

N. 54918/2004 R.G.

9136/06  
6873/06

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE**

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da

[REDACTED] - [REDACTED] cf  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via Rossetti n. 17,  
presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico, che lo rappresenta e  
difende per procura a margine del ricorso ex art. 703 c.p.c.

**ATTORE**

contro

[REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, cf  
[REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED]  
presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende  
per procura a margine della comparsa di costituzione;

**CONVENUTA**

CONCLUSIONI precisate all'udienza del 06.04.2006 come da fogli  
allegati;

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso depositato il 25.08.2004, regolarmente notificato  
unitamente al decreto di fissazione dell'udienza di prima comparizione,



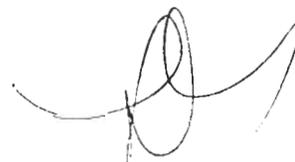
il Condominio di [REDACTED] a [REDACTED] proponeva ricorso ex art. 703 c.p.c. nei confronti della condomina [REDACTED], proprietaria di locali siti nel seminterrato con accesso dal cortile, e lamentava l'installazione, da parte della stessa, di paletti atti a delimitare l'area di cortile comune antistante detti locali, in modo tale da impedire agli altri condomini di utilizzare l'area per parcheggiare; lamentava, inoltre, che la società resistente avesse collocato sul marciapiede comune un tappeto meccanico per lo spostamento di merci, legato con una catena alla scala di accesso ai garages condominiali sotterranei. Ravvisando nei predetti atti spoglio o almeno turbativa del possesso esercitato di condomini sul cortile comune, il Condominio chiedeva che fosse ordinato all'[REDACTED] la rimozione dei paletti e del tappeto meccanico.

La convenuta, costituitasi, contestava che i comportamenti sopra descritti costituissero lesione del possesso su beni condominiali; al contrario, evidenziava, si trattava di misure necessarie a tutelare il diritto della società di accedere ai propri locali dal cortile, stante il malcostume di condomini e terzi di parcheggiare automobili davanti all'ingresso, in modo da impedire le operazioni di carico e scarico delle merci; in via riconvenzionale chiedeva ordinarsi al Condominio di mantenere libero da vetture o altri ingombri il vialetto fortilizio in prossimità del vano di accesso al magazzino dell'[REDACTED] previo riconoscimento del diritto della stessa di approntare idonei strumenti per la tutela del diritto di passo e carico e scarico.

All'udienza del 12.10.2004 il Giudice sentiva le parti liberamente ed assumeva alcune testimonianze

Con ordinanza del 16.11.2004 il Giudice respingeva il ricorso, con la motivazione che di seguito si riporta:

*“il condominio ricorrente deduce che la società [REDACTED] proprietaria dell'unità sita al piano seminterrato dello stabile con accesso sul cortile, ha delimitato con paletti ed una catena una porzione del cortile antistante i suoi locali, così impedendo agli altri condomini di utilizzare tale area, ed inoltre ha collocato un tappeto meccanico di carico/scarico merci, ancorandolo con una catena alla scala di accesso ai garages sottostanti; ciò premesso, il ricorrente chiede la rimozione dei paletti e del tappeto meccanico; inoltre, all'esito*



dell'istruttoria sommaria, il condominio ha integrato le conclusioni chiedendo la rimozione del furgone che [redacted] parcheggia costantemente sullo spazio di cortile in questione;

\*la società resistente sostiene che l'apposizione dei paletti (peraltro di plastica e mobili) nonché il mantenimento di un furgone parcheggiato sono necessari ad assicurare che l'area antistante l'ingresso ai locali sotterranei rimanga libera per le operazioni di carico e scarico e ad impedire che altri occupino tale spazio con autovetture; fa presente, inoltre, che l'utilizzo del cortile per il parcheggio contrasta con la convenzione stipulata con il Comune di [redacted] in vista della concessione edilizia, ove è previsto che il cortile sia mantenuto libero

