



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
- Sezione IV civile -

in composizione monocratica nella persona del dott. Federico Rolfi, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 11851/2012, promossa con ricorso ex artt. 1170 c.c. e 703 c.p.c. in data 20 febbraio 2012 proposto

DA

[C.F.] e [C.F.

entrambi elettivamente domiciliati, in CORSO DI PORTA VITTORIA, 18 20122 MILANO presso lo studio degli avv. CIRILLO ADRIANO CARMELO e CAVALIERI CONCETTINA che lo rappresentano e difendono, come da procura sul ricorso

PARTE ATTRICE

CONTRO

[C.F.

], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Opera ed elettivamente domiciliata, in PIAZZA CASTELLO 1 20122 MILANO presso lo studio dell'avv. MURRU GIOVANNI LUCA che la rappresenta e difende, come da procura sulla comparsa di costituzione e risposta

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: azione possessoria

CONCLUSIONI: all'udienza di precisazione delle conclusioni in data 22 ottobre 2014 i procuratori delle parti precisavano come da fogli separati allegati al verbale d'udienza e qui riprodotti in versione scannerizzata





Foglio di precisazione delle conclusioni nell'interesse del signor

Voglia l'ill.mo Tribunale di Milano, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, previa conferma dell'ordinanza cautelare emessa in data 17.07.12,

1. ACCERTATO E DICHIARATO il diritto del _____ i e della _____ ad esercitare il possesso sul cortile interno e sul vialetto di accesso che dal passo carraio di Via Garibaldi n. 31 – Opera conduce allo stesso, nonché sulla cantina di proprietà del signor Renato Ceci;
2. ORDINARE alla _____ la cessazione e/o la rimozione e/o l'eliminazione di condotte e/o manufatti che ne impediscano il libero e pacifico godimento e precisamente:
 - a) la rimozione di ogni impedimento quale lo spostamento della porta di servizio e dell'uscita di emergenza della;
 - b) la rimozione del condizionatore e di ogni altro manufatto che possa impedire l'ingresso ai locali stessi con veicoli;
 - c) il ripristino dei muri dello scantinato di proprietà del Signor _____, mediante la rimozione dell'avversaria griglia di areazione,
3. RIGETTARE tutte le domande ex adverso formulate in quanto infondate in fatto ed in diritto;
4. CONDANNARE I _____, in persona dei soci amministratori e legali rappresentanti *pro tempore*, Signori _____ ove necessario, a ripristinare lo status quo ante dei luoghi oggetto di causa sostenendone le relative spese;
5. CONDANNARE la _____, in persona dei soci amministratori e legali rappresentanti *pro tempore*, Signori _____ a corrispondere alle parti attrici la somma di € 29.241,16, di cui € 24.241,16 a titolo di risarcimento del danno per la perdita dei guadagni della propria attività imprenditoriale, nonché €





5.000,00 a titolo di danno non patrimoniali, ovvero quella somma maggiore o minore che emergerà in corso di causa o che verrà ritenuta di giustizia;

6. con vittoria di compensi e spese di causa a favore dell'avv. Adriano Cirillo, oltre a IVA, CPA e spese al 12,5%;

In via istruttoria:

Si chiede che venga acquisita agli atti del giudizio di merito la già svolta CTU dell'8.06.12 stesa dal Geom. Mazza di Milano.

Si chiede, inoltre, ammettersi prova per interpellò e per testi sulle seguenti circostanze in fatto, da intendersi precedute dalla locuzione "vero che".

- 1) il signor _____ e la sua società, l' _____ svolgono attività di autofficina per la riparazione delle autovetture dagli inizi degli anni '80 e comunque da oltre vent'anni, all'interno dello stabile che si affaccia sulla pubblica via _____
- 2) all'interno dell'autofficina di proprietà della _____, ci sono due ponti di lavoro, uno dei quali raggiungibile esclusivamente attraverso il vialetto che si apre dal passo carraiò della palazzina dalla Via _____ e che conduce al cortile interno antistante la predetta officina;
- 3) il signor _____ e la sua società utilizzano dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, il cortile antistante l'autofficina ed il vialetto di accesso che conduce allo stesso per parcheggiare le vetture in attesa di riparazione e/o quelle in vendita come usato;
- 4) il signor _____ e la sua società gestiscono dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, i tempi di apertura e di chiusura del cancello di confine dello stabile posto sul passo carraiò di Via _____
- 5) il vialetto che dal carrabile di _____ conduce al cortile interno antistante l'autofficina è l'unica via di accesso (carrabile) all'abitazione del signor _____ nonché ai ponti





- di lavoro dell'autofficina e, come tali, i ricorrenti li utilizzano dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni;
- 6) dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, il luogo per la raccolta dei rifiuti condominiali, veniva individuato dal signor _____, d'accordo con il proprio padre ed i propri fratelli (i Sig.ri _____), sul vialetto di accesso al cortile, rasenti il muro di confine dello stabile;
- 7) dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, lo spostamento di cui al capitolo precedente ha consentito di utilizzare senza alcun intralcio il vialetto di accesso che dal carrabile di Via _____ conduce al cortile antistante l'autofficina;
- 8) dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, i bidoni della spazzatura spostati sul vialetto di accesso che conduce al cortile interno sono adibiti alla raccolta dei rifiuti dei soli condomini delle abitazioni civili;
- 9) dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, l'apertura presente nel muro di confine dello stabile di Via _____ che corre lungo il vialetto di accesso è stata chiusa da una saracinesca;
- 10) dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, l'autofficina della _____ confina con altra unità immobiliare di proprietà del signor _____ da sempre adibito alla vendita di generi alimentari;
- 11) dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, la signora _____, titolare della rivendita di generi alimentari di cui al capitolo precedente (allora denominato "il casaro"), ha mantenuto chiusa la apertura nel muro di confine sullo stabile, affacciata sul vialetto di accesso al cortile interno, senza rimuovere la saracinesca;
- 12) dal luglio del 2011 la _____, società che ha preso in gestione il piccolo supermercato prima condotto dalla signora _____





a, ha adibito l'ingresso secondario che si affaccia sul vialetto di accesso che conduce al cortile interno a carico/scarico della merce;

13) le operazioni di carico/scarico dei fornitori della

si protraggono per ore e che i mezzi dei predetti sostano per ore sul vialetto di accesso al cortile interno impedendo e/o ostacolando il transito delle vetture in entrata ed in uscita dalla autofficina dei ricorrenti, offuscando e nascondendo completamente l'attività di autoriparazioni nel cortile;

