

- c) alla circostanza che l'accesso consentito dal Tribunale a ■■■ è funzionale a "manutenzione ordinaria", attività perciò "svincolata dall'Ordinanza Comunale n. 723 del 03.08.2023 e anzi in rapporto aggiuntivo ad essa" e non consentita anche in ragione della (lamentata) irregolarità del traliccio sotto il profilo urbanistico/edilizio (pagg. 9 del reclamo);
- d) al fatto che dalla titolarità di proprietà in capo a ■■■ dei locali sottotetto non deriva il diritto di quest'ultima di accedere al lastrico solare dello stabile condominiale (cfr. pagg. 9-10 del reclamo);
- e) all'impossibilità oggettiva di accedere al lastrico solare / tetto del Condominio essendo ivi presente un parafulmine radioattivo (cfr. pagg. 10 e 11 del reclamo);
- f) all'ingiusta condanna del Condominio al pagamento delle spese di lite regolate dal Giudice di prime cure in base alla soccombenza senza considerare l'esistenza nel caso di specie di circostanze tali da condurre alla compensazione di dette spese (cfr. pagg. 11 e 12 del reclamo).

Con decreto del 9.11.2023 è stato fissato alla parte resistente termine per costituirsi a PCT e sono stati assegnati ad ambedue le parti termini per depositare, sempre a PCT, note alla volta della trattazione scritta del reclamo proposto dal Condominio, riservata all'esito dell'esame degli atti introduttivi e delle note *de quibus* ogni valutazione sulla necessità di fissare udienza.

Costituitasi in giudizio per la fase collegiale, ■■■ ha contestato la fondatezza – in fatto ed in diritto – del reclamo avversario, concludendo per il rigetto di esso, con conferma dell'ordinanza impugnata; vinte le spese di lite anche per la presente fase collegiale.

Quindi, depositate le note conclusive dalle difese di entrambe le parti, il procedimento viene definito con la presente ordinanza, senza necessità di fissare udienza, tenuto conto di ciò che ha rilievo nell'ambito della tutela possessoria.

Per le ragioni che si vanno ad esporre l'ordinanza impugnata merita di essere confermata, con reiezione del reclamo proposto dal Condominio.

Al riguardo, schematicamente ed in via di sintesi, fermo l'ordine con cui le ragioni di doglianza fatte valere dalla difesa attorea sono state sopra esposte, il Collegio osserva quanto segue.

- a) Come ben evidenziato dal Giudice di prime cure, la difesa del Condominio non solo non ha contestato che il personale di ■■■ facesse accesso al lastrico solare, ma ha confermato il dato, precisando che tale accesso avveniva "con destrezza e in modo abusivo" (cfr. pag. 23 della memoria di costituzione 29.8.2023 depositata nell'ambito della fase monocratica). Quanto alla precisazione *de qua* (che, in un contesto di negazione della "violenza" e della "clandestinità" di cui all'art. 1168 c.c., appare funzionale a concludere per l'insussistenza di una situazione di possesso tutelabile con l'azione di reintegrazione), il Collegio osserva come sia impossibile sostenere con serietà che il Condominio non fosse a conoscenza dell'accesso al lastrico solare da parte del personale di ■■■. Infatti, è agli atti di causa (cfr. doc. n. 2 del fascicolo ■■■) il contratto con cui il Condominio ha concesso in locazione ad ■■■ per il periodo 1.4.2020-31.3.2026 il << tetto della palazzina "A", allo scopo di installazione di infrastruttura atta ad attività radiofoniche e/o radiotelevisive, locali e/o nazionali, ... >>, rapporto di locazione nell'ambito del quale << il locatore (vale a

dire, il Condominio odierno reclamante - n.d.r.) garantisce che il Conduttore (vale a dire, ■■■ odierna reclamata) avrà diritto di accedere all'immobile in ogni momento senza preventiva autorizzazione per le ordinarie attività di manutenzione e programmazione ... >>.

Ora, che l'utilizzo del bene locato da parte del conduttore avvenga all'insaputa del locatore è tesi non sostenibile sul piano della logica prima ancora che su quello del diritto.

