



TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA

Sezione Prima CIVILE

Nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. **21559/2025**,

Il Giudice dott. Maria Carla Quota,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 02/04/2026,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex artt. 1170 cc e 703 o 700 cpc, i sigg. *Parte_1* e *Parte_2* dichiaravano di essere proprietari, il primo, di due immobili ad uso abitativo siti al piano secondo, e, il secondo, di due immobili ad uso abitativo siti al piano terzo, del Condominio Palazzo Bernardo, in Venezia.

Tra i condomini di Palazzo Bernardo vi sarebbe anche la sig.ra *Persona_1* usufruttuaria di un'unità residenziale posta al primo piano, che si svilupperebbe in parte nel Condomino predetto e in parte in altro corpo di fabbrica esterno, la cui nuda proprietà sarebbe dei suoi figli, sigg. *CP_1* e *Controparte_2*.

Mentre i ricorrenti entrerebbero nei loro appartamenti tramite un portone condominiale corrispondente al numero civico 1978, che condurrebbe ad un'antica corte gotica al piano terreno, da cui si svilupperebbe una scalinata condominiale, la sig.ra *Per_1* accederebbe, invece, alla sua abitazione dal diverso numero civico 1977 e non avrebbe alcun accesso alla predetta corte condominiale. Dunque, la resistente sarebbe condomina di Palazzo Bernardo, ma solamente in relazione alle parti comuni dell'edificio rispetto alle unità immobiliari contraddistinte dal numero civico 1977, tra le quali non sarebbe compresa la corte gotica interna.

Con delibera del 5.8.2025, l'assemblea del Condominio Palazzo Bernardo avrebbe approvato la realizzazione di una piattaforma elevatrice, in base al progetto dell'arch. *Persona_2* ed ai relativi preventivi, consistente in una struttura autoportante da collocare sulla pavimentazione del cortile gotico interno, che si svilupperebbe, in altezza, davanti alla facciata, passando tra due finestre dell'appartamento dei sig.ri *Parte_3*.

All'inizio del mese di settembre, i ricorrenti avrebbero constatato che, sulle due facciate interne della corte gotica, in corrispondenza delle finestre dei sig.ri *CP_2* fosse stata installata una corda stendi biancheria, fissata alla muratura perimetrale tramite ganci.

Con lettera del 15 settembre 2025, il ricorrente dott. *Parte_1*, tramite il suo difensore, come già fatto dall'Amministratore di Condominio il 12 settembre 2025, avrebbe intimato agli odierni resistenti di rimuovere la corda stendi biancheria.

I ricorrenti, invero, ritenevano che ciò integrasse una turbativa del possesso della corte, oltre che uno sfregio al suo decoro architettonico, frutto, peraltro, non di una necessità della resistente (dato che la sig.ra *Per_1* abiterebbe in loco già da anni), bensì di un mero atto emulativo.

Allegavano, altresì, la sussistenza del *periculum in mora*, consistente nell'impossibilità di realizzare senza ulteriori dilazioni la piattaforma elevatrice, per la quale sarebbero state conseguite tutte le prescritte autorizzazioni e sarebbe imminente la dichiarazione di inizio dei lavori, prevista nella

prima settimana di Novembre, con i conseguenti approvvigionamenti dei necessari materiali e la realizzazione delle relative opere.

I ricorrenti, quindi, concludevano come segue:

“ex art 1170 c.c. e/o ex art 700 c.p.c., ordinare all'autrice materiale della molestia denunciata, individuata nella persona della sig.ra Persona_1 di provvedere all'immediata rimozione della corda stendi biancheria posizionata su due lati della facciata interna del [...] Parte_4, tra le finestre che affacciano al primo piano sulla corte interna, con ripristino delle porzioni di facciata che risultassero compromesse dal fissaggio della corda, anche autorizzando i ricorrenti a rimuoverla direttamente ed a spese della resistente e dando in ogni caso i provvedimenti che ritenesse più opportuni a tutela del possesso dei ricorrenti.

Con più ampia riserva di danni.

Spese rifuse”.

