REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Torre Annunziata, I sezione civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Maria Rosaria Barbato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 3138/2022 R.G.A.C. avente ad oggetto uso della cosa comune, e vertente

TRA

Parte_1 (C.F.: *CodiceFiscale_1*) [redacted] e [redacted] e *CP_1* (C.F.: *CodiceFiscale_2*) [redacted] e [redacted] in qualità di uniche eredi legittime di *Persona_1* , [redacted] e [redacted], rappresentate e difese, giusta procura in atti, dall'Avv. [redacted], presso il cui studio, sito in Napoli alla [redacted] elettivamente domiciliano

-ATTRICI

E

Controparte_2 (C.F.: *CodiceFiscale_3*) [redacted], [redacted], rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'Avv. [redacted], presso il cui studio, sito in Sorrento al [redacted] elettivamente domicilia

-CONVENUTO

CONCLUSIONI

Come da note ex art. 127 *ter* c.p.c., depositate in sostituzione dell'udienza del 06.10.2025.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1.1. – Con atto di citazione notificato in data 08.06.2022, l'attore *Persona_1* evocava in giudizio innanzi all'intestato Tribunale all'udienza del 31.10.2022, il convenuto, *Controparte_2* , come in epigrafe generalizzato e rappresentato, per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: "*1. Dichiarare il signor Controparte_2 tenuto e condannarlo alla rimozione del manufatto collocato sul ballatoio del primo piano della scala A dell'edificio che ha ingresso da* [redacted] *in Sorrento meglio descritto nella premessa del presente atto e per le ragioni ivi esposte; 2. Dichiarare il signor Controparte_2 tenuto e condannarlo, conseguentemente, al ripristino dello stato dei luoghi; 3. Determinare, sin d'ora, in caso di inottemperanza agli obblighi di cui ai punti 1) e 2) che precedono, il pagamento di una somma di denaro da determinarsi in via equitativa ed in misura non inferiore ad euro 300,00 per ogni giorno di ritardo, a decorrere dalla data di emissione dell'*

emanando provvedimento sino all'effettivo adempimento; 4. Dichiarare il signor *Controparte_2* *tenuto e condannarlo al risarcimento dei danni causati per la condotta di cui è causa da quantificarsi in separato giudizio; 5. Con vittoria di spese ed onorari di causa e della procedura di mediazione da attribuirsi per fattane anticipazione*."

A sostegno della domanda l'attore premetteva in fatto di essere proprietario dell'unità immobiliare posta al terzo piano del fabbricato che ha ingresso da [redacted], identificato in catasto con foglio 11, p.lla 138, sub.10, nonché del locale deposito posto sulla medesima verticale al quarto piano identificato in catasto con foglio 11, p.lla 138, sub.19 e 106.

Precisava che, tali beni gli erano pervenuti per successione della madre, signora *Persona_2* come risultava dalla denuncia di successione del 2.7.2001, presentata all'Ufficio del registro di Castellammare di Stabia sotto il numero 16, volume 593, che a sua volta li aveva acquistati, rispettivamente, con atto per Notaio *Persona_3* di Capri del 11.11.1955 e con atto per Notaio *Persona_4* di Napoli del 15.4.1956.

Deduceva di essere, altresì, proprietario del lastrico solare sempre al quarto piano, antistante il già menzionato deposito, che pervenutogli, in parte, sempre per successione della madre, signora *[...]* *Per_2* con gli atti sopra descritti, ed in parte per acquisto fattone in data 19.4.2010 da *Per_5* *[...]* e *Persona_6* con atto per Notaio *Persona_7* di Castellammare di Stabia.

In relazione a tali proprietà, partecipava al Condominio di [redacted] per complessivi millesimi 106 di tabella generale e per complessivi 165 millesimi di tabella scala.

L'attore, dunque, risultava proprietario delle descritte unità immobiliari poste nella scala A del fabbricato, che ha ingresso da [redacted] in Sorrento ed era, *ex lege*, comproprietario delle parti comuni del fabbricato.

Precisava che, il *CP_3* non era disciplinato da un regolamento ma soltanto da tabelle millesimali e, in particolare, dalla tabella generale e quella delle singole scale.

Deduceva che, al primo piano del fabbricato denominato scala B, invece, vi era l'appartamento occupato per residenza dal signor *Controparte_2*, nudo proprietario, il quale, però, accedeva da un vano aperto sulla facciata del fabbricato che insiste sul ballatoio di collegamento tra il primo ed il secondo piano della scala A; che, la predetta nuda proprietà era pervenuta al convenuto per donazione ricevuta dai genitori *Controparte_4* e *Controparte_5*, con atto del Notaio *Persona_8* del 15.12.1987; che, il signor *Controparte_2* partecipava al condominio per millesimi 69 della tabella generale; che, nell'aprile del 2011, si accorgeva che sul detto ballatoio della scala A, il signor *[...]* *CP_2* aveva apposto una grossa struttura in alluminio anodizzato, tipo armadio, chiusa a chiave, delle dimensioni approssimative 3,5 metri di larghezza, 4,5 metri di altezza e 0,60 metri di profondità, occupante l'intera parete del pianerottolo oltre ad una parte della porzione piana.

Il *Per_1* precisava che, la collocazione di tale manufatto non era mai stata autorizzata tanto vero che, già con lettera del 08.04.2011, aveva posto la questione all'attenzione dell'amministratore del condominio, il quale ne faceva oggetto di discussione da parte dell'assemblea, ponendola all'ordine

del giorno del 27.05.2011; che in tale occasione, il convenuto rispondeva alla richiesta di rimozione affermando: "*il sig.* *CP_2* *non intende rimuovere il manufatto perché ritiene che lo stesso sia oggetto di servitù perché ivi presente da anni*."

Successivamente, con atto di citazione del 07.03.2012, l'attore conveniva il signor *[...]* *CP_2* innanzi al Tribunale di Torre Annunziata – Sezione distaccata al fine di vedere accertata l'illegittimità dell'occupazione dello spazio condominiale e disposta la rimozione del manufatto.

La causa veniva iscritta al numero 237/2012 ma il procedimento non perveniva ad una decisione di merito siccome veniva dichiarato estinto con ordinanza 20.01.2015, per improcedibilità a causa del difetto di integrazione del contraddittorio.

Deduceva che, con istanza dell'08.09.2015 dava avvio al procedimento di mediazione obbligatoria, per ottenere la rimozione del manufatto, il quale dava esito negativo siccome nessuno si presentava alla riunione del 09.11.2015.

