

N. R.G. 2025/862

TRIBUNALE DI TERNI

R.G. 862/2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

In rito, il procedimento appare maturo per la decisione alla stregua delle complessive risultanze di carattere documentale acquisite.

Nel merito, la domanda è fondata e merita accoglimento nei limiti e nei termini di seguito esposti.

Giova evidenziare in diritto che le azioni possessorie sono tese a garantire la pace sociale (*ne cives ad arma ruant*), scongiurando il rischio dell'esercizio arbitrario delle proprie ragioni da parte dei consociati, sul presupposto che ogni eventuale ragione deve essere fatta valere esclusivamente in sede giudiziaria da parte dei titolari di diritti, anche nei confronti di chi, in ipotesi eserciti, il possesso o la detenzione sul bene senza alcun titolo.

In particolare, il presente procedimento è volto solo ad accertare l'esistenza di un precedente stato di fatto (detenzione) tutelabile, all'unico fine di garantire detta pace sociale, senza nulla poter statuire, invece, sotto il profilo dell'eventuale diritto di proprietà sussistente sul bene in capo a taluna delle parti, questione riservata all'apposita sede petitoria (Cass., n. 8628/2003, in motivazione: "*Il regime possessorio ... risponde ad esigenze di ordine pubblico, in quanto diretto ad evitare che i cittadini si facciano ragione da se medesimi ("ne cives ad arma ruant"), e ha riguardo alle situazioni di fatto indipendentemente dal titolo giuridico, sul quale si fondano, e dai diritti che l'autore dello spoglio vanta sulla cosa*").

In particolare, il presente procedimento tende a verificare esclusivamente una situazione di fatto giuridicamente rilevante in capo alla ricorrente.

Ciò chiarito, ai fini della delimitazione del *thema decidendum*, giova osservare che la ricorrente ha agito per ottenere la tutela della situazione di fatto sull'area sita in ---, lamentando l'avvenuto spoglio operato dai resistenti in data 3/06/2024 mediante la rimozione della recinzione e della vegetazione insistente sulla stessa e il conseguente venir meno del carattere riservato e autonomo dell'area, con accesso di un cane.

In diritto, giova precisare che la situazione giuridica vantata dalla ricorrente si caratterizza in termini di detenzione qualificata.

Premesso che l'area è adiacente alla abitazione utilizzata dalla signora e che alla stessa si accede da tale abitazione, si rileva che risulta versato in atti il decreto adottato da questo Tribunale in data 22/07/2020 che ha previsto l'assegnazione del bene costituente ex casa familiare all'odierna ricorrente in ragione della prevalente collocazione dei figli (v. doc. 2 nel fascicolo di parte ricorrente).

Tale assegnazione determina un diritto personale atipico di godimento in capo alla ricorrente (per l'espressa affermazione del principio, Cass., n. 7395/2019; per l'affermazione del diritto personale di abitazione, v. Cass., n. 6348/1991 e Cass., n. 13126/1992) in conseguenza del quale l'assegnatario può esercitare tutte le facoltà in esso comprese, mentre al soggetto non assegnatario risulta interdetto il godimento della casa coniugale (Cass., n. 6348/1991).

Viene, dunque, in rilievo una situazione di detenzione qualificata in capo alla ricorrente poiché in ragione dell'assegnazione il bene anziché essere nella immediata disponibilità del possessore è nella disponibilità del detentore il quale detiene, appunto, il bene per un interesse proprio da individuare nel godimento dell'alloggio.

Come sopra accennato, risulta prodotto il titolo che giustifica la detenzione del bene ossia il decreto di assegnazione adottato da questo Tribunale, di talché parte ricorrente ha assolto l'onere probatorio sulla medesima gravante (Cass., n. 9226/2005: *"In tema di reintegrazione del possesso, il detentore qualificato o autonomo che proponga azione di spoglio non invoca a suo favore un semplice rapporto di fatto con il bene, bensì un titolo che lo legittima alla detenzione nel proprio interesse; ne consegue che egli deve provare l'esistenza del titolo posto a base dell'allegata detenzione e che il giudice deve verificare la sussistenza, la validità ed efficacia del rapporto dedotto"*; Cass., n. 19931/2007: *"Il detentore qualificato che agisce per la reintegrazione nel possesso deve provare il titolo dal quale trae origine tale detenzione, a differenza del semplice possessore al quale è sufficiente invocare il principio "possideo quia possideo")*).