Inoltre, nella prospettiva dell'azione di reintegrazione ex art. 1168 c.c., la circostanza che nel caso di specie si versi in ipotesi di detenzione qualificata comporta che – ex art. 1170, comma 3, c.c. – la reintegrazione prescinde dal carattere violento/ clandestino dello spoglio; precisazione quest'ultima effettuata per mera completezza di motivazione, dato che è lo stesso Condominio ad ammettere che “a ■■■ non sono mai state consegnate le chiavi per accedere al tetto condominiale” (cfr. pag. 23 cit.), cosicché - come bene evidenziato dal Giudice di prime cure – il Condominio ha allegato di aver volontariamente privato ■■■ del godimento della porzione immobiliare di cui è giudizio.

D'altro canto, il fatto che il Condominio impedisca al personale di ■■■ di accedere al lastrico solare dello stabile emerge in maniera univoca pure dall'Ordinanza del Comune di Cinisello Balsamo n. 723 del 3.8.2023 (prodotta *sub* doc. n. 8 del fascicolo ■■■), ivi leggendosi che, fissato per il 31.7.2023, ore 10.30, un sopralluogo sul tetto, in tale occasione << nessuno si è presentato per il Condominio “Le Plejadi”, rendendo pertanto impossibile ed inibendo la possibilità di accesso alla porzione di stabile ... >>.

Concludendo sul punto, è agli atti sia la prova del possesso della porzione immobiliare in capo ad ■■■ (anzi, della titolarità di detenzione qualificata stante il rapporto di locazione), sia dell'impedimento opposto in piena consapevolezza da parte del Condominio a qualsiasi attività di ■■■ sul lastrico solare / tetto dello stabile, cosicché non vi è dubbio alcuno della integrazione dei presupposti richiesti dall'art. 1168 c.c. (anche in relazione all'art. 1170, comma 3, c.c.) per l'accoglimento dell'azione di reintegrazione promossa da ■■■

- b) Quanto alla risoluzione del rapporto di locazione che – a dire del Condominio – si sarebbe integrata per effetto di clausola risolutiva espressa, è sufficiente osservare che è profilo attinente al petitorio privo di rilevanza in sede di tutela possessoria (cfr. art. 705 c.p.c.).
- c) Esaminata l'ordinanza n. 723/2023 cit. emerge che l'Autorità comunale ha ordinato sia di effettuare interventi finalizzati ad assicurare la stabilità del traliccio (cfr. pag. 4, punto n. 1, del provvedimento), sia “di effettuare, in aggiunta alle opere di cui al precedente punto n. 1, tutti gli interventi di manutenzione e messa in sicurezza che dovessero rendersi necessari all'esito delle richieste verifiche” (cfr. pag. 4, punto n. 3, ord. n. 723/2023 cit.).

E' così evidente che il profilo di doglianza lamentato dal Condominio (vale a dire, il fatto che, stante il riferimento nell'ordinanza impugnata alla “manutenzione” del traliccio, l'attività di ■■■ eccederebbe quella imposta dal provvedimento del Comune di Cinisello Balsamo), pur volendolo considerare qui rilevante, è destituito di qualsiasi fondamento.

Quanto, poi, all'incidenza dell'affermato carattere abusivo del traliccio, fermo che dalla stessa ordinanza n. 723/2023 emerge che altro è la regolarità urbanistico/edilizia del manufatto, altro è l'attività di messa in sicurezza/manutenzione di esso, si osserva che il profilo della abusività del traliccio è oggetto di giudizio avanti al TAR (nell'ambito del quale il G.A. ha concesso la sospensiva [dato pacifico: cfr. pag. 4 delle “note di trattazione scritta” del Condominio]), pendendo anche domanda di concessione in sanatoria presentata da ■■■ (dato anch'esso pacifico tra le parti: cfr. pag. 4 cit.).

