



**TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO**

**SEZIONE SECONDA CIVILE**

**VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 14889/2024**

All'udienza del 23 giugno 2025, innanzi al dott. Santo Sutera, sono comparsi l'Avv. G. scelta in sostituzione dell'Avv. A. A. Leone per parte attrice e l'Avv. M. Sanfilippo per parte convenuta.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da note depositate alle quali si riportano e chiedono che la causa venga decisa.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Santo Sutera



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Santo Sutera, alle ore 15.45 ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **14889/2024** promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *P.IVA\_1*), con il patrocinio dell'avv. LEONE ALESSIA ANTONIETTA;

ATTRICE

contro

*CP\_1* C.F. *P.IVA\_2*), con il patrocinio dell'avv. SANFILIPPO MAURO.

CONVENUTA

**OGGETTO: Comunione e Condominio**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come dal verbale d'udienza odierna.

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

Con atto di citazione regolarmente notificato, il *Parte\_2*, ha citato in giudizio la *CP\_1* formulando le seguenti domande: "1) *Accertare e dichiarare l'insussistenza in capo alla CP\_1 della titolarità di qualsivoglia diritto sulle facciate di proprietà del condominio di Parte\_1 in Pt\_2*; 2) *Accertare e dichiarare che la CP\_1 [...] ha illegittimamente installato i cartelloni pubblicitari sulle facciate del Parte\_3 [...] in Pt\_2*; 3) *Condannare la CP\_1 alla immediata rimozione dei quattro cartelloni pubblicitari affissi sulle facciate del Parte\_3 in Pt\_2*; 4) *Condannare la CP\_1 al risarcimento del danno per la somma quantificata dalla Consulenza Tecnica d'ufficio o che Codesto Tribunale riterrà di giustizia per le ragioni esposte in parte motiva*; 5) *Condannare in ogni caso parte avversa al pagamento delle spese, competenze, oltre accessori del presente giudizio*".

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 20 gennaio 2025, si è costituita la *CP\_1* [...] contestando le deduzioni di controparte ed opponendosi alle domande da questi formulate, e ha formulato le seguenti conclusioni: "***In via incidentale e preliminare: Dire e dichiarare che la CP\_2 ha usucapito il diritto reale di uso sulle porzioni di muro condominiale del Parte\_3 Parte\_4 occupate dai propri 4 cartelli pubblicitari posti sul prospetto condominiale e segnatamente: 2 sul prospetto di Parte\_3; 1 sul prospetto di via Caltanissetta ed 1 sul prospetto di via La Farina; In via gradata: Dire e dichiarare inammissibile la domanda di risarcimento del danno avanzata dal Parte\_3 stante l'indeterminatezza della stessa. In via***

**ulteriormente gradata:** Dire e dichiarare che il **Parte\_3** ha diritto all'ottenimento del risarcimento del danno maturato dalla proposizione della domanda che ha introdotto il presente giudizio; **In via ancor più gradata:** Dire e dichiarare prescritto il diritto al risarcimento del danno subito dal **Parte\_3** e maturato fino all'ottobre 2019 o comunque maturato in epoca antecedente al quinquennio (decorrente a ritroso) dall'eventuale diverso dies a quo statuito dal Tribunale”.

All'esito dell'istruzione della causa, sulla scorta della documentazione versata in atti, si ritiene che le domande formulate da parte attrice siano fondate e vadano, pertanto accolte limitatamente al diritto alla rimozione dei cartelli pubblicitari posti sulla facciata condominiale.

Di contro, si ritiene le domande ed eccezioni sollevate da parte convenuta siano infondate e vadano pertanto rigettate.

Preliminarmente, va esaminata l'eccezione di usucapione della porzione della facciata condominiale ove sono apposti i cartelli pubblicitari della società convenuta, come da questi formulata in comparsa di costituzione e risposta.

Sul punto, richiamando i principi dettati dalla Corte di Cassazione, si rileva che è possibile l'usucapione di un bene condominiale al ricorrere di determinati presupposti, ovvero il possesso per oltre venti anni della porzione del bene condominiale, che ciò sia evidente a tutti gli altri condomini e che a, questi ultimi sia, contemporaneamente impedito l'utilizzo del medesimo bene (Cass. SS.UU. 28972/2020).

