



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Prato ,
in persona del Giudice. dott. Francesca Vanni,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. **R.G. 185/2023**

promossa da:

Parte 1 (c.f. C.F. 1 , rappresentata e difesa dall' Avv. del Foro di Pistoia, presso la quale è altresì elettivamente domiciliata, giusta procura speciale allegata all'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

Controparte 1 **a Montemurlo (PO)** (c.f. P.IVA 1)
in persona dell'Amministratore pro-tempore rappresentato e difeso dagli
Avv.ti e del Foro di Prato, presso i quali è
altresì elettivamente domiciliato giusta procura in calce alla comparsa di
costituzione.

CONVENUTO

OGGETTO: impugnazione delibera condominiale

PRIMA UDIENZA: 30/5/2023

UDIENZA DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI : 17/3/2025 (art. 127 ter
c.p.c) -trattenuto in decisione in data 16/4/2026

Conclusioni delle parti:

Per l'attrice: come da note scritte ex art. 127 ter c.p.c. del 17/3/2026¹

Per il convenuto: come da note scritte ex art. 127 ter c.p.c. del 16/3/2026²

¹ "conclude come da atto introduttivo del giudizio e successiva memoria istruttoria ex art.183,co.6 n.1 e quindi chiede di accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 16 dicembre 2022 adottata dal Controparte 1 ordinare la rimozione e/o diversa allocazione delle due piante che attualmente intralciano e rendono più gravoso l'accesso alle scale condominiali; condannare il convenuto CP 1 al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge."

² " così conclude: 1. Respingere l'istanza di sospensione dell'efficacia della delibera assembleare, richiesta in sede preliminare; 2. nel merito, dichiarare pienamente valida ed efficace la delibera assembleare del 16 dicembre 2022 impugnata; In sede istruttoria si conclude per l'ammissione di prova per testi sui seguenti capitoli: 1) DCV che le piante situate nell'ingresso dell'edificio condominiale di Controparte 1 , di cui Le vengono mostrate le foto, si trovano nell'androne condominiale ed in tale posizione da data precedente alla divisione dell'immobile o comunque precedentemente al 2019; 2) DCV che le piante in questione sono di proprietà condominiale. A testi: i Sig.ri Testimone 1 residente in Montemurlo, Via e Testimone 2 , residente in Pistoia, Via . Contesta integralmente le conclusioni, anche eventualmente quelle in sede istruttoria della controparte, chiedendone il rigetto."

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 16/1/2023 l'attrice impugnava la delibera dell'assemblea del condominio stabile di Controparte_1 a Montemurlo assunta in data 16/12/2022, nella parte in cui, sul punto 1) all'Ordine del giorno (*Determinazioni in merito al posizionamento delle piante in vaso site nell'androne del vano scale condominiale*) è stato deliberato (con 2 voti favorevoli rappresentanti 514,14/1000 e 1 contrario rappresentante 485,86/1000) “*di riposizionare n.2 piante in vaso a distanza regolamentare tra il portone di ingresso e il primo gradino della rampa di scale e più precisamente sulla destra entrando nell'androne condominiale, come posizionate in precedenza per anni*”.

A fondamento dell'impugnazione, l'attrice esponeva che:

- era sorto un contrasto tra i condomini in ordine alla collocazione, all'interno del vano di ingresso, di due ingombranti piante in vaso costituenti, a suo dire, intralcio all'ingresso nel condominio e che, pertanto, avrebbero dovuto essere posizionate in modo da consentire l'agevole transito da e per le scale o tolte del tutto;
- l'attrice aveva chiesto ai condomini di spostare le piante in un diverso punto dell'androne per eliminare l'intralcio all'accesso alle scale, ma stante il rifiuto opposto dagli stessi, aveva provveduto personalmente ad allontanare le piante dalla base delle scale;
- a seguito di ciò, gli altri condomini avevano fatto convocare un'apposita assemblea ed ivi deliberato di mantenere le piante proprio nella posizione contestata dall'attrice, quella, cioè, che a suo dire arreca intralcio;
- la delibera, in ogni caso, deve ritenersi illegittima in quanto, il suo contenuto è contrario alle norme che regolano il condominio e, in particolare, all'art. 1102 c.c. secondo cui ‘*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*’;
- risultano, altresì, violati alcuni doveri dell'amministratore e, in particolare quelli sanciti dall'art. 1130 c.c. primo comma nn. 2) e 4), in quanto quest'ultimo, a cui compete ‘*di disciplinare l'uso delle cose comuni la fruizione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior*

