



# CORTE DI APPELLO DI BRESCIA

Brescia, \_\_\_\_\_

**Alla Presidente  
della Corte di Appello di  
Brescia**

Nella causa promossa da BIONDO GIANCARLO COSTRUZIONI S.P.A

Nei confronti di GIOVANNI GALLO + ALTRO

Registrata al numero 788 / 09 di Registro Generale penale/civile

Avente ad oggetto DIRITTI REALI

Tenutasi all'udienza del 2 MARZO 2011

**Segnalo** una decisione basata su un principio innovativo come di seguito sinteticamente descritto:

AI SENSI DELL'ART. 240 COMMA 2° C.C., L'INTERESSE DEL PROPRIETARIO  
AD OPPORRE ALLE ATTIVITA' DI TERZI NEL SOTTOSUOLO PUO' VENIRE  
TENUTO NEL CORSO DEL GIUDIZIO E VA VALUTATO AL MOMENTO DELLA  
DECISIONE

Il Consigliere Estensore

VISTO, \_\_\_\_\_

Il Presidente di Sezione

VISTO, SI RITIENE di non

La Presidente della Corte di Appello di Brescia  
Graziana Campanato





REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Seconda civile, composta  
dai Sigg.:

Dott. Paolo Maria GALIZZI Presidente  
Dott. Geo ORLANDINI Consigliere  
Dott. Mauro MOCCI Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa con atto di citazione di appello notificato  
il giorno 30 giugno 2009 n. 1059 cron UNEP Tribunale di Brescia,  
sez. distaccata di Salò, e posta in deliberazione all'udienza collegia-  
le di precisazione delle conclusioni del 2 marzo 2011

da

**BIONDO GIANCARLO COSTRUZIONI S.P.A., in persona del  
legale rappresentante**, rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Trentini  
di Brescia, per procura speciale alla lite

**APPELLANTE**

contro

**GIOVANNI GALLO, TERESA INGENITO E SAVERIO GAL-  
LO**, rappresentati e difesi dagli Avv.ti Enrico Bertelli e Laura Gallo  
di Brescia, delega in atti

**APPELLATI**

**ARCH. GIULIANO VISCONTI**, rappresentato e difeso dall'Avv.  
Alberto Luppi di Brescia, delega in atti

Sent. N. 532/11

Cron. N.

Rep. N.

R. Gen. N. 788/2009

Camp. Civ. N.

OGGETTO:

Altri istituti in materia c  
diritti reali, possesso  
trascrizioni

**APPELLATO ED APPELLANTE INCIDENTALE**

**IL PALAZZO S.R.L., in persona del legale rappresentante,** rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Trentini di Brescia, delega in atti

**APPELLATA ED APPELLANTE INCIDENTALE**

In punto: appello sentenza n. 29, depositata il 5 febbraio 2009 dal Tribunale di Brescia, sez. distaccata di Salò

**CONCLUSIONI**

**Dell'appellante:**

*In via preliminare: disporsi, sussistendone i presupposti di Legge (come da istanza di cui sopra in parte motiva) la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata; in subordine sospendersi l'esecuzione della stessa;*

*In merito: previe le declaratorie del caso, respinta ogni contraria istanza, ritenuti fondati i motivi esposti con il presente gravame, Voglia la Corte di Appello di Brescia riformare totalmente, la Sentenza n. 29/09 Ord. del 03/01/2009, depositata il 05/02/09, del Tribunale di Brescia - Sez. Salò, resa inter partes, non notificata, e, per l'effetto, respingere tutte le domande degli appellati Giovanni Gallo, Saverio Gallo ed Ingenito Teresa, formulate in Primo Grado e nel presente grado, perché infondate in fatto e diritto;*

*con condanna dei predetti appellati a rimborsare all'appellante tutte le somme che quest'ultima ha loro corrisposto (€ 16.709,65 - euro sedicimilasettecentonove/65 – doc. 6) oltre interessi di legge e danno per svalutazione monetaria dal 26/03/2009 al saldo; somme versate in ottemperanza alla condanna alle spese di cui alla sentenza impu-*