\*dalle dichiarazioni testimoniali (v. in particolare quelle del custode, [redacted] Casquale Stovino) è emerso che nel cortile condominiale, davanti all'ingresso dei locali di [redacted] vi è da anni uno spazio delimitato da strisce gialle e destinato ad operazioni di carico e scarico, come evidenziato anche dalla scritta sul selciato; analoghi spazi per carico e scarico esistono davanti agli ingressi di altre aziende; inoltre vi sono spazi, sempre delimitati in giallo, destinati al parcheggio dei condomini e ad uso libero; il sig. [redacted] Stovino ha precisato che gli spazi destinati a carico merci di fatto sono utilizzati esclusivamente da chi deve compiere tali operazioni avendo l'ingresso in corrispondenza degli spazi stessi;

è inoltre emerso (v. dichiarazioni [redacted] Stovino, [redacted] Casiraghi e le fotografie prodotte) che i paletti apposti dalla [redacted] Altea per impedire il parcheggio sullo spazio in questione sono di plastica, uniti da una catenella in plastica e, soprattutto, non sono ancorati al suolo;

premesso che

in generale, per costante giurisprudenza, nel condominio degli edifici le concrete modalità di godimento della cosa comune (desumibili dagli artt. 1102, 1120, 1139 e 1121 cod. civ.) possono assurgere a possibile contenuto di una posizione possessoria tutelabile contro tutte le attività con le quali uno dei condomini-compossessori unilateralmente introduca una modificazione che sopprima o turbi il compossesso degli altri. Il diverso uso, pertanto, non vale di per sé ad attrarre la cosa comune o parte di essa nella sfera della disponibilità esclusiva del singolo comunista, né può essere inibito se non per contemperare il diritto di sfruttamento del singolo con le concorrenti facoltà dei condomini compossessori. Solo l'uso che



*ecceda i limiti segnati dalle facoltà altrui si traduce in un impedimento totale o parziale al pari uso degli altri condomini e deve ritenersi incompatibile con il permanere del compossesso di costoro, così integrando gli estremi oggettivi dello spoglio o della turbativa; ritenuto che*

*da anni l'area in questione è destinata alle operazioni di carico e scarico merci, come evidenziato mediante demarcazione con strisce tracciate sul selciato e apposta scritta;*

*pertanto, l'uso da parte di Altea dell'area in questione appunto per tali operazioni è conforme alla previsione del Condominio;*

*l'apposizione dei paletti non integra lesione del possesso dell'area in questione da parte degli altri condomini, trattandosi di paletti non ancorati al suolo e in plastica leggera, dunque facilmente spostabili da chiunque (anche diverso da Altea) intenda utilizzare lo spazio per effettuare analoghe operazioni; simili oggetti, dunque, sono del tutto inidonei ad attrarre la cosa comune o parte di essa nella sfera della disponibilità esclusiva di Altea e ad annullare le pari facoltà di utilizzo da parte degli altri condomini; del resto, i paletti perseguono la finalità di mantenere lo spazio libero per consentire le operazioni di carico e scarico merci, cioè proprio di garantire l'effettività dell'uso a cui il Condominio l'ha destinata;*

*la presenza dei paletti non integra neppure turbativa del compossesso degli altri condomini perché la necessità di rimuoverli prima di utilizzare lo spazio al fine di carico e scarico costituisce, al più, un disagio ma non una vera e propria compressione della relativa facoltà;*

*piuttosto potrebbe costituire turbativa del compossesso degli altri condomini sulla porzione cortilizia de qua, il parcheggio permanente di un furgone sulla porzione medesima, cosa che, ovviamente, precluderebbe ad altri di servirsene agevolmente per scaricare;*

*tuttavia, dalle informazioni assunte è emerso che tale furgone viene tenuto parcheggiato non costantemente, ossia senza stravolgere la destinazione dell'area de qua, bensì quando è necessario assicurare che l'area in questione possa essere utilizzata a loro volta dagli automezzi per la consegna di merci, onde accostarsi all'ingresso Altea ed effettuare le relative operazioni di scarico;*

*anche in questo caso, dunque, pur trattandosi di un uso più intenso dell'area da parte di Altea (peraltro giustificato dall'ubicazione*



*dell'unità di sua proprietà esclusiva) non si ravvisa alcuna apprezzabile lesione del compossesso degli altri condomini; infine, non si vede quale pregiudizio possa derivare al Condominio, sul piano possessorio, dalla presenza della parte terminale del nastro trasportatore nella posizione evidenziata dalle fotografie prodotte da parte resistente. “*

Il provvedimento cautelare veniva parzialmente riformato in sede di reclamo proposta dal Condominio. In particolare, con ordinanza del 5.4.2005, il Tribunale ordinava alla società resistente di reintegrare il ricorrente nel possesso del cortile condominiale mediante la rimozione dei paletti e del furgone.

