



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Brescia

Terza Sezione

Il Giudice Onorario del Tribunale di Brescia, dott. Antonio Cocchia, all'udienza di precisazione delle conclusioni del 20/05/2026, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 7276/2024 R.G. promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), *Parte_2*
(C.F. *C.F._2*) e *Parte_3* (C.F. *C.F._3*)
con il patrocinio dell'avv. RONCAGALLI ARTURO e dell'avv. BERGAMINI
GIADA, con elezione di domicilio presso avv. RONCAGALLI ARTURO,
giusta procura;

ATTORI

contro:

Controparte_1, (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'amministratore
pro tempore, con il patrocinio dell'avv. AZZI ALESSANDRO, con elezione di
domicilio presso e nello studio dell'avv. AZZI ALESSANDRO, giusta procura;

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Per parte attrice sigg.ri *Pt_1* “1) Accertare che la delibera assunta dall’assemblea del *Controparte_1* in data 23/03/2024 relativamente al punto n.3 all’ordine del giorno non è valida in quanto priva della maggioranza prevista dall’art.1136 comma 5 cod.civ. e, di conseguenza, dichiarare la sua nullità o dichiarare il suo annullamento.

2) In via subordinata alla conclusione che precede, accertare che la delibera assunta dall’assemblea del *Controparte_1* in data 23/03/2024 relativamente al punto n.3 all’ordine del giorno non è valida in quanto viola le condizioni previste dall’articolo 1102 c.c. e, di conseguenza, dichiarare la sua nullità o dichiarare il suo annullamento.

3) In via subordinata alle conclusioni che precedono, dichiarare che il bene immobile di proprietà dei signori *Parte_1* *Parte_2* e *Pt_3* [...] catastalmente individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Salò (BS), al fg.33 particella 3835 sub. 30, ha acquistato per usucapione il diritto di passaggio per accedere dal numero 65 di Corso Lungolago Zanardelli e per recedere, attraverso l’androne del *Controparte_2* identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Salò al fg.33 mapp. 3835 sub.35 come bene comune non censibile ai vari subalterni che costituiscono il *Controparte_1* (compreso il sub.30), secondo le seguenti modalità: in modo pacifico, continuo e pubblico, ossia con accesso libero senza la presenza della chiusura di un cancello.

Dichiarare pertanto che la delibera assunta dall’assemblea del *CP_1* [...] in data 23/03/2024 relativamente al punto n.3 all’ordine del giorno non è valida in quanto contraria alla legge e, di conseguenza, dichiarare la sua nullità o dichiarare il suo annullamento”.

4) Condannare il *Controparte_1* nella persona del suo amministratore pro tempore, a pagare ai signori *Parte_1* *Parte_2* e *Parte_3* i costi sostenuti nel procedimento di mediazione, compreso il compenso del legale, nella misura che risulterà accertata in corso di causa.

5) Con vittoria delle spese e del compenso di causa.

Per parte convenuta *Controparte_1* in via pregiudiziale e preliminare, accertarsi e dichiararsi l'improponibilità, in sede giudiziale, di tutte le domande proposte da *Parte_1*, *Parte_2* [...] e *Parte_3* stante la clausola compromissoria per arbitrato irrituale prevista all'art. 41 del regolamento condominiale di natura contrattuale;

in via pregiudiziale e preliminare, dichiararsi il difetto di legittimazione passiva del *Controparte_3* in persona dell'Amministratrice *Parte_4* [...], rispetto alla domanda di accertamento dell'acquisto per usucapione della servitù di passaggio;

in via principale, nel merito, rigettarsi le domande proposte da *Parte_1*, *Parte_2* e *Parte_3* in quanto infondate in fatto e in diritto.

In via istruttoria, ci si riserva di articolare i mezzi di prova e di produrre ulteriori documenti nei termini di cui all'art.171ter c.p.c.

Con espressa riserva di agire in separato giudizio per la più ampia tutela dei diritti dei singoli condomini in ordine all'uso dei beni comuni. Rifuse spese e compensi di lite.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con atto introduttivo ritualmente notificato a mezzo pec in data 11/06/2024, gli odierni attori sigg.ri *Pt_1* hanno impugnato la delibera assembleare del 23/03/2024, assumendone in violazione degli artt. 1102, 1120 e 1136 c.c.