14) le operazioni di carico/scarico dei fornitori della

si protraggono per ore e che i mezzi dei predetti sostano per ore sul passo carraio antistante il vialetto di accesso al cortile interno impedendo e/o ostacolando il transito delle vetture in entrata ed in uscita dalla autofficina dei ricorrenti, offuscando e nascondendo completamente l'attività di autoriparazioni nel cortile;

15) dagli inizi degli anni 80, e comunque da oltre vent'anni, il cortile interno infatti è sempre stato un luogo dove il cliente può sostare per lungo tempo ed esporre ai ricorrenti i problemi del suo automezzo;

16) quando il vialetto è occupato dai furgoni del supermercato convernuto e/o dalla immondizia dello stesso e/o dai bancali di merce il signor è impedito nell'uso del vialetto stesso e del cortile, entrambi necessari allo svolgimento della propria attività lavorativa di autofficina;

17) dal luglio del 2011 la , società che ha preso in gestione il piccolo supermercato prima condotto dalla signora , ha trasformato l'apertura nel muro di confine dello stabile, dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni chiusa da una saracinesca, in un'uscita di emergenza del supermercato con divieto di fermata e di sosta sul vialetto;





- 18) dal luglio del 2011 la _____, società che ha preso in gestione il piccolo supermercato prima condotto dalla signora _____, ha trasformato l'apertura nel muro di confine dello stabile, dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni chiusa da una saracinesca, in un'uscita di emergenza del supermercato che viene utilizzata come ingresso e/o varco per introdurre gli approvvigionamenti consegnati dai fornitori all'interno dell'esercizio commerciale;
- 19) dal luglio del 2011 la _____, società che ha preso in gestione il piccolo supermercato prima condotto la signora _____, ha adibito il vialetto di accesso al cortile interno a deposito rifiuti della propria attività, che dagli inizi degli anni '80, e comunque da oltre vent'anni, è utilizzato per i soli rifiuti condominiali;
- 20) dal luglio del 2011 al termine delle operazioni di carico/scarico dei fornitori della _____, il cancello posto sul vialetto di accesso al cortile interno, che dall'inizio degli anni '80 e, comunque, per oltre vent'anni, veniva chiuso dal ricorrente nelle pause ed al termine della giornata di lavoro, viene ora lasciato sempre aperto dai gestori del supermercato al termine delle operazioni di carico e scarico;
- 21) dal luglio del 2011 la _____, società che ha preso in gestione il piccolo supermercato prima condotto dalla signora _____, ha posizionato sul vialetto di accesso al cortile interno un grosso condizionatore, prima inesistente, che ostacola il transito di automezzi alti quali per esempio furgoni e camper;
- 22) dal luglio del 2011 la _____, società che ha preso in gestione il piccolo supermercato prima condotto dalla signora _____, ha posizionato sul vialetto di accesso al cortile interno un grosso condizionatore, prima inesistente, che





- espelle fumi direttamente sulle piante di vite del signor [redacted] che da oltre vent'anni crescono nei luoghi oggetto di causa;
- 23) dal luglio del 2011 le piante di vite, investite dai fumi del condizionatore avversario, sono prive di frutti ed hanno poche foglie;
- 24) la signora [redacted], cliente da oltre vent'anni dell'autofficina del signor [redacted], in passato, e comunque prima dell'estate del 2011, tutte le volte che ha avuto bisogno di riparazioni alla propria autovettura ha sempre percorso senza ostacoli il vialetto di accesso e parcheggiato il mezzo nel cortile interno;
- 25) la signora [redacted], cliente da oltre vent'anni dell'autofficina del signor [redacted], dopo il settembre del 2011, tutte le volte che ha avuto bisogno di riparazioni alla propria autovettura ha trovato il vialetto di accesso al cortile interno ingombro di carrelli e bancali di merce e ha dovuto parcheggiare il proprio mezzo sulla pubblica via;
- 26) Vero che il signor [redacted], cliente da oltre vent'anni dell'autofficina del signor [redacted], in passato, e comunque prima dell'estate del 2011, tutte le volte che ha avuto bisogno di riparazioni alla propria autovettura ha sempre percorso senza ostacoli il vialetto di accesso e parcheggiato il mezzo nel cortile interno;
- 27) il signor [redacted], cliente da oltre vent'anni dell'autofficina del signor [redacted], dopo il settembre del 2011, tutte le volte che ha avuto bisogno di riparazioni alla propria autovettura ha trovato il vialetto di accesso al cortile interno ingombro di carrelli e bancali di merce, e di bidoni della spazzatura e ha dovuto effettuare molte manovre per accedere al cortile interno;
- 28) il signor [redacted], cliente da oltre vent'anni dell'autofficina del signor [redacted], tutte le volte che ha





avuto bisogno di riparazioni alla propria autovettura ha sempre percorso il vialetto di accesso al cortile interno senza incontrare ostacoli, mentre dopo il settembre del 2011 ha trovato il predetto vialetto di accesso al cortile interno ingombro di bidoni della spazzatura che gli hanno ostacolato l'accesso all'autofficina;

29) il signor _____ cliente da oltre vent'anni dell'autofficina del signor _____, in passato, e comunque prima dell'estate del 2011, tutte le volte che ha avuto bisogno di riparazioni alla propria autovettura ha sempre percorso senza ostacoli il vialetto di accesso e parcheggiato il mezzo nel cortile interno;

30) il signor _____ cliente da oltre vent'anni dell'autofficina del signor _____, dopo il settembre del 2011, tutte le volte che ha avuto bisogno di riparazioni alla propria autovettura ha trovato il vialetto di accesso al cortile interno ingombro di carrelli e bancali di merce e ha dovuto parcheggiare il proprio mezzo sulla pubblica via;

31) il signor _____ cliente da oltre vent'anni dell'autofficina del signor _____, dopo il settembre del 2011, tutte le volte che ha avuto bisogno di riparazioni alla propria autovettura ha visto spesso i titolari della _____ snc intenti nelle operazioni di carico e scarico merce sul vialetto di accesso al cortile ingombro di carrelli e bancali di merce,

32) il signor _____, conoscente da circa vent'anni del signor _____, in passato, e comunque prima dell'estate del 2011, tutte le volte che si è recato presso l'autofficina ha sempre trovato il vialetto di accesso ed il cortile interno libero da cose e persone;

33) il signor _____ conoscente da circa vent'anni del signor _____ dopo il settembre del 2011, tutte le volte che si è recato presso l'autofficina ha sempre trovato il vialetto di accesso che conduce al cortile interno ingombro da carrelli,





bancali e ceste del negozio di alimentari ed ha percorso il predetto vialetto evitando gli ostacoli;

34) il signor [redacted] conoscente da circa vent'anni del signor [redacted] dopo il luglio del 2011, tutte le volte che si è recato presso l'autofficina ha sempre trovato il cancelletto posto sul vialetto di accesso che conduce al cortile interno ingombro dai bidoni della spazzatura che prima di allora sono sempre stati posizionati lungo il muro perimetrale della palazzina oggi occupato da carrelli, bancali e ceste del negozio di alimentari;

35) alla fine del mese di gennaio 2012 il signor [redacted] si è recato presso l'autofficina del [redacted] e, trovato il vialetto di accesso che conduce al cortile interno ingombro da cesti e carrelli del supermercato, ha dovuto chiamare i titolari del negozio di alimentari per fare spazio alla propria autovettura.