godimento a ciascuno dei condomini e che deve 'compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio', di fronte alla evidente occupazione di aree comuni tramite piante che intralciano il passaggio, semplicemente avrebbe dovuto ordinarne la rimozione o la collocazione in posizione tale da non arrecare intralcio.

Così ricostruito l'antefatto, l'attrice eccepiva i seguenti vizi della delibera assembleare:

VIOLAZIONE DEGLI ARTICOLI 1102 C.C. E 1130 N.2) E 4) C.C.

Si costituiva in giudizio il **CP_1**, opponendosi *-in primis-* alla sospensione della delibera e contestando la tesi attorea evidenziando che:

-il ricorso alla volontà assembleare è stato determinato dal comportamento del **CP_1** **Pt_1** che ha, più volte, spostato le piante nelle più varie collocazioni dell'androne condominiale, finendo per collocarle in maniera tale da intralciare seriamente l'accesso all'appartamento del piano terreno, di proprietà della sig.ra **Tes_2** ;

- la maggioranza, del tutto legittimamente, si è espressa deliberando che le piante fossero ricollocate nella posizione in cui sono sempre state e risultante dalla documentazione fotografica risalente al 2020, ovvero fin da prima dell'ingresso in condominio della sig.ra **Pt_1**

-le piante in questione non sono di proprietà esclusiva di alcuni condomini condomini, ma sono beni condominiali, e pertanto il riferimento all'art. 1120 c.c. risulta fuori luogo;

- l'azione giudiziaria promossa dall'attrice ha natura vessatoria, pretestuosa ed emulativa (presumibilmente legata ad una precedente controversia relativa alla violazione del decoro architettonico commessa dall'attrice), così che si giustifica la domanda di risarcimento in del danno in via equitativa ed ex art. 96 c.p.c.;

-l'azione giudiziaria avrebbe dovuto essere preceduta da mediazione obbligatoria, che è stata avviata, invece, dall'attrice contestualmente alla notifica della citazione.

Concludeva quindi per il rigetto della domanda e, per la condanna, richiesta in via riconvenzionale, al risarcimento dei danni anche ex art. 96 c.p.c.

L'istruttoria si svolgeva mediante le sole produzioni documentali e CTU volta alla *'a descrivere l'androne condominiale per cui è causa e le piante ornamentali ivi allocate, precisandone le dimensioni e l'ingombro ed indicando quale sia il posizionamento delle stesse che assicuri il miglior godimento dell'androne da parte di tutti i condomini, nonché tentando la conciliazione della lite'*.

La causa veniva quindi trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe con assegnazioni di termini ex art. 190 c.p.c.

Le parti depositavano comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione della delibera condominiale verte, in buona sostanza, sull'asserito mancato godimento paritario dell'androne condominiale causato dal posizionamento di due piante ornamentali in prossimità della rampa di scale che conduce ai piani superiori.

Il Giudice, in proposito, osserva.

L'androne *de quo* costituisce una parte comune dell'edificio e, pertanto, nel rispetto della regola generale sancita dall'art. 1102 c.c., ciascun condomino ha diritto di servirsene purché non impedisca agli altri di farne parimenti uso. Come correttamente evidenziato dal CTU, tale principio *'implica il mantenimento di uno spazio di transito adeguato e sicuro per tutti i condomini. La destinazione tipica di un androne è, infatti, quella di consentire il transito e l'accesso alle diverse unità immobiliari e ai servizi comuni (scale, cantine, ecc.)'*. E' necessario, quindi, che le piante ornamentali debbano essere collocate in modo tale da non arrecare intralcio al transito delle persone e che tutti i condomini godano della stessa ampiezza di passaggio.