In diritto deduceva che il manufatto del *CP_2* era stato collocato su di un'area condominiale, essendo tale il ballatoio-pianerottolo, così come stabilito dall'art. 1117 cc., il quale dispone che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, tra le altre cose, anche le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi i porti, ecc.

Precisava che, nel caso di specie, il titolo di proprietà del signor *Controparte_2* non gli attribuiva alcun diritto sul ballatoio di passaggio tra il primo e secondo piano dell'edificio, dove aveva collocato il suo armadio, tantomeno, tale porzione di fabbricato (il ballatoio-pianerottolo) risultava avere una destinazione diversa da quella che gli era propria per destinazione di legge; che il convenuto aveva, dunque, illegittimamente volto a sua utilità personale la porzione di bene comune ma la funzione dello stesso era esclusivamente quella di collegamento tra il primo e secondo piano dell'edificio; che, l'apposizione di un armadio, stabilmente collocato e fissato al suolo ed alla parete, da parte di uno dei condomini, non costituiva una manifestazione delle facoltà di uso riconosciutegli dall'art. 1102 c.c., dal momento che si trattava di un'occupazione permanente che rappresentava un ostacolo, altrettanto permanente, agli altri condomini della facoltà d'uso della porzione comune occupata dall'armadio.

1.2. – In data 11.10.2022 si costituiva ritualmente in giudizio il convenuto *Controparte_2*, il quale premetteva in fatto di essere nudo proprietario dell'immobile sito in Sorrento alla [redacted], composto da tre vani ed accessori, riportato in NCEU al foglio 11, part. 138, sub 5, in virtù di atto di donazione per Notar *Persona_8* di Napoli, del 15/12/1987, rep. n. 16007; che, con il richiamato atto, i suoi genitori, *Controparte_4* e *Controparte_5*, donavano il cespite innanzi detto a lui ed alla [redacted]; che, il donante, *Controparte_4*, a sua volta, aveva acquistato la nuda proprietà del detto immobile per atto Notar *Persona_9* del 22/12/1977, rep. n. 97164, dalla Sig.ra Maria *Pt_2* consolidandosi la proprietà all'esito del decesso dell'allora usufruttuaria, Sig.ra *Persona_10*

Precisava che, la consistenza immobiliare, innanzi descritta, comprendeva un armadietto in legno, ubicato sul pianerottolo, di fronte all'ingresso dell'appartamento in questione, che venne a lui consegnata dopo qualche giorno del decesso della usufruttuaria, venuta a mancare in Napoli in data 24/05/1985; che, da quel momento, il suo dante causa e per esso i suoi inquilini, aveva utilizzato, in via esclusiva, l'appartamento e l'armadietto in questione, destinandolo a deposito di attrezzi per la casa.

Il *CP_2* deduceva di avere occupato l'immobile, in seguito a lavori di ristrutturazione, realizzati tra il 1997-1998, andandovi a vivere stabilmente dal 1999, continuando nel possesso dell'armadietto per cui è causa; che, in occasione della ristrutturazione - consistita nel sostituire la vetusta struttura in legno, con altra in alluminio anodizzato, di colore bianco, con chiusura ad ante ed a chiave - aveva recuperato, anche igienicamente, il preesistente armadio in legno, destinandolo a deposito dell'appartamento di beni mobili di limitate dimensioni, ossia di libri, di attrezzi per casa (scopa elettrica) ed altri piccoli elettrodomestici.

In diritto eccepiva, in via preliminare, la inammissibilità della domanda per difetto di legittimazione attiva dell'attore e per difetto di legittimazione passiva del convenuto; deduceva che la legittimazione attiva andava riconosciuta in via esclusiva in capo all'amministratore del *CP_3* unico e solo soggetto legittimato ad esperire azioni a tutela di aree condominiali e di non avere legittimazione passiva in quanto, unitamente alla [redacted] era nudo proprietario e non autore del presunto abuso mentre usufruttuaria del detto appartamento era la madre, Sig.ra *Controparte_5*, entrambe non citate in giudizio.

Sempre in via preliminare, eccepiva il difetto del tentativo obbligatorio di mediazione ex art. 5 del D.Legs. n. 28/2010, dovendo l'attore convocare in mediazione, anche la di lui sorella (nudi proprietari) nonché la loro madre (usufruttuaria).

Nel merito eccepiva l'infondatezza della domanda attorea posto non si riteneva proprietario dell'armadio e non rivendicava la proprietà esclusiva di tale manufatto; deduceva, altresì, che il ballatoio posto tra il primo ed il secondo piano non doveva ritenersi un bene condominiale perché ciò non risultava dai titoli prodotti dall'attore; precisava, inoltre, che tutti gli altri condomini del fabbricato *CP_6* non gli avevano mai contestato, in sede di assemblea condominiale, l'abusiva occupazione di una parte del ballatoio che unisce il primo ed il secondo piano dell'edificio e/o la illegittimità del manufatto (armadietto) ivi collocato e/o l'alterazione della destinazione di un bene comune con il conseguente impedimento, agli altri comproprietari, di farne pari uso secondo i loro diritti, in violazione dell'art. 1102 c.c.

Inoltre, ove ritenuta fondata la domanda principale, in via di eccezione riconvenzionale, eccepiva, in ogni caso, l'intervenuta usucapione del manufatto in questione al fine di paralizzare la domanda.

A tal proposito precisava che il manufatto in questione altro non era che un armadietto, originariamente in legno, e poi ristrutturato in alluminio, e tale manufatto era presente, da oltre 30

anni, sul pianerottolo antistante la sua proprietà e che, per questo motivo, era più che legittimato ad eccepirne l'usucapione.

All'uopo allegava che egli, nel corso di almeno 30 anni, aveva semplicemente fatto un uso più intenso del bene (posto che si trattava di un bene comune) e consentito da tutti gli altri condomini che non avevano mai contestato, in sede di assemblea condominiale, una occupazione abusiva del manufatto e/o la sottrazione permanente di un bene comune con la conseguente esistenza di un danno patrimoniale derivante dalla privazione nell'uso paritetico di un bene comune.

Inoltre il convenuto eccepiva l'infondatezza della domanda risarcitoria avanzata dall'attore siccome generica e non provata.

In ogni caso, non essendo l'attore proprietario del ballatoio ove si trovava collocato il manufatto in questione, a maggior ragione non esisteva un danno in re ipsa, perché il danno per illegittima occupazione di parti comuni è da ritenersi "in re ipsa" solo qualora, in seguito a tale occupazione, gli altri condomini siano stati totalmente privati della disponibilità del bene, non potendo operare un criterio presuntivo fondato, esclusivamente, sulla avvenuta occupazione.

