



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Bruno Perla
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **579/2023** promossa da:

Controparte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. *[redacted]*
[redacted] e dell'avv. *[redacted]* (*C.F._2* P.ZZA *[redacted]*
40100 BOLOGNA; elettivamente domiciliato in *[redacted]* 40125 BOLOGNA presso
il difensore avv. *[redacted]*

Parte_1 (C.F. *C.F._3*, con il patrocinio dell'avv. *[redacted]* e
dell'avv. *[redacted]* (*C.F._2* P.ZZA *[redacted]* 40125
BOLOGNA; elettivamente domiciliato in P.ZZA *[redacted]* 40125 BOLOGNA presso il
difensore avv. *[redacted]*

ATTORI

contro

Controparte_2 (C.F. *C.F._4*), con il patrocinio
dell'avv. *[redacted]* elettivamente domiciliato in VIA *[redacted]* 40013 CASTEL
MAGGIORE presso il difensore avv. *[redacted]*

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione del 18.1.2023 gli odierni attori *CP_1* e *Pt_1* convenivano in giudizio l' *Controparte_2* domandando la demolizione di un totem pubblicitario installato dalla predetta *CP_2* tramite infissione dello stesso sul terreno dell'area cortiliva comune dello stabile sito in via *[redacted]*, fraz. Funo di Argelato (BO), domandando ordine di rimessione in pristino dello stato dei luoghi esistente a cure e spese esclusive a carico della convenuta.

Il totem, in particolare, è collocato in prossimità del confine nord del lotto, in corrispondenza del confinante terreno della catena Eurodespar e si compone da un basamento in cemento armato (di circa

1,20 m x 0,50 m ed altezza 0,90 m), con sovrastante struttura di sostegno per pannello pubblicitario (dell'altezza di circa 3,40 m), così per un'altezza complessiva di circa 4,30 m.

Riferivano di essere proprietari di due unità immobiliari facenti parte di un corpo unico frazionato (come da rogiti di acquisto prodotti sub doc. 2) affacciati su un'area cortiliva in proprietà adibita a parcheggio e a transito di autoveicoli per l'accesso alle abitazioni ed al capannone industriale posto in fondo al cortile e sulla quale si affacciano altresì gli uffici dell' CP_2.

Come da corrispondenza intercorsa tra le parti (doc. 5), gli attori venivano a conoscenza dell'intenzione della convenuta di ultimare la cartellonistica pubblicitaria di cui alla lite odierna, attività alla quale non avevano prestato il proprio consenso di condòmini.

Si informavano, quindi, sulla vicenda anche tramite istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Argelato (doc. 8) apprendendo che l'IMMOBILIARE presentava istanza di autorizzazione alla posa qualificandosi come unico proprietario dell'area.

In seguito a reciproco scambio di corrispondenza tra le parti era esperito anche, senza successo, tentativo di mediazione presso apposito Organismo (doc. 13, verbale di mancato accordo del 27.7.2022).

Lamentavano, in particolare, gli attori che l'installazione del cartellone *de quo* avrebbe costituito un'ipotesi di innovazione non consentita sul bene comune tra le parti, in violazione del disposto codicistico che imporrebbe a ciascun comproprietario di fare della cosa comune un uso che non ne alteri la funzione, né impedisca agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il proprio diritto.

La posa del totem, secondo gli attori, avrebbe alterato la sostanza e mutato l'originaria destinazione d'uso dell'area cortiliva, impedendone la normale destinazione a spazio volto a fornire di aria e luce gli immobili circostanti oltre che di consentire la manovra degli automezzi in fase di parcheggio.

Ancora, le dimensioni del totem avrebbero recato altresì pregiudizio e nocumento alle proprietà degli attori, per la perdita di valore e pregio delle rispettive proprietà individuali, site al primo piano dell'immobile, nonché per la preclusione alle relative vedute ulteriormente pregiudicate dalla luminosità dell'insegna nelle ore notturne.

Riferivano, infine, che nei rogiti di acquisto della palazzina – originariamente in proprietà unica e successivamente frazionata e rivenduta agli attuali proprietari – era in effetti previsto il diritto *“di installare sul coperto e sulle pareti del piano terra del fabbricato....nonché sulla recinzione stradale di Via F.lli Rosselli e Via Galliera, insegne luminose e non, per attività commerciali e simili”*, menzione da cui *ex adverso* discenderebbe l'impossibilità di una posa secondo forme differenti.

