

N. R.G. 95000428/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

Seconda CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sofia Anfossi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 95000428/2012 promossa da:

██████████ con l'Avv. ██████████ domiciliatario, giusta
procura a margine all'atto di citazione

-attore-

e

██████████ rappresentata e difesa dagli Avv.ti ██████████ e
██████████ domiciliatari, in virtù di mandato a margine
della comparsa di costituzione e risposta

All'udienza dell' 11 novembre 2021 la causa veniva riservata per la
decisione sulle conclusioni ivi rassegnate dalle parti che devono
intendersi qui integralmente trascritte.

oggetto: art.1102 c.c.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 20 luglio 2012 ██████████
esponeva di essere figlio, assieme alla germana ██████████ di ██████████
██████████ proprietario dell'immobile sito in Monopoli alla Piazza
██████████ n. 11 e 12 costituito da ampio locale a piano terra con



accesso dal civico n.11 e abitazione al primo piano con accesso dal civico n.12; che con contratto di locazione dell'01.2.1991 [REDACTED] [REDACTED] concedeva il locale a piano terra in locazione commerciale a [REDACTED] [REDACTED] per uso bar, uso non più mutato in tutti i successivi rapporti locativi per cui l'immobile aveva tale destinazione da più di vent'anni; che [REDACTED] [REDACTED] destinava, sin dal primo rapporto locativo, la porzione di muro perimetrale costituente la facciata antistante il locale al servizio del locale stesso autorizzando ivi l'apposizione di insegne e luci sui due lati della facciata e l'apposizione di tende e refrigeratori sulla parte sovrastante l'ingresso, che venivano di fatto installati, ciò anche in funzione della miglior utilizzazione del suolo pubblico antistante su cui era stata acquisita l'autorizzazione al posizionamento di pedana e siepi per la sistemazione dei tavolini all'esterno; che, con atto del 12.12.90, [REDACTED] [REDACTED] donava, con riserva di usufrutto a suo favore suo e della coniuge, il locale a piano terra a [REDACTED] [REDACTED] e con atto dell'11.11.96 donava, sempre con riserva di usufrutto, il primo piano alla figlia [REDACTED] i quali consolidavano la piena proprietà con la morte del donante e della coniuge; che egli subentrava così nel rapporto locatizio con il conduttore [REDACTED] [REDACTED] che restava immutato anche nelle prerogative, compreso l'utilizzo esclusivo della facciata condominiale antistante creandosi così, ex art. 1062 c.c., la servitù di insegna e di illuminazione sui due lati della facciata e la servitù di apposizione tende e refrigeratori sulla parte sovrastante l'ingresso a favore del locale a piano terra e a carico del muro condominiale costituente la facciata antistante del locale; che con contratto del 22.04.2004 rinnovava la locazione alla [REDACTED] srl e, con successivo contratto del 28.02.2011, concedeva il locale in locazione alla [REDACTED] snc di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che, nel mese di aprile 2011, veniva informato da [REDACTED] [REDACTED] che, sul lato sinistro della facciata, al posto del cartellone espositivo dei gelati era stata apposta l'insegna "[REDACTED] [REDACTED] prima sita sulla porzione di muro sul lato sinistro del



portone e relativa alla scuola privata svolta nell'appartamento al primo piano già pubblicizzata da uno striscione apposto lungo tutto il balcone del primo piano; che, con nota del 26.04.2011, chiedeva, inutilmente, alla germana la rimozione della insegna essendo stato da sempre quello spazio utilizzato per l'apposizione di insegne e cartelli del locale commerciale.

Concludeva quindi chiedendo il riconoscimento di servitù di insegna e illuminazione sui due lati del muro condominiale e di apposizione tende e impianti di refrigerazioni sulla parte sovrastante l'ingresso del locale a carico del muro condominiale dell'immobile e a favore del citato locale con condanna della convenuta alla rimozione dell'insegna "██████████" in subordine pronunciare la divisione ex art. 1119 c.c. del muro condominiale dell'immobile con attribuzione delle facciate di rispettiva pertinenza e condanna della convenuta alla rimozione dell'insegna "██████████" attualmente installata sulla facciata a piano terra; in ulteriore subordine regolamentare ex art.1102 c.c. l'utilizzo del muro condominiale in modo frazionato con attribuzione al locale al piano terra e all'appartamento al primo piano dell'uso esclusivo delle rispettive facciate di pertinenza con condanna della convenuta alla rimozione dell'insegna "██████████" attualmente installata sulla facciata di pertinenza del piano terra; in estremo subordine dichiarare che l'atto di apposizione della insegna costituisce atto emulativo ex art. 833 c.c.

Con comparsa del 14.01.203 si costituiva ██████████ contestando la esistenza di autorizzazione da parte di ██████████ all'apposizione sulla parete perimetrale di insegne, luci, refrigeratori e tende; che l'affissione della insegna era stata autorizzata dagli organi competenti; che non erano mai esistiti cartelli, insegne o targhe riferiti ai diversi esercizi commerciali succedutisi dal 1991 all'attualità; che lo spazio occupato dall'insegna in questione era sempre stato libero e nella disponibilità della stessa ██████████ che non sarebbe stata concessa alcuna autorizzazione all'affissione se la parete fosse stata già interessata da precedenti affissioni.



Concludeva chiedendo il rigetto della domanda attorea.