Da ultimo, il *CP_2* sollevava eccezione riconvenzionale di usucapione ex art. 1159 o 1158 c.c. della parte di pianerottolo e del muro condominiale ove è appoggiato l'armadio oggetto di lite.

Ciò in virtù del fatto che l'armadio era già preesistente all'epoca della compravendita, avvenuta per Notaio *Persona_9* in data 22/12/1977, ed era stato nel possesso continuato ed indisturbato del dante causa del Sig. *Controparte_4* , da quando immesso nel possesso, prima, e poi della famiglia *CP_2* , e successivamente del convenuto medesimo, e l'esistenza dello stesso mai era stata contestata da nessun proprietario degli altri immobili presenti nel condominio.

Tutto quanto dedotto ed eccepito, il convenuto chiedeva all'intestato Tribunale: "*1. In via preliminare, accertare e dichiarare il difetto di legittimazione attiva dell'attore ed il difetto di legittimazione passiva del convenuto, per i motivi tutti innanzi illustrati e, per l'effetto, dichiarare inammissibile la domanda avanzata dall'attore; 2. Sempre in via preliminare, nella denegata ipotesi di rigetto della preliminare eccezione di difetto di legittimazione delle parti, accertare e dichiarare la obbligatorietà del preventivo tentativo di mediazione ex art. 5 del D. lgs. n. 28/2010, vertendosi in materia condominiale e, per l'effetto, sospendere il giudizio ed assegnare il relativo termine, altresì ordinando all'attore di esperire la mediazione nei confronti della germana e della madre del convenuto, per i motivi innanzi illustrati; 3. In via principale, nel merito, Voglia il Giudice rigettare le domande formulate dall'attore, in quanto infondate sia in fatto che in diritto, per i motivi tutti innanzi illustrati; 4. In via subordinata, nella malaugurata ipotesi di accoglimento della domanda, Voglia il Giudice adito accertare e dichiarare fondata l'eccezione riconvenzionale sollevata dal convenuto, per i motivi tutti innanzi illustrati; 5. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa, con attribuzione all'antistatario procuratore per averne fatto* anticipazione."

1.3. – In data 24.07.2022 decedeva l'attore *Persona_1* , ed in data 25.10.2022 si costituivano nel presente giudizio le figlie ed eredi legittime *Parte_1* e *CP_1* le quali, subentrando

nella medesima posizione processuale di *Persona_1* si riportavano integralmente alle domande, eccezioni e difese già svolte e spiegando le seguenti conclusioni: "*1. Dichiarare il signor [...] CP_2 tenuto e condannarlo alla rimozione del manufatto collocato sul ballatoio del primo piano della scala A dell'edificio che ha ingresso da* [redacted] *in Sorrento meglio descritto nella premessa dell'atto introduttivo del giudizio e per le ragioni ivi esposte; 2. Dichiarare il signor Controparte_2 tenuto e condannarlo, conseguentemente, al ripristino dello stato dei luoghi; 3. Determinare, sin d'ora, in caso di inottemperanza agli obblighi di cui ai punti 1) e 2) che precedono, il pagamento di una somma di denaro da determinarsi in via equitativa ed in misura non inferiore ad euro 300,00 per ogni giorno di ritardo, a decorrere dalla data di emissione dell'emanando provvedimento sino all'effettivo adempimento; 4. Dichiarare il signor Controparte_2 tenuto e condannarlo al risarcimento dei danni causati per la condotta di cui è causa da quantificarsi in separato giudizio; 5. Con vittoria di spese ed onorari di causa e della procedura di mediazione da attribuirsi per fattane anticipazione*."

1.4. – Regolarmente instaurato il contraddittorio, il Giudice, assegnati alle parti i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c., ammessa ed espletata prova orale, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 06.10.2025 all'esito della quale, letti gli artt. 281 quinquies co. 1, 189 e 190 c.p.c., riservava la causa in decisione, assegnando alle parti - con decorrenza dal 14.10.2025 - giorni 60 per il deposito delle comparse conclusionali e giorni 20 per il deposito delle memorie di replica.

1.5. – In via preliminare occorre muovere dalle eccezioni sollevate dalla difesa di parte convenuta relative all'eccepita improcedibilità della domanda per l'omesso esperimento del tentativo di mediazione obbligator nonché al difetto di legittimazione attiva dell'attore *Persona_1* e, a quello di legittimazione passiva del convenuto *Controparte_2* .

Per quanto attiene alla prima delle predette eccezioni, di mero rito, per asserito mancato espletamento della mediazione obbligatoria ex D.lgs. n. 28/2010, si osserva che, nella fattispecie, non sussiste un'ipotesi di

litisconsorzio necessario, per le ragioni di seguito meglio esplicitate, sicchè non sussisteva alcun obbligo di coinvolgimento di soggetti ulteriori nella fase di mediazione, atteso che tra le parti necessarie del processo e quelle del procedimento di mediazione deve sussistere un rapporto di piena corrispondenza.

Pertanto, correttamente l'attore ha promosso il procedimento di mediazione obbligatoria nei confronti del solo convenuto *Controparte_2* e non anche nei confronti della sorella, nuda proprietaria, e della madre, usufruttuaria.

Solo in sede di comparsa conclusionale il convenuto ha eccepito l'incompetenza terroriale dell'Organismo di Mediazione con sede in Napoli, adito dall'attore.

L'art. 4 D.Lgs. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni prevede che la domanda di mediazione vada presentata mediante il deposito dell'istanza presso un organismo di mediazione nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia.

Tuttavia, la norma non prevede altresì le conseguenze collegate alla violazione di tale disposizione. Dunque, non essendo espressamente stabilite le sanzioni per l'inosservanza dell'indicazione di competenza territoriale, le conseguenze sono state prospettate in via interpretativa.

In particolare, si è ritenuto di applicare in via analogica la disciplina relativa alla competenza del tribunale.

Nel caso di specie, venendo in rilievo un'ipotesi di competenza per territorio derogabile, l'eccezione in esame andava sollevata in prima udienza, ed è dunque, inammissibile in quanto intempestiva.

Quanto alla carenza della legittimazione attiva dell'istante si osserva che nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del *CP_3*, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario pro quota.

