

Tribunale di Taranto
Sentenza n. 1069/2026 del 22-05-2026

NRG 4680/2024 Il Tribunale di Taranto, I sezione civile, in composizione monocratica nella persona del giudice dott.ssa ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 4680/2024 R.G., avente ad oggetto "### rapporti condominiali" riservata per la decisione ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 22.1.2026, promossa DA CONDOMINIO DI VIALE PIRRO N. 7 IN TARANTO (C.F.: ###) in persona dell'amministratore pro-tempore ### rappresentato e difeso dall'Avv. ### giusta procura su foglio separato da considerarsi rilasciata in calce al ricorso introduttivo -ricorrente CONTRO ### (C.F. ##), rappresentato e difeso dall'Avv. ### giusta procura su foglio separato da considerarsi rilasciata in calce alla comparsa di costituzione e risposta -resistente

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ai sensi dell'art. 281 undecies c.p.c. del 26.10.2024, regolarmente notificato, il ### N. 7 in Taranto, in persona dell'amministratore pro-tempore, conveniva in giudizio il ### al fine di vedere accertato il proprio diritto ai sensi dell'art. 843 c.c. di accesso ai due balconi di proprietà del resistente onde consentire che fossero ultimati i lavori di manutenzione dello stabile, oltre al pagamento di una somma di denaro equitativamente determinata per ogni giorno di ritardo nell'adempimento.

A sostegno della domanda, parte ricorrente esponeva che era stato impossibile ultimare i lavori di risanamento conservativo delle parti comuni dello stabile condominiale commissionati alla società ### S.r.l.s. con il contratto d'appalto sottoscritto in data ### a causa del comportamento omissivo del sig. ### il quale si rendeva inadempiente nello sgomberare i due balconi annessi alla sua proprietà sita al primo piano, impedendo l'accesso alle maestranze incaricate nonostante i solleciti ricevuti.

Rassegnava pertanto le seguenti conclusioni. "Voglia l'On.le Tribunale adito, contrariis reiectis, così provvedere: 1) ### e dichiarare il diritto del ### di

n.7 Taranto, in persona dell'amministratore in carica, di accedere attraverso le maestranze della ### srls sui due balconi del sig.### ubicati al primo piano della facciata N/O e che affaccia sulla ### al fine di eseguire le opere di manutenzione di cui al contratto sottoscritto in data 11 aprile 2023 2) Per l'effetto ordinare al convenuto ### di sgomberare i due citati balconi e permetterne l'accesso con possibilità di eseguire le opere di cui al citato contratto e relativi alla facciata ed ai setti laterali. 3) Si chiede, inoltre, che l'On.le Tribunale disponga a carico del resistente la condanna al pagamento di una somma di denaro, da determinare in via equitativa, per ogni giorno di ritardo nell'adempimento a far data dalla notifica del presente atto, oltre al pagamento delle competenze e spese di lite gravate degli oneri di legge".

Si costituiva il convenuto, il quale assumendo l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, deduceva la carenza dello ius postulandi in capo al ricorrente data la mancanza di una preventiva deliberazione assembleare di autorizzazione dell'amministratore. Deduceva, altresì, di aver comunicato verbalmente l'impossibilità di sgomberare i balconi e la disponibilità a far effettuare a sue spese la pitturazione delle pareti interessate, chiedendo alla ditta solo i codici della pittura utilizzata.

Rassegnava le seguenti conclusioni "voglia il Giudice adito, respinto il contrario, ritenere improcedibili le domande e l'azione promossa dal condominio, ovvero dichiararle nulle per il difetto dello jus postulandi, ed in ogni caso rigettarle perché infondate in fatto e diritto. La disciplina delle spese come per legge".

Rilevato il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione, con ordinanza del 19.3.2025, rientrando la materia oggetto di giudizio tra quelle elencate nell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010, veniva fissata una nuova udienza onde consentire alle parti il suo esperimento.

Conclusosi negativamente il procedimento di mediazione, come risultante da documentazione depositata da parte ricorrente in data ###, veniva fissata udienza ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. e riservato il giudizio per la decisione in data ###, con termine per note conclusive.

La presente controversia trae origine dalla domanda proposta dal ### di viale ### n. 7, al fine di vedere riconosciuto il diritto ad accedere ai balconi facenti parte dell'unità immobiliare del convenuto onde consentire il completamento dei lavori di manutenzione allo stabile.

Detti lavori riguardanti la "manutenzione e risanamento conservativo delle tre facciate ### Sud e ### dello stabile" ed approvati con delibera assembleare del 23.2.2023, sono stati commissionati con contratto d'appalto stipulato con la ### S.r.l.s. in data ###, il quale prevedeva l'inizio della loro realizzazione entro novanta giorni dalla sottoscrizione dello stesso contratto e il completamento entro i successivi settecento trenta giorni lavorativi (punto n. 8 del contratto d'appalto).

