



Il Tribunale Ordinario di Latina

I Sezione civile

Il giudice,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 12/07/2022 (termine sino al 14/7/2022 per il deposito di nel giudizio RG n. 1979 del 2022, sul ricorso ex art. 703 c.p.c. introdotto da

CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] come da procura n calce al ricorso;

nei confronti di

[REDACTED],

non costituita;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

1. Con ricorso notificato, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza, a mezzo PEC il 6/5/2022 all'indirizzo [REDACTED] estratto dal registro delle imprese tenuto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato, Agricoltura della corrispondente provincia (C.C.I.A.A. di Latina) nonché dall'Indice Nazionale degli Indirizzi di Posta Elettronica Certificata delle imprese e di professionisti (INI-PEC) tenuto presso il Ministero dello Sviluppo Economico, il Condominio [REDACTED] [REDACTED] in Aprilia, [REDACTED] - P.zza [REDACTED] [REDACTED] ha chiesto, ritenuti sussistenti i presupposti per la tutela possessoria, che fosse ordinato a [REDACTED] titolare di impresa di bar-tabacchi, la rimozione dall'area condominiale degli arredi dell'attività commerciale e degli ulteriori oggetti che impediscono il libero godimento da parte dei condomini degli spazi occupati.



Ha rilevato in particolare il condominio ricorrente:

- che, a far data dal maggio 2021, la sig.ra [REDACTED] quale titolare di esercizio commerciale di bar-tabacchi in Aprilia, via [REDACTED] (in virtù di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato dalla stessa con la ditta [REDACTED] [REDACTED] S.r.l.; doc. 2), ha iniziato ad occupare indebitamente con i propri arredi il marciapiede e l'androne di proprietà del condominio ed in particolare occupando in vario modo lo spazio antistante l'ingresso alla 'scala L' dell'edificio di cui al civico n. 17;

- che l'intera area di accesso alla "scala L" risulta interamente occupata dalla predetta attività di bar tabacchi con i relativi arredi, ed in specie con bidoni della spazzatura, tavoli e sedie e con un distributore automatico di sigarette (visibile nel materiale fotografico allegato);

- che l'occupazione con gli arredi in questione avviene quotidianamente per l'intera durata di apertura al pubblico dell'attività di bar tabacchi, con modalità tali da menomare completamente la possibilità di fruizione da parte dei condomini del marciapiede condominiale, rendendo loro difficoltoso anche il semplice accesso all'edificio; che, peraltro, tra i condomini vi sono persone affette da *handicap* i quali vedono impedito il loro ordinario transito per l'accesso alle rispettive abitazioni.

Sulla scorta di tali premesse, qualificando la condotta descritta come molestia del possesso dell'area condominiale descritta, il ricorrente ha formulato la domanda di manutenzione sopra richiamata.

All'udienza del 12/7/2022, sentito l'amministratore del condominio ricorrente, la domanda è stata estesa alla richiesta che la resistente fosse condannata al pagamento di una somma di denaro ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c..

2. La documentazione allegata al ricorso, e segnatamente la documentazione fotografica di cui al documento 3, e la ricostruzione dello stato dei luoghi resa direttamente dall'amministratore del condominio all'udienza del 12/7/2022, consente di ritenere ampiamente provata la condotta di turbativa del possesso dell'area antistante l'ingresso della 'scala L' del Condominio [REDACTED] [REDACTED] sito in Aprilia [REDACTED] [REDACTED]

In particolare, va osservato che il condominio dispone, in particolare di fronte all'ingresso della 'scala L' di una area destinata a marciapiede, per l'accesso pedonale,



all'androne del palazzo, e di uno spazio riservato a parcheggi privati (v. la prima planimetria allegata al regolamento condominiale - doc. 1 ricorso).

Detti spazi e lo stesso androne condominiale della 'scala L' risultano attualmente occupati da materiale di vario tipo, tutto riconducibile all'attività di bar-tabaccheria del civico 19 di Via [REDACTED] gestita da [REDACTED] (v. contratto di locazione doc. 2 allegato al ricorso).