Ed invero, la giurisprudenza è costante nel ritenere che: «In tema di condominio negli edifici, il singolo condòmino, che intenda tutelare il proprio diritto di comproprietario "pro quota" dei beni comuni, oltre ad avere legittimazione concorrente e aggiuntiva rispetto a quella dell'amministratore nei giudizi in cui questi abbia già assunto legittimamente la difesa, è altrettanto legittimato a promuovere azioni (o a resistere ad azioni proposte da altri), senza che assuma a tal fine rilevanza la volontà degli altri condomini» (*cfr. Cass. Civ. Sez. 2 - Ordinanza n. 16934 del 14/06/2023 - Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza d'appello che, a fronte dell'azione esercitata dal singolo condòmino onde ottenere lo sgombero delle parti comuni da mobilio e la rimozione della canna fumaria realizzata sulla sommità del fabbricato, aveva escluso che costituisse l'esercizio dell'azione giudiziaria fosse subordinato alla convocazione dell'assemblea condominiale, affermata viceversa dal giudice di primo grado; cfr Sez. 2 - , Sentenza n. 29251 del 13/11/2024).*

Ne discende dunque l'infondatezza dell'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata al convenuto.

Anche l'eccezione di difetto di legittimazione passiva va disattesa non ricorrendo nella fattispecie in esame, come già anticipato, alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario.

All'uopo *Controparte_2* ha dedotto di essere nudo proprietario dell'unità immobiliare, unitamente alla sorella *Controparte_7*, e di non essere l'autore materiale dell'abuso, assumendo che usufruttuaria dell'appartamento è la madre *Controparte_5*, entrambe non evocate in giudizio.

Ed invero, ai fini della legittimazione passiva, nel caso di specie, ciò che rileva è la disponibilità materiale del bene (armadietto) occupante l'area comune posto che la domanda azionata dall'attore ha

quale fine il ripristino dello status quo ante della cosa comune - segnatamente della parte del muro e del ballatoio occupati - mediante la rimozione del manufatto ivi posizionato.

Dalle stesse allegazioni del convenuto (poi confortate dall'istruttoria svolta), risulta che l'armadietto in alluminio anodizzato, nella sua attuale consistenza, si trova nella sua disponibilità esclusiva , avendo egli stesso proceduto alla sua apposizione in loco, sostituendo, nell'assunto, un precedente armadietto in legno.

In particolare, è lo stesso *CP_2* a fornire conferma di tale circostanza nella comparsa di risposta nella parte in cui ha dedotto che, in occasione dei lavori di ristrutturazione dell'unità immobiliare, ha proceduto alla rimozione del preesistente manufatto in legno e alla sostituzione con una nuova struttura in alluminio anodizzato, munita di ante e chiusura a chiave, testualmente si legge che: «*7 - In occasione della ristrutturazione, il convenuto Controparte_2 ebbe a recuperare, anche igienicamente, il preesistente armadio in legno, destinandolo a deposito dell'appartamento di beni mobili di limitate dimensioni, ossia di libri, di attrezzi per casa (scopa elettrica) ed altri piccoli elettrodomestici; 8 - La ristrutturazione è consistita nel sostituire la vetusta struttura in legno, con altra in alluminio anodizzato, di colore bianco, con chiusura ad ante ed a chiave* » (cfr. pagg. 6-7 comparsa di risposta).

Inoltre, dall'interrogatorio formale reso dall'attrice *CP_1* all'udienza del 15.01.2024 è emerso che lo stesso è nell'esclusiva disponibilità del convenuto: "Sul capo e) a.d.r.: "*l'armadio che è in alluminio anodizzato ed in loco dal 2011 è chiuso a chiave e le chiavi sono in possesso di [...] CP_2 , prima come detto non c'era nessun armadio o armadietto.*"

Analoghe risultanze si evincono altresì dalla deposizione del teste di parte convenuta *Tes_1 [...]* , amministratore del *CP_3* nel periodo ottobre/novembre 2016 sino al febbraio 2022, escusso nella medesima udienza, il quale ha dichiarato che l'armadio risultava in uso al convenuto *Controparte_2* , come testualmente si legge: "*Mi risulta che l'armadio era in uso al CP_2 [...] , il quale mi riferì che in precedenza c'era stato un contenzioso rivolto alla rimozione dell'armadio in quanto nell'assunto ubicato in modo illegittimo nell'area condominiale. Non so come si sia concluso il contenzioso (...)*".

Da ultimo, anche l'ulteriore teste di parte convenuta, *Tes_2* , attuale amministratrice del *CP_3* , escussa all'udienza del 27.05.2024, ha confermato sia la natura condominiale del ballatoio ove insiste il manufatto, sia la detenzione delle chiavi dell'armadio in capo al solo *CP_2 [...]* , affermando che: "*Il giudice esibisce alla teste la foto allegata alla pag. 4 dell'atto di citazione e il teste Tes_3 "riconosco nella foto esibitami l'attuale stato dei luoghi con l'armadio in questione che ho sempre visto in alluminio; per quanto mi risulta, il ballatoio dove è ubicato l'armadio è condominiale. So che le chiavi di questo armadio sono detenute dal condomino CP_2 [...] , in quanto me l'ha riferito lui stesso.*"

Ne consegue che correttamente l'attore ha incardinato il giudizio nei confronti del solo *[...] CP_2*, senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri titolari di diritti reali sull'unità immobiliare.

1.6. – Venendo ora al merito dall'esame della domanda principale, come detto, l'attore *[...] Per_1* ha agito nei confronti del convenuto *Controparte_2*, per vederlo condannare alla rimozione del manufatto in alluminio anodizzato da questi collocato senza autorizzazione su una porzione del ballatoio *CP_6* e occupante l'intera parete del pianerottolo che unisce il primo ed il secondo piano del fabbricato di [redacted], oltre al ripristino dello stato dei luoghi ed al risarcimento dei danni da quantificarsi in separato giudizio.

In via preliminare si osserva che, ai sensi dell'art. 1117 c.c., prima parte, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio condominiale, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.

Dunque, per legge, i muri maestri sono annoverati tra quelle parti dell'edificio condominiale oggetto di proprietà comune tra tutti i condòmini.

Quanto ai muri perimetrali, invece, si osserva che gli stessi, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., poiché determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche quelli collocati in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile (*cfr. Cass. Civ. Sez. 2 - , Sentenza n. 11288 del 10/05/2018*).

Quanto al ballatoio - visibile nella documentazione fotografica in atti - si rileva che lo stesso, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, rientra a pieno titolo nella previsione normativa di cui all'art. 1117 c.c. in quanto parte necessaria all'uso comune oltre che struttura essenziale del fabbricato.