Sta di fatto che il ### convenuto con il presente giudizio, non ha consentito che i lavori venissero ultimati sulla facciata nella quale rientrano i due balconi della sua abitazione, nonostante il reiterato invito dell'### del condominio a seguito di ordine di servizio emesso dal ### dei ### (cfr. allegati 4,7 e 8 di parte ricorrente).

Il completamento riguardava i pilastri ed i setti laterali, sui quali era possibile intervenire soltanto mediante l'accesso (attraverso l'utilizzo dell'impalcatura mobile) ai due balconi di proprietà del resistente.

Il resistente, opponendosi, ha eccepito una carenza dello ius postulandi in capo all'amministratore, poiché non autorizzato preventivamente dall'assemblea, sollevando, altresì, preliminarmente un'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria.

Quanto all'eccezione di improcedibilità formulata, parte ricorrente ha attivato nelle more del giudizio il procedimento di mediazione, dopo essere stata a tanto compulsata con ordinanza del 19.03.2025.

Deve in proposito osservarsi che il procedimento di mediazione si è concluso per assenza e mancata adesione di parte convenuta, nonostante si sia fatta portatrice proprio dell'eccezione di improcedibilità. Si osserva sin d'ora che la proposizione dell'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento della mediazione e la successiva non adesione al procedimento di mediazione intentato

da controparte costituisce un comportamento estremamente contraddittorio e rivelatore di un intento dilatorio, valutato in questa sede ai sensi dell'art. 116 c.p.c.

Passando ad esaminare le ulteriori eccezioni di parte resistente, e nello specifico la carenza dello ius postulandi, così come prospettata dal convenuto, il punto di partenza è rappresentato dal combinato disposto di cui agli artt. 1130, 1131 e 1133. Difatti il codice impone all'amministratore, tra gli obblighi, quello di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio. Ciò comporta che egli debba attuare, senza il preventivo consenso assembleare, tutti gli atti materiali e giudiziari necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile e dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

È pacifico il fatto che l'amministratore è legittimato, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e dei terzi al fine di eseguire le delibere, disciplinare parti comuni così da assicurare il godimento a tutti i partecipanti al condominio, riscuotere i contributi in base allo stato di ripartizione approvato, compiere atti conservativi relativi alle parti comuni, ecc. E ciò in quanto l'amministratore di condominio deve esercitare il mandato con la diligenza, che l'art. 1176 comma 2 c.c. fissa con riguardo alle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, ormai compiutamente regolamentata anche dal legislatore, oltre che dal regolamento condominiale e delle norme di cui agli artt. 1130, 1131 e 1135. Tale fondamento va inteso sicuramente in maniera estensiva involgendo anche tutti gli ulteriori atti necessari a che ciò sia rispettato.

Si può richiamare sul punto una pronuncia della Suprema Corte, secondo cui "l'art. 1130 c.c., n. 4, che attribuisce all'amministratore del condominio il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l'amministratore ha il potere - dovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente

considerato. Pertanto rientra nel novero degli atti conservativi di cui al citato art. 1130 c.c., n. 4 l'azione di cui all'art. 1669 c.c. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l'intero edificio condominiale ed i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l'amministratore del condominio ed i singoli condomini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto" (Cassazione civile sez. II, 31.01.2018, n. 2436).

Ed ancora, più di recente e più precipuamente la Corte ha affermato che "ove l'assemblea dia incarico all'amministratore di stipulare, in nome e per conto del condominio, un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, con previsione di un compenso aggiuntivo, i poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le conseguenti responsabilità, ex articolo 1129, 1130 e 1131 c.c., riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condomini e, quindi, l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi finalizzati a rendere effettiva e completa la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore (Cassazione civile II, 17/06/2025, n. 16290).

Ne deriva che la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'articolo 1131, co. 3, c.c. Peraltro, il potere dovere dell'amministratore di compiere gli atti conservativi sussiste quando è minacciato l'edificio nel suo insieme, ovvero sia nella sua stabilità, sicurezza e decoro.

Applicando tali principi al caso di specie e tenuto conto della natura dell'attività espletata va senz'altro ritenuto che l'amministratore di condominio abbia validamente autonomamente instaurato il presente giudizio anche senza una preventiva delibera in tal senso.

Va rigettata quindi l'eccezione di difetto di jus postulandi dell'amministratore.

Quanto al merito della domanda allora, il fulcro della vicenda oggetto del presente giudizio risiede nella valutazione della necessità dell'accesso,

requisito imprescindibile per l'applicazione dell'art. 843 c.c., invocato da parte ricorrente.