Con la memoria difensiva, la resistente sosteneva che Palazzo Bernardo sia un unico edificio condominiale, comprendente sia le unità servite dall'accesso dal numero civico 1977 che quelle di cui al civico 1978 di Pt_4. La signora Per_1 quale condomina del Condominio Palazzo Bernardo, ne possiederebbe oltre un terzo dei millesimi, pur facendo accesso all'immobile dall'anagrafico 1977. Il fatto che Condominio abbia due accessi diversi non significherebbe, dunque, che ci siano due distinti corpi di fabbrica. L'appartamento della signora Per_1 racchiuderebbe, inoltre, per ben tre lati, la corte gotica cui si accede dal civico 1978, sulla quale affacciano ben 7 sue finestre.

Pur ammettendo di non poter accedere alla corte, dunque, la ricorrente sosteneva che essa neanche esisterebbe, se non vi fossero i muri della proprietà a racchiuderla, e che, quindi, detta corte, quanto ai muri perimetrali, sarebbe di proprietà comune e in uso anche ai signori CP_2 e Per_1.

La sig.ra Per_1 e i sig.ri CP_2 quindi, sarebbero condomini che hanno la comproprietà su porzioni di alcune facciate interne alla corte gotica. Su queste facciate, da una finestra all'altra del loro appartamento, le sole e uniche che si affacciano sulla corte al primo piano, la resistente avrebbe legittimamente installato una corda stendibiancheria: si sarebbe servita di pareti comuni e di uno spazio comune, per il miglior godimento della cosa comune, senza in alcun modo privare gli altri condomini di farne parimenti uso.

La corda stendibiancheria rientrerebbe, pertanto, nell'uso legittimo della cosa comune previsto dall'art. 1102 c.c..

Quanto allo sgocciolamento dei panni stesi, esso non si sarebbe mai verificato, avendo cura la deducente di stendere i panni una volta che siano stati ben strizzati.

Quanto al decoro, Sarebbe proprio l'ascensore di prossima installazione da parte dei ricorrenti a costituire un mostruoso sfregio al decoro della corte gotica, privando definitivamente la resistente di uno spazio comune, sul quale si affaccia il suo salone principale, e della possibilità di ottenere un ascensore anche a suo servizio, in quanto la Soprintendenza avrebbe precisato che la realizzazione dell'ascensore in questione priverà i CP_2 della facoltà di averne uno anche a loro servizio.

Circa il *periculum in mora*, la ricorrente lo negava, asserendo che l'unico pericolo sarebbe costituito dalla installazione dell'ascensore, come voluto dai ricorrenti, che la priverebbe definitivamente di spazi comuni e della veduta sulla corte.

La resistente concludeva, quindi, per il rigetto del ricorso, con vittoria di spese di lite.

Nella prima udienza, svoltasi dapprima con il deposito di note scritte ex art. 127 ter cpc, e poi, proseguita in presenza, le parti insistevano nelle rispettive argomentazioni già in atti, concludendo come sopra riportato.

All'esito della discussione, quindi, appare manifesto che, nonostante i tentativi di diversa qualificazione ad opera di parte resistente, la corte gotica cui si accede dal civico 1978 non sia una parte dell'edificio condominiale di Palazzo Bernardo comune a tutti i condomini, bensì solamente a quelli che accedono alle loro unità immobiliari esclusive attraverso detta corte e dal medesimo civico 1978.

Il fatto che la corte sia delimitata, su tre lati, da pareti dell'edificio condominiale comuni anche ai sigg. **CP_2** e **Per_1** non implica che questi ultimi siano comproprietari anche della corte.

E' pacifico, infatti, che gli stessi non abbiano alcun diritto di accedervi.

Seguendo lo stesso ragionamento di parte resistente, invero, si giungerebbe, per assurdo, a ritenere che tutte le aree dell'edificio delimitate dalle pareti condominiali siano in comproprietà di tutti i condomini, eliminando la possibilità di esistenza di aree di proprietà esclusiva di singoli condomini o di proprietà comuni di solo alcuni di essi.

