, abbiano comunque provocato (a prescindere dal tipo di esecuzione se a mano o con martello pneumatico⁶) delle lesioni allo stabile condominiale.

Il Tribunale, alla luce delle dichiarazioni testimoniali e dei versati atti, ha precisato che detti danni, consistenti in lesioni murarie quali il distacco di una porzione di intonaco nell'atrio condominiale ed alcune microfessurazioni, erano stati prontamente riparati dall'impresa esecutrice dei lavori per conto della banca, così come pure confermato dal condominio attore in citazione (lavori indifferibili ed urgenti per la riparazione della lesione nella muratura dell'androne e del ripristino della colonna di scarico nell'appartamento della condomina), per cui ha pronunciato l'infondatezza della domanda.

Il "Condominio" appellante, nel contestare lo statuito, ha dedotto che le indubbie forti vibrazioni hanno provocato -al di là dei danni già riparati- delle lesioni lungo tutto il vano scale e il distacco di alcuni battiscopa e alzate dei gradini, tanto da intaccare l'integrità delle strutture del palazzo, per cui è di tutta evidenza la sussistenza del nesso causale tra i lavori di scardinamento della cassaforte ed i danni lamentati dall'attore che il primo giudice ha omesso di far accertare non ammettendo la più volte chiesta CTU.

5 testualmente il omissis

6 il teste omissis ha precisato: "...la demolizione della cassaforte è stata effettuata a mano e non con il martello pneumatico ... avevo dato disposizione che ciò avvenisse a mano non posso escludere che qualche operaio abbia tentato, inizialmente, di avvalersi del martello pneumatico.."

Orbene, così stando le cose il Collegio rileva, in tal modo integrando le motivazioni sul punto di cui all'impugnata sentenza, l'infondatezza della domanda anche quanto alla mancanza di prova di quanto assunto dal "Condominio" appellante.

Questo riferisce dell'esistenza di gravi danni che avrebbero intaccato l'integrità delle strutture portanti dell'edificio senza fornire prova alcuna di quanto affermato, limitandosi a mera enunciazione degli stessi e nulla più e né tantomeno producendo foto e/o perizia di parte a conforto del proprio assunto, quindi omettendo di darne precisa prova certa sia in ordine alle loro effettive entità e sia soprattutto in ordine al relativo nesso di causalità, e ciò in dispregio del generale principio del riparto dell'onere probatorio di cui all'art.2697 c.c. secondo cui la parte deve provare i fatti su cui le eccezioni si fondano.

Né può andare in suo soccorso la chiesta -e giustamente negata- CTU che sarebbe inammissibilmente esplorativa, anche alla luce dell'indagine che lo stesso "Condominio" avrebbe chiesto di sottoporre all'esperto (valutazione della sussistenza, della natura, dell'origine e dell'entità dei danni lamentati da parte attrice, così privando la domanda del necessario sostegno tecnico), nella pacifica considerazione che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume e quindi di supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova (da ultimo Cass.Civ., sez. II, 26/04/2023 n. 10941).

D) Avuto riguardo al sostanziale rigetto dell'appello (non assumendo essenzialità l'accertamento dell'infondatezza dell'eccezione del difetto di legittimazione del "Condominio" che sostanzialmente non condiziona la statuizione del primo giudice la quale va confermata), le spese del presente giudizio di appello seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo in base al valore della causa (indeterminabile-bassa complessità) per fase di studio, introduttiva e decisionale secondo i parametri di cui al D.M. n.55/2014 aggiornati con il DM 147/2022, e con riferimento a quelli minimi in quanto la decisione non ha reso necessaria la risoluzione di questioni giuridiche complesse.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Campobasso - Collegio civile, pronunciando definitivamente sull'appello avverso la sentenza n.xxx del 4/09/2017, pubblicata il 6/09/2017, del Tribunale di Isernia, in composizione monocratica, proposto dal Condominio omissis, con citazione notificata il 17/10/2017, nei confronti di omissis s.r.l., Banca e omissis assicurazioni, così provvede:

- 1) rigetta l'appello,
- 2) condanna l'appellante a rimborsare ai costituiti appellati le spese del presente grado di giudizio che liquida -per ciascuno- in € 3.475,00 per compenso al difensore, oltre al rimborso forfettario nella percentuale del 15%, Iva e Cpa come per legge, disponendo -per quelle di competenza della omissis s.r.l.- la loro distrazione in favore dell'antistatario avv. omissis;
- 3) dà atto della pronuncia di rigetto dell'appello ai fini dei provvedimenti di cui all'art. 13, c. 1- quater del DPR 115/2002.

Così deciso nella camera di consiglio del 05/07/2023.

Il Giudice Ausiliario-est.
Avv. Domenico Maria Spinelli

Il Presidente
Dr. Marco Giacomo Ferrucci