Si indicano quali testi sui fatti esposti in narrativa con riserva di indicarne altri:

- i Signori [redacted]

Si chiede, altresì, ammettersi CTU medico – legale psicologica sulla persona del signor [redacted] al fine di poter determinare i danni dallo stesso subiti a seguito dei fatti per cui è causa.





ON.LE TRIBUNALE DI MILANO

Dott. Rolfi – Sez. IV – R.G. 11851/2012

* * * *

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Nell'interesse di

D., con

l'Avv. Giovanni Luca Murru

nei confronti di

anche in proprio,

con gli Avv.ti Adriano Cirillo e Concettina Cavalieri

* * *

, in

persona dei legali rappresentanti *pro tempore, ut supra* rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata, nel riportarsi a tutti gli atti di causa ed alle difese ed eccezioni ivi sollevate, chiede l'accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'On.le Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa e respinta, previa ogni eventuale e/o necessaria declaratoria, così giudicare:

Nel merito

REVOCARE l'ordinanza cautelare del 17.07.2012 e RIGETTARE nel merito il ricorso proposto da controparte e tutte le domande con il medesimo formulate in quanto inammissibili, improcedibili e comunque infondate in fatto ed in diritto;

IL GIUDICE
Dott. Francesco Rolfi





CONDANNARE i ricorrenti al pagamento di spese e competenze legali del presente procedimento da distrarsi in favore del sottoscritto legale il quale si dichiara antistatario.

In via istruttoria

si insiste per l'ammissione dei mezzi istruttori come richiesti nella memoria ex art. 183 co.6 n. 2 depositata in data 14 ottobre 2013 e per il rigetto di quelli formulati da controparte.

Con ogni riserva.

IL GIUDICE²
Dott. Federico Rolfi





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il presente giudizio trae origine dal ricorso ex art. 703 c.p.c. con cui & [hanno chiesto al Tribunale – previo accertamento del proprio possesso: a) sul cortile interno, antistante la loro autofficina; b) sul vialetto di accesso che dal passo carraio posto sulla [conduce allo stesso; c) sulla cantina di pertinenza del signor [– ordinasse alla convenuta la cessazione delle condotte di molestia, e quindi la rimozione della porta di servizio e dell'uscita di emergenza dei locali utilizzati dalla stessa convenuta; la rimozione del condizionatore dalla medesima collocato; il ripristino dei muri dello scantinato di proprietà di [, mediante la rimozione dell'avversaria griglia di areazione.

Sostenevano i ricorrenti che la [esercitasse attività di riparazione di autovetture utilizzando per l'accesso ai propri locali anche un vialetto che si apre dal passo carraio della palazzina dalla Via [. Detto vialetto costituirebbe – secondo la tesi dei ricorrenti - unico accesso utile per arrivare con autoveicoli ad uno dei ponti di lavoro utilizzati dall'impresa ricorrente, la quale, quindi, avrebbe esercitato un pluriennale transito sul medesimo vialetto.

Lamentavano, quindi, che la convenuta avesse posto in essere plurime condotte di turbativa del possesso, condotte di cui chiedevano la cessazione.

Si costituiva la [chiedendo l'integrale rigetto del ricorso, e contestando, in particolare, che le condotte ad essa ascritte ledessero la situazione possessoria dei ricorrenti.

Disposta C.T.U., con ordinanza riservata in data 17 luglio 2012 il Tribunale, in parziale accoglimento del ricorso, così statuiva

- 1) ordina alla [di reintegrare immediatamente [nella propria situazione possessoria, e per l'esattezza:
 - a. di astenersi dall'impiegare il vialetto per la sosta di veicoli (privato o per il carico o scarico merci) e per il posizionamento di bancali, ceste, o merce in genere, nonché per il posizionamento di bidoni dei rifiuti diversi da quelli condominiali;
 - b. di non consentire l'impiego dell'uscita di sicurezza per ragioni diverse dalla rapida evacuazione dei locali in caso di emergenza, e per l'effetto di non utilizzare detta uscita per il transito delle merci all'interno del supermarket;
 - c. di procedere al ripristino del muro perimetrale del condominio di Via Garibaldi, nella situazione anteriore alla realizzazione del varco sul locale caldaia;
- 2) condanna [alla rifusione in favore di [delle spese di lite, liquidate in € 5,00 per spese, € 2.400,00 per diritti e per onorari, oltre spese generali, I.V.A. (se ed in quanto non recuperabile in virtù del regime fiscale di cui gode la parte) e C.P.A.

L'ordinanza veniva reclamata e, con ordinanza del 13 novembre 2012 - il Collegio così statuiva:

in parziale modifica dell'ordinanza emessa dal G.U. il 17.07.2012, così provvede: 1- rigetta la domanda avanzata dalla [di ripristino del muro perimetrale del condominio di Via [- Conferma nel resto l'ordinanza reclamata", con parziale compensazione delle spese del giudizio di reclamo.





Con ricorso ex art. 703, comma quarto, c.p.c. in data 11 gennaio 2013, i ricorrenti, lamentando la continuazione delle attività di molestie, chiedevano al Tribunale adito la fissazione dell'udienza di comparizione delle parti per la prosecuzione del giudizio di merito. Esaurita la trattazione – e respinte le istanze istruttorie - le parti venivano invitate a precisare le conclusioni e, previa assegnazione di termine per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il tribunale non ha ritenuto di procedere all'espletamento di istruttoria, ritenendo sufficienti sia le deduzioni svolte dall'inizio dalle parti in causa, sia gli esiti della C.T.U. disposta nella fase interinale. Utili alla decisione sono anche le valutazioni operate dal Collegio del Reclamo che ha massicciamente confermato l'ordinanza emessa da questo giudicante, procedendo alla riforma in ordine ad un solo profilo.

