



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI SASSARI**  
**Prima Sezione Civile**

Il Tribunale civile di Sassari, in composizione monocratica nella persona del Giudice dott.ssa Elisabetta Carta, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. [REDACTED]/18 R.G. promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ATTORE

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**OGGETTO:** pagamento indennità ex art. 843, co. 2, c.c.

**CONCLUSIONI:** come da note di trattazione scritta per l'udienza cartolare del 28 giugno 2022

**MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO**

In via di premessa si osserva che gli art.132 cpc e 118 disp att. Cpc prevedono che la sentenza deve contenere <la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione> la quale <consiste nella succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi>, così che debba ritenersi conforme al modello normativo

richiamato (il quale prevede la sinteticità della motivazione quale corollari vere di assicurare la ragionevole durata del processo) la motivazione c.d. *per relationem* (cfr., da ultimo, 26 luglio 2012 n. 13202), nonché l'esame e la trattazione nella motivazione delle sole questioni – di fatto e di diritto – “rilevanti ai fini della decisione” concretamente adottata, dovendo le restanti questioni eventualmente esposte dalle parti e non trattate dal giudice essere ritenute non come “omesse” (per l'effetto dell' *error in procedendo*), ma semplicemente assorbite (ovvero superate) per incompatibilità logico-giuridica con quanto concretamente ritenuto provato dal giudicante.

Richiamati, in ordine alla ricostruzione dei profili fattuali della presente vicenda controversa, il contenuto assertivo della citazione, quello delle comparse di risposta, nonché dei provvedimenti istruttori assunti dal giudice in corso di causa, si osserva quanto segue in ordine alla decisione.

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED], premesso di essere proprietario di un cortile sito in Sassari [REDACTED] costituente una pertinenza funzionale alla sua attività di rivendita di gas in bombole, la ditta individuale [REDACTED] di [REDACTED], in quanto adibito a deposito dei mezzi della predetta ditta, nonché delle bombole che sugli stessi mezzi vengono caricate, confinante con la facciata interna del Condominio [REDACTED], ha dedotto che poiché era necessario eseguire lavori di sistemazione della facciata esterna, il Condominio convenuto il 24.4.2013 aveva appaltato tali opere alla ditta [REDACTED] e, successivamente, aveva esteso l'esecuzione di tali opere anche alla facciata interna, per una durata complessiva prevista di giorni ottanta, con conseguente necessità di collocare i ponteggi proprio nel cortile di sua proprietà.

Ha rappresentato che dopo un iniziale scambio di comunicazioni ed a fronte di una richiesta di indennità da parte dell'attore, il Condominio convenuto aveva promosso un procedimento di urgenza ex art. 700 cpc che si era concluso con la conferma del provvedimento concesso inaudita altera parte con cui era stato ordinato al [REDACTED] di consentire l'apposizione del ponteggio necessario per effettuare i lavori di ripristino della facciata laterale interna del fabbricato.

Atteso che il ponteggio era stato quindi collocato nel cortile il 21.10.2013 ha lamentato che i lavori erano stati ultimati, a causa di varie vicissitudini non imputabili in alcun modo al Sig. [REDACTED] (tra le quali la risoluzione del contratto da parte della ditta appaltatrice per inadempimento), solo il 3.12.2014, quindi, dopo ben 406 giorni, periodo decisamente superiore a quello indicato con il ricorso ex art. 700 cpc (ovvero ottanta giorni).

Evidenziato che a fronte di una superficie di circa mq. 300, il cortile era stato occupato per i lavori di rifacimento della facciata su una superficie complessiva di mq. 113,60, di cui mq. 63,60 dai ponteggi e mq. 50,00 dal deposito cantiere, per 406 giorni, pari al 37% circa della superficie totale, che aveva comportato un minor utilizzo del bene essenziale all'esercizio dell'attività del [REDACTED], ha concluso

chiedendo condannarsi il Condominio [REDACTED] al pagamento dell'indennità ex art. 843, co. 2, c.c. nella misura di Euro 18.907,42, oltre interessi legali dalla data di cessazione della occupazione al pagamento, o in una somma stabilita in via equitativa, ex artt. 1223 e 2056 del codice civile.