Si tratta in particolare di: - sedie poste all'ingresso della scala L (foto 2 dell'allegato 3 al ricorso); secchi per la raccolta dei rifiuti (foto 3 e 4 dell'all. 3 al ricorso); tavoli, sedie e attrezzature da bar (foto 5 dell'all. 3); tavoli e sedie collocati sui parcheggi privati del condominio (foto 9 del medesimo all. 3); contenitore metallico di distributore automatico di tabacchi (foto 4 della documentazione fotografica depositata telematicamente il 12/7/2022).

3. La collocazione di tali oggetti su di un'area normalmente ed usualmente utilizzata dai condomini del palazzo per l'accesso alle abitazioni concreta senza dubbio una molestia; tale condotta non assume i connotati della *privazione* integrale dell'altrui disponibilità del bene (resta sempre possibile l'accesso agli spazi compromessi), ma si atteggia in un evidente ostacolo e disturbo al libero godimento della cosa.

È noto infatti che ad integrare la molestia, è sufficiente un'attività materiale (o giuridica) consapevolmente posta in essere dall'agente e con un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo che comporti un diverso modo di essere del possesso o del suo esercizio (cfr., tra le moltissime, Cass. civ., sez. II, 15.7.2003, n. 11036; Cass. civ., sez. II, 11/11/2002, n. 15788; Cass. civ., sez. II, 13/9/2000, n. 12080). Si è ritenuto che per la configurazione della molestia possessoria non è necessario, in presenza di una alterazione fisica dello stato di fatto della cosa, anche la produzione di un danno attuale, ma è sufficiente che lo stato di possesso sia posto soltanto in dubbio o in pericolo. Si coglie chiaramente nella giurisprudenza di legittimità il *discrimen* da considerare nella valutazione della condotta ai fini della configurazione della condotta illecita: *non ogni attività materiale posta in essere dal terzo sulla cosa da altri posseduta configura necessariamente una molestia del possesso, ma solo quella che rispetto ad esso abbia un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo e denoti di per sé una pretesa dell'agente in contrasto con la posizione del possessore, così da rendere il suo estrinsecarsi impossibile, gravoso oppure notevolmente difficoltoso, con la conseguenza*



che ne restano fuori quei comportamenti che, non compromettendo né limitando apprezzabilmente l'esercizio del potere di fatto, ma siano con questo compatibili.

Significativa la prospettiva delle foto allegate al ricorso, scattate, secondo quanto riferito dall'amministratore di condominio, dal condomino ██████████ dal proprio mezzo per disabili utilizzato per spostarsi (carrozzella automatizzata), dalle quali si evince in maniera evidente la difficoltà di accesso all'androne d'ingresso della scala L del condominio per essere l'intera area antistante occupata da materiale di vario tipo come descritto. Lo stazionamento di numerose persone durante l'intero arco della giornata e la collocazione dei secchi di rifiuti negli spazi condominiali comprime significativamente il godimento degli spazi da parte dei condomini.

Accertata dunque la turbativa, gli ostacoli al godimento delle aree condominiali occupate vanno integralmente rimossi come stabilito in dispositivo.

4. Circa l'applicazione dell'art. 614-bis c.p.c., richiesta dalla ricorrente all'udienza del 12/7/2022, è necessario precisare che l'art. 13, comma 1, lettera cc-ter), del decreto-legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2015, n. 132 ha modificato, unitamente ad altri istituti in materia esecutiva, anche l'art. 614-bis c.p.c., ampliando tale forma di tutela. In particolare l'art. 614-bis c.p.c., rubricato *Misure di coercizione indiretta*, prevede che in tutte le ipotesi in cui si sia di fronte ad una domanda di condanna per consegna o rilascio, oppure a una domanda di condanna per un adempimento di un obbligo di fare o di non fare, siano essi fungibili o infungibili, è possibile chiedere al giudice anche la condanna alla misura coercitiva, salvo che ciò non appaia manifestamente iniquo.

La misura regolata dal citato art. 614-bis in esame, secondo la formulazione letterale, non pone limiti di applicazione ai provvedimenti di condanna adottati all'esito di procedimenti sommari. Ciò vale soprattutto avuto riguardo alla natura del provvedimento di nunciazione, che ha carattere anticipatorio della tutela ed è privo di strumentalità rispetto al merito, nella struttura dell'istituto assunta all'esito della riforma del 2005 (v. art. 669-octies, sesto comma, c.p.c., aggiunto dall'art. 2, comma 3, lett. e-bis), numeri 2) e 3), del decreto-legge 14 marzo 2005, n. 35, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 2005, n. 80). Un tale strumento di tutela della cosa messa in pericolo che sia di proprietà o nel possesso (dove il procedimento non necessariamente è seguito dal giudizio di merito) non può essere privato, in assenza di



ostacoli derivanti dalla lettera della legge, della misura di coercizione indiretta dell'art. 614-*bis* c.p.c., che proprio in tali casi esplica la sua maggiore efficacia di induzione all'adempimento dell'ordine.