Per la descrizione dei luoghi, il tribunale ben può prendere le mosse dalla C.T.U. disposta nella fase a cognizione sommaria, nella quale la situazione viene così descritta.

a) Le due attività, la prima di riparazioni automobili ed altri vari mezzi meccanici e la seconda di rivendita di generi alimentari gestite dalla [redacted] e dalla [redacted]; [redacted] vengono svolte in tutto il piano terra di palazzo condominiale posto in Opera, in Via Garibaldi n° 31, angolo Mosè, comprese quasi tutte le aree scoperte di uso comune (vedasi a tal fine le fotografie n° 1-2-3-4-5.....41 del Dossier Fotografico e l'estratto di mappa catastale, la planimetria catastale, la piantina catastale e le piantine costruttive allestite a fine esplicativo dal C.T.U. ed inserite nella presente Consulenza Tecnica e/o documenti n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9). La [redacted] occupa circa la metà della parte più interna o in "in retro" del piano terreno del palazzo condominiale di [redacted] mentre la [redacted] occupa l'altra restante metà del piano terreno o la parte più esterna di tale piano confinante/affacciante direttamente su/con [redacted] (vedasi a tal fine le fotografie n° 1-2-3-4-5-6.....41 del Dossier Fotografico e la piantina catastale allestita a fine esplicativo dal C.T.U. inserita nella presente C.T.U. e/o documento n° 3). Le due aree, zone, e/o i due spazi costruttivi artigianale e commerciale sono separati, divisi tra loro dal vano scala condominiale (vedasi a tal fine i documenti n° 3 e 4 inseriti nella presente C.T.U.). L'immobile occupato, utilizzato dalla [redacted] è costituito da una parte (circa metà) di laboratorio in proprietà, una parte (circa metà) di laboratorio concesso in Comodato D'uso, da una pensilina costruita su terreno di proprietà [redacted] e da un ampio cortile interno concesso con scrittura privata sempre alla [redacted] in "Uso Esclusivo". Allo stabile utilizzato, usato dalla [redacted] si accede direttamente da Via Mosè ed indirettamente da V [redacted] tramite un vialetto condominiale delle dimensioni di circa ml 14,00 x 3,00 (vedasi a tal fine le fotografie n° 21-22-23-24-25....29 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U. e vedasi inoltre la piantina/planimetria allestita dal C.T.U. a fine esplicativo ed inserita nella presente Consulenza Tecnica e/o documento n° 3). Tale vialetto avendo una larghezza moderata, modesta (mt. 3.00), consente il passaggio, transito di mezzi di piccola dimensione uno alla volta o in entrata o in uscita, in un sol senso di marcia, con attenzione ed a passo d'uomo (vedasi a tal fine le fotografie n° 21-22-23-24....29 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U.).





La [redacted] ha necessità continua di entrata ed uscita in officina da/per tale vialetto per la ricezione di mezzi in riparazione e successiva consegna, nonché per l'approvvigionamento di materiale di riparazione e per contattazione clientela (controllo auto e/o check-up meccanico).

Tutto lo stabile e/o l'area adibita ad autofficina occupata dalla [redacted] ha le seguenti caratteristiche urbanistico, costruttive, catastali:

(...)

La [redacted] occupa la parte di superficie condominiale a piano terreno adibita a negozio generi alimentari che prospetta su Via Garibaldi e in angolo Via Mosè, (vedasi a tal fine le fotografie n° 4-5-6- 7-8-9-10-11-12 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U. e la piantina/planimetria allestita a fine esplicativo dal C.T.U. inserita nella presente Consulenza Tecnica).

Tale immobile è occupato dalla [redacted] in forza di contratto di affitto stipulato con il signor [redacted], proprietario dello stabile e padre del signor [redacted]

(...)

L'accesso al negozio della clientela avviene da [redacted] ed anche l'uscita.

Sul Vialetto in contestazione è stata riaperta una porta esistente da vario tempo inutilizzata come uscita di sicurezza dal negozio.

La porta è stata probabilmente modificata. La luce della porta ha dimensioni di mt. 1,70 x 2,70. La porta ha dimensioni di mt. 1.60 x 2,20. Tale porta si apre a libro in modo disturbante e non sicuro sul vialetto di accesso alla [redacted]

b) Si tratta di due attività differenti, diverse; la prima dedita alla riparazione, vendita di auto ([redacted]) e la seconda dedita alla rivendita di generi alimentari ([redacted]).

Ambedue svolgono il proprio lavoro al piano terreno di stabile condominiale di quattro piani fuori terra posto in [redacted]

La [redacted] svolge il proprio lavoro al piano terreno di laboratorio che ha accesso da Via Garibaldi tramite un corridoio abbastanza stretto e lungo (dimensioni ml 14,00 x 3,00) e da [redacted] direttamente (vedasi a tal fine le fotografie n° 13-14-15-16-17 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U.).

La medesima C.G.R. dispone di laboratorio chiuso di circa complessivi mq. 119,00, di pensilina coperta di circa mq. 60,00, dispone di cortile in "Uso Esclusivo" di circa mq. 70,00 avente accesso da Via Garibaldi tramite il corridoio in contesa (vedasi a tal fine le fotografie n° 14-30- 31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U.).

All'interno del laboratorio sono piazzate tutte le attrezzature necessarie alla riparazione delle auto oltre ad un carro ponte (n° 2), vedasi a tal fine le fotografie n° 37-38-39-40-41 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U.

Nella pensilina coperta aderente al cortile a cielo libero è piazzato il primo carro ponte e/o n° 1 (vedasi a tal fine le fotografie n° 32-33-34- 35-36 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U.).

Il cortile scoperto interno è utilizzato dalla C.G.R. come spazio di attesa per le auto in riparazione e/o parcheggio delle auto riparate e pronte al ritiro da parte dei proprietari oltre che come spazio di manovra (vedasi a tal fine le fotografie n° 30-31-32-33-34 del Dossier

Fotografico allegato alla presente C.T.U.).

L'autofficina [redacted] ha perciò necessità di spazi di manovra nel cortile interno ed inoltre necessita continua di transito nel/dal corridoio in contestazione per l'approvvigionamento dei materiali di ricambio, deposito e consegna auto,





movimentazione mezzi oltre che di contrattazione/contattazione con la propria clientela che accede al cortile per la riparazione e controllo mezzi.

c) Al piano terreno dello stesso palazzo condominiale è posto anche lo stabile utilizzato da circa un anno dalla [redacted] per la rivendita di generi alimentari.

Tale stabile confina con il vano scala condominiale, direttamente con il corridoio/vialetto carraio in contestazione, ma si affaccia anche direttamente e comodamente per i due restanti lati su [redacted] (vedasi a tal fine le fotografie n° 3-4-5-6-7....13 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U. e vedasi la Planimetria e/o documento n° 3).

Al negozio di generi alimentari si accede da [redacted] e si esce dalla medesima porta dopo aver eseguito una circuizione completa a 360° dell'area commerciale/espositiva interna.