Di seguito di riporta la parte saliente della motivazione della seconda ordinanza: “occorre anzitutto premettere due considerazioni di principio – peraltro consolidate in dottrina come in giurisprudenza – cui debbono essere ancorati gli accertamenti e le decisioni in sede possessoria. Infatti la tutela possessoria è istituzionalmente una tutela di mero fatto, mirata ad assicurare che il rapporto materiale – intercorrente tra il soggetto agente ed il bene inteso nella sua concreta materialità – possa perdurare nel tempo secondo le modalità per le quali esso effettivamente si è esplicato nel tempo antecedente al lamentato spoglio e/o turbativa. D’altro canto non ogni alterazione a tale stato di fatto è suscettibile di tutela, richiedendosi che essa presenti il connotato della apprezzabilità. Ciò posto, nel caso di specie l’espletata istruttoria ha consentito di appurare che obiettivamente la resistente utilizza da sempre lo spazio antistante la sua proprietà esclusiva per il carico e scarico delle merci; che l’area cortilizia viene usata dai condomini temporaneamente e saltuariamente per il carico e scarico e da alcuni di loro anche per il parcheggio; che nessuna delle aree interessate in maniera specifica dalla operazioni di carico e scarico delle merci è mai stata per il passato delimitata da alcuna protezione o manufatto (anche mobile) a tutela delle operazioni medesime. I testi escussi a sommarie informazioni hanno altresì dichiarato che effettivamente (né peraltro la circostanza è stata negata dalla resistente) la società ████████ – nei primi mesi dell’anno 2004 – ha iniziato a posizionare dei paletti mobili in plastica nell’area antistante la sua proprietà esclusiva, al fine di evitare che la stessa fosse in qualche modo invasa da altri e che dunque le operazioni di carico e scarico

fossero impedito o quantomeno ree difficoltose dalla presenza di mezzi di terzi parcheggiati nel cortile comune. E' anche emerso che ad un certo momento (all'incirca tra la fine di giugno ed il mese di settembre 2004), nell'area predetta e per la medesima ragione, in luogo dei paletti ovvero in alternativa ad essi, la [redacted] ha iniziato a posizionare un furgone. In particolare il teste [redacted] (custode dello stabile di via Bandello n. 6/8) ha dichiarato che "nello spazio in questione (rectius quello antistante la proprietà esclusiva della resistente) vedo parcheggiato un camioncino di [redacted] talvolta per più giorni consecutivi altre volte lo spazio resta libero per più giorni". La teste [redacted] ha affermato che fino a metà settembre i paletti oggetto di causa "erano praticamente fissi" nell'area cortilizia antistante la proprietà di [redacted] e che "successivamente nello spazio di carico e scarico davanti ad [redacted] vi è sempre un furgone rosso di [redacted] parcheggiato". Quando quest'ultimo viene rimosso per consentire lo svolgimento della operazione di carico e scarico, tra un'operazione e l'altra "per evitare che lo spazio venga occupato per il parcheggio vengono collocati i paletti per delimitarlo ... Talvolta i paletti vengono mantenuti anche tra una consegna e l'altra, visto che le consegne si susseguono nella giornata una via l'altra". Dal raffronto delle dichiarazioni rese dai testi escussi, dunque, emerge un dato di fatto comune: che se pure in maniera non stabile per tutti i gironi della settimana, ma quantomeno per alcuni giorni continuativi e – nell'ambito di essi – sostanzialmente per l'intera giornata nell'area di cui si discute la resistente posiziona o i paletti o i camioncino per evitare che altri ostacolino le sue operazioni di carico e scarico. Ritiene il Collegio che siffatta condotta integri gli estremi dello spoglio dell'area cortilizia in danno degli altri condomini. Infatti, pare non revocabile in dubbio che la condotta posta in essere da [redacted] presenti un carattere di continuità anche se non di quotidianità, posto che entrambi i testi escussi hanno concordato sul fatto che consecutivamente per diversi giorni la resistente tutela lo spazio antistante la sua proprietà esclusiva con le modalità di cui si è detto. D'altro canto queste ultime appaiono idonee a precludere o quantomeno a comprimere in maniera apprezzabile agli altri comunisti il possesso dell'area cortilizia come esercitato fino al momento in cui [redacted] ha iniziato a porre in essere la condotta già descritta. Non solo la presenza "per più giorni consecutivi" (cfr. dichiarazioni del teste [redacted]) del camioncino di [redacted] preclude totalmente agli altri



