



Tribunale Ordinario di Piacenza Sezione Civile

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **2024/2025** promossa da:

Parte_1 (c.f. **C.F._1**), nato a Borgonovo v.t. (Pc), il 8/1/77, residente in via Campesio 4, Piacenza; **Parte_2** (c.f. **C.F._2**), nata a Piacenza, il 4/09/1960, residente in via Vitali n. 1, Piacenza; **Parte_3** (c.f. **C.F._3**), nato a Piacenza, il 01/07/1971, residente in via Campesio 4, 29121 Piacenza; **Parte_4** (c.f. **C.F._4**), nata a Castel San Giovanni (Pc), il 28/05/1948, residente in via Marsala 3, Bologna, rappresentati e difesi dall'Avv. Erika Opizzi, con studio in Piacenza, viale Perestrello 6, presso il quale sono elettivamente domiciliati,

RICORRENTI

contro

Controparte_1 (C.F. **C.F._5**), nato a Bologna il 22/02/1962, residente in Piacenza, Via Vitali n. 1, rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano Antonio Marchesi, con studio in Piacenza, Via Mazzini n. 49, presso il quale è elettivamente domiciliato

RESISTENTE

La Giudice,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 1° settembre 2026,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso *ex* artt. 1168 c.c. e 703 c.p.s., **Parte_1**, **Parte_3**, **Parte_2** e [...] **Parte_4** hanno chiesto all'intestato Tribunale la tutela del compossesso su un bene di proprietà comune, ossia la porzione di tetto posta a copertura del fabbricato condominiale facente parte del condominio San Remo sito in Piacenza, con ingresso su Via Vitali n. 1, a fronte dello spoglio clandestino posto in essere dal resistente, **Controparte_1** accusato di aver divelto una parte del tetto condominiale a falde per realizzare una terrazza a proprio uso esclusivo.

Con decreto del 7 novembre 2025, è stata fissata udienza per la comparizione delle parti.

Con comparsa del 15 gennaio 2026, si è costituito in giudizio **Controparte_1** chiedendo il rigetto del ricorso per la carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti a proporre la domanda di reintegrazione del possesso e per la legittimità delle opere realizzate ai sensi dell'art. 1102 c.c.

All'udienza del 23 giugno 2026, su concorde richiesta delle parti, la Giudice ha concesso termine per il deposito di memorie.

Le memorie sono state depositate entro i termini concessi.

All'udienza del 21 luglio 2026, è stato concesso un breve rinvio per la pendenza di trattative.

All'udienza del 1° settembre 2026, preso atto della impossibilità di addivenire a un accordo, la Giudice ha riservato la decisione.

I ricorrenti rappresentano di essere proprietari di unità immobiliari nel Condominio San Remo, sito in Piacenza, in via Vitali n. 1, via Maggio nn. 10 e 12 e Via Campesio nn. 2 e 4. Il condominio ricomprende due fabbricati autonomi, ciascuno composto da cinque piani sopra il livello del terreno, più un sesto piano adibito a mansarde accessorie alle varie unità immobiliari, il quale è più arretrato rispetto alla restante parte dell'edificio (ergendosi nella sua porzione centrale). Il tetto di ciascun fabbricato è costituito da due coperture a falde autonome, la prima delle quali copre il corpo dell'edificio da terra al quinto piano; la seconda, invece, copre il sesto piano mansarda ed è lievemente più rialzata rispetto alla restante parte del fabbricato, in ragione della maggiore altezza della struttura alla cui copertura essa è preposta.

Il presente giudizio riguarda un intervento che ha interessato l'edificio con ingresso posto su Via Vitali n. 1.

Il resistente è proprietario di un appartamento in tale edificio, sito al sesto piano mansardato dell'edificio, dotato - in origine - di un terrazzino a tasca incassato nel tetto condominiale a falde posto a copertura della porzione di immobile alta cinque piani (più bassa rispetto al piano sesto, ove è collocata l'unità immobiliare di **CP_1**). Prima dell'intervento, il terrazzino a tasca preesistente aveva dimensioni piuttosto ridotte, pari a 140 cm di lunghezza per 80 cm di larghezza (come si evince dalle foto aeree e dal progetto di ristrutturazione prodotti dai ricorrenti, rispettivamente, quali doc. 5 e 7).