Ai sensi dell'art. 840 cc, la proprietà del suolo si estende anche alla colonna d'aria soprastante (Cass. n. 12258/2002). L'apposizione di fili stendibiancheria al di sopra di un fondo di proprietà di terzi integra, notoriamente, una limitazione del diritto di proprietà di questi ultimi, corrispondente ad una possibile servitù (Cass. n. 14547/2012), a prescindere dal verificarsi, in concreto, di un effettivo sgocciolamento dei panni cui la corda per stendere è destinata.

Il fatto che la corda sia infissa nei muri perimetrali dell'edificio condominiale, all'altezza dell'unità esclusiva dei sigg. **CP_2** ed innanzi alle finestre di tale appartamento, concesso in usufrutto alla resistente, è irrilevante, alla luce del fatto che la stessa sporge, pacificamente, al di sopra della proprietà di terzi, ossia alcuni dei condomini del Condominio Bernardo, invadendone lo spazio soprastante.

L'art. 1102 cc, difatti, non trova applicazione nel caso di specie, trattandosi di violazione della proprietà di terzi, anziché di mero utilizzo dei muri perimetrali dell'edificio, comuni a tutti i condomini, compresa la resistente.

In ogni caso, anche ove detta norma fosse astrattamente applicabile, essa incontrerebbe il limite della destinazione d'uso dei muri esterni interessati, trattandosi di facciate di palazzo storico, precedentemente non destinate alla sospensione di panni.

Nel caso di qualificazione della nuova corda stendipanni come innovazione, ex art. 1120 cc, essa incontrerebbe, infine, i limiti dati dalla necessaria delibera dell'assemblea condominiale, secondo la maggioranza prescritta, e dal decoro dell'edificio, che verrebbe chiaramente pregiudicato, dal punto di vista estetico, dalla presenza sia della corda stessa sia di eventuale biancheria stesa. Ciò rimarrebbe invariato, d'altro canto, da qualsiasi confronto con la futura realizzazione della piattaforma elevatrice deliberata, il cui impatto sul decoro dell'edificio non è oggetto del presente giudizio, bensì di quello di impugnazione della relativa delibera condominiale.

In aggiunta, dalle stesse difese della resistente appare evidente che l'installazione di detta corda stendibiancheria sia avvenuta non al fine di far fronte ad una sua effettiva necessità della vita quotidiana, bensì per contrastare l'utilizzo della medesima colonna d'aria da parte dei comproprietari della corte gotica, tramite l'installazione della piattaforma elevatrice già oggetto di copiose controversie. La molestia del possesso della corte e l'elemento soggettivo del dolo, in capo alla resistente, dunque, sono provati.

Le spese di lite seguono la soccombenza, liquidate secondo i parametri tabellari medi dello scaglione di valore di riferimento (indeterminabile – sino ad euro 260.000,00).

P.Q.M.

il Tribunale monocratico, visti gli artt. 1170 cc e 669octies cpc,

- 1) ordina alla resistente, sig.ra *Persona_1* l'immediata rimozione della corda stendi biancheria posizionata su due lati della facciata interna del *Parte_4* [...], tra le finestre che affacciano al primo piano sulla corte interna, con ripristino dello *status quo ante* delle porzioni di facciata interessate dal fissaggio della corda, e dispone che, in caso di inadempimento della resistente, i ricorrenti, con l'ausilio dell'Ufficiale Giudiziario e l'assistenza della Forza Pubblica, rimuovano direttamente la corda in questione, ripristinando lo *status quo ante* delle porzioni di facciata interessate dal fissaggio, tramite intervento di una ditta specializzata in opere edili e l'installazione, ove necessario, di un'impalcatura o di altra attrezzatura necessaria ad eseguire l'intervento in sicurezza, con spese a carico di parte resistente;
- 2) condanna la resistente a rifondere le spese di lite a parte ricorrente, che si liquidano, complessivamente, in euro 8.059,00 per compensi, oltre euro 268,54 per spese, 15% per spese generali, IVA e CpA.

Venezia, 12 maggio 2026.

Il Giudice
dott. Maria Carla Quota