La disposizione codicistica dispone che "il proprietario del fondo 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".

Gli accessi e il passaggio che il proprietario deve permettere ai sensi dell'art. 843 c.c. costituiscono obbligazioni propter rem, il cui soggetto passivo è il proprietario o il titolare di altro diritto reale del bene gravato (Cass. Civ. Sez. IV-2 ordinanza n. 16776/2019).

La disposizione deroga al principio generale per cui il titolare può impedire a terzi l'accesso al fondo, nel rispetto della precipua funzione sociale della proprietà riconosciuta dall'art. 42 Cost.

Applicando la disposizione in questione alla materia condominiale, essa riconosce al condominio la possibilità di accedere e transitare nell'unità del singolo condomino per consentire l'esecuzione di opere sulle parti comuni, dovendosi ritenere legittima anche l'occupazione temporanea di porzioni della proprietà privata con la possibilità di far accedere gli operai addetti ai lavori e legittimando l'utilizzazione di un fondo altrui, ivi compreso quello di un condomino, ogni qualvolta l'intervento non possa essere altrimenti eseguito. ### del diritto di accesso può avere luogo, secondo quanto previsto dalla norma, allorquando vi sia una "riconosciuta necessità" e quindi non possano trovarsi soluzioni alternative per l'esecuzione delle opere necessarie all'immobile interessato.

La ratio risiede, pertanto, nel requisito della necessità dell'accesso o del passaggio che giustifichi la limitazione del diritto del titolare. Esso va valutato alla luce di un equo contemperamento degli opposti interessi di chi chiede il passaggio e del proprietario che deve subirlo. Occorre allora verificare se la soluzione prescelta sia l'unica possibile per il raggiungimento dello scopo da parte di chi chiede il passaggio, che non può procurarselo altrove.

Nel caso di specie, il contemperamento va operato tra la tutela della proprietà

privata e l'esigenza di compiere tali interventi manutentivi e conservativi dello stabile.

Ai fini della valutazione comparativa dei contrapposti interessi, le soluzioni alternative all'accesso devono essere valutate, non soltanto sotto il profilo economico, ma anche in relazione alla loro idoneità tecnica. Sicché non potrà ritenersi valida un'alternativa che preveda modalità esecutive non idonee al risanamento conservativo dello stabile.

La Suprema Corte in materia ha affermato che "il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni dell'edificio ed ha l'obbligo di farlo onde evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi e che, ove manchi la collaborazione dei condomini all'esercizio di tale diritto, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede ###c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.)" (Cass. Civ. Sez. II, 9.8.2019, n. 21242).

Nel caso di specie è di tutta evidenza che sussiste la necessità di intervenire sulle porzioni della facciata corrispondenti al primo piano ove è ubicata la proprietà del convenuto, in quanto trattasi di un intervento di risanamento conservativo delle parti comuni del fabbricato costituito da ben 19 piani, ed il mancato intervento sulla facciata e sui pilastri all'altezza del primo piano di proprietà del sig. ### rischierebbe di compromettere la buona riuscita dei lavori realizzati sull'edificio, tenuto conto anche degli ingenti importi impiegati per la loro realizzazione.

Il convenuto non contesta poi specificatamente tale necessità, indicando ad esempio dei percorsi alternativi per il risanamento dei pilastri e delle parti comuni.

Si osserva che i lavori da svolgersi, come emerge dalla lettura del contratto di appalto allegato, attengono anche a "2. Rimozione totale degli intonaci in corrispondenza della struttura in c.a. (Travi di piano ### cordoli frontalini chiusa parentesi intradosso solette piene delle pensiline e parapetti terrazzo interno ed esterno. Sulle restanti parti delle facciate si procederà ad una stonatura del tipo parziale limitatamente alle pareti a mano dorate rigonfie non aderenti o privi dell'indispensabile consistenza fino al rinvenimento del

parametro murario. Rimozioni di parti di conglomerato cementizio ove si rilevano degradati sia di pilastri che travi emersi a seguito di interventi di stonatura da eseguirsi come segue...5 rifacimento degli intonaci precedentemente rimossi mediante applicazione di rinzafo con ### naturale..." (pag. 20 del contratto di appalto allegato da parte ricorrente).

Di nessun pregio appare, allora, la soluzione proposta dal convenuto di eseguire personalmente la tinteggiatura dei muri, né lo stesso contesta in alcun modo la necessità di eseguire i lavori all'intero stabile, che risultano pertanto circostanza pacificamente ammessa ai sensi dell'art. 115 c.p.c., oltre che comprovata dalle allegazioni documentali e fotografiche.