Con comparsa del 19.5.2023 si costituiva l' Controparte_2 domandando il rigetto delle pretese attoree asserendo che l'insegna era posata su una porzione di area cortiliva mai in utilizzo per il transito dei veicoli, in quanto in precedenza interessata da un “punto morto” destinato allo spazio di apertura del cancello della proprietà, un tempo esistente ed oggi rimosso (doc. 2 e 10 convenuto).

Il totem era posto in modo da non recare pregiudizi al passaggio attraverso l'area comune, tanto che era posto praticamente in aderenza alla recinzione, sulla quale non sarebbe stato possibile erigerlo (come espressamente riconosciuto dai menzionati diritti di rogito) in quanto la sopravvenuta normativa faceva divieto di posa di insegne luminose direttamente sulle recinzioni per ragioni di stabilità del basamento (docc. 16 e 17 convenuto). L'insegna così realizzata era quindi regolare anche sotto il profilo amministrativo.

Rappresentava di aver disposto del bene comune in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 1102 c.c., sostanziosamente la facoltà di godimento del comproprietario anche nell'apportare modifiche al bene, a patto di non alterarne la destinazione e di non impedire ai condòmini di farne parimenti uso secondo i propri diritti.

Riferiva che la palazzina di cui al civico n. 13 di via [redacted] è inserita in un contestato commerciale, in una zona di grande distribuzione nella quale abbondano insegne anche di notevoli dimensioni. Lo stabile stesso era ricavato in un precedente impianto industriale e, all'atto dell'acquisto dei propri immobili, gli attori erano consapevoli dell'eventualità che in un simile contesto si procedesse alla posa di insegne nell'ambito della proprietà comune, eventualità peraltro confermata dagli stessi diritti di rogito i quali facoltizzano un diritto di posa in deroga ai limiti di cui all'art. 1102 c.c., senza tuttavia escludere la possibilità posa in forme differenti da quelle individuate purché rispettose degli indicati limiti di legge.

Nessun danno sarebbe derivato agli attori dalla posa dell'insegna, in quanto non si è verificata la lamentata ostruzione delle vedute, né l'insegna riduce in alcun modo il passaggio pedonale o carrabile, ovvero gli spazi di manovra (docc. 11, 12, 13 e 14 convenuto), rimanendo comunque sfordite di prova le allegate doglianze attoree.

All'udienza del 26.2.2024 erano escussi i testi *Tes_1*, *Tes_2* e *Pt_1* mentre con successiva ordinanza dell'8.5.2024 era disposta CTU per accertamento dello stato dei luoghi oggetto di causa e la verifica dell'eventuale alterazione cagionata dal manufatto alla normale destinazione dell'area cortiliva (fornire aria e luce agli immobili circostanti), nonché dell'eventuale impedimento alla manovra degli automezzi.

In data 29.11.2024 il CTU *Per_1* depositava l'elaborato richiesto ed all'udienza del 17.4.2025 la causa era trattenuta in decisione.

★ ★ ★

1. Come da atti di compravendita immobiliare allegati ai documenti di causa, attori e convenuto dell'odierno giudizio dispongono in comproprietà per quota millesimale dell'area cortiliva al mappale [redacted] sub. 2 della sezione [redacted] foglio [redacted] del N.C.E.U. del Comune di Argelato (BO), corrispondente al cortile dell'immobile di via [redacted] n. 13, sul quale insistono servitù di passaggio pedonale, carrabile e per condutture (pp. 2 ss. doc. 2 attori).

Si tratta, in sostanza, di una parte comune dell'edificio condominiale ex art. 1117 c.c. rispetto alla quale, al di fuori delle specifiche ipotesi regolate dagli artt. 1117 *ter* ss. c.c., trova applicazione, trattandosi di bene in contitolarità di più soggetti distinti nonché in virtù del rinvio generalizzato ex art. 1139 c.c., l'ordinaria disciplina in tema di comunione di diritti reali di cui al Titolo VII del Libro terzo del Codice.

1.1 In mancanza di una disciplina specifica sul godimento e sull'uso delle parti comuni del condominio, in particolare, per le facoltà di godimento ordinario dei condòmini deve farsi riferimento al disposto dell'art. 1102 c.c., secondo il quale *“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”*. La facoltà di normale utilizzo del bene comune da parte del comunista (o condòmino) è sufficientemente ampia da permettere a questi di *“apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa”*, purché sempre nell'ambito dei menzionati limiti di cui alla prima parte della disposizione.

In altre parole, in ossequio ad un principio di massima utilizzabilità della cosa comune, il condòmino può anche modificare questa, purché ne rispetti la destinazione e non impedisca il pari diritto d'uso degli altri comproprietari.