*gnata, con risarcimento di interessi di legge e danno per svalutazione monetaria dal pagamento al saldo;*

*in istruttoria:*

*- revocarsi l'Ordinanza del Tribunale del 26/09/06 per la parte che ammette i capitoli di prova per interpello e testi degli appellati, per i motivi dedotti in memoria per l'appellante dep. il 07/07/06 e che limita i testi del convenuto;*

*- revocarsi l'Ordinanza del Tribunale del 26/09/06 e del 14/10/08 e disporsi tutte le prove richieste con memoria istruttoria per l'appellante depositata il 07/06/07 ed in sede di P.C.,*

*- ammettersi prova per testi sulla seguente ulteriore circostanza:*

*"Vero che nei lavori di realizzazione dell'edificio in Salò, presso il cantiere di Via Marconi, ex Cinema Fiamma, la posa dei tiranti è iniziata il 28/04/03 e, per quanto riguarda i tiranti sul alto ovest a confine con i ricorrenti, si è compiuta nei giorni successivi, in data che il teste che vorrà precisare". Testi: Claudio Sartori, residente in Gavardo, Via Sormani, Massimo Zambelli, residente in Gavardo, Via dei Platani n. 19, Giacomo Dolcera, residente in Lonato, Via Cassetta n.7; legale rappresentante della Fondater Pali S.r.l., con sede in Gusago, Via Mandolossa n. 94;*

*- disporsi, sia ai fini della sospensione della sentenza impugnata che per il merito, C.T.U. ed ogni altro necessario incombente istruttorio per accertare le circostanze di fatto, nonché la fondatezza delle deduzioni e conclusioni di cui alla relazione dell'Ing. Passi che si produce in appello come doc. 5.*

*Con ogni più ampia facoltà di ulteriori deduzioni e contestazioni.*

*Spese e onorari anche del primo grado del giudizio rifiusi..*

**Degli appellati Gallo ed Ingenito:**

*Piaccia alla Corte d'Appello Ecc.ma, ogni contraria istanza ed eccezione reietta, confermare la sentenza impugnata con vittoria di spese, diritti ed onorari.*

**Dell'appellato Visconti:**

*Piaccia all'Ecc.ma Corte adita, per tutte le ragioni esposte in narrativa e in accoglimento d'appello incidentale proposto,*

***In via preliminare:** accertata l'esistenza dei gravi motivi di cui all'art. 283 cpc, sospendere l'efficacia esecutiva della sentenza impugnata.*

***Nel merito:** in totale riforma della sentenza impugnata, respingere tutte le domande avversariamente formulate in primo grado contro l'odierno appellante, in quanto inammissibili e infondate.*

*Spese di lite di ambedue i gradi di giudizio interamente rifiuse.*

***In via istruttoria:** ammettersi, ove occorra, CTU, volta ad accertare la impossibilità, sul piano tecnico, di dare esecuzione alla sentenza di primo grado*

**Dell'appellata Palazzo:**

*In via preliminare: disporsi, sussistendone i presupposti di Legge (come da istanza di cui sopra in parte motiva) la sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza impugnata; in subordine sospendersi l'esecuzione della stessa;*

*In merito: previe le declaratorie del caso, respinta ogni contraria i-*

*stanza, ritenuti fondati i motivi esposti con il presente gravame, Voglia la Corte di Appello di Brescia riformare totalmente, la Sentenza n. 29/09 Ord. del 03/01/2009, depositata il 05/02/09, del Tribunale di Brescia - Sez. Salò, resa inter partes, non notificata, e, per l'effetto, respingere tutte le domande degli appellati Giovanni Gallo, Saverio Gallo ed Ingenito Teresa, formulate in Primo Grado e nel presente grado nei confronti della società Il Palazzo srl/odierna appellata, perché infondate in fatto e diritto;*

*in istruttoria:*

*- revocarsi l'Ordinanza del Tribunale del 26/09/06 per la parte che ammette i capitoli di prova per interpello e testi degli appellati, per i motivi dedotti in memoria dep. il 07/07/06 e che limita i testi delle convenute;*