- d) Dalla lettura dell'ordinanza impugnata emerge chiaramente che il diritto di proprietà di ■■■ dei locali sottotetto non è stato considerato dal Giudice di prime cure ragione posta a base dell'accoglimento dell'azione di reintegrazione, ma dato "ad colorandum possessionem" (cfr. pag. 5, 2° capoverso, dell'ord. 12-13.10.2023).
Quindi, basata la prova del possesso di ■■■ su altri elementi specificatamente indicati nella ordinanza impugnata (cfr. pag. 4 del provvedimento monocratico), il motivo di reclamo è infondato e, comunque, non sorretto da un apprezzabile interesse in capo al Condominio da valutare nella prospettiva dell'eventuale riforma dell'ordinanza reclamata.
- e) La (lamentata) "impossibilità oggettiva" di accesso al tetto dello stabile, essendo ivi presente un "parafulmine radioattivo" (manufatto condominiale del tutto diverso dal traliccio di ■■■) è circostanza contraddetta dal fatto che – come obiettivamente attestato dalle allegazioni del Condominio e dalla documentazione prodotta da quest'ultimo – tecnici incaricati dalla amministrazione condominiale hanno fatto accesso al lastrico solare al fine di effettuare tutta una serie di rilievi e verifiche funzionali alla predisposizione delle relazioni di parte riversate dal Condominio agli atti di questo procedimento e degli altri giudizi di cui si legge negli scritti delle parti.
- f) Visto l'accoglimento della domanda di tutela possessoria azionata da ■■■ e considerata la radicale infondatezza di tutte le argomentazioni difensive del Condominio, la disciplina delle spese di lite della fase monocratica è stata correttamente regolata in base al principio legale della soccombenza; principio quest'ultimo che – d'altro canto – trova applicazione pure nell'ambito della presente fase collegiale (cfr. *infra*).

Infine, vanno valutate le istanze di cancellazione ex art. 89, comma 2, c.p.c., avanzate da ambedue le difese (cfr. pag. 17 della "memoria di costituzione e difesa per ■■■" e pag. 18 delle "note di trattazione scritta per l'udienza 14.12.2023 per il Condominio Le Plejadi, Palazzina A").

L'art. 89 c.p.c. è relativo ad *espressioni sconvenienti od offensive*.

Un'espressione è qualificabile come *offensiva* quando non abbia alcuna relazione con l'esercizio della difesa, ovvero nel caso in cui sia eccedente rispetto alle esigenze difensive (da valutarsi prescindere dalla fondatezza delle tesi sostenute) e collegabile al mero intento di offendere la controparte (cfr. Cass., Sez. 1, Sentenza n. 2188 del 22.2.1992 e Cass. Sez. U., Sentenza n. 2579 del 25.3.1988).

Il concetto di *sconvenienza* esprime una capacità lesiva di grado minore, inerente al contrasto delle *espressioni* con le esigenze dell'ambiente processuale e della funzione difensiva nei cui ambito sono formulate.

La Corte di legittimità ha altresì precisato che "la cancellazione delle espressioni offensive o sconvenienti contenute negli scritti difensivi, prevista dall'art. 89 cod. proc. civ. va esclusa allorché le espressioni in parola non siano dettate da un passionale e scomposto intento dispregiativo e non rivelino perciò un intento offensivo nei confronti della controparte (o dell'ufficio), ma, conservando pur sempre un rapporto, anche indiretto, con la materia controversa, senza eccedere dalle esigenze difensive, siano preordinate a dimostrare, attraverso una valutazione negativa del comportamento dell'avversario, la scarsa attendibilità delle sue affermazioni" (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 10288 del 5.5.2009).

In base ai concetti, alle nozioni ed ai principi che precedono, le richieste di cancellazione sono entrambe da respingere.

Infatti,

- quanto alle espressioni alle quali ha fatto riferimento la difesa della parte reclamante (“il Condominio ha cambiato la serratura del cancello posizionato nel vano disimpegno dal quale si accede al lastrico solare” e [il Condominio] “ha sostituito la serratura del cancello di accesso, senza fornire copia delle chiavi a [redacted]”: cfr. pag. 18 cit.), è evidente che si tratta delle espressioni aventi ad oggetto l’allegazione dell’atto di spoglio da cui muove l’azione ex artt. 1168-1170 c.c., cosicché – richiamata la giurisprudenza di legittimità sopra indicata – non vi è chi non veda lo stretto legame (anzi, il rapporto di necessaria correlazione) con la “materia controversa” e da ciò l’estraneità di tali espressioni rispetto all’ambito di applicazione dell’art. 89 c.p.c.;