In tal senso, la giurisprudenza di legittimità ha costantemente affermato che: «Negli edifici in condominio, le scale con i relativi pianerottoli, che insistano, nella specie, su un ballatoio e servano da accesso al lastrico solare comune, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, tra le parti che devono presumersi comuni, in forza dell'art. 1117, n. 1 cod. civ., a nulla rilevando che le suddette opere siano state materialmente realizzate da uno solo degli originari comproprietari, valendo tale circostanza solo a giustificare la pretesa dello stesso a vedersi riconoscere dagli altri condomini un contributo per le spese di installazione e manutenzione dei manufatti, e non quale titolo idoneo ad attribuirne la proprietà esclusiva al loro autore.» (*cfr. Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 4372 del 04/03/2015*). Nello stesso senso la Suprema Corte ha, altresì, chiarito che: «Le scale e i

relativi pianerottoli, negli edifici in condominio, costituiscono strutture essenziali del fabbricato e rientrano, in assenza di una diversa disposizione, fra le parti comuni anche se sono poste a servizio solo di alcuni proprietari dello stabile» (*cfr. Cass. Civ. VI sez. 9 marzo 2016, n.4664; Cass. 2800/2017*).

Ne discende, dunque, che la presunzione di condominialità dei beni di cui all'art. 1117 c.c. può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che si identifica nella dimostrazione della proprietà esclusiva del bene in capo ad un soggetto diverso.

Sul punto, sempre la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che: «Al fine di stabilire se sussiste un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del CP_3 e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto, ne consegue che, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulta riservata ad uno solo dei contraenti, detto bene non rientra nel novero di quelli comuni» (*cfr. Cass. Sez. 2 - Ordinanza n. 14714 del 31/05/2025).*

Orbene, venendo al caso che ci occupa, dalla documentazione prodotta in atti non emerge alcun titolo idoneo a derogare alla presunzione di condominialità del ballatoio in contestazione, al contrario, la funzione dello stesso, consistente nel collegamento tra il primo e il secondo piano dell'edificio, ne evidenzia la destinazione al servizio comune, con conseguente attrazione del bene nella sfera della comproprietà CP_6

Deve, inoltre, rilevarsi che il Condominio sito in [redacted] non risulta disciplinato da alcun Regolamento condominiale idoneo a dettare una diversa disciplina delle parti comuni; conseguentemente, nella fattispecie in esame, trova integrale applicazione la normativa codicistica in materia di condominio negli edifici.

Alla luce di quanto esposto, deve dunque concludersi nel senso che il muro perimetrale ed il ballatoio oggetto di causa costituiscono beni condominiali, non essendo emerso alcun titolo idoneo a vincere la presunzione legale di comunione sancita dall'art. 1117 c.c.

1.7. Accertata la natura condominiale dello spazio occupato dall'armadietto de quo vertitur, va in primo luogo, analizzata l'eccezione riconvenzionale di usucapione ex art. 1159 o 1158 c.c. sollevata dalla difesa di parte convenuta avente ad oggetto la parte di pianerottolo e del muro condominiale ove è in appoggio l'armadio oggetto di lite (essendo invero pacifico che l'armadio in quanto tale è di proprietà del CP_2).

L'eccezione è infondata e non merita di trovare accoglimento.

In via preliminare si osserva che, in tema di condominio negli edifici, ove un condomino, convenuto con azione di riduzione in pristino di uno spazio di proprietà comune, proponga un'eccezione riconvenzionale di usucapione, al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria, com'è nel caso di specie, non si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario in relazione ai restanti condomini, sussistente, invece, in caso di domanda riconvenzionale di riconoscimento della proprietà

esclusiva del bene, risolvendosi detta eccezione, che pur amplia il "thema decidendum", in un accertamento "incidenter tantum", destinato ad esplicare efficacia soltanto fra le parti (*cfr. Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 14765 del 03/09/2012 conf. Sez. U, Sentenza n. 25454 del 13/11/2013 - Non sussiste un'ipotesi di litisconsorzio necessario ove il* CP_3 *attore, invocando che una particella sia condominiale, chieda la condanna di altro* CP_3 *convenuto alla demolizione delle opere di delimitazione realizzate sulla particella da questi, il quale si limiti a resistere alla domanda, senza svolgere domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva della particella.).*

Ciò posto, è principio pacifico nella giurisprudenza di legittimità che il comproprietario possa usucapire la quota degli altri partecipanti solo allorché estenda la propria signoria di fatto sulla res communis in termini di assoluta esclusività.

A tal fine, tuttavia, non è sufficiente che gli altri comproprietari si siano limitati ad astenersi dall'uso del bene comune, occorrendo, invece, che il possesso esercitato dal comproprietario usucapiente sia connotato da modalità tali da risultare oggettivamente incompatibili con il potere di godimento altrui così da rendere inequivocabile la volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus* (*cfr. Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 9903 del 28/04/2006 conf. Cass. Civ. Sez. 2 - , Ordinanza n. 6452 del 11/03/2025*).

L'usucapione ordinaria è un modo di acquisto della proprietà e degli altri diritti reali di godimento a titolo originario che si realizza, per i beni immobili, con il possesso esercitato pubblicamente, pacificamente, in modo continuato e senza interruzioni per oltre venti anni, accompagnato dall'animo di tenere la cosa come propria, a cui corrisponda, per la stessa durata, la completa inerzia del proprietario, il quale si astenga dall'esercitare le sue potestà e non reagisca al potere di fatto esercitato dal possessore. Il possesso è presunto salvo che non si provi che chi esercita il potere di fatto ha cominciato ad esercitarlo come detenzione; in tal caso quest'ultimo non acquista il possesso finché il titolo non venga ad essere mutato per causa proveniente da un terzo o in forza di opposizione da lui fatta contro il possessore. Gli atti compiuti con l'altrui tolleranza non possono servire di fondamento all'acquisto del possesso.

Ebbene, nel caso di specie si osserva che il convenuto non ha dimostrato di avere esercitato sul ballatoio e sulla parte del muro condominiale un potere di fatto tale da escludere in modo assoluto e non equivoco il pari diritto degli altri condomini per oltre venti anni.