L'intervento è consistito nell'ampliamento del terrazzino già esistente, attuato tramite la rimozione di una porzione del tetto a falde condominiale posto a copertura del corpo dell'immobile nella parte alta cinque piani (come si evince dalle immagini prodotte quali doc. 6, 3 e 7 del ricorso), e nella realizzazione sul lastrico del sottotetto (prima inaccessibile in quanto sormontano dal tetto a falde) di una terrazza ad uso esclusivo del resistente, larga 600 cm di lunghezza per 260 cm di larghezza (progetto di ristrutturazione, doc. 7 ricorso). L'opera è stata eseguita tra il novembre e il dicembre 2024, in concomitanza con i lavori di ristrutturazione dell'edificio, i quali hanno comportato la copertura dell'intero corpo dell'immobile, da terra a cielo, con le impalcature dell'impresa impegnata nell'attività.

Secondo quanto prospettato dai ricorrenti, l'intervento appena descritto integrerebbe una forma di illecito possessorio *ex art. 1168 c.c.*, consistente nell'illegittimo impossessamento di una porzione del tetto condominiale da parte del resistente, il quale ha divelto la copertura a falde posta a copertura dell'edificio e ha costruito una terrazza da sé solo usufruibile, con conseguente impedimento al resto dei condomini di godere di una porzione significativa del bene comune, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, necessaria ai sensi dell'*art. 1120 c.c.* e in violazione, altresì, delle previsioni del regolamento condominiale.

Il resistente eccepisce, innanzitutto, la carenza di legittimazione attiva dei quattro condomini ricorrenti, motivata in ragione del fatto che nessuno di essi sarebbe proprietario di un appartamento nel corpo dell'edificio interessato dall'intervento. Ha poi contestato la carenza dei presupposti dell'azione possessoria, non essendo stato lo spoglio né violento, né clandestino. Infine, ha sostenuto che l'intervento realizzato rientrerebbe nell'ambito applicativo non già dell'*art. 1120 c.c.*, bensì dell'*art. 1102 c.c.*, integrando una forma di utilizzo più intenso del bene comune da parte di uno dei comunisti legittimo e ammesso dalla legge, per la cui realizzazione non sarebbe richiesto l'assenso della maggioranza dei comunisti.

Tanto premesso, in punto di ricostruzione del fatto e delle contrapposte tesi giuridiche delle parti, può passarsi all'analisi delle questioni controverse.

Innanzitutto, l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti proposta dal resistente deve essere correttamente qualificata a livello giuridico.

La legittimazione ad agire costituisce una delle condizioni dell'azione e - per come intesa e interpretata dalla giurisprudenza maggioritaria - consiste nella (mera) prospettazione dell'attore di essere titolare della situazione giuridica azionata in giudizio (e di non aver esercitato, in nome proprio, il diritto riferibile a un terzo, vertendosi in tal caso in una delle ipotesi di cui all'*art. 81 c.p.c.*); l'eventuale accertamento della fondatezza o meno di tale prospettazione (ossia, l'accertamento in merito all'effettiva titolarità della posizione azionata in giudizio in capo alla parte) è questione che attiene, in senso stretto, al merito. In questo senso, in modo cristallino, Cass., 16 febbraio 2026, n. 2951, per cui: *“deve essere condivisa la distinzione tra legittimazione al processo e titolarità della posizione soggettiva oggetto dell'azione e deve essere condivisa l'affermazione per cui il problema della titolarità della posizione soggettiva, attiva ma anche passiva, attiene al merito della decisione, cioè alla fondatezza della domanda.(...) La legittimazione ad agire serve ad individuare la titolarità del diritto ad agire in giudizio. Ragionando ex art. 81 c.p.c. per il quale "fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, nessuno può far valere nel processo in nome proprio un diritto altrui", essa spetta a chiunque faccia valere nel processo un diritto assumendo di esserne titolare. Secondo una tradizionale e condivisibile definizione la "parte" è il soggetto che in proprio nome domanda o il soggetto contro il quale la domanda, sempre in proprio nome, è proposta. Oggetto di analisi, ai fini di valutare la sussistenza della legittimazione ad agire, è la domanda, nella quale l'attore deve affermare di essere titolare del diritto dedotto in giudizio. Ciò che rileva è la prospettazione (discorso analogo vale per la*

simmetrica legittimazione a contraddire, che attiene alla titolarità passiva dell'azione e che, anch'essa, dipende dalla prospettazione nella domanda di un soggetto come titolare dell'obbligo o della diversa situazione soggettiva passiva dedotta in giudizio). Nel caso in cui l'atto introduttivo del giudizio non indichi, quanto meno implicitamente, l'attore come titolare del diritto di cui si chiede l'affermazione e il convenuto come titolare della relativa posizione passiva, l'azione sarà inammissibile'.