Ciò chiarito, va richiamato il disposto di cui all'art. 1168 c.c. alla stregua del quale l'azione di spoglio è concessa anche a chi ha la detenzione della cosa, tranne il caso che l'abbia per ragioni di servizio o di ospitalità.

Tanto premesso, dalle risultanze documentali e dalle dichiarazioni dei sommari informativi, può ritenersi provato che in data 3/06/2024 la ditta di , nell'ambito di un intervento di manutenzione del verde che insiste sul resistente, su indicazione di amministratore del condominio in questione, ha proceduto alla rimozione della recinzione che delimitava l'area per cui è causa ed alla eliminazione della vegetazione che insisteva su tale recinzione (v. dichiarazioni rese da , udienza del 7/10/2025: *"sono l'operaio che ha fatto i lavori per cui è causa il 3/06/2024. Con me c'erano due miei dipendenti. Sono stato chiamato dall'amministratore del Mi ha chiesto di togliere del verde e una recinzione che era nel cortile del . Mi sono recato lì intorno alle 8.30. Abbiamo iniziato a fare il cortile del condominio (tagliare l'erba e pulire il verde), era la terza volta che lo facevo. Ho poi tolto la recinzione e le piante che si vedono nei documenti 3/4C, determinando lo stato dei luoghi di cui alle foto di cui ai documenti 5/A e seguenti nel fascicolo di parte ricorrente: solo quando ho tolto le piante e la recinzione mi sono accorto che la zona era pavimentata. Al momento dell'intervento sulla parte per cui è causa era presente che riconosco in quanto qui in udienza. non mi ha detto che potevo fare l'intervento, me lo ha detto l'amministratore. Ho parlato solo con l'amministratore non con --- mi ha detto di togliere la recinzione quando c'era lui e un altro signore (non mi ha detto chi). Quindi, poi, quando ho visto con un altro signore che oggi riconosco come ho fatto l'intervento. Quella parte dell'intervento credo di averla fatta tra le 10.00 e le 11.00 non ricordo bene, prima ho tolto le piante e poi la recinzione. Quando abbiamo cominciato l'intervento sui luoghi per cui è causa era presente, poi andava e veniva, io non ho parlato con nessun altro, noi eravamo concentrati sul lavoro. La ricorrente era presente solo quando abbiamo fatto la parte del Condominio, non la loro, abbiamo solo parlato che dovevamo curare il verde, ma non dell'altro intervento sulla parte per cui è causa. Mi sembra che abbiamo finito l'intervento dopo pranzo, siamo andati a pranzo e poi siamo tornati a finire. Durante l'intervento, sui luoghi era presente presente anche qui in udienza, altri signori del condominio (che mi ha aperto il cancello su indicazione dell'amministratore del condominio e un'altra signora di nazionalità straniera che credo sia la compagna del ---, altre persone del condominio (ricordo uno del piano di sopra, ma non conosco i nomi). Queste persone venivano a guardare, nessuno diceva nulla. non è stato tutto il tempo con noi, ma è stato presente come ho detto, alla fine gli ho consegnato i lavori; ad avv.to ---: "Parlavano tutti di questa recinzione, ma io ho agito solo quando mi ha dato l'ordine l'amministratore, non ho risposto a nessun altro; un po' avevo capito la situazione per cui non sono stato a discutere; non ricordo quanto mi viene chiesto nello specifico, cioè se una signora del primo piano mi abbia detto butta giù, butta giù, non ricordo di aver descritto alla ricorrente tale episodio")*).

Al contempo, dalle dichiarazioni assunte si ritiene provato che la ricorrente non era presente al momento dell'intervento sull'area in questione in quanto era presente solamente quando è stata fatta la manutenzione sulla distinta area condominiale, né era stata informata di tale eventualità.

Risulta, inoltre, dalla stessa allegazione dei resistenti che i condomini e abbiano aperto il cancello alla ditta per intervenire.