Il CTU, svolte le misurazioni del caso, ha accertato che, *'nella loro attuale collocazione, i vasi ornamentali presenti nell'androne (...) costituiscono un ostacolo permanente e riducono la larghezza utile di passaggio in un punto critico. Tale ingombro determina una violazione dei principi di pieno e paritario godimento della cosa comune (Art. 1102 c.c.) e non garantisce il rispetto degli standard di sicurezza e accessibilità, in quanto la larghezza libera residua risulta inferiore alla soglia di 1,00 metro, creando un potenziale impedimento al transito di persone con mobilità ridotta o di mezzi di trasporto ausiliari'* ed ha altresì chiarito che *'la criticità riscontrata è risolvibile mediante il*

riposizionamento dei vasi ornamentali in un punto differente dell'androne. La soluzione tecnica idonea, che garantisce il pieno godimento delle aree comuni da parte di tutti i condomini e il rispetto dei requisiti di accessibilità e sicurezza, è rappresentata graficamente negli Allegate E e E/1 della Relazione'.

Il giudice reputa, oltre che complete e coerenti, assolutamente condivisibili, le considerazioni svolte dal CTU e, soprattutto, le conclusioni a cui è giunto.

E ciò anche laddove si volessero accogliere le osservazioni di parte convenuta in ordine alla inapplicabilità al caso di specie, *ratione temporis*, della normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (D.M. 14 giugno 1989, n. 236), adottata dal CTU *'come criterio tecnico di buona prassi per definire uno "spazio di rispetto" necessario a garantire un transito agevole a tutti gli utenti, incluse persone con ridotta capacità motoria'*. Infatti è sufficiente e risolutivo il criterio che garantisce il godimento paritario, previsto per legge, semplicemente lasciando uguali distanze dai rispettivi accessi, come graficamente esplicitato negli Allegati E e E1 alla Relazione del CTU.

Privo di pregio, infine, si reputa il richiamo, da parte del CP_1, ad un preteso diritto a mantenere le piante dove stavano (precedentemente all'acquisto dell'appartamento da parte dell'attrice), spettantegli, a suo dire, per il fatto che le piante siano state a lungo in quella posizione-.

In conclusione la collocazione nell'androne delle piante ornamentali non può che avvenire entro le aree delimitate dal CTU, nel rispetto della regola del godimento paritario dei beni comuni.

La domanda merita, quindi, accoglimento e la delibera, in quanto la sua attuazione viola le norme che regolano l'uso della cosa comune e quindi è contraria alla legge, deve essere annullata.

Quanto, infine, alla domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta nella comparsa di costituzione, è da intendersi rinunciata in quanto non riproposta in sede di precisazione delle conclusioni.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

Le spese di CTU sono poste definitivamente ed interamente a carico della parte soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni diversa domanda o eccezione disattesa o assorbita,

per le ragioni di cui in parte motiva,

-annulla la delibera del *Parte_2* **a Montemurlo (PO) assunta in data 16/12/2023, nella parte in cui dispone di**
‘riposizionare le n. 2 piante in vaso a distanza regolamentare tra il portone di ingresso e il primo gradino della rampa scale e più precisamente sulla destra entrando nell'androne condominiale, come posizionato in precedenza per anni’;

-condanna il *CP_1* **convenuto, a rimborsare all’attrice le spese del presente giudizio che liquida, sulla base dei parametri (minimi per tutte le fasi) di cui all’art. 4 del D.M.55/2014 e successivi aggiornamenti ed allegate tabelle, applicato lo scaglione valore della causa (indeterminabile complessità bassa), in complessivi € 3.809,00, oltre rimborsi forfettari al 15%, € 545,00 per spese vive (contributo unificato e marca iscrizione), nonché spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrenze, oltre oneri di legge;**

-pone le spese della CTU, liquidate in complessivi € 1.321,20 oltre oneri di legge, definitivamente a carico del *CP_1* **convenuto soccombente.**

Così deciso.

Prato, 4/8/2026

IL GIUDICE
dott. Francesca Vanni
(*Giudice Onorario*)