



IL TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione civile distaccata di Rho

\* \* \*

RG 1001/2009

Il Giudice, dott. Mariantonia Monfredi,

- sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 15 dicembre 2009;

- letti gli atti e i documenti agli stessi allegati;

**premesse che**

- i ricorrenti, che dichiarano di essere proprietari di un appartamento nello stabile sito in [redacted] lamentano la subita turbativa del possesso da loro asseritamente esercitato - a partire dal 2003 - in relazione ad un piccolo locale comune adibito a bagno (per l'accesso al quale possedevano a loro dire una chiave) con annesso locale di sgombero, sostenendo che il resistente, proprietario di altro immobile nello stesso complesso, ha sostituito - nel 2008 - la serratura del bagno e manifestato la volontà di chiudere con una porta il locale antistante il bagno (circostanza, secondo la prospettazione di parte ricorrente, rilevante anche ai sensi dell'art. 1171 c.c.);

- il resistente, ritualmente costituito, ha contestato tutto quanto ex adverso prospettato rappresentando: di avere sempre avuto il possesso esclusivo del bagno e di averlo utilizzato unitamente alla propria famiglia sin dal 1976 (fino ad allora invece, e a partire dal 1973, esercitava il possesso insieme al sig. [redacted] deceduto per l'appunto nel 1976); nel 1985 il locale bagno fu interamente rifatto a cura e spese del [redacted] a causa del congelamento delle tubature e, in quell'occasione, venne sostituita la serratura le cui chiavi da



allora rimasero nella sola ed esclusiva disponibilità dello stesso; né il sig. [redacted] dante causa dei ricorrenti, né il sig. [redacted] dante causa del sig. [redacted], hanno mai avuto la disponibilità o il possesso del bagno e del locale antistante il bagno né delle relative chiavi; la manifestata intenzione di installare la porta dell'antibagno è assolutamente legittima, tanto più che nel locale non vi sono cavi elettrici o altre utenze che servono la proprietà dei ricorrenti e, comunque, allo stato, nessuna porta risulta apposta.

**Osserva:**

passando al merito della vicenda, e premesso che lo stato dei luoghi è efficacemente documentato dalla produzione fotografica in atti, occorre anzitutto ricordare che l'azione di reintegrazione nel possesso ex art. 1168 c.c. è diretta esclusivamente al ripristino di una preesistente situazione di fatto, consistente nell'esercizio di un potere sulla cosa "che si manifesta in una attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale", assunta come esistente al momento del lamentato spoglio. E' pertanto evidente come, a prescindere dalle allegazioni in ordine all'eventuale acquisto del diritto di proprietà sui beni in questione, il *thema probandum* ha ad oggetto in questa sede, prima ancora che il comportamento integrante gli estremi dell'asserito spoglio da parte del resistente, l'effettivo esercizio in quel momento di un possesso giuridicamente rilevante -- e come tale tutelabile -- da parte dei ricorrenti, il cui onere probatorio, stante la regola generale di cui all'art. 2697 c.c., incombe sui ricorrenti stessi.

All'esito della pur sommaria istruttoria compiuta, il Tribunale ritiene non essere stata raggiunta la prova dell'esistenza del possesso che si assume violato al momento del lamentato spoglio in relazione al bagno e, pertanto, il ricorso, in relazione a questo primo aspetto, è infondato e deve essere respinto.

Le allegazioni e le dichiarazioni dei ricorrenti non risultano infatti riscontrate né dalle risultanze documentali né dalle dichiarazioni rilasciate dalle persone informate sui fatti, tutte impegnatesi con formula di rito, le cui affermazioni – a dire il vero fra loro contraddittorie – devono essere valutate nella rispettiva efficacia probatoria, evidentemente privilegiando, per intuibili e ovvie ragioni di maggiore attendibilità, quanto dichiarato da informatori terzi ed estranei alle parti in causa.

Quanto al possesso del bagno, il figlio dei ricorrenti, [REDACTED] ha riferito che: nel 2003 la chiave del bagno è stata consegnata ai suoi genitori dall'agenzia immobiliare [REDACTED] che a sua volta la aveva ricevuta dal precedente proprietario [REDACTED] suo padre è entrato più volte nel bagno in questione sino a quando, nel settembre/ottobre 2008, è stata sostituita la serratura.