E' pacifico tra le parti in lite che l'attuale procedimento è stato preceduto da una prima azione giudiziaria ex art. 1168 cc., rg. 676/Ac/2011 del Tribunale Torre Annunziata- Sezione distaccata di Sorrento, estinto il 16.11.2011, per rinuncia da parte del Per_1 e che poi si è avuto un altro giudizio avente il medesimo oggetto del presente, rg. 237/2012 del Tribunale d Tribunale Torre Annunziata-Sezione distaccata di Sorrento, estinto il 20.1.2015 per difetto di integrazione del contraddittorio.

Dunque risultando le predette iniziative giudiziarie, poi seguite dall'istanza di mediazione del 2015 e della promozione dell'odierno giudizio, idonee ad interrompere il termine dell'eccepita usucapione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1165 e 2945 c.c, il CP_2 avrebbe dovuto

provare un possesso, pacifico, pubblico e ventennale dello spazio condominiale in oggetto per almeno venti anni prima rispetto all'anno 2011, e quindi a decorrere dall'anno 1991.

Tale onere non può dirsi evaso.

In primo luogo, si osserva che non vi è certezza, alla luce delle allegazioni delle parti e delle risultanze istruttorie, in ordine alla data della modifica apportata dal convenuto sui luoghi di causa, consistita nel sostituire la preesistente struttura in legno, con altra in alluminio anodizzato, di colore bianco, con chiusura ad ante ed a chiave.

Il testimone di parte convenuta, *Testimone_4*, ex amministratore del *CP_3*, ha riferito di avere assunto l'incarico di amministratore nel 2016 e di non avere avuto alcuna conoscenza dello stabile in epoca pregressa.

Lo stesso ha dichiarato: *"ricordo che nell'anno 2020, Controparte_2 mi segnalò la presenza di una situazione di dissesto della pavimentazione in cemento del ballatoio ubicato in corrispondenza della sua proprietà e mi chiese se poteva procedere al rifacimento della pavimentazione del ballatoio ed anche del parapetto del ballatoio, riferendomi che si sarebbe accollato le relative spese. Chiese a me di poter procedere perché si tratta di un'area condominiale e io gli dissi che poteva farlo perché si accollava le spese. Non ricordo che sul punto vi fu una delibera assembleare perché le condizioni economiche del CP_3 non erano sempre favorevoli";* le predette dichiarazioni in ordine alla consapevolezza in capo al *CP_2* della natura condominiale del ballatoio oggetto di lite non supportano peraltro l'eccezione di usucapione in esame (cfr verbale di udienza del 15.01.2024).

Il teste di parte convenuta, *Testimone_5*, condominio dal 2009, ha dichiarato: *" la mia proprietà è proprio sopra a quella del CP_2 che è ubicata al primo piano. Non conosco CP_1 [...] e Parte_1 né conoscevo Persona_1. Abito nel predetto condominio dal 2009 e prima di quest'anno non conoscevo i luoghi. Nel 2009 ho acquistato l'appartamento e già prima però ho effettuato dei lavori nel condominio su commissione dei Pt_2 ed ho fatto dei lavori di ristrutturazione ad un capannone ubicato al piano terra del condominio. Preciso che sono marittimo ma nei periodi di sbarco lavoro come manovale. Questi lavori risalgono al 1981 e 1982. Mi ricordo che nello stesso periodo mi contattò anche il padre del signor CP_2, attuale proprietario dell'appartamento al primo piano, e mi chiese di aggiustare la pavimentazione del pianerottolo del primo piano e di mettere del cemento sul ballatoio per livellare il pavimento. Ho effettuato tali lavori da solo. Nell'appartamento ci abitava il signor CP_2 padre dell'attuale proprietari*o".

Il teste in ordine alla foto allegata alla pagina 4 dell'atto di citazione, ritraente lo stato dei luoghi ha dichiarato: "*riconosco nella foto il ballatoio sul quale ho effettuato lavori alla pavimentazione. Mi ricordo che c'era un armadietto rosso/bordeaux fatiscente di legno che stava dove adesso c'è l'armadio bianco che vedo nella foto. L'armadio in legno era delle stesse dimensioni e non ricordo se fosse chiuso a chiave. So che era nella disponibilità del padre del Persona_11 2009, quando ho comprato l'appartamento, ricordo che già c'era l'armadio bianco ma non ricordo se la pavimentazione del ballatoio era già stata cambiata. Penso che il Signor CP_2 sia in possesso*

delle chiavi dell'armadio, però so che è stato lui a posizionarlo al posto del precedente armadio. Non conosco l'anno in cui è stato messo l'armadio bianco, ma posso dire che già c'era quando sono andato ad abitare lì nel 2009". **(**cfr verbale di udienza del 15.01.2024).

Le dichiarazioni rese dal teste *Tes_5* non sono di per sé sole sufficienti a supportare l'eccezione di usucapione in esame, sia perché nulla emerge sul possesso esclusivo in capo al dante causa del convenuto dell'armadietto preesistente, che il teste non ricorda se chiuso a chiave o meno, sia perché contrastate dalle dichiarazioni rese dal teste di parte attrice, *Testimone_6*, escussa alla medesima udienza.

La predetta teste ha dichiarato: "*conosco il condominio ubicato a Sorrento alla* [redacted] *perchè vi abitava mia nonna, Persona_12 ed anche mia zia, Persona_13. Mia nonna ha abitato lì da quando si è sposata fino a quando poi è venuta a mancare nel marzo del 1994. L'appartamento era ubicato al primo piano ed era condotto da mia nonna in locazione, ma non conosco i nomi dei proprietari ma ricordo il cognome Pt_2. Quando mia nonna è venuta a mancare, bisognava restituire l'appartamento ai proprietari, ma mia zia Per_13 non voleva andare via ed è rimasta lì ancora un po' di tempo, anche se non ricordo bene i tempi. Mia zia mi ha riferito che i proprietari avevano venduto l'appartamento. L'ultima volta che sono stata nel condominio è stato quando ho aiutato mia zia a fare il trasloco, credo si trattasse del 1995 ma non ne sono certa. Fin quando sono stata sui luoghi, sul pianerottolo antistante l'ingresso dell'abitazione di mia nonna non c'era nessun armadio*".

In ordine alla richiamata la foto dei luoghi di cui alla pagina 4 dell'atto di citazione ed il teste, ha dichiarato: "*finché sono stata sui luoghi non ho mai visto questo armadio né so quando e da chi sia stato posizionato. Il ballatoio era sgombro da oggetti, ricordo solo la presenza di una piantina*" (cfr verbale di udienza del 15.01.2024).

