

**II TRIBUNALE DI POTENZA  
SEZIONE CIVILE**

Il giudice

Letti gli atti e i documenti di causa, a scioglimento della riserva assunta nel procedimento di reclamo **N.R.G. 582/2023**

**OSSERVA**

La società [REDACTED], dopo avere premesso che il suo legale rappresentante, [REDACTED], aveva sempre utilizzato la zona prospiciente al locale commerciale per le operazioni di carico e scarico, ha proposto ricorso ex art 1168 cc nei confronti del Condominio [REDACTED] lamentando che l'amministratore del condominio, a far data dal 5.11.2022, ha sostituito il lucchetto che assicura la catena posta al varco di accesso, impedendo in tal modo al [REDACTED] di accedere al suddetto piazzale mediante l'uso delle chiavi in suo possesso che gli aveva consegnato il portiere dello stabile.

Alla luce di tali deduzioni, parte ricorrente ha chiesto di essere reintegrata nel possesso della zona prospiciente i locali commerciali siti al piano strada, dove è consentita la sosta agli automezzi dei condomini al fine di effettuare le operazioni di carico e scarico.

Il condominio resistente ha chiesto il rigetto del ricorso contestando la sussistenza sia della situazione possessoria in capo alla ricorrente, trattandosi di atti di tolleranza, sia della condotta di spoglio che non sarebbe configurabile in assenza anche dell'animus spoliandi. Secondo il resistente, infatti, le chiavi del vecchio lucchetto erano state consegnate al [REDACTED] dal portiere dello stabile all'insaputa del condominio e del suo amministratore; che quest'ultimo si è limitato a sostituire il lucchetto della catena perché si era rotto.

Ciò posto, si ritiene che il ricorso sia infondato.

In primo luogo occorre rilevare che nel giudizio di reintegrazione del possesso compete alla parte che invoca la tutela in reintegrazione dimostrare l'esercizio di un potere di fatto in epoca prossima allo spoglio, potere conforme all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale; la verifica concreta del



fatto lesivo e la sua imputabilità soggettiva al resistente.

Posto che l'onere di provare i fatti costitutivi della domanda incombe sul ricorrente, si ritiene che dalla valutazione complessiva delle sommarie informazioni assunte consentono di negare la sussistenza degli elementi costitutivi dello spoglio attribuito al resistente.

Dalle dichiarazioni rese dagli informatori e, in particolare, da [REDACTED] [REDACTED], portiere dello stabile, sulla cui attendibilità non vi è alcun motivo di dubitare, è emersa la prova che il [REDACTED] aveva la disponibilità della chiave del lucchetto posto a chiusura della catena che dà accesso sull'area per cui è causa; che la chiave l'aveva ricevuta dal portiere dello stabile che aveva agito di sua iniziativa e all'insaputa dell'amministratore del condominio contravvenendo alle disposizioni condominiali secondo le quali la chiave di accesso al piazzale è custodita dal portiere e i condomini possono di volta in volta richiederla per accedere all'area per il tempo strettamente necessario; che il lucchetto di cui il [REDACTED] aveva la chiave, si era rotto e l'amministratore aveva provveduto a sostituirlo consegnando la nuova chiave soltanto al portiere, come previsto.

La ricostruzione dei fatti come sopra esposta consente di sostenere che nel caso di specie non sia ravvisabile il lamentato spoglio in primo luogo perché la chiave di accesso, custodita dal portiere, è comunque a disposizione dei condomini ogni volta che essi ne hanno bisogno, quindi non vi è alcun assoluto impedimento alla possibilità per il ricorrente di accedere all'area adiacente il suo locale.

Ma ciò che appare dirimente per la infondatezza del ricorso è l'insussistenza nel caso di specie dell'indispensabile requisito dell'*animus spoliandi* in capo al resistente essendo emerso in maniera inconfutabile che l'amministratore del condominio ha proceduto alla sostituzione del lucchetto perché si era rotto del tutto ignaro del fatto che il [REDACTED] avesse ricevuto dal portiere la disponibilità della chiave del vecchio lucchetto e che avesse esercitato per un periodo l'accesso libero al piazzale per cui è causa.

L'assunto della ricorrente, secondo il quale l'*animus spoliandi* del Condominio sarebbe sussistente in quanto quest'ultimo, anteriormente



all'instaurazione del presente giudizio, aveva ricevuto la sua diffida a rilasciargli la chiave, non può essere condiviso dal momento che la diffida è stata inviata al condominio dopo che era già avvenuta la sostituzione del lucchetto e, quindi, successivamente all'asserita consumazione del presunto spoglio.

Giova ribadire al riguardo che in tema di possesso, è passibile di azione di reintegrazione, ai sensi dell'art. 1168 c.c., colui che, consapevole di un possesso in atto da parte di altro soggetto, anche se ritenuto indebito, sovverta, clandestinamente o violentemente, a proprio vantaggio la signoria di fatto sul bene nel convincimento di operare nell'esercizio di un proprio diritto reale, essendo, in tali casi, "*l'animus spoliandi in re ipsa*" ( Cass n. 21613/21).

Nel caso di specie sulla base delle prove raccolte, deve escludersi la consapevolezza in capo al resistente di agire contro la volontà anche tacita del presunto possessore e di voler sovvertire una situazione possessoria altrui, sì che l'*animus spoliandi* non è ravvisabile nel caso concreto.

Ne consegue il rigetto del ricorso.

Quanto alla regolamentazione delle spese del giudizio, le stesse seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo secondo i parametri al minimo del valore indeterminabile complessità bassa previsti dal DM 55/2014, tenuto conto dell'assenza di questioni giuridiche e di fatto complesse.

### **PQM**

Il Tribunale nella composizione che precede:

Rigetta il ricorso;

Condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore della parte resistente che si liquidano in euro [REDACTED] per compensi, oltre rimborso spese generali, iva e cpa, se dovuto, come per legge da attribuire al procuratore dichiaratosi antistatario.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti.

Potenza, 11 luglio 2024

Il Giudice

Dott.ssa Lucia Gesummaria