Le circostanze riferite però risultano non riscontrate ed anzi contraddette in aspetti decisivi da quanto riferito dagli altri informatori. Trascurando le affermazioni di [REDACTED] e [REDACTED] (figli del resistente che hanno comunque riferito che i locali in questione non sono mai stati utilizzati da persone estranee alla famiglia [REDACTED], che il padre si è occupato della ristrutturazione del bagno e ne ha sempre posseduto le chiavi in via esclusiva), [REDACTED] che abita nello stesso complesso dal 1990, ha solo detto di avere visto il sig. [REDACTED] entrare nel bagno aprendo la porta, ma di non sapere nulla in ordine all'eventuale sostituzione della serratura; la sig. [REDACTED] (moglie del sig. [REDACTED]) ha detto che la chiave in suo possesso non funzionava più già dal 2003-2004, ma nulla ha riferito in ordine alla prospettata sostituzione della serratura nel 2008 dicendo peraltro di non sapere se i [REDACTED] abbiano mai utilizzato il bagno; il sig. [REDACTED] dante causa del [REDACTED], a sua volta dante causa dei ricorrenti, il quale ha vissuto nell'immobile oggi di proprietà dei ricorrenti dal 1997 al 2000, ha

riferito di non avere mai utilizzato né il bagno né l'antibagno: il sig. [redacted] che ha abitato lì dal 2000 al 2003, ha riferito di non avere mai avuto le chiavi del bagno che ha sempre visto chiuso; di non averle quindi mai consegnate a nessuno, e di non essere mai entrato lì. Fra l'altro, [redacted] figlio dei ricorrenti, ha riferito di avere visto il padre e il fratello entrare nel bagno solo nel giugno del 2008, in occasione dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione al proprio immobile, ma di non avere visto mai altri della sua famiglia prima di allora utilizzare o entrare nel bagno.

Tutti gli informatori terzi assunti [redacted] hanno riferito in ogni caso di avere sempre visto il sig. [redacted] utilizzare il bagno in questione. In ordine alla sostituzione della serratura del bagno ed al suo utilizzo, peraltro, le dichiarazioni del resistente (di avere usato il bagno insieme al sig. [redacted] sino al 1976 e da allora solo lui in via esclusiva, nonché di avere sostituito la serratura definitivamente nel 2003 - 2004) risultano riscontrate dalle dichiarazioni sul punto della sig. [redacted] la quale ha riferito di avere utilizzato il bagno regolarmente sino al 1976 e non più da allora nonché di avere verificato nel 2003-2004 che la chiave a sua disposizione non apriva più la porta.

In definitiva in relazione al bagno è quindi emerso che: effettivamente il sig. [redacted] ha esercitato un possesso regolare da almeno trenta anni; che nel 2003-2004 è stata sostituita la serratura e che il sig. [redacted] in quel momento proprietario dell'immobile oggi dei ricorrenti, non ha mai avuto la nuova chiave del bagno né la ha mai consegnata a nessuno.

Non solo quindi non è stata data prova dell'avvenuta sostituzione della serratura nel 2008 da parte del [redacted], circostanza che a dire dei ricorrenti integrerebbe lo spoglio del quale si chiede in questa sede tutela e che nessuno degli informatori ha però confermato ma, prima ancora, i ricorrenti non hanno dimostrato di esercitare in quel momento un potere di fatto sul bene

qualificabile in termini di possesso giuridicamente rilevante. E' evidente infatti che il fatto che i signori [redacted] siano occasionalmente entrati nel bagno in alcune circostanze (unico elemento che può ritenersi provato stanti le dichiarazioni di [redacted] e dello stesso [redacted]) non può considerarsi decisivo a tal fine. Tanto meno può considerarsi decisiva ai fini della dimostrazione di un possesso giuridicamente rilevante, la realizzazione di guaina impermeabilizzante da parte del sig. [redacted] sino a ricoprire i locali in questione (doc. 26), dal momento che in sé non prova l'esercizio del potere di fatto concretizzatosi nell'uso dei locali, del quale in questa sede si discute e si chiede tutela; e, nel corso dell'istruttoria, è emerso come locali pacificamente di proprietà dei [redacted] sono confinanti con il bagno e l'antibagno in questione [redacted] e che i ricorrenti hanno provveduto alla relativa ristrutturazione ([redacted] evidentemente - per come appare lo stato dei luoghi - l'efficacia della copertura impermeabilizzante, posta a protezione del proprio locale, necessitava la copertura integrale dell'area sovrastante.