Non è necessario che la domanda di applicazione della misura di coercizione indiretta sia notificata al resistente qui contumace alla stregua delle domande nuove ai sensi dell'art. 292 c.p.c.. La tutela possessoria richiesta a norma dell'art. 1170 c.p.c. non subisce un ampliamento per effetto della ulteriore richiesta, la cui finalità è appunto quella di rendere efficace la pronuncia sul piano della concreta attuazione, esercitando sulla parte condannata una forma di coercizione ad eseguire il comando giudiziale senza che lo spettro della tutela dei diritti offesi, come richiesta in domanda, risulti ampliata. Si pensi all'orientamento giurisprudenziale di legittimità per il quale il ricorso cautelare urgente in corso di causa non integra una domanda nuova rispetto a quella contenuta in atto di citazione con la conseguenza che il medesimo ricorso cautelare non deve essere notificato al contumace ai sensi dell'art. 292 c.p.c. (Cass. civ. 13/5/1998, n. 4814). La ragione di un tale assunto sta nella natura strumentale del provvedimento d'urgenza che non modifica il tema della decisione di merito. Nel caso della misura coercitiva in esame, essa non si pone, rispetto alla domanda di manutenzione, in alcun modo come un ampliamento dello spettro di tutela, operando piuttosto, in via indiretta e residuale, sulla esecuzione del comando.

Ancora non costituisce ostacolo al riconoscimento della misura l'essere stata proposta successivamente al deposito del ricorso, non trovando applicazione nel procedimento speciale in questione il sistema delle preclusioni del processo ordinario di cognizione.

Nel merito la richiesta *ex art. 614-bis* c.p.c. deve essere accolta non rinvenendosi, nella nuova formulazione legislativa (a differenza della precedente), limiti all'applicazione della misura alla fattispecie in esame e non apparendo la stessa iniqua, atteso che le attività di attuazione del provvedimento possessorio sono comunque procrastinabili (in quanto idonee a consentire il necessario, libero accesso alle scale condominiali anche da parte di soggetti disabili) e l'ordine di ripristino e sgombero non determina problemi di attuazione indipendenti dalla volontà dell'obbligato.



Sotto il profilo del *quantum*, si ritiene congruo condannare parte resistente al pagamento di euro 100,00 per ogni giorno di ritardo dell'inizio dei lavori, a decorrere dall'ottavo giorno successivo alla notifica del presente provvedimento.

5. Non va fissato il termine per l'inizio del giudizio di merito a norma dell'art. 669-*octies*, sesto comma, c.p.c. per il merito del giudizio. Mentre si deve provvedere sulle spese del procedimento ai sensi dell'art. 669-*octies*, sesto comma, c.p.c.. La liquidazione segue in dispositivo in base al criterio della soccombenza.

p.q.m.

accoglie il ricorso per manutenzione del possesso promosso dal Condominio [REDACTED] in Aprilia e per l'effetto ordina a [REDACTED] titolare di impresa di bar-tabacchi sito in Via [REDACTED] in Aprilia [REDACTED] di liberare da ogni tipo di materiale riconducibile all'attività commerciale (meglio indicato in premessa ed individuato nelle foto allegate) il marciapiede ed il parcheggio privato antistante l'ingresso della 'sala L' del condominio [REDACTED] [REDACTED] ricorrente, nonché l'androne della medesima scala;

condanna la resistente, ai sensi dell'art. 614-*bis* c.p.c., al pagamento di euro 100,00 per ogni giorno di ritardo, a decorrere dall'ottavo giorno successivo alla notifica del presente provvedimento;

condanna [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore di CONDOMINIO [REDACTED] che liquida in € 76,00 per esborsi ed € 986,00 per compenso al difensore, oltre spese generali, iva e cpa.

Si comunichi.

Latina, 10/08/2022

Il giudice
Luca Venditto