Dalla parte opposta all'ingresso e/o sul lato dello stabile che confina col vialetto è posta una uscita di sicurezza che apre a rotazione sul medesimo vialetto in modo invasivo, disturbante e poco sicuro considerata la scarsa, esigua, ridotta larghezza del vialetto.

L'uscita da tale porta di sicurezza è pericolosa sia per i clienti delle [redacted] che uscendo dal negozio invadono trasversalmente il corridoio carrabile, con le conseguenze del caso, sia per gli avventori dell'autofficina, i quali ultimi nel percorrere il corridoio in entrata e/o in uscita possono investire i clienti del negozio nell'ipotesi di uscite repentine dei medesimi dalla porta in questione (vedasi a tal fine le fotografie n° 25-28 del Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U.).

(...)

e) Nel "locale caldaia" interrato è stata eseguita una parziale demolizione del muro perimetrale del condominio di [redacted]

Precisamente è stata demolita una nicchia delle dimensioni di circa mt. 0,80 x 0,80 nel muro a confine tra tale vano caldaia ed il locale cantinato dato in uso alla [redacted] (vedasi a tal fine il documento n° 9 inserito nella presente C.T.U.).

L'apertura è credibilmente stata eseguita al fine di meglio aerare il locale cantina in uso alla [redacted]

L'apertura è cieca e serve esclusivamente per l'aerazione della parte di cantina in uso alla [redacted] (vedasi a tal fine le foto n° 48-49-50- 52-52 inserite nel Dossier Fotografico allegato alla presente C.T.U. e vedasi anche il documento n° 9 inserito nella presente C.T.U.).

Come osservato nell'ordinanza ex art. 1170 c.c. le condotte di molestia che parte ricorrente attribuisce a parte resistente¹, sono, sostanzialmente, cinque, e cioè:

- a) utilizzo del vialetto di accesso al cortile nel quale parte ricorrente esercita la propria attività, per lo scarico e carico merci, con conseguente sosta dei furgoni;
- b) trasformazione di un'apertura nel muro perimetrale in uscita di emergenza, con divieto di sosta e fermata innanzi a tale porte;
- c) utilizzo del vialetto per il posizionamento di bancali, bidoni rifiuti ed altri materiali;
- d) posizionamento sul muro che affaccia sul vialetto, di un condizionatore;
- e) realizzazione, sul muro della cantina della ricorrente, di una griglia di areazione.

Può ritenersi di fatto non contestato - e peraltro derivante dalla stessa qualità di condomini di entrambi i ricorrenti - l'utilizzo del vialetto per cui è causa per il transito dei veicoli diretto

¹ La quale, in quanto comodataria (pag. 6 comparsa di costituzione e risposta) dei locali ove svolge la propria attività è qualificabile – al più – come detentrica e non come (com)possessore, come invece i ricorrenti.





all'autofficina della _____, situazione possessoria che – per quanto la decisione non faccia giudicato tra le parti in causa – ha trovato affermazione in una precedente decisione di questo Tribunale (DOC. 3 ricorso).

Detta sentenza, può assumere valenza probatoria (c.d. “prova atipica”) alla luce del principio per cui il giudice di merito può utilizzare, in mancanza di qualsiasi divieto di legge, anche le prove raccolte in un diverso giudizio tra le stesse parti o tra altre parti, delle quali la sentenza che in detto giudizio sia stata pronunciata costituisce documentazione, fermo restando che la valutazione del materiale probatorio non va limitata all'esame isolato dei singoli elementi ma deve essere globale nel quadro di una indagine unitaria ed organica che, ove sia immune da vizi di motivazione, costituisce un apprezzamento di fatto incensurabile in sede di legittimità (Cass. Civ., 25/02/2011, n. 4652; Cass. Civ., 31/10/2005, n. 21115; Cass. Civ., 16/05/2000, n. 6347; Cass. Civ., 11/12/1999, n. 13889; Cass. Civ., 20/01/1995, n. 623).

Per le stesse ragioni non può ritenersi in alcun modo provato un possesso dei ricorrenti corrispondente al diritto di sosta e parcheggio sul vialetto medesimo, non risultando in alcun modo che i ricorrenti abbiano mai esercitato uno specifico esercizio di dette facoltà, se non con le modalità previste (a favore di tutti i condomini) anche dall'atto di concessione di diritto di godimento (cfr. doc. C ricorrente). Al riguardo il Tribunale non ha ritenuto di svolgere prove sul punto, attesa la formulazione generica dei capitoli di prova (riprodotti nei fogli di precisazione delle conclusioni in epigrafe alla sentenza), e la loro conseguente inammissibilità.

Si deve anche aggiungere che – e la circostanza non è stata sostanzialmente contestata – emerge dallo stato dei luoghi (ed in particolare dal vincolo funzionale sussistente tra il vialetto in questione e l'accesso al cortile ove i ricorrenti esercitano l'attività di autofficina) come il possesso dei ricorrenti (del transito sul vialetto) sia stato più intenso di quello riservato a tutti i condomini (e riconosciuto dalla stessa resistente), senza che tale maggiore intensità risulti aver leso il compossesso dei condomini. Anche in questo caso ben può essere utilizzata la sentenza poc'anzi citata, da cui il detto utilizzo più intenso risulta in modo sufficientemente chiaro

Ciò premesso, il Tribunale deve prendere ancora una volta le mosse dagli accertamenti svolti dal C.T.U., il quale ha riferito quanto segue.

- a) Il ponte n. 1 dell'officina “è anche accessibile da _____, ma con notevole difficoltà e creando disagio, scoordinamento del lavoro, disordine, disfunzione, contrattempo, perdita di tempo all'operatore/agli operatori dell'autofficina in modo illogico e insensato (...). Accedere al ponte lavoro (n° 1) posto nel cortile, pensilina interna da Via Mosè scombusolerebbe/stravolgerebbe in modo fastidioso, seccante, impossibile, inaccettabile la logica del lavoro dell'autofficina in questione. Infatti tale operazione costringerebbe chi lavora sul ponte di lavoro (n° 2 con accesso da _____ posto in laboratorio a dismettere di lavorare su tale ponte per togliere il mezzo su cui sta lavorando, uscire su _____ dare l'accesso al mezzo da montare sul ponte di lavoro interno al cortile (n° 1) e quindi rimettere il mezzo rimosso sul ponte di lavoro su cui stava lavorando (2). Tale operazione ripetuta nel tempo è, diviene assolutamente impraticabile”.
- b) “Dalla parte opposta all'ingresso e/o sul lato dello stabile che confina col vialetto è posta una uscita di sicurezza che apre a rotazione sul medesimo vialetto in modo invasivo, disturbante e poco sicuro considerata la scarsa, esigua, ridotta larghezza del vialetto. L'uscita da tale porta di sicurezza è pericolosa sia per i clienti delle _____, che uscendo dal negozio invadono trasversalmente il corridoio carrabile, con le conseguenze del caso, sia per gli avventori dell'autofficina, i quali





