



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di Foggia**  
Contenzioso - SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giuseppe Sciscioli  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1862/2018** promossa da:

**COND.** *Parte\_1* (C.F. *P.IVA\_1*), con il patrocinio dell'avv.  
**LANZETTA PASQUALE**

**ATTORE**

contro

*Controparte\_1* (C.F. *C.F.\_1*), con il patrocinio dell'avv.  
**MUCCIARONE GIUSEPPE**

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da note scritte depositate.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Il *Parte\_2* ha convenuto in giudizio *Controparte\_1* conduttore di un locale commerciale al piano terra dell'edificio condominiale sotto l'insegna Bar Etylium, chiedendo di accertare l'illegittimità dell'occupazione del porticato condominiale antistante il bar attuata dal *CP\_1* mediante il posizionamento di divani, tavolini e sgabelli e, per l'effetto, inibire la continuazione della condotta illegittima e condannare il convenuto al risarcimento dei danni da liquidarsi in via equitativa nella misura di euro 5000,00 o nella diversa misura di giustizia.

A sostegno della domanda il *Parte\_2* ha dedotto che il *CP\_1* da anni occupa il porticato condominiale antistante il bar mediante l'installazione di tavolini, sgabelli e divani destinati ad accogliere i numerosi avventori, nonostante le reiterate diffide inviategli dall'amministratore del condominio, e ciò in violazione del divieto stabilito dall'art. 7 del regolamento condominiale ed in mancanza di un'autorizzazione dell'assemblea del condominio.

Il *CP\_1* costituendosi in giudizio, ha eccepito in via preliminare l'incompetenza per materia del Tribunale; nel merito il convenuto ha dedotto che il regolamento condominiale non menziona il porticato tra i beni comuni oggetto del prescritto divieto di occupazione e che, in ogni caso, si tratta

solo di beni mobili di piccole dimensioni e modesto ingombro (sedie e sgabelli) utilizzati solo raramente, come tali non rientranti nell'ambito applicativo del divieto regolamentare che fa espresso riferimento ai soli "oggetti di notevole peso".

Orbene, in via pregiudiziale di rito va disattesa l'eccezione di incompetenza funzionale del Tribunale.

In tema di controversie tra condomini, a seguito della modifica introdotta all'art. 7 c.p.c., appartengono alla competenza per materia del Giudice di Pace le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio. Rientrano tra le prime, quelle che riguardano le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condomini ed hanno ad oggetto quei provvedimenti degli organi condominiali che, esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condomini; appartengono alle seconde, quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condomini, in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalla legge o dalla volontà della maggioranza oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale (Cass. n. 36967/2021; Cass. n. 23297/2014). Da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del Giudice di Pace a norma dell'art. 7 c.p.c., come sostituito dall'art. 17 della L. 21.11.1991, n. 374, vanno tenute distinte, però, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del *Parte\_2* ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore (Cass. n. 4030/2005; n. 17660/2004).

Nel caso di specie la collocazione di tavolini, sedie ed arredi sull'area condominiale da parte del conduttore del locale al piano terra, che si assume contrastare col regolamento condominiale, viene contestata attraverso la negazione della sussistenza del diritto stesso sull'area condominiale, e non perché tale diritto riconosciuto esistente sia stato esercitato in modo quantitativo, o qualitativo eccedente rispetto a quanto consentito, per cui la controversia esula dalla competenza per materia spettante al Giudice di Pace ex art. 7 c.p.c. per le controversie relative alle modalità d'uso ed all'estensione quantitativa del diritto di uso dell'area condominiale.

Non si tratta, quindi, di decidere in merito alla modalità d'uso dei beni comuni, ma di valutare se uno specifico uso sia o meno consentito, sicché va correttamente affermata, in linea con la giurisprudenza consolidata della Suprema Corte, la competenza per valore del Tribunale di Foggia, e non la competenza per materia ex art. 7 c.p.c. del Giudice di Pace di Foggia (vedi su tali principi di ripartizione della competenza Cass. 28-03-2024, n. 8420, Cass. 26.11.2021 n. 3697; Cass. 17.11.2021 n. 34830; Cass. 10.8.2015 n.16650; Cass. 19.4.2011 n. 8941; Cass. n.11861/2005; Cass. n. 6642/2000).

Nel merito va preliminarmente osservato che il porticato in questione è un bene presuntivamente comune ai sensi dell'art. 1117 n. 1 c.c..

D'altra parte, come da nota agli atti, il *Controparte\_2* ha rigettato l'istanza di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico presentata dal *CP\_1* per l'utilizzo del porticato, proprio sul presupposto della natura condominiale (e non pubblica) dell'area interessata.

Il regolamento condominiale, all'art. 7 a), vieta la collocazione negli spazi comuni di "oggetti di notevole peso.....che comunque possano arrecare pregiudizio ai diritti di proprietà degli altri condomini".