Istruita la causa mediante prove per testi, precisate le conclusioni, la causa veniva riservata per la decisione, assegnando alle parti i termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito di conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Chiede l'attore la rimozione della insegna apposta dalla convenuta sul muro perimetrale dell'immobile sito in Monopoli alla [REDACTED] [REDACTED] n. 11 e 12 in virtù della servitù, secondo la prospettazione attorea, sussistente a carico del detto muro condominiale, costituente la facciata antistante del locale a piano terra di sua proprietà, e a favore del locale stesso attualmente condotto in locazione commerciale da [REDACTED] [REDACTED] ad uso bar. Sostiene di essere subentrato al dante causa anche nel rapporto locativo (all'epoca intercorrente con [REDACTED] [REDACTED] con tutte le sue prerogative, compreso l'utilizzo esclusivo della facciata condominiale antistante il locale essendovi i presupposti di cui all'art. 1062 c.c.

Tale tesi non può essere condivisa.

Preliminarmente deve osservarsi che alcuna disposizione si rinviene all'interno degli atti di donazione suddetti che consenta di configurare il presunto diritto di servitù a carico del muro comune e a favore del locale del [REDACTED]. Né tantomeno sussistono i presupposti di cui all' art.1062 c.c., pur invocato dall'attore, in assenza di uno dei due requisiti richiesti dalla norma citata, in particolare, in assenza di "opere permanenti" destinate all'esercizio della servitù. Secondo la giurisprudenza dette opere debbono avere carattere "permanente" si da rendere manifesto che si tratta di un preciso onere a carattere stabile e non di una attività di tipo precario (Cass.2994/2004,Cass. 13198/1999, Cass.13198/99, Cass. 11254/1996, Cass.11020/1991). Le opere possono essere artificiali o naturali e consistenti non solo in costruzioni o manufatti



realizzati dall'uomo ma anche in qualunque segno visibile (alberi, sentieri formatisi naturalmente per il continuo calpestio, etc) dovuto all'azione umana o a fatto naturale purchè oggettivamente ed inequivocabilmente strumentale all'esercizio della servitù. Escluso pertanto che si ricada nell'ipotesi normativa di cui all'art.1062 c.c., per il corretto inquadramento della fattispecie, deve osservarsi che poiché ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, il condomino che si serve del muro perimetrale per ricavare maggior vantaggio nel godimento di una unità immobiliare già funzionalmente e strutturalmente collegata al bene comune, lo fa nell'esercizio del diritto di condominio i cui limiti sono segnati dall'art. 1102 c.c. e non avvalendosi di una servitù (Cass. 7884/2021). Inoltre " Per quanto riguarda in particolare il muro perimetrale comune di un edificio in condominio va considerato, che esso, accanto alla funzione primaria e fondamentale di sostegno dello stabile, ha anche quella accessoria e secondaria di appoggio di tubi, fili, condutture, targhe, insegne, ecc., per cui la sua utilizzazione per l'installazione di vetrine, mostre, insegne pubblicitarie è da ritenere senz'altro consentita se contenuta entro i suddetti limiti dell'art. 1102 cod. civ. Ne consegue che non costituisce una vera e propria servitù a carico della cosa comune, né può dar luogo ad usucapione, l'installazione da parte del condomino di una vetrina (o insegna pubblicitaria) nell'area del muro perimetrale (di facciata) corrispondente all'immobile di sua proprietà, rientrando tale utilizzazione nel normale uso del bene comune, pienamente legittimo se rispettoso dei menzionati limiti di cui al citato art. 1102 cod. civ.". (Cass. civ. , 12/02/1998, n. 1499, sez. II).

Ciò posto, deve precisarsi che il potere del singolo di servirsi della cosa comune incontra un duplice limite consistente l'uno nel rispetto della destinazione del bene comune che non può essere alterato dal singolo partecipante alla comunione; l'altro nel divieto di frapporre impedimenti agli altri partecipanti di farne parimenti



uso secondo il loro diritto. Secondo la giurisprudenza inoltre in tema di uso della cosa comune secondo i criteri stabiliti nel primo comma dell'art.1102 c.c. lo sfruttamento esclusivo da parte del singolo che ne impedisca la simultanea fruizione da parte degli altri integra un uso illegittimo in quanto il principio solidaristico cui devono essere ispirati i rapporti condominiali richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione (Cass.17208/08, Cass.26737/08). In altre parole, l'uso diverso o più intenso non può comunque ritenersi compatibile con una sorta di appropriazione di parte del bene.

Calando tali principi alla fattispecie concreta, ne deriva, pertanto, che, a parere di questo Giudice, l'apposizione della insegna da parte della ██████ peraltro autorizzato dalle competenti autorità (all.4), costituisce legittima esplicazione delle facoltà di cui all'art. 1102 c.c. sulla cosa comune, non trovando fondamento, per quanto detto, la pretesa del ██████ di utilizzazione esclusiva della facciata in questione. Ininfluenti, d'altro canto, si rivelano le deposizioni testimoniali rese, ai fini del decidere atteso che sono di certo inopponibili alla ██████ eventuali accordi verbali intercorsi tra il germano e il conduttore della sua unità immobiliare.

Solo in comparsa conclusionale e quindi tardivamente, l'attore invocava l'acquisto per usucapione della servitù.

La domanda attorea, pertanto, in ragione di quanto innanzi, deve essere rigettata con condanna del soccombente alle spese.

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, Seconda Sezione Civile, disattesa ogni diversa istanza, eccezione o deduzione, definitivamente decidendo, in composizione monocratica, così provvede:

- 1) Rigetta la domanda
- 2) Condanna l'attore alla rifusione delle spese di lite in favore di ██████ ██████ che liquida in complessivi € 7254,00, oltre IVA, CPA e rimborso spese forfettarie come per legge;



Bari, 30.05.2022

Il Giudice
Sofia Anfossi