condomini di utilizzare l'area cortilizia comune antistante la proprietà della resistente, ma questa conseguenza deriva anche dal posizionamento dei paletti. Infatti, va da sé che la loro presenza non consente agli altri fruitori del cortile di passare sulla porzione da essi delimitata e di compiere comunque con libertà le manovre per il transito e/o il parcheggio nel cortile. E' ben vero che – pacificamente – tali paletti sono realizzati in plastica leggera e non sono ancorati al terreno, ma mobili (infatti la stessa resistente li sposta in occasione delle operazioni di carico e scarico). Tuttavia, è evidente che – rispetto alle modalità secondo le quali il possesso del cortile veniva esercitato in precedenza – la loro presenza impone al fruitore del cortile di compiere un'attività che prima non era costretto a fare: rimuovere i paletti, fare manovra, riposizionare i paletti. Attività quest'ultima che se ex se – come osservato dal giudice a quo – non appare gravosa e può essere considerata come implicante un semplice disagio, assume invece il connotato dello spoglio laddove – come si è accertato nel caso di specie – la presenza dei paletti non sia saltuaria, ma si protragga per l'intera giornata e per più giorni consecutivi.

A diversa conclusione si deve invece pervenire per quanto attiene alla collocazione da parte di [redacted] nell'area cortilizia di un tappeto meccanico per il carico e scarico delle merci. Il suo limitato ingombro per il suo posizionamento (in un punto perimetrale rispetto all'area del cortile), nonché la circostanza che – pacificamente – il manufatto resta “chiuso” quando non viene utilizzato (come raffigurato nelle foto) giustificano la conclusione che la sua presenza non appare tale da influire in maniera apprezzabile sull'utilizzo del cortile da parte degli altri comunisti. Né d'altro canto parte ricorrente fornisce specifici e diversi elementi di valutazione, limitandosi a lamentare in maniera del tutto generica lo spoglio e/o turbativa del possesso derivante dalla sua collocazione.”

Nel corso della causa di merito non veniva svolta alcuna attività istruttoria, considerato che le parti chiedevano di sentire testimoni sulle stesse circostanze già oggetto di informazioni nella fase cautelare.

All'udienza del 6.4.06 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa rimessa a decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE



Nella fase del c.d. merito possessorio non è emersa alcuna circostanza di fatto nuova rispetto a quanto tenuto presente nella precedente fase, né le parti hanno introdotto difese ed argomentazioni ulteriori rispetto a quelle già sviluppate.

Pertanto, non si vede ragione per discostarsi dall'ordinanza del Collegio, dotata evidentemente di autorevolezza superiore rispetto a quella di questo G.U.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

conferma il provvedimento del Collegio, emesso il 5.4.2005 e depositato il 21.4.2005, all'esito del reclamo (rg 12435/05) avverso l'ordinanza 16.11.2004, con cui è stato ordinato alla [redacted] di reintegrare il Condominio ricorrente nel possesso del cortile condominiale mediante la rimozione dei paletti e del furgone posizionati dalla società nella porzione di cortile antistante i locali di sua proprietà esclusiva;

respinge la domanda di rimozione del tappeto meccanico per il carico e scarico di merci collocato dalla [redacted] nel cortile comune in prossimità della scala di accesso ai garages;

respinge la domanda riconvenzionale;

condanna la società resistente alla rifusione a favore del condominio ricorrente delle di lite, che si liquidano in complessivi € [redacted] di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari), oltre rimborso spese generali, IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 17 luglio 2006

Il Giudice  
dott.ssa Lucia Fornica