Inoltre, in linea generale, l'art. 1102 c.c., dettato in tema di comunione, ma applicabile anche al condominio stante il richiamo fattone dall'art. 1139 c.c., consente al condomino di servirsi della cosa

comune, e regola tre diverse situazioni: la prima relativa al diritto di ciascun compartecipe di servirsi della cosa comune senza portare modificazioni alla stessa e nel rispetto del diritto di godimento spettante agli altri, la seconda disciplinante l'ipotesi delle modifiche della cosa comune effettuate dal singolo partecipante a proprie spese per il proprio maggior godimento e la terza, prevista nel comma secondo del predetto articolo 1102 c.c., regola la diversa ipotesi della natura e dell'estensione del compossesso. La norma citata persegue lo scopo di assicurare al singolo partecipante le maggiori possibilità di godimento della cosa e pertanto legittima quest'ultimo, entro i suddetti limiti, a servirsi di essa anche per fini propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi la nozione di "uso paritetico" intendersi in termini di assoluta identità di utilizzazione della cosa comune, poiché una lettura in tal senso, in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio della cosa comune.

L'art. 1102 c.c., subordina, dunque, l'uso a due fondamentali limitazioni: il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini: a rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, così che anche l'alterazione della cosa comune, determinata non soltanto dal mutamento della funzione ma anche dal suo scadimento in uno stato peggiore, ricade sotto il divieto stabilito dall'articolo 1102 del Codice civile. Deve invece ritenersi legittima l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini. La nozione di pari uso "non va intesa 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, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri" (ex plurimis Cass. Civ., sez. II, 30 maggio 2003, n. 8808).

Ora, nel caso di specie, la collocazione di tavolini, sgabelli e divani e la frequentazione stabile dei clienti - circostanza incontestata e comunque confermata dal teste escusso, dalle foto dei luoghi e dalle relazioni di servizio dei Carabinieri allegate - costituisce un uso incompatibile con la simultanea utilizzazione dell'area condominiale (sia pure in modalità diverse) da parte degli altri condomini.

L'occupazione e installazione di arredi a servizio esclusivo dell'esercizio commerciale configura un'alterazione della destinazione della cosa comune e soddisfa esigenze del tutto diverse che comportano, tra l'altro, l'attrazione del bene comune nella sfera di godimento esclusivo per uso diverso da quello originario.

In concreto, l'attività di cui si discute si sostanzia in un uso improprio passibile di ledere in modo significativo ed apprezzabile i diritti di spettanza dei condomini.

La contestata occupazione, sia per il suo carattere continuativo, sia per la sua portata ed estensione su di un'ampia porzione del porticato condominiale (come visibile dalle foto allegate e come desumibile dalle relazioni di servizio dei Carabinieri in atti), è tale da configurare non soltanto un uso più intenso del bene, in sé legittimo, ma un uso improprio dello stesso.

D'altra parte, l'art. 1102 c.c. non pone limiti spazio-temporali minimi da rispettare per l'operatività delle limitazioni dell'uso comune, con il che l'abuso può concretizzarsi anche con la occupazione di poco tempo purché impedisca ad altri di farne parimenti uso (cfr. Cass. 7618/2019).

Il porticato condominiale è stato sottratto all'impiego conforme alla sua destinazione funzionale da parte degli altri condomini, la quale va indubbiamente e primariamente ricercata nel passaggio pedonale per l'accesso ai box ed alle abitazioni.

La collocazione dei tavolini e delle sedie rappresenta un ostacolo e, potenzialmente, un integrale impedimento all'impiego del porticato in conformità alla sua comune funzione, in quanto implicante l'aggravamento, se non quando la radicale impossibilità dell'esercizio del passaggio attraverso lo stesso a causa della presenza dei suddetti arredi; l'occupazione del porticato lo rende in concreto asservito ad esigenze del privato, divenendo pertinenza esclusiva della attività commerciale.

Va pertanto accolta la domanda diretta ad inibire la continuazione dell'illegitima occupazione.

Va invece rigettata la domanda risarcitoria genericamente formulata dal *Parte\_2*. Al riguardo va considerato che alla liquidazione del danno il giudice può procedere anche in via equitativa, in forza del potere conferitogli dagli artt. 1226 e 2056 c.c., restando, peraltro, la cosiddetta equità giudiziale correttiva ed integrativa subordinata alla condizione che risulti obiettivamente impossibile o particolarmente difficile per la parte interessata provare il danno nel suo preciso ammontare e, a un tempo, non comprendendo tale potere giudiziale anche l'accertamento del pregiudizio della cui liquidazione si tratta, presupponendo la liquidazione equitativa già assolto l'onere della parte di dimostrare sia la sussistenza sia l'entità materiale del danno subito, onere in questo caso non adeguatamente assolto.

La parziale soccombenza del *Parte\_2* giustifica la compensazione per un terzo delle spese di lite, che invece per la restante parte vanno poste a carico del convenuto e sono liquidate come in dispositivo in base ai valori medi di cui al d.m. 147/22 (valore indeterminabile – complessità bassa).

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

accoglie la domanda per quanto di ragione e, per l'effetto, condanna il convenuto, quale conduttore del locale commerciale sotto l'insegna Bar Etylium sito al piano terra dell'edificio condominiale di [...] *Parte\_1* in *Parte\_1*, a rimuovere gli arredi (tavolini, divani, sgabelli) posizionati nel porticato condominiale, in modo da lasciare detto spazio comune vuoto di cose e così consentire il comodo passaggio pedonale dei condomini verso i box e le abitazioni ivi ubicate;

condanna il convenuto a rimborsare alla controparte i due terzi delle spese di lite, che, in detta ridotta misura, si liquidano in € 90,00 per spese ed € 5000,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali, compensando tra le parti il restante terzo.

Foggia, 10.10.2024

Il Giudice  
dott. Giuseppe Sciscioli