Quanto al possesso del locale di sgombero antistante il bagno, effettivamente non solo i figli dei ricorrenti ma anche gli altri informatori hanno dichiarato che beni di proprietà dei ricorrenti (canna dell'acqua e scala) erano riposti lì in deposito ([redacted] circostanza peraltro documentalmente riscontrata dalle fotografie prodotte in atti. Inoltre gli informatori hanno confermato la presenza di alcuni cavi elettrici, che per quanto allo stato non in uso, quantomeno originariamente servivano la proprietà dei ricorrenti [redacted]. Sebbene rispetto ad esso possa quindi ritenersi sussistente un compossesso dei ricorrenti e del resistente, non è risultata tuttavia provata una condotta, posta in essere dal resistente, qualificabile come spoglio violento o clandestino; una condotta cioè tale da anzitutto (e prima ancora di verificarne le modalità) escludere i ricorrenti



dall'esercizio del potere di fatto sul bene. Infatti, tutti gli informatori assunti, compresi i figli dei ricorrenti, hanno affermato che non è mai esistita una porta a chiusura dell'antibagno né è mai stata installata né ad oggi l'antibagno risulta chiuso. È evidente infatti che la semplice installazione del telaio (pure confermata dagli informatori e non negata dal resistente), sebbene prodromica alla possibile - ma non seguita - realizzazione della porta, non sia di per sé tale da impedire l'accesso e l'utilizzo del locale da parte dei ricorrenti. Non sussistono pertanto i presupposti per l'invocata tutela ex art. 1168 c.c.

L'antonomo possono invocarsi le fattispecie di cui agli artt. 1171 e 1172 c.c. A prescindere dalla possibilità o meno di qualificare la realizzazione di una porta come "nuova opera", presupposto indefettibile della tutela invocata a tali titoli e che l'opera intrapresa o più genericamente la cosa denunciata, comporti (o determini un ragionevole pericolo in tal senso) un danno alla cosa sulla quale si eserciti il possesso. Nel caso di specie invece, non può ritenersi che la chiusura del locale attraverso l'apposizione di una porta determini rischio di pregiudizio per il bene, avendo semmai la stessa una evidente finalità di protezione del bene stesso e di quanto in esso eventualmente risposto, a migliore e più efficace tutela del possesso o del compossesso.

Peraltro, la giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che il comproprietario o compossessore ha diritto di tutelare il proprio bene evitando indebite intrusioni, purché non impedisca l'uso a quanti ne hanno parimenti diritto; il che vuol dire che è possibile installare sistemi di chiusura a protezione purché le chiavi siano consegnate anche agli altri aventi diritto, non potendosi considerare molestia o turbativa del compossesso una condotta che invece è qualificabile come esercizio del diritto di apportare alla cosa comune modifiche migliorative (Cass. Vic. Sez. II, 20.06.2000 n. 8304).

Né i ricorrenti hanno provato, allo stato, l'intenzione del sig. [redacted] di non consegnare loro le chiavi della porta eventualmente da installare: tanto

meno sussistono - in questa fase - elementi che inducano a ritenere ragionevole o probabile il relativo verificarsi.

~~Per quanto in questa fase di interesse, ogni ulteriore considerazione e valutazione, anche in ordine agli altri documenti prodotti dalle parti, risulta infondata e superflua.~~

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in assenza di nota spese depositata da parte resistente in € 2.200 (di cui € 1.200 per onorari ed € 900 per diritti) oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 12,50% come per legge.

P.Q.M.

- **Rigetta** il ricorso così come prospettato;
- **Condanna** i ricorrenti soccombenti a rifondere le spese del giudizio a favore del resistente, liquidate complessivamente in € 2.200, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 12,50% come per legge.

Si comunichi.

Così deciso in Rho, 17 dicembre 2009

Il giudice  
Mariantonietta Manfredi

TRIBUNALE ORDINARIO DI VIGANO  
SEZIONE DI FACILTA' DI RHO  
DELEGATA  
OPERATORE CANCELLIERO  
Rosanna Spina