Si costituiva ritualmente in giudizio il CP_1 convenuto, resistendo alle domande avversarie, ribadendo la legittimità della decisione impugnata. Le parti depositavano le memorie ex art. 171 ter c.p.c. e la causa veniva istruita mediante espletamento di idonea CTU per meglio descrivere i luoghi di causa ed esperire soluzioni conciliative. All'esito, ritenuta la causa matura per la decisione, si fissava l'udienza di precisazione delle conclusioni al 20/05/2026, assegnando alle parti i termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, si rileva come l'eccezione pregiudiziale in rito sul difetto di giurisdizione non sia fondata. Il regolamento condominiale non è vincolante nei confronti degli odierni attori poiché non è stato espressamente accettato dagli stessi e nemmeno dai loro danti causa, così come non risulta trascritto. Ne deriva, dunque, la competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria. Peraltro, l'art. 41 del Regolamento Condominiale demanda all'Arbitrato: "Qualsiasi vertenza avesse ad insorgere fra i condomini o fra questi e l'Amministratore" senza menzionare le ipotesi di impugnazione di delibera condominiale, come nella fattispecie.

Nel merito, dunque, la difesa attrice impugna la suddetta delibera con cui l'assemblea condominiale ha deciso la chiusura del cancello, a detrimento dell'attività commerciale sita all'interno del CP_1. Parte attrice qualifica la delibera in contestazione una innovazione ed eccepisce il mancato quorum rafforzato previsto dalla legge. Inoltre, ritiene che la decisione impugnata violi il disposto normativo sia dell'art. 1120 c.c., che dell'art. 1102 c.c. In subordine, chiede di accertare che l'attività commerciale ha acquisito per usucapione il diritto di passaggio dei clienti nel cortile CP_4

La difesa convenuta contesta le pretese avversarie assumendo la legittima disposizione dell'assemblea di regolamentare la chiusura del cancello, senza che ciò costituisca alterazione della destinazione d'uso dello stesso. Inoltre, nega che parte attrice possa vantare alcun diritto in ordine all'apertura del cancello. Orbene, da un primo esame dei documenti prodotti, con particolare riferimento all'atto di compravendita del 13/01/1995 del Notaio *Per_1* con cui il *Controparte_1* *CP_3* ha ceduto al dante causa degli odierni attori la complessiva quota dei locali al piano terra, in cui viene svolta l'attività commerciale in oggetto, non emerge che gli attori possano vantare il diritto a che gli avventori del locale utilizzino l'ingresso condominiale. Il cancello situato al civico n. 65 di via Lungolago Zanardelli non immette nella bussola e la finalità per cui la bussola stessa venne realizzata non sembra quella di collegare la clientela all'attività commerciale. La difesa attrice sostiene che la chiusura del cancello condominiale impedisce il regolare svolgimento dell'attività commerciale e ciò costituirebbe una innovazione, per cui vi sarebbe il difetto del quorum rafforzato. Invero, la delibera contestata non ha deciso una trasformazione del cancello, né ne ha alterato la funzione, la quale è sempre quella di regolare l'accesso ed il transito nel condominio, ma ha solo previsto la chiusura dello stesso, per evitare l'accesso indiscriminato di terzi estranei, regolando, dunque, la modalità di accesso. Come è noto, in tema di condominio negli edifici, la deliberazione dell'assemblea, con cui sia disposta l'apposizione di cancelli all'ingresso dell'area condominiale, al fine di disciplinare il transito pedonale, veicolare ed impedire l'ingresso indiscriminato di estranei, non ha ad oggetto un'innovazione, e non richiede, dunque, l'approvazione dei due terzi del valore dell'edificio, attenendo essa all'uso ed alla regolamentazione della cosa comune, senza per questo alterare la funzione o la destinazione dei beni