Dunque non solo la teste dichiara che fino al 1994 l'appartamento che oggi è del convenuto non era abitato dal padre del *CP_2* ma era abitato dall'inquilina *Persona_12*, ma, altresì, che quanto meno fino a quando sua zia ha vissuto lì, ed in ogni caso fino al 1994, epoca del decesso della nonna, non c'era alcun armadietto nel ballatoio.

Ne consegue che, l'eccezione di usucapione sollevata dal convenuto è priva del necessario riscontro probatorio e va, pertanto, rigettata.

1.8. – Dunque, acclarato che gli spazi in contestazione risultano beni comuni del *CP_3* ai sensi dell'art. 1117 c.c. e rigettata l'eccezione di usucapionem, resta da verificare se, nel caso che ne occupa, la doglianza dell'attore, volta a denunciare un uso illegittimo della predetta area da parte del convenuto, risulti fondata.

A tal riguardo, va richiamato l'art. 1102, comma 1, c.c. in tema di uso della cosa comune, a mente del quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

La nozione di pari uso della cosa comune, di cui all'art. 1102 c.c., sebbene non debba intendersi nel senso di uso identico e contemporaneo - dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione - implica, tuttavia, che la destinazione della cosa resti compatibile con i diritti degli altri partecipanti, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

Orbene, dall'istruttoria svolta è emerso che lo spazio in questione è stato utilizzato dal convenuto, in regime di esclusività, quale area di deposito dell'appartamento di sua proprietà - nella specie si legge: "deposito di beni mobili di limitate dimensioni, ossia di libri, di attrezzi per casa (scopa elettrica) ed altri piccoli elettrodomestici" - e ciò ha comportato un'arbitraria alterazione della destinazione tipica dello stesso, determinando al contempo una compressione del diritto degli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Ed invero, gli spazi occupati dal manufatto fungono da collegamento tra il primo e secondo piano dell'edificio condominiale e tale funzione, non può essere alterata dall'utilizzo esclusivo da parte di un solo condomino. Non sussiste, infatti, un rapporto pertinenziale tra il pianerottolo/ballatoio e l'appartamento del convenuto posto che le scale ed il ballatoio servono da collegamento con la restante parte del vano scale e con il tetto dell'edificio condominiale, il che esclude che gli stessi possano essere considerati come pertinenza dell'appartamento attualmente di proprietà del *CP_2* .

Né può ritenersi sufficiente, in senso contrario, la circostanza dedotta dal convenuto che gli altri condomini non hanno mai contestato, in sede di assemblea condominiale, l'occupazione *de qua* e/o la illegittimità del manufatto (armadietto) ivi collocato o, ancora, l'alterazione della destinazione di un bene comune, atteso che il divieto ex art. 1102 c.c. opera ogniqualvolta venga meno la compatibilità tra l'uso individuale e quello collettivo, com'è avvenuto nel caso di specie.

Invero costituisce insegnamento consolidato della giurisprudenza di legittimità che non sussiste un generale principio di par condicio tra i proprietari, perché le posizioni dei singoli compartecipi sono naturaliter tra loro differenziate e tali possono rimanere, senza che ciò comporti disparità di trattamento (Trib. Napoli 29.4.2003); in altri termini, la nozione di pari uso della cosa comune che ogni compartecipe, nell'utilizzare la cosa medesima, deve consentire agli altri non va intesa nel senso di uso identico, in quanto l'identità nello spazio o addirittura nel tempo potrebbe importare il divieto per ogni condomino di fare della cosa comune un uso particolare e a proprio vantaggio.

Tuttavia, posta tale premessa, deve considerarsi che in tema di uso della cosa comune, secondo i criteri stabiliti nell'art. 1102, c.c. , lo sfruttamento esclusivo del bene, da parte del singolo, che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri, non è riconducibile alla facoltà di ciascun condomino di trarre dal bene comune la più intensa utilizzazione, ma ne integra un uso illegittimo, in quanto il principio di solidarietà, cui devono essere informati i rapporti condominiali, richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (Cass. n. 17208/2008) e

ciò anche quando la completa appropriazione riguardi una ridotta parte del bene comune (Cass. n. 11287/2010).

La Suprema Corte ha precisato che interventi sulle parti comuni volti a imporre servitù o modifiche strutturali richiedono il consenso unanime dei condomini, non essendo consentito al singolo condomino determinare unilateralmente tali alterazioni (Cass. Civ., Sez. II, Sent. n. 12177/2000).

Dunque, alla luce delle risultanze di causa ed in mancanza di un espresso accordo unanime dei condòmini circa un diverso uso delle parti comuni ovvero di una deliberazione assembleare adottata in tal senso, la destinazione di tale area, rilevante ai fini del divieto di alterazione ex art. 1102 cit., non può che essere quella prevista dalla legge con conseguente illiceità delle condotte con esso contrastanti.

Per tali motivi, la domanda attorea merita di trovare accoglimento e per l'effetto *[...]* *CP_2* va condannato alla rimozione dell'armadio in alluminio anodizzato occupante l'intera parete del pianerottolo oltre ad una parte della porzione piana del ballatoio del primo piano della scala A, di collegamento tra il primo e secondo piano dell'edificio condominiale di [redacted]

1.6. – L'attore chiedeva, infine, di sentire condannare il convenuto al pagamento di una somma di denaro da determinarsi in via equitativa ed in misura non inferiore ad euro 300,00 per ogni giorno di ritardo, a decorrere dalla data di emissione del emanando provvedimento sino all'effettivo adempimento nonché di dichiarare il signor *Controparte_2* tenuto e condannarlo al risarcimento dei danni causati per la condotta di cui è causa da quantificarsi in separato giudizio.

La richiesta di parte ricorrente, di fissare, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., la somma di denaro dovuta dal resistente a titolo di penale (astreinte) per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento di rimozione del manufatto, va accolta.

L'Art.614 bis c.p.c. nell'attuale formulazione sancisce: "*Con il provvedimento di condanna all'adempimento di obblighi diversi dal pagamento di somme di denaro il giudice, salvo che ciò sia manifestamente iniquo, fissa, su richiesta di parte, la somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione o inosservanza successiva ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, determinandone la decorrenza. Il giudice può fissare un termine di durata della misura, tenendo conto della finalità della stessa e di ogni circostanza utile…. Il giudice determina l'ammontare della somma tenuto conto del valore della controversia, della natura della prestazione dovuta, del vantaggio per l'obbligato derivante dall'inadempimento, del danno quantificato o prevedibile e di ogni altra circostanza utile*…".