Nel caso di specie, sussiste la legittimazione ad agire (intesa nel senso sopra descritto, quale prospettazione della titolarità del diritto azionato) di tutti i ricorrenti, dal momento che gli stessi affermano di esercitare una posizione giuridica (il compossesso sul tetto condominiale) a sé stessi direttamente riferibile. L'eccezione svolta dal resistente - per cui nessuno dei ricorrenti sarebbe portatore di un interesse reale all'utilizzo del tetto a falde rimosso - attiene al merito della domanda esperita (e con esso verrà analizzato e deciso) e si risolve, in buona sostanza, nella contestazione della (in)sussistenza in capo ai quattro ricorrenti di una situazione di possesso giuridicamente tutelabile sul bene (nel caso di specie, il tetto condominiale) oggetto della domanda.

I ricorrenti hanno proposto azione di reintegra del possesso ai sensi dell'art. 1168 c.c., i cui presupposti oggettivi e soggettivi sono di seguito riportati: a) esistenza di una situazione di possesso, inteso, secondo quanto previsto dall'art. 1140 c.c., come la situazione di *"potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale"*; b) spoglio, inteso quale privazione totale o parziale del possesso; c) perpetrazione dello spoglio tramite condotte violente o clandestine; d) *animus spoliandi* dell'aggressore, inteso alla stregua della consapevolezza da parte dello *spoliator* di ledere con la propria condotta l'altrui possesso.

Quanto al requisito di cui alla lettera a, la verifica della sussistenza in capo ai ricorrenti di una situazione di fatto inquadrabile nella definizione di cui all'art. 1140 c.c. va declinata alla luce delle specificità del caso concreto, avuto riguardo al peculiare bene oggetto dello spoglio, ossia un tetto a falde posto a copertura del fabbricato condominiale: il possesso su tale bene (inteso, secondo quanto previsto dalla legge, quale una situazione di fatto corrispondente all'esercizio delle facoltà proprie della proprietà o di un altro diritto reale) può predicarsi solamente nei confronti di chi, al momento dello spoglio, godesse effettivamente del bene, traendone le utilità che gli sono proprie e, cioè, usufruendo della funzione di copertura e protezione cui lo stesso è stabilmente destinato ad assolvere; ovvero – in altre parole – solamente nei confronti dei proprietari di un'unità immobiliare sita nell'edificio alla cui copertura era funzionalmente asservita la porzione di tetto oggetto dello spoglio.

Nel caso di specie, tale presupposto sussiste con riguardo alla posizione di Parte_2 La stessa, difatti, è proprietaria di un appartamento sito nell'edificio condominiale interessato dall'intervento qui contestato, ossia quello di Via Vitali n. 1 (come confermato dal difensore dei ricorrenti alle udienze del 27 gennaio 2026 e del 21 luglio 2026 e non smentito dall'avvocato di controparte). A nulla rileva che l'unità immobiliare della Parte_2 sia collocata in un punto dell'edificio non direttamente coperto

dalla porzione di tetto rimossa (per l'esattezza, osservando il fabbricato, si può notare che esso si compone di tre blocchi unitari, leggermente sfalsati l'uno rispetto all'altro: l'appartamento della **Parte_2** è posizionato nel blocco centrale del complesso, mentre l'appartamento di **CP_1** e la nuova terrazza nel blocco più esterno, come si evince dal doc. 7 prodotto dal resistente). Sebbene si articoli in tre blocchi leggermente sfalsati, difatti, l'edificio in questione costituisce un complesso unitario e, di conseguenza, anche il tetto condominiale che lo ricopre è un bene unico, non scisso, funzionalmente destinato alla copertura dell'edificio nella sua unitarietà e come tale goduto e posseduto da tutti i condomini proprietari di un appartamento nello stesso. In quanto tale, **Parte_2** vanta (o, meglio, vantava, prima dello spoglio) un compossesso giuridicamente rilevante sul tetto condominiale ai sensi degli artt. 1140 e 1168 c.c.

Gli altri ricorrenti - **Parte_3**, **Parte_1** e **Parte_4** - sono proprietari di appartamenti collocati in un fabbricato distinto rispetto a quello interessato dall'intervento, facente parte, anch'esso del complesso che compone il Condominio San Remo (doc. 7 resistente: il fabbricato è quello contrassegnato con la lettera A, prospiciente l'edificio ove risiedono **CP_1** e **Parte_2**). Essi, pertanto, all'epoca dello spoglio non vantavano (e non avrebbero potuto vantare) un vero e proprio (com)possesso sul tetto condominiale dell'edificio avente ingresso su Via Vitali n. 1, nel senso più sopra descritto, non godendo in via diretta delle utilità da esso ritraibili (ossia, la funzione di copertura e protezione della struttura sottostante).