condominiali, col fine di sopprimere o limitare la facoltà di godimento dei condomini (Cass., Sez. II, 23/02/2015 n.3509; Cass. 21/02/2013 n. 4340; Corte App. Brescia 10/03/2015 n. 307). In altri termini, regolamentare l'accesso al condominio mediante la chiusura di un cancello rientra nei poteri dell'assemblea dei condomini, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o impedire le facoltà di godimento dei condòmini, non incorrendo, così, né nel divieto stabilito dal disposto normativo dell'art. 1102 c.c., e neppure in quello previsto dall'art. 1120 c.c. per le innovazioni pregiudizievoli delle facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune, né alterandone la funzione o la destinazione (Cass. Sez. II, 16/06/2025 n.16148). La chiusura del cancello, quindi, deve ritenersi legittima, non avendo soppresso il diritto di uso di alcuno dei condòmini, ma limitandosi a regolamentare l'accesso alle aree condominiali in modo da ottenerne il miglior godimento nell'interesse della collettività condominiale. La fattispecie in esame non incorre nemmeno nel divieto previsto dall'art. 1102 c.c., il quale consente un uso più intenso del bene comune, ma non prevede il diritto a perpetuare l'uso più intenso contro la volontà degli altri comproprietari. La difesa attrice lamenta che con le nuove norme regolamentari non è più possibile per l'attore godere del bene comune come finora fatto in precedenza ai sensi dell'art. 1102 c.c. Tuttavia, è opportuno precisare che l'art. 1102 c.c. non pone una norma inderogabile i cui limiti non possano essere resi più severi dagli altri condòmini. L'assemblea condominiale può porre limiti più rigorosi all'uso delle parti comuni, perché l'art 1102 c.c. prescrive che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone limiti tassativi ed inderogabili (Cassazione civile, sez. II, 29/01/2018, n. 2114; Cass. n.

27233 del 04/12/2013). La chiusura del cancello costituisce, sicuramente, una modifica del bene condominiale oggetto della contestazione del presente giudizio, ma non nega il diritto del titolare dell'attività commerciale di far entrare i clienti. Infatti, sottopone tale diritto a regolamentazione, di guisa che i clienti possano accedere suonando il citofono ed attendendo l'apertura da parte dell'esercizio commerciale. (Trib. Bergamo sent. 20/06/2012 n. 1347). Tale evidenza lascia emergere con coscienza che in proposito si verta in tema di limitato e più oneroso accesso. ma non certo di divieto di accesso. La specifica modalità di uso della cosa comune è di esplicita competenza assembleare e non impedisce le singole ragioni di godimento di ciascun condòmino. Peraltro, la restrizione imposta non appare arbitraria, ma improntata alla tutela dell'interesse della collettività condominiale sia di sicurezza che di gestione di un afflusso incontrollato di terzi estranei all'interno del condominio. Di contro, alla luce dei rilievi svolti, parte attrice può ovviare al pregiudizio derivante dalla chiusura del cancello, predisponendo meccanismi di apertura automatica una volta che il cliente suona il citofono, azionabile durante l'orario di apertura dall'interno del locale commerciale. Infatti, il Condominio può porre limiti più rigorosi all'uso delle parti comuni ma non è ammessa l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni (Cassazione Sez. II, n° 2114 del 29/01/2018). Si rammenta che il potere della maggioranza di disporre o meno le modalità per il miglior godimento della cosa comune trova il suo limite nel rispetto della condizione che il diritto di comproprietà possa estrinsecarsi liberamente. L'organo assembleare può imporre ai singoli condomini limitazioni all'uso e alla destinazione dei loro appartamenti, quando tali destinazioni, per loro natura, necessariamente implicino un uso eccessivo o sproporzionato delle cose comuni ovvero ne alterino la destinazione.

Le disposizioni assembleari esorbitano dalla potestà attribuita alla maggioranza dei comunisti solo quando incidono sui diritti del comproprietario. In proposito, l'odierna parte attrice lamenta che questi limiti pregiudichino il suo precedente godimento, ma come sopra detto, ai sensi dell'art. 1102 c.c. gli attori non possono invocare come immodificabile il proprio precedente utilizzo del bene comune. Va, invece, sottolineato come lo stesso art. 1102 c.c. consente al comproprietario l'utilizzazione della cosa comune anche in modo particolare e più intenso, ma, ponendo il divieto di alterare il rapporto di equilibrio tra i diritti concorrenti dei singoli comunisti con un uso eccessivo del bene comune (Cass. 19/11/2004 n. 21902). Peraltro, parte attrice lamenta la lesione di un diritto di terzi estranei, ovvero, i clienti dell'attività commerciale e, dunque, cerca di far valere un presunto diritto non imputabile in capo ai condomini attori, ma nella sfera giuridico patrimoniale di soggetti estranei, dei quali non vi è alcuna dichiarazione. Nella fattispecie, dunque, i rapporti tra il Condominio ed i singoli condòmini non vengono intaccati dalla delibera in oggetto. Inoltre, si osserva che né il Regolamento Condominiale, né gli atti di provenienza vi è una chiara clausola che preveda il diritto di accesso al CP_1 in favore di soggetti estranei come i clienti delle attività commerciali. Al contrario, il suddetto Regolamento prevede il divieto per i condomini di *“trattenersi negli anditi ingressivi o sulle scale”* e, alla lett. O), di *“lasciare aperti i cancelli di ingresso”*. Analogamente, l'atto di compravendita del 13/01/1995 prevede all'art. 2 che *“Tutto l'androne rimarrà libero da ogni ostacolo, sia mobile, che fisso, ivi compresa la porzione intermedia di esso di proprietà IPANEMA/SCALA, in modo da rimanere destinato al passaggio dei condomini che avranno diritto di accedere sia da Lungolago Zanardelli, che da Piazza Duomo”*. All'art. 5 che *“La Controparte_5 non*