*- revocarsi l'Ordinanza del Tribunale del 26/09/06 e del 14/10/08 e disporsi tutte le prove richieste con memoria istruttoria depositata il 07/06/07 ed in sede di P.C.,*

*- ammettersi prova per testi sulla seguente ulteriore circostanza:*

*“Vero che nei lavori di realizzazione dell'edificio in Salò, presso il cantiere di Via Marconi, ex Cinema Fiamma, la posa dei tiranti è iniziata il 28/04/03 e, per quanto riguarda i tiranti sul alto ovest a confine con i ricorrenti, si è compiuta nei giorni successivi, in data che il teste che vorrà precisare”. Testi: Claudio Sartori, residente in Gavardo, Via Sormani, Massimo Zambelli, residente in Gavardo, Via dei Platani n. 19, Giacomo Dolcera, residente in Lonato, Via Cassetta n.7; legale rappresentante della Fondater Pali S.r.l., con sede in Gus-*

*sago, Via Mandolossa n. 94;*

*- disporsi, sia ai fini della sospensione della sentenza impugnata che per il merito, C.T.U. ed ogni altro necessario incombente istruttorio per accertare le circostanze di fatto, nonché la fondatezza delle deduzioni e conclusioni di cui alla relazione dell'Ing. Passi prodotta dall'appellante come doc. 5.*

*Con ogni più ampia facoltà di ulteriori deduzioni e contestazioni.*

*Spese e onorari anche del primo grado del giudizio rifiuti.*

### **RAGIONI DI FATTO**

Con ricorso depositato il 22 maggio 2004, Giovanni Gallo, Teresa Ingenito e Saverio Gallo denunciavano che - in Comune di Salò, in una proprietà contigua alla loro, appartenente alla s.r.l. Il Palazzo - fossero in corso lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio da parte della s.p.a. Biondo Costruzioni, sotto la direzione dell'arch. Giuliano Visconti e che, in conseguenza di tali lavori, si fossero manifestate lesioni fessurative e crepe. Inoltre, erano stati apposti tiranti trasversali a sostegno della paratia formata con micropali, che invadevano la loro proprietà, impedendo l'uso del sottosuolo ed ogni opera futura di consolidamento. Chiedevano pertanto al Tribunale di Brescia, sez. distaccata di Salò, l'immediata reintegrazione o manutenzione nel possesso. Si costituivano la Biondo Costruzioni s.p.a. e la s.r.l. Il Palazzo, negando l'esistenza di un nesso di causalità fra i lavori e le fessurazioni nonché un qualche pericolo di stabilità dell'immobile ed eccependo, altresì, la decadenza dall'azione. A sua volta, l'arch. Visconti svolgeva una serie di eccezioni e comunque osservava che la posa dei tiranti



non avrebbe potuto dirsi illegittima, giacché realizzata nel rispetto dell'art. 840 c.c.

Attesosi all'istruttoria, mediante l'assunzione di testimoni, con sentenza n° 29 del 2009 il giudice adito, respinte le eccezioni di rito e di merito, riteneva provato che la posa dei tiranti avesse interessato il sottosuolo dei ricorrenti, con la coeva limitazione del corrispondente diritto di proprietà ed il concretarsi di un vero e proprio atto di spoglio, sicché condannava i resistenti a rimuovere i tiranti ed a rifondere le spese processuali.

Con atto notificato il 30 giugno 2009, avverso la predetta sentenza proponeva appello la Biondo Giancarlo Costruzioni, deducendo un unico articolato motivo e sollecitando la reiezione delle domande avversarie. Resistevano i Gallo e la Ingenito, concludendo per la reiezione dell'impugnazione. Si costituivano altresì il Visconti e la s.r.l. Il Palazzo, per invocare anch'essi la riforma della sentenza impugnata.