Dalle sommarie informazioni assunte da --- è, inoltre, emerso che alcuni condomini erano presenti al momento dell'intervento (e *“uno del piano di sopra”*) e, altresì, e la sua compagna *“di nazionalità straniera”* e che *“parlavano tutti di questa recinzione”*, nonché che il titolare della ditta, compresa la particolarità della situazione, non ha operato fino a quando non ha ricevuto l'ordine di rimuovere la recinzione da parte dell'amministratore di convenuto.

Al fine di comprendere la ragione della richiesta formulata dall'amministratore di --- occorre tener conto della sentenza adottata da questo Tribunale in data 8/05/2017 nel giudizio promosso, ai fini che interessano, da e (resistente nel presente giudizio), con la quale è stata ordinata la immediata rimozione del *“vano uso portico”* e della *“recinzione apposta dall'area comune”* (v. doc. 6 nel fascicolo di parte ricorrente).

Tale sentenza rende evidente in fatto che la richiesta dell'amministratore del --- agli operai di rimuovere la recinzione e la vegetazione rinviene spiegazione nella esistenza di tale pronuncia, come confermato dal clima di tensione verificatosi in occasione dell'intervento tra i condomini, chiaramente riferito dall'operaio escusso a sommarie informazioni.

Dunque, l'amministratore del ha agito nella ritenuta – anche se parzialmente errata (v. *infra*)-finalità di compiere atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni ex art. 1130 c.c., con il consenso dei condomini presenti (circostanza questa che rinviene conferma nell'atto di precetto notificato, tra l'altro, dagli odierni resistenti e , nonché da figlio del resistente v. precetto depositato da parte ricorrente all'udienza di discussione), di talché, e contrariamente alle deduzioni di parte resistente, ad avviso di chi scrive non può venire in rilievo il difetto di legittimazione passiva - *rectius* di titolarità del soggetto passivo dedotto in giudizio (Cass., n. 2565/1987).

Al riguardo, si osserva che il concetto di parti comuni dell'edificio ricomprende qualsiasi bene rispetto al quale venga in considerazione un interesse che i condomini vantino o ritengano di poter vantare in quanto tali (argomento da, Cass., n. 2091/1982).

Ne consegue che, nella ricorrenza dei presupposti di legge, l'amministratore di condominio che abbia agito nell'ambito delle sue prerogative ben può essere ritenuto autore dello spoglio nella qualifica rivestita (ossia non in proprio ma quale legale rappresentante del condominio), di talché correttamente nel caso di specie è stato evocato in giudizio il in persona dell'amministratore *pro tempore*.

Al riguardo, si precisa che la legittimazione dell'amministratore del --- dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere possessorio, concernente le parti comuni dell'edificio (Cass., n. 7958/2003).

Non appare, invece, condivisibile l'evocazione in giudizio degli altri soggetti in quanto all'esito dell'istruttoria svolta non è emersa una specifica condotta attiva rispetto al lamentato spoglio (tale non essendo l'aver aperto il cancello agli operai, tenuto conto del fatto che la presenza di essi in loco era giustificata al contempo dalla manutenzione del verde dell'area pacificamente condominiale, né la mera presenza in loco), non condividendosi la lettura delle dichiarazioni rese sul punto dall'operaio intervenuto come operate dalla ricorrente nelle note conclusive depositate poiché le sommarie informazioni appaiono invero generiche sullo specifico contributo di ciascun resistente all'attività ordinata esclusivamente dall'amministratore del ---.

Sul punto, va precisato che nelle azioni di reintegra non è sufficiente per il positivo accertamento della legittimazione passiva il mero interesse che possa derivare ad un soggetto dall'essere in ipotesi condomino (Cass., n. 1180/1968).

Ciò chiarito, la tesi del in merito all'esclusione dello spoglio per aver in tesi proprietario dell'immobile, prestato il proprio consenso all'intervento per cui è causa non è condivisibile in diritto, con impostazione che assorbe la verifica in fatto in merito all'accertamento del consenso manifestato e al momento specifico della sua presenza in loco.