- ultimi nel percorrere il corridoio in entrata e/o in uscita possono investire i clienti del negozio nell'ipotesi di uscite repentine dei medesimi dalla porta in questione”.*
- c) Quanto al posizionamento dei bidoni *“Dall'esame dei documenti allegati agli atti ed in particolare dalla copia di scrittura privata tra i fratelli ed il loro padre (documento n° 1 inserito nella presente C.T.U.) risulta che su tale passaggio o vialetto è consentita la sola collocazione dei bidoni dell'immondizia condominiale che devono essere posti rasenti ai muri del condominio per non ostacolare il transito dei mezzi afferenti l'autofficina e/o è consentito riporre sul vialetto mezzi a momentanea sosta, fermata (per l'orario dalle 8,30 alle 19,00) per i soli fratelli . Quanto risulta, viene evidenziato invece da alcune fotografie allegate agli atti e quanto verificato in sito risulta una situazione completamente diversa in quanto su tale vialetto vengono stazionati in modo invasivo, ingombrante cestelli di grosso formato per l'approvvigionamento, stoccaggio di generi alimentari presso la . e sacchi vari della spazzatura ostacolando in tal modo il transito ed il passaggio dei mezzi diretti all'autofficina”.*
- d) Il condizionatore *“non ostacola, impedisce il passaggio di normali autovetture ma può rendere però abbastanza difficoltoso, pericoloso e/o poco sicuro il passaggio di mezzi più ingombranti quali furgoni, camper e camioncini provvisti di eventuale cassone. Infatti la larghezza libera del vialetto con la presenza del condizionatore viene/risulta ridotta dagli originari mt. 3,00 a mt. 2,50. (...) Dal raffronto delle misure esposte con quelle dello schizzo ne deriva che il transito dei camper sul vialetto in questione con la presenza del condizionatore risulta molto difficoltoso. Già senza la presenza del condizionatore sul vialetto il transito sul medesimo vialetto risulta già precario. E' evidente che la larghezza del vialetto essendo già da progetto, costruttivamente contenuta, scarsa, modesta, questa (larghezza) viene ulteriormente ridotta dalla presenza del condizionatore, fino a inficiare e/o rendere problematico il passaggio dei camper”.*
- e) Il C.T.U. ha confermato anche la realizzazione della nicchia, rilevando che *“Nel “locale caldaia” interrato è stata eseguita una parziale demolizione del muro perimetrale del condominio di . Precisamente è stata demolita una nicchia delle dimensioni di circa mt. 0,80 x 0,80 nel muro a confine tra tale vano caldaia ed il locale cantinato dato in uso alla (vedasi a tal fine il documento n° 9 inserito nella presente C.T.U.)”.*

L'insieme dei rilievi del C.T.U. e delle ammissioni più o meno espresse della resistente (la quale molto spesso si è limitata ad invocare il *feci sed iure feci*)², consente di approdare nel concreto alle seguenti conclusioni.

- a) È evidente che l'attuale attività di sosta e scarico merci sul vialetto in questione, riconosciuta dalla stessa resistente, costituisce molestia all'esercizio del transito dei ricorrenti. Il fatto che l'area su cui viene esercitata l'attività di officina abbia un ulteriore accesso deve ritenersi irrilevante, sia perché la stessa C.T.U. ha evidenziato il carattere assolutamente disagiata di tale ulteriore accesso ai fini dell'utilizzo di uno dei ponti, sia perché l'*utilitas* di una servitù di passaggio (quale quella esercitata

² In realtà – si osserva *incidenter* – la presente controversia è un esempio da manuale di sfruttamento contemporaneo ed incompatibile di una risorsa scarsa: entrambe le parti, concretamente, utilizzano il vialetto per scopo non di mero godimento della proprietà condominiale, ma di utilizzo imprenditoriale. Semplicemente, sul piano possessorio, una simile situazione di incompatibilità viene risolta dal legislatore con la regola *prior in tempore, potior in iure* (o anche *beati possidentes*): il primo soggetto che consegue lo sfruttamento della risorsa ha la possibilità di impedire l'accesso di altri soggetti mediante lo strumento della tutela possessoria dalle molestie.





dai ricorrenti) sussiste anche quando il fondo dominante disponga pure di altri e più comodi accessi (Cass. civ., Sez. II, 25/03/2011, n. 6973; Cass. civ., Sez. II, 09/05/2005, n. 9562). Anche il Collegio in sede di reclamo ha concordato in ordine al fatto che detta condotta veniva appieno ad integrare una molestia alla situazione possessoria del ricorrente, osservando ulteriormente *“che i motivi di doglianza, precisati dalla ricorrente nell’orario di svolgimento delle operazioni di carico e scarico – durante l’orario di chiusura dell’officina – e nei pregressi accordi stabiliti nella scrittura privata del 15/4/1987 sono destituiti di fondamento e devono essere disattesi (...) l’accertamento della sussistenza della molestia è, all’evidenza, effettuata con previsione di carattere generale, del tutto irrilevante essendo l’eventuale orario di svolgimento delle relative operazioni di carico e scarico delle merci”*. Lo stesso Collegio ha chiarito che *“quanto agli accordi intervenuti tra le parti, che la richiamata previsione - "La rampa di accesso dovrà solo servire per il passaggio, scarico e carico di tutti gli aventi diritti" -deve essere in concreto riferita ai soggetti contraenti di tale pattuizione (...) e non può certamente riferirsi ad un diverso e più invasivo utilizzo della rampa di accesso, risultando le modalità di carico e scarico riferite a fornitori di un supermercato, le cui modalità di svolgimento sono, all’evidenza, connotate da tempi di esecuzione, ingombri di veicoli molto più elevati di quelli di autoveicoli privati”*.

Lo stesso discorso può essere fatto, in modo unitario, per il posizionamento di bidoni ed altri materiali sempre da parte della resistente, atteso che le modalità avviene con cui tale posizionamento (le foto del C.T.U. lo attestano in modo eloquente) appaiono del tutto difformi dal collocamento dei bidoni condominiali della spazzatura, ed a nulla rilevando, nella presente sede che parte resistente abbia sollecitato il Condominio a trovare una soluzione alternativa che, peraltro, potrebbe interessare il solo posizionamento dei bidoni e non anche la presenza di altri ostacoli quali bancali e cestelli.