La doverosa rimozione delle parti ammalorate e dei rigonfiamenti presenti sulla facciata si evince anche dalle foto, allegate da parte ricorrente, in merito alle quali parte resistente non formula alcuna contestazione. Tale attività è certamente funzionale a conservare l'efficienza della intera struttura edilizia.

Dalle foto emerge chiaramente, altresì, anche tenuto conto della struttura dello stabile, che per la esecuzione delle opere appaltate è necessario accedere ai balconi dal momento che non è possibile realizzare tali opere diversamente se non direttamente dai balconi, che sono ad incasso e non aggettanti, come osserva il ricorrente.

Stante il dovere di collaborazione del singolo condomino alla conservazione dei beni comuni nonché l'onere previsto per il proprietario dall'art. 843 c.c., non può che ritenersi il condomino resistente obbligato a consentire l'ingresso da parte dell'amministratore, onde far effettuare il ripristino del bene comune e conservare l'efficienza della struttura.

Quindi, dalla valutazione congiunta di tutti gli elementi come sopra richiamati, va riconosciuto il diritto del condominio ad ottenere l'accesso ai balconi dell'abitazione del convenuto in ragione del fatto che parti ancora ammalorate richiedono un intervento necessario all'altezza del primo piano, trattandosi della facciata e dei pilastri di sostegno, che costituiscono le pareti laterali e frontali dei due balconi ad incasso.

Tenuto conto delle motivazioni innanzi esposte la domanda va accolta.

Stante, altresì, l'immotivato e reiterato rifiuto operato dal convenuto alle richieste extra-giudiziali e giudiziali, sussistono i presupposti affinché venga applicato il disposto di cui all'art 614 bis c.p.c., il quale prevede il pagamento di una somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento.

La somma, tenuto conto del valore della controversia e della finalità della stessa misura, va determinata in euro 20,00, per ogni giorno di ritardo successivo alla richiesta di accesso che sarà formalmente formulata da parte del condominio in esecuzione del presente provvedimento, sino ad un massimo di euro 4.000,00.

SULLE SPESE In punto di spese, le stesse seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c.

Va condannato il convenuto a rifondere al condominio le spese del presente giudizio che si liquidano in euro 2.906,00, considerando i parametri minimi per le fasi in cui si è articolato il giudizio e in applicazione del D.M. 55 del 2014, rientrando il presente giudizio nello scaglione di valore indeterminabile complessità bassa e considerato il rito semplificato del giudizio.

Quanto allo svolgimento del procedimento di mediazione, non può trascurarsi il comportamento che parte convenuta ha assunto in sede di mediazione, conclusasi con esito negativo per mancata partecipazione della parte convocata, nonostante l'eccezione di improcedibilità sollevata per mancato esperimento del procedimento di mediazione. Occorre applicare, quindi, il comma 2 dell'art. 12 bis D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28, il quale dispone che "quando la mediazione costituisce condizione di procedibilità, il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio", imponendo l'applicazione doverosa della disposizione.

PQM

Il Tribunale in persona del Giudice dott.ssa ### definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ### N. 7 IN TARANTO, in persona dell'amministratore

pro tempore, nei confronti di ### così provvede definitivamente: - ACCERTA E ### il diritto del ### N. 7 IN TARANTO, in persona dell'amministratore pro tempore, di accedere attraverso le maestranze della ### sui due balconi del sig. ### ubicati al primo piano della facciata N/O e che affaccia sulla ### al fine di eseguire le opere di manutenzione di cui al contratto sottoscritto in data 11 aprile 2023 e per l'effetto ### al sig. ### di sgomberare i due citati balconi e permetterne l'accesso con possibilità di eseguire le opere di cui al citato contratto e relativi alla facciata ed ai setti laterali; - ### al pagamento in favore del ### N. 7 IN TARANTO, in persona dell'amministratore pro tempore, della somma di euro 20,00, per ogni giorno di ritardo successivo alla richiesta di accesso che sarà formalmente formulata da parte del condominio in esecuzione del presente provvedimento, fino ad un massimo di euro 4.000; - ### al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio in favore del ### N. 7 IN TARANTO, in persona dell'amministratore pro tempore, determinate e liquidate in euro 545,00 per esborsi documentati ed euro 2.906,00, per compensi oltre rimborso forfettario, IVA e ### - ### al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma pari al doppio del contributo unificato dovuto per l'instaurazione del presente giudizio, ai sensi del comma 2 dell'art. 12 bis D.lgs. 4 marzo 2010 n.28.

Così deciso in ### il ### presente provvedimento è stato redatto con l'assistenza del GOP Dott.ssa ###

*copia NON UFFICIALE della Sentenza n. 1069/2026 del 22-05-2026 Tribunale di Taranto reperibile al permalink:
<https://apps.dirittopratico.it/sentenza/tribunale/taranto/2026/1069.html#63805>*