

N.7707 /2025 R.G.

**Tribunale di Verona**

TERZA SEZIONE civile

Il giudice dott. Massimo Vaccari

Ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nel procedimento n. 7707/2025 R.G., promosso da

██████████ S.R.L. (C.F. ██████████) in persona del  
legale rappresentante pro tempore, con l'avv. ██████████  
del foro di Verona

-ricorrente-

contro

██████████ S.A.S. DI ANDREA ██████████ & C. (C.F.: ██████████) in  
persona del legale rappresentante pro tempore, con l'avv. ██████████  
██████████

-resistente-

a scioglimento della riserva assunta in data 29.01.2026;

esaminati i documenti prodotti dalle parti, compresi quelli  
depositati dalla resistente in allegato alla memoria di replica  
depositata il 2.2.2026;

**RILEVATO CHE**

Con ricorso ex art. 700 c.p.c. ██████████ S.r.l. ha  
chiesto di ordinare il rilascio in suo favore di un vano ascensore  
comune, all'interno del Condominio ██████████ meglio  
identificato al C.F. del Comune di Verona, ██████████  
██████████

A fondamento della propria domanda, la ricorrente ha allegato che:  
a) con i contratti di compravendita (docc. da 1 a 3) ha acquistato  
alcune porzioni immobiliari all'interno del suddetto condominio  
aventi come pertinenza il predetto vano, quale bene comune non



censibile; b) lo scopo del rilascio è quello di eseguire un intervento edilizio di manutenzione straordinaria finanziata dal PNRR, la cui percezione è però subordinata alla condizione della fine dei lavori e della dichiarazione di collaudo entro il 30 aprile 2026; c) tale intervento richiede un cambio di destinazione d'uso da artigianale/industriale a residenza universitaria ed è soggetto alle prescrizioni degli artt. 77 e ss. del d.P.R. n. 380/2001 e del D.M. n. 236/1989, che impongono l'eliminazione delle barriere architettoniche e, dunque, la realizzazione dell'ascensore nel vano comune a ciò destinato; d) almeno a partire dal 2021, la resistente occupa senza titolo e senza autorizzazione condominiale il vano di cui ha chiesto il rilascio; e) a fronte dell'impossibilità di addivenire ad una composizione bonaria della vicenda, la tutela innominata è l'unico rimedio esperibile.

██████████ S.A.S. DI ANDREA ██████████ & C. si è costituita eccependo, in via pregiudiziale di rito, l'inammissibilità del rimedio azionato da controparte, per difetto dei requisiti di residualità e strumentalità, per l'impossibilità di proporre in via cautelare un'azione di mero accertamento, nonché per l'impossibilità di anticipare in questa sede gli effetti del giudizio petitorio; nel merito, ha chiesto il rigetto della domanda per insussistenza dei presupposti del fumus boni iuris (per l'assenza di una comproprietà, o comunque di un vincolo condominiale sul bene, nonché per l'intervenuto usucapione e per l'assenza di una delibera condominiale che abbia autorizzato l'esecuzione dei lavori) e del periculum in mora (per l'assenza dell'imminenza e dell'irreparabilità del pericolo paventato, trattandosi di un pregiudizio di tipo economico).

\*\*\*

Preliminarmente, quanto all'eccepito difetto di residualità dell'azione cautelare, va anzitutto affermata l'ammissibilità del procedimento ex art. 700 c.p.c. per ottenere la condanna ad un facere, quale il rilascio di un immobile occupato sine titolo, atteso che nel caso di specie sussiste il requisito della sussidiarietà dell'azionato procedimento d'urgenza, non essendo possibile l'esperimento dei rimedi ipotizzati dal resistente.

Con riferimento al sequestro giudiziario, infatti, non potrebbe profilarsi una relazione di alternatività tra quest'ultimo e l'ordine di rilascio richiesto ex art. 700 c.p.c., avendo il sequestro giudiziario una prevalente funzione conservativa per



impedire deterioramenti, alterazioni o la sottrazione del bene, ma non anche quella di attribuire il pieno ed immediato godimento del bene, funzionale a soddisfare le esigenze manifestate nel ricorso.

Con riferimento alle azioni possessorie, la ricorrente, divenuta proprietaria delle porzioni immobiliari di cui si è detto soltanto a partire dal 2025, non avrebbe invece la possibilità di far valere le turbative o gli spogli subiti dai precedenti danti causa, a suo tempo rimasti inerti.

Va altresì disattesa l'eccezione della resistente di inammissibilità del ricorso in quanto strumentale ad una azione di accertamento atteso che esso in realtà mira ad ottenere un ordine di rilascio sia pure sulla scorta di un accertamento incidentale della titolarità del prospettato diritto reale in capo alla ricorrente.