- b) La presenza dell’uscita laterale di sicurezza, per contro, non può ritenersi costituire di per sé molestia, atteso che la stessa parte ricorrente riconosce che l’uscita è stata realizzata in un’apertura nel muro preesistente (anche se chiusa da una saracinesca), e dovendosi osservare che l’evacuazione di emergenza dei clienti e del personale del supermarket costituisce ipotesi evidentemente (ed auspicabilmente) remota, tale da non poter intralciare stabilmente il passaggio dei ricorrenti. È, per contro, l’uso che di tale uscita potrebbe essere fatto in modo alternativo alla sua funzione precipua di emergenza a costituire molestia. Orbene, emerge dalle foto versate in atti dai ricorrenti, e non concretamente contestate da parte resistente, che tale uscita viene impiegata anche per il carico e scarico merci, integrandosi in tal modo in pieno quella molestia prospettata dal C.T.U., sia per il posizionamento dei bancali (di cui al punto precedente) sia per i rischi connessi alla presenza di personale nell’area di transito dei veicoli, con un utilizzo che la stessa resistente all’epoca ha riconosciuto candidamente – pag. 14 dell’originaria comparsa di costituzione e risposta – essere “più intenso”, ma che è in realtà del tutto distonico, anche rispetto all’utilizzo del transito come mera area condominiale. Di qui la necessità di condannare la resistente unicamente a ricondurre l’impiego dell’uscita in questione nell’ambito della sua funzione effettiva di varco di evacuazione di emergenza.
- c) La presenza del condizionatore ha indubbiamente ristretto il passaggio, ma solo per i veicoli con una certa altezza, quali, appunto i camper.

Osserva, tuttavia, il tribunale che non vi è prova che l’attività di autoriparazione sia mai stata svolta con riguardo a tali veicoli (considerato che il C.T.U. evidenzia che per essi il transito sul vialetto sarebbe comunque problematico anche in assenza del





condizionatore), al punto che le dimensioni dei ponti di lavoro appaiono non compatibili con il posizionamento di camper. In altri termini, il transito con veicoli di certe dimensioni e portata non appare essere mai stata modalità concreta di esercizio del possesso del vialetto neppure da parte dei ricorrenti, dovendosi, pertanto, concludere nel senso dell'assenza di una concreta molestia possessoria.

Anche in tal caso soccorrono le considerazioni effettuate in sede di reclamo dal collegio, il quale ha ritenuto che *l'originaria servitù di passaggio era, pacificamente, riferita al transito di autoveicoli e la possibilità di utilizzo della stessa con diverse modalità costituisce un aggravio non consentito ed illegittimo della stessa, precisandosi, che, in ogni caso, nel con temperamento dei rispettivi interessi, la possibilità di passaggio, seppur maggiormente difficoltosa è, allo stato consentita e la richiesta di eliminazione del condizionatore riveste, a tale stregua, un atto con finalità meramente emulatorie*".

- d) Quanto alla parziale demolizione del muro che separa la cantina in uso alla resistente dal locale caldaia, il tribunale aveva ritenuto che i ricorrenti, quali compossessori, avessero pieno diritto di lamentare la condotta della resistente che aveva modificato la situazione del locale comune, creando di fatto di fatto di una servitù (Cass. civ., Sez. II, 15/05/1998, n. 4909).

Diversa è stato il giudizio del Collegio, che ha ritenuto che l'apertura non comportasse limitazione o danno per gli altri condomini, e non pregiudicasse l'uso comune.

Il tribunale, invece, ritiene di dover confermare la propria valutazione.

Il postulato (implicito) da cui parte l'ordinanza assunte in sede di reclamo, è la equiparazione dell'odierna convenuta ad un condomino, qualificando conseguentemente la stessa come compossessore dei locali cantina, e come soggetto titolato ad apportare sui beni condominiali gli interventi idonei ad assicurare il miglior godimento del bene. In questo senso, peraltro, si era espressa anche la stessa convenuta in sede di reclamo, richiamando la giurisprudenza in materia di facoltà del condomino di apportare alla cosa comune le modifiche o innovazioni che permettano un uso più intenso.

In realtà, però, la

non è condomina; e non è neppure possessore dei locali, in quanto, come già accennato in precedenza, essa è meramente comodataria, e quindi titolare di un mero diritto contrattuale al godimento dei locali. Poiché è pacifico (in quanto ammesso dalla stessa convenuta, che l'intervento di demolizione della parete nei locali cantina è stato effettuato dalla stessa

(e, quindi, non dal comodante condomino³), appare evidente che il richiamo alla giurisprudenza della Suprema Corte in materia di limiti di intervento sulle parti comuni condominiali da parte del singolo condomino appare del tutto fuori luogo, in quanto detto richiamo avrebbe avuto ragion d'essere solo se l'attività di demolizione fosse stata posta in atto da un soggetto avente, appunto, la veste di condomino.

La conseguenza delle considerazioni che precedono è che la

deve essere condannata alla cessazione di molestia

³ Né varrebbe replicare che uno dei soci della convenuta è altresì condomino. Al riguardo è sufficiente richiamare l'elaborazione giurisprudenziale che – se ha escluso la possibilità di riconoscere la personalità giuridica alle società di persone - ha parimenti riconosciuto alle stesse una marcata autonomia soggettiva (Cass. 15 gennaio 2009, n. 816; Cass. 12 dicembre 2007, n. 26012; Cass. 20 aprile 1994, n. 3773; Cass. 1 agosto 1990, n. 7663; Cass. 27 maggio 1960, n. 1371). Il che impedisce qualsivoglia identificazione o sovrapposizione tra socio e società.





possessoria già elencate nell'ordinanza assunta da questo Tribunale in data 17 luglio 2012, fermo restando il mancato accoglimento delle ulteriori istanze di manutenzione del possesso formulate dagli odierni attori.

Per quanto concerne il profilo delle domande risarcitorie formulate dai ricorrenti, ritiene il tribunale che le stesse debbano essere integralmente disattese.

Un primo elemento appare significativo. Si è già fatto riferimento ad una precedente controversa (definita con sentenza dell'anno 2008) proposta dagli stessi odierni ricorrenti nei confronti di una terza persona, ma avente ad oggetto ancora una volta le lamentele inerenti molestie della situazione possessoria vantata dai ricorrenti stessi. Anche in quell'occasione, invero, questi ultimi ebbero a lamentare la stessa tipologia di danni dedotta nella presente sede, e cioè, quanto alla società, una flessione del fatturato; quanto a _____, il maturarsi di una sindrome ansioso depressiva. Il tribunale in quella occasione, peraltro, aveva ritenuto fondate tra le richieste risarcitorie solo limitatamente al danno patrimoniale subito dalla società, mentre aveva escluso la riconducibilità causale della sindrome depressiva di _____ alla vicenda oggetto di quel contenzioso.