Difatti, nel caso di specie la domanda è stata proposta da --- la quale, come sopra visto detiene il bene in forza di provvedimento di assegnazione e, quindi, nel caso di specie è l'unico soggetto legittimato ad esprimere acquiescenza rispetto alla rimozione della recinzione e della vegetazione.

Come sopra detto non è emerso alcun comportamento positivo della ricorrente che possa essere letto in tale senso, risultando irrilevante l'eventuale presenza della ricorrente sui luoghi in un determinato momento dell'intervento (dedotta da parte resistente, richiamando una fotografia che ritrae la ricorrente all'interno dell'abitazione, in cui in ogni caso la recinzione e la vegetazione erano state già rimosse e, dunque, quando l'intervento per cui è causa era stato già completato), presenza peraltro esclusa dall'operaio che ha eseguito l'intervento in questione.

In diritto, si richiama l'orientamento della Suprema Corte alla stregua del quale *"l'acquiescenza al sofferto spoglio, pur potendo essere tacita oltre che espressa, non può consistere in un mero atteggiamento passivo, richiedendo un comportamento positivo che riveli in modo inequivoco l'accettazione da parte dello spoliatus della perdita della disponibilità della cosa"* (Cass., n. 5064/1986).

Sussiste, inoltre, l'*animus spoliandi* che notoriamente è insito nella privazione del godimento del bene contro la volontà, anche tacita, del detentore, risultando irrilevante la convinzione dell'agente di operare secondo diritto ovvero di ripristinare la corrispondenza tra situazione di fatto e di diritto, mentre la volontà contraria allo spoglio da parte del detentore può essere esclusa esclusivamente sulla base di circostanze univoche e incompatibili con l'intento di contrastare il fatto illecito come, appunto, il suo consenso, il cui onere della prova grava sull'autore dello spoglio (Cass., n. 8486/2000) e nel caso di specie non può ritenersi soddisfatto in virtù delle considerazioni che precedono.

Tanto premesso, si osserva in fatto che dall'istruttoria svolta risulta, parimenti, provato che l'eliminazione della recinzione ha indubbiamente modificato il godimento del bene rispetto a quanto avveniva in precedenza, riducendo in maniera consistente la riservatezza assicurata dalla recinzione.

Sul punto, si rimanda, oltre al corredo fotografico che chiaramente mostra lo stato dei luoghi e il libero accesso anche di animali domestici in assenza di recinzione, alle precise e puntuali dichiarazioni rese dal sommario informatore di parte ricorrente, che ha chiarito la modifica delle abitudini del nucleo familiare che in precedenza utilizzava il bene per mangiare, per studiare e per attività ludiche (v. dichiarazioni rese da ---, verbale di udienza del 22/10/2025: *"con la ricorrente siamo amiche in quanto le nostre figlie coetanee hanno fatto la scuola insieme fino al liceo classico e sono molto amiche e legate, frequento da molti anni la casa della ricorrente, a pranzo, a cena, mia figlia va a studiare da lei, si ferma a dormire; conosco anche --- che non abita più con loro ... Non ero presente nella data del 3/06/2024 sui luoghi. L'episodio mi è stato raccontato dalla mia amica, poi ho constatato la modifica della situazione precedente quando sono andata a trovarla e sono rimasta basita perché non ho visto più quello che c'era. Prima si usciva in un giardino mattonato, delimitato da una recinzione e da alcune piante (gelsomini) che coprivano completamente la visuale, c'era privacy...l'area era delimitata e le piante facevano ombra anche sopra, nella parte corrispondente al tavolo. Abbiamo pranzato e cenato spesso fuori nel corso degli anni, le figlie facevano i compiti lì, era presente anche un'amaca molto carina. Quando sono*