Ciò premesso occorre innanzitutto rilevare, in via pregiudiziale di rito, sulla scorta delle deduzioni della resistente sia il difetto di legittimazione della ricorrente a disporre del bene di cui chiede il rilascio che di un suo interesse attuale e concreto ad ottenere il provvedimento richiesto.

A tal riguardo, va in primo luogo evidenziato che, dal momento che la domanda della ricorrente presuppone la condominialità del vano di cui chiede il rilascio, l'ascensore da realizzare non costituirebbe un semplice uso più intenso della cosa comune ex art. 1102 c.c., bensì una vera e propria innovazione ex art. 1120 c.c., ai sensi dell'art. 1117-ter c.c., soggetta a quorum e garanzie rafforzate su cui il Condominio, fino ad ora, non mai specificamente deliberato. Ne consegue che la tutela cautelare è stata richiesta per la realizzazione (successiva) di un'opera che, in mancanza della delibera assembleare che la autorizza, non potrebbe essere eseguita dal Condominio e tantomeno dall'odierna ricorrente.

In secondo luogo, alla luce del piano urbanistico-formale attuale, la ricorrente non potrebbe neppure procedere alla costruzione di un housing studentesco, poiché l'operatività della struttura appare comunque subordinata al completamento di altre opere, quali quelle sulle facciate, che attualmente la resistente ha provato essere state sospese.

Si tratta nel dettaglio, come allegato dalla difesa di quest'ultima, di opere che dovranno rimanere ineseguite, in forza dell'Ordinanza del Tribunale di Verona n. 9784 del 23 settembre



2025 n. 4775/2025 R.G., almeno sino a quando il Condominio non avrà deliberato l'autorizzazione all'esecuzione delle relative innovazioni, attraverso una assemblea di cui, al momento, non risulta essere stata assunta alcuna iniziativa di una formale convocazione, né da parte dell'amministratore e nemmeno da parte dei condomini in conformità all'art. 66 disp. att. c.c., nonostante l'imminenza della nota scadenza del 30 aprile 2026 per l'ultimazione dei lavori e del collaudo.

Parimenti, la ricorrente, facendo dipendere la fattibilità giuridica del progetto da eventuali, futuri, provvedimenti di cambio di destinazione d'uso e quindi da un assetto urbanistico-edilizio tutt'altro che consolidato, non ha dato prova di essere in possesso di un titolo definitivo e concretamente azionabile pure nei confronti di terzi, atteso che anche la stessa approvazione del MIUR, di cui al doc. 5 del ricorso, ha una natura provvisoria e condizionata, essendo soggetta a controlli successivi, che non escludono una possibilità di sua revoca in caso di accertata carenza dei presupposti (cit. doc. 5 " ... fatte ovviamente salve le verifiche del rispetto delle previsioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), di competenza della Commissione di valutazione ai sensi dell'articolo 10 comma 8 dell'Avviso stesso").

Ciò premesso in via pregiudiziale e venendo al merito, va disattesa la deduzione della resistente di aver usucapito il vano per cui è causa poiché essa implica una verifica probatoria incompatibile con la natura sommaria del procedimento a fronte della produzione da parte della ricorrente di un titolo contrattuale a dimostrazione del suo diritto sul bene comune.

Infine, quanto al periculum in mora, va evidenziato che esso non può mai ritenersi sussistente in re ipsa, ma deve sempre rivestire i requisiti della concretezza, dell'imminenza e dell'irreparabilità, necessitando di essere sempre provato dal ricorrente.

Con particolare riguardo al caso di pregiudizio di carattere esclusivamente economico, la sua irreparabilità può ravvisarsi solo quando gli strumenti risarcitori per la riparazione del pregiudizio sofferto non appaiano in grado di assicurare una tutela soddisfattoria piena, con conseguente "scarto intollerabile" tra danno subito e danno effettivamente risarcibile (Trib. Catanzaro, 10 febbraio 2012). Dunque, ferma restando la possibilità che il requisito del periculum in mora possa anche



riferirsi ad un danno di carattere esclusivamente pecuniario, "è comunque necessario che venga addotta e provata l'entità del pregiudizio e le ragioni che ne fanno paventare l'effettiva irreparabilità. Quando il pregiudizio paventato al fine di ottenere un provvedimento d'urgenza abbia unicamente carattere pecuniario, la sua irrimediabilità deve essere infatti concretamente dimostrata da chi invoca la tutela d'urgenza e tale dimostrazione non può restare circoscritta al mero dato economico dell'esborso di denaro, ma deve concernere (...) comunque ogni altra circostanza da cui possa ragionevolmente trarsi il convincimento dell'insufficienza di una semplice futura riparazione pecuniaria del danno." (cfr. Tribunale Modena, sez. I, 9/07/2003).