Le difese svolte da parte ricorrente si sono basate sul richiamo alle tabelle millesimali unitarie per tutto il condominio San Remo, dalle quali si evincerebbe che **Parte_4**, **Parte_3** e **Pt_1** [...] partecipano, proporzionalmente, al pagamento dei contributi condominiali e alle spese relative a entrambi gli edifici di cui il condominio si compone; sull'interesse dei ricorrenti al rispetto delle previsioni del regolamento condominiale e, in particolare, alle previsioni negoziali che regolano la tutela del decoro architettonico; sulla presunzione di condominialità posta dall'art. 1117 c.c..

Tutti gli elementi appena riportati, tuttavia, non sono idonei a inficiare la conclusione sopra raggiunta in punto di insussistenza di una situazione di compossesso giuridicamente rilevante in capo a **Pt_3**, **Pt_1** e **Per_1**. Essi, difatti, potrebbero assumere rilevanza unicamente ove l'azione esperita dai ricorrenti avesse carattere petitorio e fosse volta a tutelare il diritto di comproprietà dei condomini sul complesso dei beni condominiali: in tal caso il giudice, chiamato a sindacare della violazione del diritto di (com)proprietà, potrebbe e dovrebbe accertare che la parte sia effettivamente titolare del diritto in questione (basandosi sul contenuto delle tabelle millesimali e sulla presunzione di cui all'art. 1117 c.c.) e che si sia verificato, nel caso sottoposto al suo giudizio, il mancato rispetto delle regole (legali o convenzionali) che disciplinano il godimento delle parti comuni. I medesimi elementi, invece, non sono invocabili per sostenere la pretesa possessoria avanzata da chi, all'epoca dello spoglio non vantava (e

non avrebbe potuto vantare), oggettivamente, una situazione di possesso del bene rilevante ai sensi dell'art. 1140 c.c.

Per quanto concerne il requisito di cui alla lettera b (spoglio del possesso sul bene), si osserva quanto segue.

Occorre premettere, innanzitutto, che non risulta controversa la commissione e la portata materiale dell'illecito imputato al resistente, sostanziatosi nella (parziale) rimozione del tetto condominiale a falde, posto a copertura della parte dell'edificio alta cinque piani, e nella realizzazione di una terrazza a suo uso esclusivo sul piano sottostante (prima inaccessibile e inutilizzabile a causa della copertura che lo sormontava, poi liberato e reso usufruibile per altri usi dalla demolizione della suddetta copertura).

CP_1 difatti, non ha negato di aver effettuato i lavori di ristrutturazione appena descritti, ma si limita a sostenerne la legittimità in forza dei seguenti argomenti: a) che la realizzazione della terrazza non ha riguardato il tetto a falde **CP_2** avendo i lavori riguardato la porzione di sottotetto di sua esclusiva proprietà ed è quindi rispettoso dell'art. 1102 c.c.; b) che, in ogni caso, gli altri condomini non avevano mai avuto accesso alla porzione di tetto interessata dai lavori, raggiungibile da lui solo in qualità di proprietario dell'appartamento sito al sesto piano; c) che egli si sarebbe limitato ad ampliare un terrazzino a tasca già esistente. Parte ricorrente, invece, afferma che: a) **CP_1** non è proprietario del vano sottotetto attualmente occupato dal terrazzo, che sarebbe invece di proprietà condominiale; b) l'intervento esula dai limiti rigorosi imposti dalla giurisprudenza per la sua legittimità, per avere lo stesso determinato la sottrazione del bene comune al godimento degli altri condomini e, comunque, un'alterazione significativa della sua consistenza.

In caso di compossesso, l'integrazione di uno spoglio rilevante ai sensi dell'art. 1168 c.c. commesso da uno dei compossessori, ossia da un soggetto che già esercita un dominio di fatto sul bene, presuppone l'accertamento che l'uso della *res* abbia travalicato i limiti e le regole legali o convenzionali previste per il suo utilizzo, prima fra tutti la regola cardine dettata in materia di comunione dall'art. 1102 c.c., a mente del quale *“ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa”* (in questo senso, si veda Cass., 1 febbraio 2023, n. 2971, la quale ha riaffermato il seguente – e pacifico – principio di diritto: *“nel condominio degli edifici il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia causato agli altri partecipanti alla comunione la privazione o la turbativa del loro compossesso, e non anche quando il medesimo condomino, nell'esercizio delle facoltà ricomprese nel proprio diritto di comproprietà, abbia immutato lo stato della cosa comune ma senza privare o turbare il compossesso degli altri condomini”*). Il godimento del bene comune da parte di uno dei compossessori è quindi legittimo (e, in quanto tale, ammissibile) unicamente qualora sia rispettato il duplice limite della non alterazione della destinazione della *res* e del non impedimento agli altri comunisti di farne parimenti uso secondo il proprio diritto; le iniziative intraprese dal singolo comunista

che travalichino i limiti appena descritti e senza il consenso degli altri (consenso che, comunque, per essere valido ed efficace deve essere acquisito nelle forme e con le maggioranze prescritte dagli artt.1108 per la comunione ordinaria e 1117ter ss. c.c. per il condominio), comportando l'indebita compressione della pretesa degli altri comproprietari di trarre dal bene le utilità che gli sono proprie, integra un illecito contro cui l'interessato può reagire esperendo (tra le altre) le azioni disciplinate a tutela del possesso.