- circa, poi, il carattere *offensivo e sconveniente* delle espressioni relative alla condotta di [redacted], rammentato che la valutazione ex art. 89 c.p.c. prescinde tanto dalla fondatezza delle tesi sostenute (e, nel caso di specie, la tesi del Condominio è risultata destituita di fondamento), quanto dal fatto che la linea difensiva tenuta si sia rivelata utile per la parte patrocinata (utilità qui assente, stante la soccombenza in entrambe le fasi del giudizio sommario), visto che le espressioni *de quibus* sembrerebbero finalizzate a (cercare di) minare l’attendibilità delle deduzioni in fatto di [redacted], da cui muove l’azione promossa da quest’ultima, si deve concludere nel senso dell’insussistenza dei presupposti per disporre la cancellazione ex art. 89 c.p.c..

Da ultimo, specie in un contesto in cui ambedue le parti hanno contestato reciprocamente la violazione del principio di cui all’art. 89, comma 1, c.p.c., il Collegio sottolinea che carattere sicuramente sconveniente hanno i riferimenti della difesa reclamante al difetto di attenzione e diligenza del Giudice di prime cure (cfr. pagg. 8 e 10 del reclamo).

Infatti, altro è argomentare i motivi di impugnazione in base ai dati acquisiti al procedimento ed all’interpretazione della documentazione agli atti della causa, dandone – in tesi – una lettura del tutto diversa da quella emergente nella motivazione del provvedimento impugnato, di cui, quindi, si chiede la riforma; altro è affermare che “il giudice di prime cure non ha letto gli atti con la dovuta attenzione e diligenza” (cfr. pag. 8 cit.) e che “il giudice di prime cure non ha letto accuratamente gli atti, né ha aperto l’allegato 3 del ricorso ... prendendo per buone a priori la documentazione fuorviante e le false tesi addotte da controparte” (cfr. pag. 10 cit.), espressioni queste ultime scomposte e fuori luogo, non essendo nelle attribuzioni della difesa della parte formulare giudizi sulla diligenza del Giudice in sé e per sé considerata.

Visto l’art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115/2002, stante l’integrale rigetto dell’impugnazione proposta dal Condominio, si dà atto che – ai sensi del comma 1 *bis* dell’art. 13 D.P.R. n. 115/2002 cit. – la parte reclamante è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

Circa il regolamento delle spese della fase collegiale, vista la reiezione del reclamo proposto dal Condominio, ad avviso del Collegio non vi è ragione per discostarsi dal principio della soccombenza, con conseguente condanna della parte reclamante a rifondere dette spese a quella reclamata per l’importo liquidato in dispositivo, ex D.M. n. 55/2014, in ragione del valore

e dell'oggetto della causa, dell'esigua durata del giudizio, della circostanza che non si è reso necessario fissare alcuna udienza per emettere la decisione, essendosi le difese limitate a depositare gli scritti introduttivi e le note conclusive autorizzate (in sostanza, per quanto qui di interesse, ripetitive di tesi ed argomentazioni già esposte negli scritti depositati agli atti del procedimento).

P. Q. M.

Rigettata e/o assorbita ogni altra istanza, difesa ed eccezione delle parti,

- respinge il reclamo, con conseguente integrale conferma dell'ordinanza impugnata;
- condanna la parte reclamante a rifondere le spese di lite della presente fase collegiale a quella reclamata, liquidando l'importo di € 4.338,50 per compensi professionali, oltre oneri ed accessori dovuti per legge, nonché 15% per rimborso spese forfettarie ex art. 2, comma 2, D.M. n. 55/2014;
- visto l'art. 13, comma 1 *quater*, D.P.R. n. 115/2002, stante l'integrale reiezione del reclamo proposto dal Condominio, si dà atto che quest'ultimo – ai sensi del comma 1 *bis* dell'art. 13 D.P.R. n. 115/2002 cit. – è tenuto a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

Si comunicati.

Monza, 14 dicembre 2023

il Giudice relatore
Dott. Nicola GRECO

il Presidente del Collegio
Dott. Carlo ALBANESE