potrà mettere tavolini e sedie in tutto l'andito e nella parte verso il Lungolago Zanardelli antistante l'accesso al fabbricato; in quest'ultima parte dovrà provvedere, a sua cura e spese, a porre e mantenere vasi di piante o fiori con il benessere dei condomini”.

Pertanto, si ritiene insussistente un diritto quesito per il passaggio dei clienti dell'attività commerciale all'interno del CP_1 e, di conseguenza, la legittimità della delibera assembleare che regola l'accesso alle aree comuni mediante la chiusura di un cancello che tutti i condòmini possono aprire. Come ultima argomentazione, parte attrice invoca l'usucapione del diritto di passaggio in favore dei clienti, poiché la circostanza si verifica da più di venti anni. Invero, in primo luogo, non è possibile usucapire un diritto in favore di terzi, come i clienti dell'attività commerciale e, in secondo luogo, per avere possesso *ad usucapionem* occorre un possesso esclusivo capace di escludere pacificamente e senza contestazioni il passaggio altrui. Circostanza, questa, mai realizzatasi.

In ogni caso, qualsiasi clausola che consenta l'accesso ai clienti non vieta certo la regolamentazione del suddetto accesso.

Secondo la giurisprudenza consolidata, l'usucapione di un bene comune da parte di uno dei comproprietari richiede che il soggetto dimostri di aver esercitato un possesso esclusivo, tale da escludere gli altri comproprietari dal godimento del bene, incompatibile con il compossesso.

La Cassazione ha più volte sottolineato che non è sufficiente un semplice utilizzo più intenso del bene per configurare l'usucapione. È necessaria, dunque, un'inequivoca volontà di possedere *uti dominus* e non più *uti condominus* (Cass. civ., sez. II, n. 12961/2000).

Inoltre, Il CTU ha precisato, a pag. 24 del proprio elaborato peritale, che “per quanto riguarda la bussola posta in opera nell’androne del *Controparte_1* si può riferire che la sua funzione, nell’attuale stato dei luoghi, è esclusivamente quella di collegare le due porzioni edilizie, fra loro non direttamente comunicanti, dell’unità immobiliare di proprietà *Pt_1* .

Si segnala, altresì, che il CTU, a pag. 31 del proprio elaborato, ha evidenziato che: “Nelle attuali condizioni di stato dei luoghi e di attività in esercizio, non si ritiene che la proposta di riservare l’accesso dal civico 65 di Lungolago Zanardelli ai soli condomini, ai gestori e al personale del locale Lungolago 64, ma non alla clientela, possa in qualche modo pregiudicare lo svolgimento e la prosecuzione dell’attività insediata nell’unità immobiliare di proprietà attrice”.

In tal modo, dunque, anche la CTU espletata ha escluso che la chiusura dell’accesso dal cancello condominiale dal civico n. 65 di via Lungolago Zanardelli possa pregiudicare lo svolgimento e la prosecuzione dell’attività insediata nell’unità immobiliare di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

Rigetta le domande di parte attrice e condanna i sigg.ri *Pt_1* al pagamento delle spese di lite che si liquidano in € 3.000,00 per tutte le fasi giudiziali e stragiudiziali effettivamente espletate, oltre rimborso spese generali, CPA e IVA come per legge, ponendo definitivamente i costi di CTU a carico di parte attrice. Così deciso in data 04 giugno 2026 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Brescia.

il Giudice

Dott. Antonio Cocchia