È quindi necessario indagare se, nel caso di specie, l'intervento operato da **CP_1** sia stato effettuato nel rispetto dei limiti posti dall'art. 1102 c.c. ovvero se – integrando una forma di modifica e di appropriazione del bene comune, con esclusione degli altri condomini dal godimento del bene – esso integri una forma di illecito possessorio.

La giurisprudenza, di merito e di legittimità, si è pronunciata in più occasioni sulla questione della liceità della condotta di un condomino che realizzi una terrazza a proprio uso esclusivo, di fatto appropriandosi di tutta o una parte del tetto comune, affermando che *“il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene in rapporto alla sua estensione e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio mediante idonei materiali”* (sul punto, possono essere richiamate, senza pretesa di esaustività, Cass., 10 gennaio 2024, n. 917; Cass., 1 febbraio 2023, n. 2971; Cass., 29 gennaio 2021, n. 2126; Cass., 3 agosto 2012, n. 14107). Ai fini della sua legittimità, l'intervento deve rispettare i seguenti requisiti: a) deve essere realizzato dal proprietario dell'appartamento sottostante al tetto comune (sulla base dell'implicita presunzione che solo tale soggetto abbia la possibilità di accedere al tetto e, quindi, di godere in modo particolare, rispetto al resto dei condomini, del bene, sicché l'appropriazione del lastrico solare non determina una sottrazione della *res*, che già in precedenza non era raggiungibile dagli altri condomini e, quindi, non poteva essere utilizzata in modo più intenso e diretto dagli stessi); b) non deve comportare modifiche significative della consistenza del bene in rapporto alla sua estensione; c) deve essere attuato con tecniche costruttive tali da non pregiudicare o affievolire la funzione di copertura e protezione del tetto.

Deve, tuttavia, darsi atto di un opposto orientamento della giurisprudenza, sia di legittimità che di merito, che taccia di illegittimità la condotta del condomino che si appropri di una parte o di tutto il tetto comune per realizzarvi una terrazza a proprio uso esclusivo: si vedano, sul punto, Cass., 4 febbraio 2013, n. 2550 (pronunciatasi, peraltro, su una vicenda perfettamente assimilabile a quella oggetto del presente giudizio, riguardante la sostituzione di un tetto spiovente con una superficie piana, su cui poi è stata realizzata la terrazza), per cui *“qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l'art. 1102 cod. civ. poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al*

migliore, godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri; né assume rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita continui a svolgere una funzione di copertura dell'immobile (Cass. 5/6/2008 n. 14950); tale orientamento è consolidato da oltre un ventennio essendosi sempre escluso che un condomino potesse trasformare il tetto in terrazza ad uso esclusivo, essendo in tal modo alterata la originaria destinazione della cosa comune, che viene sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini (seni. 19 gennaio 2006 n. 972; 28 marzo 2001 n. 3369; 7 gennaio 1984 n. 101), anche quando tale trasformazione riguarda solo una parte del tetto (sent. 9 maggio 1983 n. 3199). Nel caso di specie il tetto demolito ha cessato di rimanere nel godimento comune e di essere suscettibile, potenzialmente, di un uso per gli altri comproprietari; questa Corte ha inoltre già avuto modo di rilevare che è del tutto ininfluyente la considerazione che non sia variata la funzione di "copertura" cui assolverebbe anche la parte di tetto sostituita con la terrazza, perché detta utilità non è l'unica possibile, non potendosi escludere in ipotesi utilizzazioni future, quali l'appoggio di antenne, o di pannelli solari, o altre possibili e oggi inimmaginabili inimmaginabili (Cass. 5/6/2008 n. 14950)"; Cass., 28 febbraio 2013, n. 5039; Trib. Milano, 27 febbraio 2015, n. 2687; Trib. Firenze, 28 gennaio 2016, n. 358; Cass., 15 novembre 2016, n. 23243; Cass., 11 settembre 2017, n. 21049, per cui "la rimozione parziale del tetto e la realizzazione di una terrazza a tasca richiede il consenso dei condomini da prestarsi per iscritto, in applicazione della normativa in materia di innovazioni alla cosa comune, giacché tale è l'alterazione della struttura del tetto mediante la creazione dell'anzidetta terrazza, a servizio di un appartamento di proprietà esclusiva. Trattandosi, dunque, di modificazioni incidenti sulle parti comuni, non può ritenersi consentita l'autorizzazione in forma orale, occorrendo la forma scritta mediante apposita delibera dell'assemblea condominiale dell'edificio (nella specie mancante)."; fino alla più recente, Cass., 21 maggio 2026, n. 15515, per cui "devono quindi ravvisarsi gli estremi dello spoglio nel compossesso allorché un condomino proceda di sua iniziativa, senza il consenso degli altri compossessori, alla demolizione, totale o parziale, del tetto di copertura dell'edificio, sostituendolo e trasformandone una parte in terrazza di proprio uso esclusivo, sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri condomini".