tornata sui luoghi invece tutto era aperto: non c'erano più né la rete né le piante e l'area risultava completamente aperta. La sensazione che dava era di mancanza di privacy, non è più un giardino da godere, tant'è che non ho più mangiato fuori, abbiamo sempre mangiato dentro, dopo la modifica dei luoghi. AD avv.to ---i: "Attualmente è presente una tenda bianca/écru di cotone funzionale ad evitare che si guardi dentro da fuori: è posta all'interno dell'abitazione in concomitanza della finestra. Nell'area esterna non ci sono tende; già prima quando andavo c'era un cane che abbaia sempre, molto fastidioso, attualmente tale cane circola fino alla finestra, ho visto anche escrementi e urina nell'area per cui è causa"; v. dichiarazioni rese da verbale di udienza del 7/10/2025: "Mentre prima in qualsiasi momento potevano andare fuori, attualmente quando vanno fuori sono alla vista di tutti: quindi, lo spazio esterno viene utilizzato con grande difficoltà. Ad avvocato ---: "Posso dire che spesso vi è un cane che lasciato libero arriva sino all'infisso della proprietà della ricorrente").

Risulta, pertanto, integrato l'elemento oggettivo dello spoglio che si concretizza nella privazione anche parziale della relazione preesistente con il bene anche nel senso di rendere meno comodo l'esercizio delle facoltà inerenti al potere esercitato, non richiedendosi invece la sostituzione nel possesso dello spogliato (Cass., n. 2433/1986; Cass., n. 1287/1997; Cass., n. 1386/1978).

Contrariamente agli assunti delle parti resistenti, risultano, inoltre, rispettati i requisiti della violenza -che notoriamente deve essere letta in termine di condotta arbitraria poiché contraria alla volontà di chi vanta una situazione in fatto sul bene (Cass., n. 1577/1987), così come quello della clandestinità, che rinvia all'impossibilità di avere conoscenza dello spoglio nel momento in cui questo viene posto in essere (Cass., n. 11453/2000) ossia come stato di ignoranza di chi lo subisce (Cass., n. 12740/2006), posto che risulta provato che l'intervento in questione non è stato in alcun modo preannunciato alla ricorrente (v. dichiarazioni sopra richiamate dell'operaio intervenuto che ha riferito di aver notiziato la signora la stessa mattina esclusivamente della manutenzione del verde dell'area condominiale e non anche della possibile rimozione della recinzione e della vegetazione ivi collocata, di talché non si condividono le deduzioni delle parti resistenti di cui alle note conclusive in merito alla presenza della ricorrente, anche in ragione delle considerazioni sopra svolte alla cui lettura si rimanda).

Risultando integrati i presupposti della domanda, il ricorso deve, pertanto, essere accolto nei confronti del resistente, ma non anche di --- in proprio (domanda non formulata in ricorso ma solo nelle note conclusive e infondata a fronte delle considerazioni che precedono), non ravvisandosi gli estremi per la pronuncia ai sensi dell'art. 614bis c.p.c. e va respinta nei confronti degli altri resistenti.

Le spese di lite seguono la soccombenza nei rapporti tra la ricorrente e il convenuto, mentre si compensano con riferimento agli ulteriori resistenti evocati in ragione del fatto che è emerso uno specifico interesse dei condomini all'attività posta in essere dall'amministratore, tale da rendere opportuno l'approfondimento in sede giudiziale del ruolo assunto in concreto nella dinamica dei fatti al fine di escludere la legittimazione passiva, anche con riferimento alla posizione di --- con abituale dimora presso la casa del figlio, contrariamente alla allegazione (v., sul punto, dichiarazioni rese dalla compagna, verbale di udienza del 22/10/2025, la quale, dopo aver negato inizialmente che il resistente abita sui luoghi di causa, nel corso dell'escussione ha poi ammesso "non mi risulta che abbia altre case, sta sempre a casa di I vestiti di sono a casa di).

P.Q.M.

Il Tribunale di Terni, in persona del giudice, Marzia Di Bari,

- in accoglimento del ricorso, ordina al resistente di reintegrare la ricorrente nella detenzione dell'area per cui è causa mediante il ripristino della recinzione e della vegetazione in precedenza presente; respinge nel resto;

-condanna detto Condominio resistente al rimborso delle spese di lite in favore della parte ricorrente che liquida in complessivi € 2.000,00 (di cui euro 127,00 per esborsi ed il resto a titolo di compenso professionale), oltre spese generali, Iva e CPA come per legge; compensa le spese di lite nei restanti rapporti processuali.

Si comunichi

5/12/2025

Il giudice

Marzia Di Bari