1.2 Secondo l'opinione prevalente, peraltro, le modificazioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1102 c.c. sono quelle che servono per il migliore godimento di essa da parte del comunista che le ha autonomamente apportate, distinguendosi così tali interventi dalle innovazioni di cui agli artt. 1106 co. 1 e 1108 co. 1 c.c., volte al miglior godimento da parte di tutti i comproprietari e per questo necessitanti del consenso della maggioranza dei comunisti, nonché dalle innovazioni in ambito condominiale, disciplinate dagli artt. 1120 ss. c.c.

2. Posto, peraltro, che per innovazioni in ambito condominiale deve aversi riguardo alle modifiche materiali alteranti l'entità sostanziale o la destinazione originaria della parte comune, mentre le modificazioni di cui all'art. 1102 c.c. trovano inquadramento nelle facoltà del condòmino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa (v. *ex multis* Cass. civ. n. 18052 del 2012 e n. 12654 del 2006), risulta palese come l'intervento in contestazione nell'odierno giudizio – la posa di un totem insegna mediante realizzazione di un basamento in cemento su una frazione limitata del cortile comune – rientri nella seconda tra le due fattispecie (modificazione nell'ambito del godimento proprietario ex 1102 c.c.).

2.1 È, peraltro, principio pacifico in materia di comproprietà e di utilizzo ai sensi dell'art. 1102 c.c. quello secondo cui la nozione di uso e godimento comprendono qualsiasi facoltà del partecipante di compiere atti materiali sulla cosa comune, sia che tali atti gli procurino un'utilità immediata senza produrre cose nuove o utilità nuove o maggiori (ad es. passeggiare nel giardino, transitare nel cortile, viaggiare con l'autoveicolo) sia che servano come mezzo per produrre cose nuove (quali frutti naturali, merci prodotte con il macchinario comune, trasformazioni del bene che migliorano il godimento della cosa ecc.).

Del resto, è proprio sull'assunto che il regime di contitolarità reale sul bene non debba tradursi in una eccessiva compressione delle facoltà proprietarie che il legislatore ha evitato qualsiasi elencazione delle facoltà di godimento del comproprietario, attribuendo al partecipante il potere di servirsi della cosa comune in tutti i modi che non siano vietati, al pari di quanto avverrebbe per il bene fosse in titolarità individuale e con il solo limite della salvaguardia delle facoltà degli altri proprietari.

2.2 Conseguenza di un simile assetto è l'assenza di un principio di *par condicio* che obblighi i comproprietari ad un uso identico del bene, alla luce di come le posizioni dei singoli compartecipi siano tra loro naturalmente differenziate e possano perciò trovare beneficio da un utilizzo diversificato del bene in comproprietà.

La nozione di pari uso della cosa comune che ogni compartecipe deve consentire agli altri in ossequio all'art. 1102 c.c. non va, pertanto, intesa nel senso di un identico impiego del bene, né tantomeno di un utilizzo contemporaneo di questo, dovendosi piuttosto verificare se un utilizzo diverso ovvero più intenso da parte di un condòmino venga ad alterare il rapporto di equilibrio fra i partecipanti al condominio tenuto conto delle potenzialità di utilizzo in relazione ai diritti di ciascuno e sempre purché l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo comproprietario dall'uso del bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene (v. Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 06/05/2021, n. 11870, *“La nozione di pari uso della cosa comune, di cui all'art. 1102 c.c., sebbene non debba intendersi nel senso di uso identico e contemporaneo, implica pur sempre che la destinazione della cosa resti compatibile con i diritti degli altri partecipanti”*; prec. conformi Cass. civ., Sez. II, 30/05/2003, n. 8808 che conferma come oggetto della verifica ex art. 1102 c.c. la “[compatibilità] con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione”; v. anche Cass. civ. n. 5666/2000, secondo cui *“La cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., può essere utilizzata dal condòmino anche in modo particolare e diverso rispetto alla sua normale destinazione se ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti di costoro”*).

Ne consegue in altre parole che, laddove sia prevedibile che gli altri compartecipi non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa da parte di un condomino deve ritenersi legittima, atteso che – in una materia nella quale è consentita la massima espansione dell’uso – il limite al godimento di un condomino si riscontra negli interessi degli altri e che costituiscono impedimento alla modifica soltanto se sia ragionevole prevedere che altri comproprietari vogliano accrescere il pari uso cui hanno diritto, dovendosi quindi ritenere, a ragion veduta, che anche l’installazione di un’insegna a scopo pubblicitario costituisca una fra le possibili modalità di godimento e sfruttamento della proprietà di un suolo.