Si ritiene, in questa sede, che debba essere dato seguito al secondo orientamento giurisprudenziale richiamato, in quanto più aderente alla lettera e alla *ratio* dell'art. 1102 c.c., oltre che dell'intera disciplina dettata in materia di comunione e condominio (e, in particolare, dell'art. 1120 c.c.).

Il tetto di un edificio non svolge unicamente una funzione di copertura e di protezione del fabbricato sottostante, ma può essere legittimamente destinato a utilizzi differenti, anche non attuali ma solo potenziali, che sfruttino appieno la sua estensione, quali l'appoggio di antenne o (come prospettato nel caso di specie) di un impianto fotovoltaico. La realizzazione sul lastrico di una terrazza a uso esclusivo di un solo condomino (sia essa attuata tramite la semplice appropriazione della superficie piana del lastrico solare comune già esistente o tramite la precedente e necessaria rimozione del tetto a spiovente comune e dall'appropriazione del piano di sottotetto) comporta la sottrazione alla disponibilità degli altri comunisti del tetto e preclude definitivamente la possibilità di destinare lo stesso a un uso che, prima dell'intervento, era invece ipotizzabile. Da qui, il suo evidente contrasto con uno dei due chiari

limiti posti dall'art. 1102 c.c.: per essere legittima, l'iniziativa del singolo comunista deve essere tale da non ostacolare il pacifico godimento del bene comune da parte degli altri comunisti e, soprattutto, da consentire loro di destinare il bene a tutti gli scopi a cui, astrattamente, lo stesso potrebbe essere adibito, ciò che, con tutta evidenza, non avviene nel caso dell'appropriazione del tetto, in cui - pur permanendo immutata la funzione di copertura e protezione del lastrico del bene - gli altri condomini si vedono privati della legittima facoltà a fruire dello stesso quale punto di appoggio per antenne o lastrici solari.

Inoltre, l'orientamento che ritiene lecita, a certe condizioni, la costruzione di una terrazza ad uso esclusivo da parte di un condominio, inserisce elementi di valutazione e apprezzamento (in particolare, che l'intervento non abbia determinato la modifica di una parte consistente e significativa del bene comune, se rapportata alla sua estensione complessiva) del tutto assenti nel testo della disposizione: l'art. 1102 c.c., difatti, pone a ciascun comunista il divieto tassativo di impedire, con la propria condotta, il godimento del bene comune degli altri comproprietari e di sottrarre loro anche una minima (o irrilevante) parte dello stesso, senza prevedere alcuna eccezione o distinzione a seconda della portata della turbativa o della sottrazione.

Le considerazioni appena svolte trovano un'esemplificazione perfetta nel caso di specie.

Per realizzare la terrazza, CP_1 ha rimosso la porzione di tetto a spiovente posta immediatamente sopra al piano sottotetto. Ora, a prescindere dalla questione attinente alla proprietà del suddetto piano (questione controversa tra le parti: CP_1 difatti, sostiene di essere proprietario del piano sottotetto, mentre i ricorrenti affermano che esso sia condominiale), è dato certo e incontrovertibile che una parte del tetto a spiovente condominiale è stata divelta (proprio allo scopo di rendere accessibile e utilizzabile il piano sottostante, prima impedito dalla presenza del tetto) e non è stata sostituita da alcuna nuova opera realizzata da CP_1 la nuova copertura dell'edificio è ora costituita dal piano di sottotetto già esistente, sulla cui superficie è stata realizzata la terrazza. Il resistente, quindi, non si è limitato a costruire una terrazza di sua esclusiva proprietà, appropriandosi della superficie del piano sottotetto, ma ha inciso e modificato la struttura originaria del fabbricato: il precedente tetto a spiovente CP_2 è stato rimosso ed eliminato, con ciò definitivamente sottraendolo, nella sua oggettiva materialità e disponibilità, alla proprietà, al possesso e al godimento degli altri condomini. Tanto basta per ritenere integrato uno spoglio ai sensi dell'art. 1168 c.c.