Detto diversamente, secondo il più recente orientamento giurisprudenziale, il requisito del periculum in mora può configurarsi anche in relazione a diritti eminentemente patrimoniali, il cui pregiudizio, anche se non è normalmente irreparabile, lo può divenire nel caso concreto, sempre che, peraltro, il ricorrente/creditore abbia dedotto e provato in giudizio specifici ed oggettivi elementi a supporto della tesi della ridotta capacità economica del debitore in relazione all'ammontare del credito, indipendentemente dall'origine, contrattuale o extracontrattuale, dell'obbligazione dedotta in giudizio.

Orbene, applicando i predetti principi al caso di specie, deve escludersi che il pregiudizio rappresentato dal ricorrente presenti il requisito dell'"irreparabilità", poiché il rischio, da essa prospettato, di perdere il finanziamento sopra citato è condizionato a presupposti non ancora consolidati e certi, ma ipotetici e dipendenti da una pluralità di fattori anche estranei alla condotta della ricorrente medesima.

\*\*\*

Venendo alla regolamentazione delle spese di lite, ad avviso di questo Giudice, sono ravvisabili i presupposti per una loro compensazione, nonostante l'esito vittorioso della causa per la resistente, non essendo essa adeguata all'esigenza di sinteticità nella redazione degli atti difensivi.

Sul punto, va infatti rammentato che l'art. 121 c.p.c. dispone che tutti gli atti del processo devono essere redatti in modo chiaro e sintetico e tale precetto, che costituisce un corollario dell'obbligo delle parti di comportarsi in giudizio con lealtà e



probità, è funzionale all'esercizio da parte del giudice di tutti i poteri riconosciutigli al fine di assicurare il sollecito svolgimento del procedimento.

Ora, la sanzione per la violazione dei predetti obblighi va individuata nel disposto dell'art. 46 disp. att. c.p.c., il quale prevede che il mancato rispetto delle specifiche tecniche sulla forma e sullo schema informatico e dei criteri e limiti di redazione dell'atto non comporta invalidità degli stessi, ma può essere valutato dal giudice ai fini della decisione sulle spese del processo.

Tale valutazione, che, data l'ampiezza della formulazione utilizzata dalla norma, può condurre, a rigore, anche alla condanna alle spese della parte vittoriosa che non abbia seguito i sopra detti canoni, diviene ancora più rigorosa nell'ambito dei procedimenti cautelari, i quali sono caratterizzati dalla speditezza in quanto finalizzati ad ottenere una pronuncia in tempi brevi, come dimostrato anche dalla circostanza che, nella loro trattazione, ai sensi dell'art. 669 sexies c.p.c., può essere omessa ogni formalità non necessaria al contraddittorio

Alla luce delle predette considerazioni deve evidenziarsi che la memoria di costituzione del resistente non contiene una sintetica confutazione delle allegazioni della controparte, ma una esposizione ridondante e, soprattutto, ripetitiva (ad esempio il profilo della prospettata usucapione in favore della resistente stato menzionato alle pagg. 4, 7, 9, 11, da 20 a 24 dell'atto difensivo; la questione finanziamento PNRR alle pagg. 5, da 11 a 14, da 24 a 27; la questione dell'assetto urbanistico nelle pagg. da 4 a 7, 13, 22; la questione della necessità dei quorum per l'innovazione di un bene condominiale è stata trattata sia nei capitoli relativi al fumus che al periculum, cfr. pagg. 23, 24, 27).

Ciò ha fatto lievitare il numero delle pagine dello scritto difensivo a ben ventinove nonostante vi siano due sole parti in causa e le questioni ad essa sottese non siano di particolare complessità.

Pertanto, la motivazione addotta dal resistente a giustificazione del superamento dei limiti dimensionali degli scritti difensivi è insoddisfacente non essendo ravvisabili nel caso di specie nessuna delle condizioni tassativamente poste dal primo comma dell'art. 5



D.M. 110/2023 per poter derogare alle prescrizioni di cui all'art. 3 del D.M. 110/2023.

P. Q. M.

Rigetta il ricorso di cui in epigrafe e compensa tra le parti le spese del procedimento.

Verona, 26 febbraio 2026

Il Giudice

Dott. Massimo Vaccari

Provvedimento redatto con il contributo del dott. Marco Policante, magistrato ordinario in tirocinio presso il Tribunale di Verona