Così radicatosi il contraddittorio, la Corte disponeva la sospensione provvisoria della sentenza di primo grado (ordinanza del 15 gennaio 2010) ed, in esito ad una consulenza tecnica d'ufficio, la causa era trattenuta in decisione nel corso dell'udienza collegiale del 2 marzo 2011, sulle conclusioni trascritte in epigrafe, con la concessione dei termini per il deposito di conclusionali e memorie di replica.

### **RAGIONI DI DIRITTO**

Attraverso l'unico, complesso motivo – perché articolato in più doglianze – l'appellante sostiene, prima di tutto, che la presenza dei tiranti non sarebbe stata provata e che le fessurazioni lamentate sareb-

bero dovute al dissesto dell'intera zona. Aggiunge che sarebbe stata configurabile solo una turbativa del possesso, giacché i tiranti non impedirebbero qualunque attività nel sottosuolo e verrebbero sbriciolati o distrutti dai mezzi di scavo. Pertanto, il termine per l'esercizio dell'azione sarebbe decorso dalla turbativa e non dalla data della sua scoperta, ossia dal marzo-aprile 2003, sicché il ricorso sarebbe stato tardivo. Ma anche a voler considerare la posa dei tiranti un atto di spoglio, i tiranti sarebbero stati perfettamente visibili e riconoscibili, e comunque avrebbero determinato fessurazioni risalenti a marzo-aprile 2003, sicché il termine sarebbe comunque decorso. Ancora, sostiene che l'attività nel sottosuolo attoreo si sarebbe svolta ad una profondità tale da destituire di interesse l'azione avversaria, tanto più che l'estrazione dei tiranti avrebbe lasciato dei vuoti, che avrebbero dovuto essere colmati attraverso immissioni di cemento. Mancherebbe, infine, l'*animus spoliandi*, considerata l'esistenza di una specifica autorizzazione amministrativa e, del resto, le controparti, a fronte dell'incorporazione nel sottosuolo, non avrebbero chiesto la rimozione entro sei mesi, ex art. 936 c.c.

Anche il Visconti e la s.r.l. Il Palazzo sollevano le medesime questioni su cui si fonda il gravame.

I rilievi che precedono, così come sopra riassunti, sono in parte fondati.

La Corte ha disposto una consulenza tecnica che ha testualmente concluso: "I dissesti procurati alla proprietà Gallo sono riconducibili alla realizzazione della berlinese ed in particolare all'esecuzione dei mi-

cropali e tiranti e delle conseguenti vibrazioni indotte; per quanto riguarda il cedimento della pavimentazione esterna si ritiene che il dissesto sia stato causato da una leggera rotazione verso lo scavo della parte superiore della berlinese, alla quale ha fatto seguito l'assestamento del terreno da essa contenuto. Entrambe le cause sono comunque riconducibili all'operato dell'Impresa Biondo, in capo alla quale risultano le responsabilità per i dissesti lamentati." Il consulente ha inteso riconfermare le predette conclusioni all'esito delle osservazioni delle parti e non v'è motivo per discostarsi dai predetti, motivati accertamenti.

E' altrettanto condivisibile la qualificazione giuridica prospettata dal Tribunale in ordine alla fattispecie. Infatti, posto che la modifica del sottosuolo è comunque idonea a compromettere in modo giuridicamente apprezzabile l'esercizio del possesso, anche parziale, del bene, ne discende che tale limitazione – di natura permanente – deve essere qualificata come spoglio. In particolare, deve ritenersi apprezzabile l'inserimento di un corpo estraneo in calcestruzzo, con funzione di rivestimento dei tiranti, che renderebbe necessario uno scavo di 8 mc. per la sua rimozione (pag. 16 della consulenza tecnica)

Come già ritenuto dal primo giudice, l'eccezione di decadenza è infondata, giacché l'esistenza dei tiranti non poteva essere notata all'esterno del cantiere, per la presenza delle palizzate di protezione fino all'epoca del ricorso. La circostanza è stata confermata dai testi Geroldi ed Orgiu, del tutto indifferenti all'esito del giudizio, al contrario del teste Pizzi, che ha negato la circostanza, ma che, in quanto

consulente di parte convenuta, non appare altrettanto attendibile. Il primo giudice ha collocato l'apparire delle prime crepe nel mese di luglio 2003, ma, se anche si volesse retrodatare l'evento al marzo-aprile 2003, la situazione non cambierebbe, giacché la consapevolezza – in capo agli attori - del nesso eziologico con il cantiere contiguo sarebbe stata apprezzabile solo a seguito del sopralluogo del loro tecnico, nel novembre 2003.