Inoltre, nemmeno aderendo al primo orientamento giurisprudenziale sopra richiamato e più aperturista, l'intervento effettuato dal resistente potrebbe ritenersi legittimo, per mancanza dei requisiti enucleati dalla giurisprudenza ai fini della sua liceità (i quali sono così sintetizzabili: a. realizzazione da parte del proprietario dell'appartamento sottostante il tetto comune; b. esclusione di modifiche significative alla consistenza del bene in rapporto alla sua estensione; c. attuazione con tecniche costruttive tali da non pregiudicare o affievolire la funzione di copertura e protezione del tetto).

Ciò non tanto perché CP_1 non è proprietario dell'appartamento immediatamente sottostante al lastrico solare su cui viene realizzata la terrazza (ossia, l'appartamento al quinto piano di proprietà di Parte_5). Come già evidenziato, tale presupposto si spiega in ragione del fatto che – solitamente – solo il proprietario dell'appartamento sito all'ultimo piano ha la possibilità di accedere al tetto e si trova, pertanto, nella condizione di fruire in modo particolare del bene comune. Anche se, nel caso di specie, CP_1 non è proprietario dell'appartamento al quinto piano, sottostante alla parte di tetto tramutata in terrazza, egli è comunque l'unico condomino che – in ragione della particolare conformazione del condominio, composto da una parte di fabbricato alta cinque piani e da un'altra parte, centrale e più rientrata, alta sei piani – godeva, all'epoca dei fatti, di un accesso diretto al tetto a falde poi rimosso (tanto più che egli era già proprietario di un terrazzino a tasca incassato nel medesimo tetto a falde).

Non sussistono, invece, le condizioni di cui alle lettere b e c, individuate dalla giurisprudenza ai fini della liceità dell'intervento. Deve osservarsi, quanto alla prima condizione, che i lavori effettuati dal resistente hanno comportato l'allargamento del terrazzino a tasca (già di sua proprietà), il quale è passato da un'estensione di appena 1,12 mq a un'estensione di 15,60 mq, come si evince dal progetto dei lavori depositato unitamente alla SCIA (doc. 4 e 7 ricorso) e , comunque, dalle fotografie prodotte tanto da parte ricorrente, quanto da parte resistente (doc. 6, ricorso; doc. 7 comparsa, rappresentante una fotografia aerea del condominio; in corrispondenza del fabbricato segnato con la lettera c, difatti, è visibile chiaramente la terrazza realizzata da CP_1 rappresentata dal rettangolo non coperto dal tetto a spiovente). Dalle immagini appena richiamate (soprattutto se confrontate con la foto aerea del condominio antecedente ai lavori - doc. 5 ricorso – in cui è visibile il lato dell'edificio interessato dall'intervento, completamente coperto da un tetto a spiovente, entro il quale è incassato un terrazzino a tasca di dimensioni estremamente ridotte), emerge con plastica evidenza che le opere realizzate hanno determinato la rimozione (quasi) dell'intero tetto a spiovente posto a copertura del lato dell'edificio interessato dall'intervenuto, con conseguente mutamento significativo, eccedente i limiti della normale tollerabilità, della consistenza originaria del bene comune, insuscettibile di essere considerato lecito ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Quanto alla seconda condizione, la funzione di copertura e di protezione del tetto è stata sicuramente in parte compromessa o, comunque, affievolita, e ciò per almeno un duplice ordine di ragioni. In primo luogo, il precedente tetto aveva una forma a spiovente ed era quindi tale da assicurare, per la sua stessa conformazione, l'adeguato scolo delle acque piovane; tale funzione non può che essere venuta meno o, comunque, essersi indebolita a fronte della nuova e attuale struttura piana del tetto condominiale. In secondo luogo, deve rilevarsi come, prima dell'intervento, la copertura dal fabbricato CP_2 sottostante si articolava su ben due livelli, il primo rappresentato dal tetto a spiovente e il secondo dal piano di sottotetto che separava la falda dall'appartamento sottostante; le opere realizzate da CP_1

rimuovendo uno dei due livelli (il tetto a spiovente) hanno assottigliato la copertura dell'edificio (ora composta da un solo livello, il lastrico del sottotetto) e, quindi, hanno senza dubbio indebolito la sua funzione protettiva della struttura sottostante.