È rimasto invariato, anche dopo la novella prevista nel d.lgs. 149 del 2022 che il giudice possa emettere il provvedimento di condanna solo se non lo reputi manifestamente iniquo. In sostanza, il legislatore ha attribuito al giudice della cognizione prima, e solo successivamente a quello dell'esecuzione, nell'ambito della sua ampia discrezionalità, il potere-dovere di verificare di volta in volta la sussistenza delle circostanze che possano ammettere o precludere l'applicazione della misura di coercizione indiretta richiesta.

Ciò anche alla luce del fatto che la finalità principale della misura non è quella risarcitoria.

In definitiva, la misura di coercizione indiretta assolve a una funzione sanzionatoria e non riparatoria, essendo diretta semplicemente a sanzionare la disobbedienza alla statuizione giudiziaria e a stimolare il debitore all'adempimento, integrando una misura di pressione nei confronti del debitore necessaria ad assicurare il pieno e completo rispetto degli obblighi accertati in sede giudiziale e spediti in formula esecutiva.

La comminazione della misura di coercizione indiretta, dunque, non va in nessun modo a creare una doppia riparazione di un unico danno di cui, in tale modo, verrebbe a beneficiare il creditore.

La matrice sanzionatoria dell'astreinte è confermata anche dalla lettera dell'art. 614-bis, comma 4° c.p.c., che prende in considerazione al fine di quantificare il danno, anche altri profili estranei alla logica riparatoria, quali il valore della controversia, della natura della prestazione dovuta, del vantaggio per l'obbligato derivante dall'inadempimento, del danno quantificato o prevedibile e di ogni altra circostanza utile, potendosi di conseguenza annoverare il profitto tratto dal creditore per effetto del suo inadempimento.

La norma in esame prevede, altresì che "il giudice può fissare un termine di durata della misura, tenendo conto della finalità della stessa e di ogni circostanza utile".

Nella fattispecie, attesa la specifica richiesta della parte e la insussistenza di circostanze che facciano ritenere la misura manifestamente iniqua, la domanda va accolta, con determinazione di un termine di durata massima della misura.

Premesso quanto sopra ai sensi dell'art.614 bis c.p.c. si fissa, dunque, in euro 20,00 giornaliere la sanzione pecuniaria dovuta del convenuto per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile a partire dal trentesimo giorno dalla notifica del presente provvedimento e per la durata massima di 180 giorni.

Va, invece disattesa, la domanda generica di risarcimento del danno.

Colui che alleghi di aver subito un danno da un altro soggetto può chiedere la condanna generica al risarcimento del danno, riservandosi di poter poi agire sul *quantum*, solamente se sia stata già effettivamente accertata l'esistenza del diritto al risarcimento, senza però che sia stato possibile quantificare l'entità dello stesso.

Nella fattispecie la prova dell'an debeatur non può dirsi raggiunta, non potendosi ritenere il danno in re ipsa. atteso che tale concetto giunge ad identificare il danno con l'evento dannoso ed a configurare un vero e proprio danno punitivo, ponendosi così in contrasto sia con l'insegnamento delle Sezioni Unite della S.C. (sentenza n. 26972 del 2008) secondo il quale quel che rileva ai fini risarcitori è il danno-conseguenza, che deve essere allegato e provato, sia con l'ulteriore e più recente intervento nomofilattico (sentenza n. 16601 del 2017) che ha riconosciuto la compatibilità del danno punitivo con l'ordinamento solo nel caso di espressa sua previsione normativa, in applicazione dell'art. 23 Cost.

Ne consegue che è onere del danneggiato provare di aver subito un'effettiva lesione del proprio patrimonio, essendo nel caso di specie fatto valere un danno di natura patrimoniale.

Anche in caso di danno alla proprietà per illegittimo uso del bene, l'attore è pur sempre onerato di indicare gli elementi, le modalità e le circostanze della situazione, da cui, in presenza dei requisiti richiesti dagli artt. 2727 e 2729 cod. civ., possa desumersi l'esistenza e l'entità del concreto pregiudizio patrimoniale subito; ciò consente poi al giudice di far uso delle presunzioni semplici, divenendo allora comunque *in re ipsa* (non il danno, ma) la prova del pregiudizio.

1.7. – Le spese di lite si compensano nella misura di 1/3, atteso il rigetto della domanda di risarcimento del danno, e per i restanti 2/3 seguono la soccombenza del convenuto, ai sensi dell'art. 91 c.p.c., e si liquidano in dispositivo applicando il DM 55/14 come modificato dal DM 147/22, tenuto conto del valore della controversia, (valore indeterminabile basso scaglione tra 26.000,00 ed € 52.000,00) applicando i valori minimi per ciascuna fase processuale, tenuto conto dell'assenza di complessità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torre Annunziata, I sezione civile, in composizione monocratica, - definitivamente decidendo nella causa civile iscritta al n. 3138/2022 R.G, ogni diversa istanza, deduzione e conclusione disattesa, così provvede:

- in accoglimento della domanda attorea, per quanto di ragione, accerta e dichiara che l'apposizione da parte del convenuto dell'armadio in alluminio anodizzato occupante l'intera parete del pianerottolo oltre ad una parte della porzione piana del ballatoio del primo piano della scala A, di collegamento tra il primo e secondo piano dell'edificio condominiale di [redacted] in Sorrento, è illegittima in quanto in contrasto con l'art. 1102 c.c.;
- per l'effetto, condanna *Controparte_2* alla rimozione del predetto manufatto ed al ripristino dello stato dei luoghi;
- letto l'art. 614 bis c.p.c. fissa in euro 20,00 giornaliere la sanzione pecuniaria dovuta dal convenuto per ogni giorno di ritardo nella rimozione del predetto manufatto, a partire dal trentesimo giorno dalla notifica del presente provvedimento e per non oltre 180 giorni;
- rigetta per il resto la domanda;
- compensa le spese di lite nella misura di 1/3 e condanna *Controparte_2* al pagamento in favore delle attrici del restante 2/3 delle spese di lite che si liquidano in complessivi euro 2.540,00 per compensi ed euro 545,00 per spese vive (contributo e marca), oltre IVA, CPA e rimborso spese forfettarie nella misura del 15% come per legge;
- dispone che le somme, come liquidate al capo che precede, vengano corrisposte direttamente in favore dell'avv. [redacted]er dichiarato anticipo.

Così deciso in Torre Annunziata, 23.02.2026

Il Giudice

Dott.ssa Maria Rosaria Barbato