E' per converso condivisibile, ad avviso della Corte, il rilievo dell'appellante (nonché della s.r.l. Palazzo e del Visconti) in ordine alla carenza attuale di interesse all'eliminazione dei tiranti, che viene prospettata sia come mancata valutazione dell'art. 840 comma 2° c.c., sia come inutilità attuale alla rimozione dei manufatti.

Rispondendo alla seconda parte del quesito, il consulente tecnico d'ufficio ha testualmente affermato (pag. 15): *“..è bene chiarire che, a parte le difficoltà della rimozione dei tiranti, una volta estratti, necessiterebbe riempire i vuoti con iniezioni di calcestruzzo o di particolari resine. La situazione post intervento sarebbe comunque identica a quella attuale. Non si capisce il motivo e non si condivide l'ingiustificato oneroso intervento di avulsione che, anzi, rischierebbe di portare (seppur momentaneamente) il terreno in condizioni di disequilibrio prima del riempimento dei fori. La stessa avulsione potrebbe causare ulteriori dissesti. Alcuni tiranti risultano già detensionati e quelli ancora attivi non portano instabilità nel terreno: nel tempo si detensioneranno naturalmente. I tiranti attualmente in tensione non producono alcun effetto progressivo sulle fessure che si so-*

*no verificate sulla proprietà Gallo a seguito della loro esecuzione..I tiranti attualmente presenti, anche quelli in tensione, non hanno più alcuna funzione statica ed, in particolare, non svolgono più la funzione statica provvisoria per la quale erano stati realizzati: le azioni di spinta del terreno sono oggi contrastate dalla struttura delle autorimesse interrato, così come formalmente confermato dal Direttore dei lavori opere strutturali. La situazione attuale sotto il terreno di proprietà Gallo è di equilibrio stabile nonostante la presenza di tiranti detensionati o di quelli ancora in tensione”.*

In altri termini, al momento della proposizione dell’azione possessoria, esisteva sicuramente un interesse dei ricorrenti, giacché non può certo affermarsi che le attività dei terzi si siano svolte ad una profondità tale da non creare problemi all’immobile dei Gallo e dell’Ingenito. La tutela possessoria in tal senso è sicuramente ammissibile. Diverso è il discorso a proposito dell’interesse attuale – come ha esplicitamente chiarito il C.T.U. - alla rimozione dei tiranti, che permangono nel sottosuolo alla stregua di un pezzo di roccia, sono in gran parte detensionati e non rivestono più alcuna funzione di contenimento. Rispetto a tale rimozione, non può ragionevolmente sostenersi che gli appellati conservino un interesse sostanziale.

Tutte le questioni legate al danno provocato sono state dichiarate inammissibili dal primo giudice, con una pronuncia che non è stata oggetto di censura.

Pertanto, in riforma dell’impugnata sentenza, va esclusa la condanna alla rimozione dei tiranti.

Considerato l'esito del giudizio e la valutazione legata essenzialmente allo stato di fatto dei luoghi, ricorrono giusti motivi per procedere ad una integrale compensazione delle spese di lite fra tutte le parti in causa. Le spese di C.T.U. restano a carico dell'appellante.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Brescia, seconda sezione civile, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa, in riforma della sentenza n° 29, emessa dal Tribunale di Brescia, sez. distaccata di Salò, il 5 febbraio 2009, respinge le domande proposte dai Gallo e dalla Ingenito.

Compensa interamente le spese di lite dei due gradi di giudizio, tranne quelle di C.T.U. che restano a carico dell'appellante.

Brescia 13 aprile 2011

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

F. TO GALIZZI

F. TO NOCCI

DEPOSITATA IL 25.4.2011