Si è costituito il Condominio convenuto eccependo preliminarmente che l'attore non aveva provato la titolarità del diritto di proprietà dell'immobile occupato dal ponteggio.

Ha quindi dedotto che il presupposto per il pagamento dell'indennità richiesta è la causazione di un danno non provato dall'attore.

Ha evidenziato che l'ordinanza del Giudicante, resa in data 19.11.2013, nell'ambito del procedimento promosso ex art. 700 c.p.c., decidendo incidentalmente sulla richiesta del [REDACTED], in ordine al pagamento di un'indennità di euro 6.000,00 per 120 giorni di occupazione, la aveva ritenuta esorbitante anche in considerazione del totale stato di abbandono dei luoghi.

Ha comunque allegato che l'installazione dei ponteggi non aveva arrecato alcuna limitazione all'utilizzo del bene da parte dell'attore posto che le impalcature consentivano il libero transito sotto di esse ed erano collocate in una posizione limitrofa dell'area cortilizia mai interessata dall'attività di rivendita di bombole di gas dell'attore, peraltro in totale stato di abbandono.

Ha poi contestato i criteri indicati ex adverso per la quantificazione dell'indennità ed ha evidenziato che la condotta defatigatoria ed ostruzionistica dell'attore aveva contribuito a determinare il ritardo nell'esecuzione dei lavori e conseguentemente il procrastinarsi del periodo di occupazione.

Ha concluso per il rigetto della domanda attorea.

La causa è stata istruita mediante la produzione di referente documentale ed escussione di testimoni e, all'udienza cartolare del 28 giugno 2022, fissata ex art. 221 D.L. 34/2020 come convertito con L. 77/2020, lette le note di trattazione scritta nel termine assegnato dal Giudice la causa è stata trattenuta in decisione previa assegnazione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c.

\*\*\*\*\*

La domanda attore infondata e deve essere rigettata per i motivi in appresso illustrati.

Come è noto l'art. 843 c.c. dopo aver disposto 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" prevede al secondo comma che "se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità".

Occorre preliminarmente dare atto di un conflitto giurisprudenziale sulla questione relativa alla sussistenza del diritto all'indennità in dipendenza della sola occupazione del suolo e in difetto di prova del danno.

Sul punto si rilevano, difatti, due opposti orientamenti giurisprudenziali.

Secondo il primo l'indennità deve essere liquidata solo in caso di danni, p[REDACTED] accesso al fondo del vicino, per l'esecuzione di un'opera, permette implicitamente che l'accesso sia accompagnato dal deposito di cose strumentali all'esecuzione dell'opera, con il conseguente obbligo del depositante di provvedere, a sua cura e spese, al ripristino dello *status quo ante*, di tal che collega l'indennità all'ipotesi di danni ulteriori oltre quelli connessi alla semplice occupazione del suolo.

Il secondo, per contro, ritiene che l'obbligo imposto dall'art. 843 c.c., al proprietario di consentire al vicino l'accesso al suo fondo per la costruzione o riparazione di un'opera e la corrispondente facoltà riconosciuta al vicino di accedere al fondo attiguo allo stesso fine, hanno natura di limitazioni legali della proprietà e intende, invece, l'indennità come preventiva liquidazione del danno in via equitativa che potrebbe derivare al proprietario del fondo dal passaggio e dal protrarsi dell'occupazione.

La pronuncia della Cassazione richiamata da parte attrice a sostegno della domanda, n. 1908/09, che sembrerebbe far proprio il secondo degli orientamenti indicati, è stata sconfessata dalla successiva pronuncia n. 20540 del 29.9.2020 alla stregua della quale *“l'art. 843 c.c., che riconosce al proprietario del fondo, sul quale venga eseguito l'accesso ed il passaggio per costruire o riparare opere del vicino o comuni, il diritto ad una congrua indennità nel caso in cui l'accesso gli produca un danno, delinea un'ipotesi di responsabilità da atto lecito che, sebbene prescindendo 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”*.

