

Il condomino contrario ai ponteggi non può impedire i lavori del 110%

No ai ritardi

Il beneficio è a rischio

Rosario Dolce

In condominio, l'esecuzione delle opere del superbonus e del bonus facciata al 90%, non ammettono impedimenti: i tempi stretti stabiliti dal legislatore per concluderli e godere dei crediti di imposta non sono derogabili. Perciò il Tribunale di Firenze, in sede cautelare, con ordinanza del 19 settembre 2022, ha accolto il ricorso formulato a norma dell'articolo 700 del Codice procedura civile da parte di un condominio locale per costringere un proprio condòmino, proprietario dell'unità ad uso non abitativo posta al piano seminterrato e dotata di due fabbricati accessori all'edificio, ad installare il ponteggio nell'area di sua proprietà.

I richiami alle norme del Codice

L'argomentazione prospettata nell'ordinanza si sviluppa su due ambiti. Il primo tema trattato dal provvedimento è quello della verosimiglianza del diritto fattosi valere (*fumus boni iuris*), e si incentra sulla portata dell'articolo 843 del Codice civile. La norma, in tal caso, stabilisce che il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuto l'esigenza al fine di evitare

dizio imminente e irreparabile (*periculum in mora*), che, nel qual caso, è stato contestualizzato secondo la tempistica "normativa" occorrente per la conclusione delle opere del superbonus e del bonus facciata.

A tal riguardo, viene espressamente richiamato il fatto che i lavori di manutenzione straordinaria approvati dall'assemblea condominiale potranno essere eseguiti beneficiando dei bonus fiscali (con cessione del credito), per usufruire dei quali però – come scritto nel testo del provvedimento – è necessario rispettare precise scadenze. In particolare i lavori del superbonus (installazione cappotto facciate laterali, facciata e tetto) dovranno essere ultimati entro il 31 dicembre 2023, mentre quelli del bonus facciate



I termini stabiliti dal legislatore per l'ultimazione dei lavori sono inderogabili

90% entro il 31 dicembre 2022, avendo il condominio già corrisposto il residuo 10% entro il 31 dicembre 2021. La variabile "tempo" è parsa, dunque, al giudice cautelare l'elemento fulcro per ritenere assolto il requisito in considerazione.

Per avvalorare la circostanza è stato anche richiamato il con-

sciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune.

La disposizione, in quanto di valenza generale, è stata ritenuta applicabile anche al condominio (Cassazione n. 685/2006) rispetto al requisito della «necessità». Il concetto deve essere però riferito non tanto all'opera che si intende realizzare, quanto alle modalità di esecuzione, e, quindi, al tema del passaggio/transito che occorre garantire per il debito completamento dei lavori, pur nella consapevolezza che «l'utilizzazione del fondo del vicino – o del condòmino – non è consentita ove sia comunque possibile eseguire i lavori sul fondo stesso di chi intende intraprenderli, oppure su quello di un terzo, con minore suo sacrificio» (Cassazione 18555/2021; Cassazione 7768/2011, Cassazione 28234/2008). Dall'altra parte, il giudice fiorentino ha pure ricordato che trattandosi di opere deliberate da parte dell'assemblea dei condòmini, rimaste prive di alcuna impugnazione di sorta, le stesse, a norma della previsione di cui agli articoli 1136 e 1137 Codice civile, non possono essere messe in discussione ulteriormente.

Perdita del beneficio in caso di ritardo

Il secondo aspetto valutato dal giudice riguarda l'elemento del pregiu-

tratto di appalto, il quale prevedeva che nel caso in cui non fossero riconosciute al committente le detrazioni di cui all'articolo 14 del Dl 63/2013 e successive modifiche o, comunque, non si riuscisse a perfezionare la cessione del relativo credito, lo stesso sarebbe rimasto debitore dell'appaltatore per la porzione di corrispettivo che avrebbe dovuto essere corrisposta sotto forma di cessione del credito.

Condòmino obbligato

In conclusione, il decidente toscano ha disposto l'obbligo del condòmino a consentire l'accesso e il passaggio nella sua proprietà per l'esecuzione dei lavori deliberati dall'assemblea dei condòmini e, in particolare, il montaggio dei ponteggi sulla rampa carrabile. Nell'ottica, però, di un equo temperamento dei diversi e opposti interessi in gioco, lo stesso decidente ha avuto cura di precisare che i ponteggi dovranno essere installati in maniera tale da consentire il passaggio del veicolo del resistente e per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata laterale (sinistra) prospiciente la suddetta rampa così da non arrecare un eccessivo e grave pregiudizio allo stesso.