2.3 Allora, la posa dell’insegna pubblicitaria *de quo* rappresenta un intervento realizzabile in libertà dal singolo comproprietario, conseguendone che l’CP_2 era in astratto legittimata alla realizzazione di tale opera, anche in assenza del consenso degli odierni attori ed addirittura contro la volontà degli stessi, dovendosi avere solamente riguardo a che la realizzazione del totem sia avvenuta nel rispetto dei limiti di legge, ossia non abbia alterato o impedito l’uso del cortile agli altri condòmini, anche nella prospettiva di un più intenso utilizzo futuro che essi intendessero farne.

3. Nel caso in esame, tuttavia, non è stata data dagli attori dimostrazione alcuna di tali circostanze ostative, né è stato allegato un eventuale uso prospettico degli spazi, incompatibile con la presenza del totem, che gli attori intendessero fare, così come non è stato provato che il totem abbia recato pregiudizio alle rispettive proprietà individuali.

3.1 Le stesse risultanze della consulenza tecnica d’ufficio, anzi, hanno escluso simili evenienze lesive in danno agli attori.

Interrogato se la realizzazione del totem “*alteri la normale destinazione dell’area cortiliva comune di fornire aria e luce agli immobili circostanti e se impedisca e/o ostacoli la manovra degli automezzi sia per il parcheggio nelle aree riservate, sia per l’accesso alle porzioni immobiliari adibite a magazzini con affaccio sul cortile*”, infatti, il CTU ha concluso che “*il manufatto per ubicazione e dimensioni, non crea limitazione all’areazione e illuminazione delle unità di proprietà attrice*” (pp. 13 ss. CTU del 29.11.2024).

Per quanto relativo alla proprietà mappale sub. 19 (appartamento) di CP_1 infatti, le tre finestre poste sul prospetto sud, non risultano prospicienti il manufatto ed hanno la quota dei bancali posta a circa 4,70 mt. dal piano del piazzale, pertanto superiore di circa 30 cm rispetto l’apice del totem stesso, il quale peraltro si distanzia orizzontalmente da ciascuna di esse di oltre 14 metri.

Il manufatto, inoltre, dista rispettivamente 10,20 mt. dalla porzione di cortile in proprietà esclusiva di CP_1 mappale sub. 7) ed oltre 40 mt. dall’autorimessa del medesimo (mappale 322 sub. 24).

Con riferimento all’appartamento di proprietà di Pt_1 (mappale sub. 38), le due finestre poste sul prospetto sud, non risultano prospicienti il manufatto ed hanno la quota dei bancali posta a circa 4,70 mt dal piano del piazzale, pertanto superiore di circa 30 cm rispetto l’apice del totem.

Quest’ultimo, ancora, dista orizzontalmente oltre 25 metri dalle predette finestre, nonché oltre 40 mt. dall’autorimessa dello stesso Pt_1 mappale sub. 23).

3.2 Quanto alla verifica se il totem “*impedisca e/o ostacoli la manovra degli automezzi sia per il parcheggio nelle aree riservate, sia per l’accesso alle porzioni immobiliari adibite a magazzini con affaccio sul cortile*”, l’indagine peritale ha permesso di appurare come il manufatto, tanto per ubicazione quanto per dimensioni, non crei ostacolo all’ingresso degli automezzi nella corte comune, né crei intralcio alla manovra per il parcheggio nelle aree esclusive e per l’accesso alle porzioni immobiliari adibite a magazzini con affaccio sul cortile.

3.3 Né, d’altra, parte gli attori hanno mai sviluppato in corso di causa le generiche allegazioni espresse in diffida (doc. 10 attori) circa l’asserita “*perdita di valore e pregio degli immobili antistanti*”,

dovendosi pertanto – anche alla luce delle richiamate risultanze della CTU – escludere anche l'esistenza di tale eventuale profilo ostativo alla posa del manufatto.

4. Per quanto sopra esposto deve, in conclusione disporsi il rigetto della domanda degli attori, con condanna di questi alle spese di lite in ragione della soccombenza completa.

La liquidazione è stata effettuata secondo i seguenti parametri: giudizio di cognizione dinanzi al tribunale, scaglione (valore della causa: da € 1.101 a € 5.200) - complessità media.

P.Q.M.

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

rigetta la domanda degli attori *Controparte_1* e *Parte_1* ;

condanna gli attori al pagamento, in favore dell'IMMOBILIARE, delle spese di lite che liquida in euro 2.552,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali;

pone, definitivamente, a carico degli attori le spese di CTU, liquidate come da separata ordinanza.

Bologna, 1 agosto 2025

Il Giudice
dott. Bruno Perla