Quindi, se di norma, affinché si verifichi l'usucapione è sufficiente un comportamento posto alla luce del sole, anche in malafede, tale da evidenziare l'esercizio di un potere attribuito dalla legge solo al proprietario e non ad altri, nel caso dell'usucapione di un bene condominiale, l'interessato deve invece dimostrare che gli altri comproprietari sono impossibilitati ad avere rapporti concreti con il bene in contestazione.

Inoltre, con la detta sentenza è stata dichiarata l'inesistenza del “diritto reale di uso esclusivo di cosa comune” affermando che siffatto diritto reale di uso esclusivo su una porzione comune costituirebbe una figura di diritto reale non contemplata dalla normativa e svuoterebbe il contenuto essenziale del diritto di comproprietà degli altri condòmini, ledendo così due principi: l'uso paritetico del bene condominiale e il numero chiuso dei diritti reali e della loro tipicità

Nella fattispecie in esame, la società convenuta, se da un lato ha dedotto di avere esercitato il diritto d'uso su una porzione della facciata condominiale per un periodo superiore al ventennio prescritto ai fini dell'usucapione, dall'altro ha affermato che tale minima occupazione non ha impedito l'utilizzo agli altri condomini della residua parte comune.

Ne consegue che dalla lettura delle norme in tema di usucapione, alla luce delle interpretazioni rese dalla Corte di Cassazione, nel caso in esame non possa configurarsi l'eccepito acquisto per usucapione del diritto di uso esclusivo sulla porzione della facciata condominiale.

Pertanto, la società convenuta dovrà provvedere alla rimozione immediata dei manufatti installati sulla facciata in oggetto.

Infine, va rigettata l'ulteriore domanda risarcitoria formulata da parte attrice, perché non corredata da idonea attività probatoria.

In particolare, il danno di cui ha chiesto il ristoro parte attrice, trattandosi di occupazione senza titolo di una porzione di un bene condominiale, poteva essere liquidato sulla scorta del valore locativo del detto bene.

Sul punto, però, l'onere probatorio relativo alla detta quantificazione incombeva sulla parte richiedente, non potendo la stessa limitarsi alla richiesta di una consulenza tecnica di ufficio che, in assenza di

elementi anche solo indiziari, deve essere considerata del tutto esplorativa.

Né può sopperire la richiesta di liquidazione in via equitativa del danno, così come formulata nelle note conclusive e in subordine da *Pt\_5* attrice, atteso che tale modalità di liquidazione può avvenire solo ove il suo ammontare non sia dimostrabile.

Sul punto si richiamano i principi dettati dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con il provvedimento n.33645/2022.

Per le motivazioni sopra rappresentate, si ritiene accertato che la società convenuta occupa senza alcun valido titolo una porzione della facciata del Condominio attore, con la conseguente sua condanna all'immediata rimozione di tutti i manufatti ivi installati, mentre va rigettata l'ulteriore domanda di risarcimento del danno come formulata da parte attrice.

In ordine alle spese, per il principio della soccombenza, parte convenuta deve rifondere il *Parte\_3* attore nella misura liquidata in dispositivo, applicando i valori medi dei parametri dettati dal D.M. 147/2022, tenuto conto del valore della controversia, considerato l'oggetto e l'istruttoria espletata.

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

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

1. Accerta e dichiara che la *CP\_1* occupa senza valido titolo parte della facciata del condominio di *Parte\_2*, *Pt\_2*, con pannelli pubblicitari, e per l'effetto, la condanna all'immediata rimozione;
2. Rigetta l'eccezione di usucapione della porzione della facciata del *Parte\_3* di *[...]* *Parte\_2*, *Pt\_2* ;
3. Rigetta la domanda di risarcimento danni formulata dal *Parte\_3* attore nei confronti della società convenuta;
4. Condanna la società convenuta, *CP\_1* alla refusione in favore dell'attore, *[...]* *Parte\_2*, delle spese processuali che si liquidano in 7.616,00 per compensi professionali, € 585,00 per spese documentate, oltre al 15% per spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così è deciso in Palermo, i 23 giugno 2025.

Il Giudice  
dott. Santo Sutera