Un dato è evidente: le pretese risarcitorie formulate nella presente sede costituiscono una vera e propria duplicazione delle precedenti pretese risarcitorie, dovendosi constatare che gli odierni attori, ogni qualvolta ritengono di subire una lesione anche solo parziale delle proprie rispettive posizioni possessorie, lamentano, l'una danni patrimoniali, l'altro danni non patrimoniali.

Tanto basterebbe, ritiene questo giudicante, per formulare un giudizio di evidente infondatezza delle domande stesse, quantomeno nella presente sede, giacché – quanto alla _____ - se la società attrice ha già subito una flessione di fatturato per fatti pregressi, riesce difficile comprendere per quale motivo dovrebbe aver subito una ulteriore flessione della vicenda oggetto del presente giudizio, non senza osservare che quest'ultimo si è dipanato in un arco temporale che ha visto questo paese interessato da una crisi economica gravissima, tale da costituire un vero e proprio fatto notorio. Crisi che è, altrettanto notoriamente, ha provocato una situazione di flessione di fatturato nella generalità delle imprese commerciali del paese, in molti casi ridotte ad una situazione di vera e propria insolvenza. Ed allora, risulta evidente che non è certo sufficiente la produzione di libri contabili per avere assolto un onere probatorio che, in un quadro macroeconomico quale quello presente, avrebbe presupposto una prova ben più approfondita e circostanziata; né le deduzioni in conclusionale attorea circa l'incremento del fatturato che la stesa crisi avrebbe portato alle autofficine (in quanto più economiche dei centri assistenza “ufficiale”) risultano in alcun modo riscontrate.

Quanto, poi, al danno non patrimoniale lamentato da _____, è altrettanto agevole osservare che - se lo stesso lamentava di aver maturato una sindrome ansioso depressiva per effetto di altri eventi precedenti a quelli esaminati nel presente giudizio - risulta evidente (anzi risulta confessato) che detta sindrome non appare assolutamente riconducibile sul piano causale alle condotte ascritte alla _____

_____ a meno di non ipotizzare (ma non lo si fa) una notevole fragilità dello stesso attore, in relazione al quale si dovrebbe constatare che qualunque diverbio con soggetti terzi è idoneo a provocare sproporzionate reazioni sul piano della salute interiore.

Le spese della fase di merito devono tenere conto dell'esito concreto di detta fase che, da un lato, ha registrato l'accoglimento definitivo di parte delle domande di manutenzione formulate dai ricorrenti; ma, dall'altro lato, ha visto disattese le richieste risarcitorie sulla cui infondatezza si è già ampiamente argomentato. Per questi motivi, appare corretto procedere





alla compensazione delle spese nella misura di metà, ponendo a carico della convenuta
la residua metà.

Le spese sono liquidate secondo i nuovi parametri del D.M. 10 marzo 2014, n. 55 (in attuazione del D.L. 1/2012) entrato in vigore – ex art. 29 - il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (G.U. n. 77 del 2 aprile 2014), e per espressa previsione normativa (art. 28) applicabile alle LIQUIDAZIONI effettuate dopo l'entrata in vigore della disciplina. Si osserva, infatti, che l'attività difensiva si è esaurita in data successiva al 3 aprile 2014, essendo cessata con lo scadere del termine per il deposito delle memorie di replica.

Ponendosi l'attività difensiva a cavallo delle due discipline, deve trovare applicazione il principio – enunciato dalla Suprema Corte (cfr. Cass. 12 ottobre 2012, n. 17406) – di applicazione dei nuovi criteri di liquidazione del compenso per l'intera attività.

In particolare, la liquidazione avverrà per fasi (art. 4, c. 5); tenendo conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata; dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare; delle condizioni soggettive del cliente; dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate (art. 4, c. 1); e dando applicazione al principio per cui nei giudizi per pagamento di somme il valore della controversia viene determinato sulla scorta della somma effettivamente attribuita alla parte vincitrice, e non della somma domandata (art. 5 c. 1).

Il tutto secondo il seguente conteggio, che assume come scaglione di riferimento quello da € 26.001,00:

Fase	Compenso medio	Art. 4, c. 1	Riporto	Art. 4, c. 2	Riporto	Art.. 6	Totale
Studio	1620	0,7	1134	1	1134	1	1134
Introduzione	1147	0,5	573,5	1	573,5	1	573,5
Istruttoria/trattazione	1720	0,5	860	1	860	1	860
Decisione	2767	0,7	1936,9	1	1936,9	1	1936,9
Totale	7254		4504,4		4504,4		4504,4

Ex art. 2 risulta dovuto il rimborso spese forfettario che si stima di fissare nella misura del 15%. L'I.V.A. risulta dovuta solo se non recuperabile dalla parte per effetto del regime fiscale di cui gode.

Le spese di C.T.U., liquidate come da decreto in data 11 luglio 2012, devono essere poste a carico della
, ritenendosi possibile tale diversa ripartizione rispetto alle spese di lite (cfr. Cassazione civile sez. III, 11 gennaio 2002, n. 315).

P.Q.M.

il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- 1) condanna la
a cessare le condotte di molestia della situazione possessoria di
nella propria situazione possessoria, e per l'esattezza:
 - a) ad astenersi dall'impiegare il vialetto per la sosta di veicoli (privato o per il carico o scarico merci) e per il posizionamento di bancali, ceste, o merce in genere, nonché per il posizionamento di bidoni dei rifiuti diversi da quelli condominiali;
 - b) a non consentire l'impiego dell'uscita di sicurezza per ragioni diverse dalla rapida evacuazione dei locali in caso di emergenza, e per l'effetto di non utilizzare detta uscita per il transito delle merci all'interno del supermarket;
 - c) a procedere al ripristino del muro perimetrale del condominio di
, nella situazione anteriore alla realizzazione del varco sul locale caldaia;





- 2) respinge le ulteriori domande di
- 3) pone definitivamente a carico di E
le spese di C.T.U., liquidate come da decreto in data 11 luglio 2012;
- 4) compensa per metà le spese di lite e condanna la
al pagamento in favore di
e di della residua metà delle spese processuali, liquidata
in € 300,00 per spese, € 2.252,20 per compensi, oltre spese generali al 15%, I.V.A. (se non
recuperabile in virtù del regime fiscale della parte) e C.P.A.

Sentenza per legge esecutiva.

Milano, 16/01/2015

Il Giudice
Dott. Federico Rolfi