Ciò premesso ritiene questo Giudice di aderire al primo dei su citati orientamenti con la conseguenza del riconoscimento dell'indennità di cui all'art. 843 c.c. solo nel caso sia provata l'esistenza di un danno, anche in considerazione della circostanza che per la diversa ipotesi di occupazione illegittima di un immobile altrui la giurisprudenza di legittimità, peraltro maggioritaria, della Terza Sezione ha escluso che il danno da illegittima occupazione possa ritenersi *in re ipsa*.

In sostanza se il danno deve essere provato qualora l'occupazione sia illegittima a maggior ragione tale principio vale qualora l'occupazione sia la conseguenza di un'attività lecita, come nel caso sub iudice.

Ciò premesso, ritiene il Giudice adito che la domanda attorea non sia sufficientemente provata.

Si osserva preliminarmente che sulla base delle stesse allegazioni di parte attrice l'occupazione da parte del Condominio convenuto dell'area cortilizia di proprietà del [REDACTED] è stata limitata a circa il 37% della superficie totale, e quindi ad una porzione ridotta del cortile, e il pregiudizio asseritamente subito per cui è stata formulata la domanda di condanna al pagamento dell'indennità sarebbe consistito nel mancato utilizzo e minor godimento del bene da parte del proprietario nonché nei disagi causati

dall'aver dovuto l'attore ricoverare nel medesimo cortile ma in luoghi diversi dal solito sia i veicoli sia le predette bombole di gas.

Orbene quanto alla prima voce di danno "mancato utilizzo" sono già state illustrate le ragioni dell'infondatezza della relativa domanda, legate alla non indennizzabilità della mera occupazione lecita non foriera di ulteriori danni.

Quanto agli ulteriori disagi, si osserva che sul punto i testi escussi hanno reso dichiarazioni discordanti. Alcuni dei testi escussi hanno infatti dichiarato che l'area in questione era in stato di abbandono, riconoscendo lo stato dei luoghi nelle foto prodotte dal Condominio che sono state loro rammostrate, situazione peraltro confermata anche dal Giudice del procedimento cautelare nel dispositivo dell'ordinanza di accoglimento, e hanno negato che l'attività dell'attore avesse subito variazioni a causa dell'occupazione del suolo (testi [REDACTED]) mentre altri hanno dichiarato che il cortile era perfettamente in ordine e non in stato di abbandono, e che a causa dei ponteggi e, successivamente, delle attrezzature da cantiere nel cortile l'attore doveva ricoverare, nel medesimo cortile, in luoghi diversi dal solito sia i veicoli sia le predette bombole di gas riconoscendo i luoghi di causa nelle foto rammostrate prodotte da parte convenuta (teste [REDACTED]), altri ancora che il cortile non sembrava abbandonato ma non sicuramente non era curato senza però essere in grado di riferire se l'attore avesse spostato in luoghi diversi dal solito i veicoli e le bombole (teste [REDACTED]).

Senza entrare nel merito della possibilità di configurare la circostanza di dover utilizzare una porzione diversa di terreno per le attività relative all'esercizio della propria attività (spostare mezzi e bombole da un punto indefinito del cortile ad un altro anch'esso indefinito) come disagio indennizzabile, la stessa comunque, a fronte delle dichiarazioni discordanti rese dai testi e nell'impossibilità di considerarne alcuni più attendibili di altri, è rimasta sfornita di prova sufficiente all'accoglimento della domanda.

La domanda attorea deve quindi essere rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo applicando lo scaglione di valore compreso tra € 5.201,00 ed € 26.000,00, il valore minimo per la fase studio, introduttiva e decisionale, tenuto conto della non complessità della vicenda, e il valore medio per la fase istruttoria, svoltasi nell'arco di più udienze.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Sassari, in persona del Giudice designato, definitivamente pronunciando sulle domande proposte:

- 1) Rigetta la domanda attorea.

- 2) Condanna l'attore a pagare in favore del Condominio convenuto le [REDACTED] di lite che liquida in complessivi Euro 3.380,00 per competenze oltre spese vive e accessori di legge.

Sassari, 16 novembre 2022.

Il Giudice

Dott.ssa Elisabetta Carta