Per tutti i motivi appena esposti, l'opera realizzata dal resistente non può ritenersi lecita, non rispettando i limiti fissati dall'art. 1102 c.c., per come interpretato dalla giurisprudenza di merito e di legittimità; la rimozione del tetto a spiovente e la costruzione della terrazza, con appropriazione del lastrico solare condominiale, avrebbe dovuto essere autorizzata dall'assemblea condominiale, con le modalità e le maggioranze di cui all'art. 1120 c.c.

Sussiste nel caso di specie anche il requisito della clandestinità dello spoglio, interpretata nel senso che lo spoglio deve essere attuato in maniera occulta, senza, cioè, che il possessore ne sia a conoscenza o potesse venirne a conoscenza usando l'ordinaria diligenza.

I lavori di rimozione del tetto e di costruzione della terrazza sono stati effettuati da **CP_1** a partire dal mese di novembre 2024, quando l'edificio era completamente coperto dalle impalcature per le opere di ristrutturazione della facciata (doc. 9 ricorso). I ricorrenti sostengono che lo spoglio è stato attuato con modalità occulte e clandestine proprio perché, solo una volta rimossi i teli, i condomini sono stati messi nelle condizioni di avvedersi delle opere realizzate dal resistente. **CP_1** invece, contesta la sussistenza del requisito della clandestinità, esclusa dall'apposizione nell'androne condominiale di un cartello denunciante l'inizio di lavori di ristrutturazione straordinari di cui alla scia 8357/2024 (doc. 8 comparsa) e, comunque, dall'invio di una mail all'amministratore di condominio in data 8 novembre 2024, con la quale è stata comunicato l'avvio dei lavori (doc. 9).

Il resistente non solo non ha contestato la collocazione temporale dei lavori in questione (né che essi siano avvenuti quando il fabbricato era completamente coperto da teli e impalcature), ma l'ha anzi confermata: si legge, difatti, nella mail prodotta dal resistente e inviata all'amministratore di condominio, che i lavori nel proprio appartamento avrebbero avuto inizio in data 11 novembre 2024 (doc. 9 comparsa). Può quindi ritenersi provato che la commissione dell'illecito possessorio è avvenuta nel novembre 2024, in concomitanza con i lavori di ristrutturazione dell'edificio, quando la struttura del fabbricato era integralmente nascosta alla vista da ponteggi e teli, ciò che ha reso impossibile ai condomini di accorgersi della portata dell'intervento realizzato fino alla rimozione delle impalcature, primo momento a partire dal quale essi hanno preso contezza di quanto effettivamente era avvenuto e stava avvenendo.

È, inoltre, pacifico che il resistente abbia appeso nell'androne condominiale un cartello denunciante l'inizio di una ristrutturazione straordinaria (doc. 8 comparsa), come riferito dagli stessi ricorrenti nell'atto introduttivo. Nel corpo dell'avviso, tutta non sono state descritte analiticamente le opere in procinto di essere realizzate e sono stati riportati solo gli estremi della relativa scia presentata al **CP_3** sicché i condomini non avrebbero potuto avere una conoscenza diretta, effettiva e immediata

della tipologia e, soprattutto, dell'estensione degli interventi sulla base della mera lettura del testo del cartello.

Solo la presentazione di un'istanza di accesso agli atti al **CP_3** per visionare la scia avrebbe consentito ai condomini di prendere contezza dell'ambito oggettivo e della natura della ristrutturazione segnalata da **CP_1** col cartello. Deve tuttavia ritenersi che, alla luce delle circostanze del caso concreto e del contesto in cui si è verificato lo spoglio, l'assolvimento di tale adempimento non fosse imposto né esigibile nemmeno alla luce dell'ordinaria diligenza e del principio di autoresponsabilità, gravante – in via generale - su tutti i consociati. Non è difatti sostenibile che, a fronte della mera denuncia dell'avvio di lavori di ristrutturazione straordinaria in un'unità abitativa privata e dell'indicazione degli estremi della relativa scia in un cartello affisso da un condomino nell'androne condominiale, sussistesse in capo ai residenti dello stabile l'onere di attivarsi al fine di prendere contezza del contenuto della scia in questione (e, quindi, della tipologia e dell'estensione degli interventi programmati), in mancanza di indizi di immediata evidenza e percezione, tali da suggerire che gli interventi avrebbero inciso anche sulle parti di proprietà comune. Anzi, è proprio vero il contrario: è maggiormente logico che i condomini, in quanto parti di una collettività complessa organizzata (fondata sul principio basilare dell'assunzione a maggioranza di tutte le decisioni riguardanti o incidenti sugli interessi del gruppo), confidino, in buona fede e in assenza di evidenze di segno contrario, sul fatto che gli altri partecipanti alla comunione si atterranno alle regole dettate per il godimento e la conservazione dei beni comuni, senza travalicare i limiti fissati dalla legge o del regolamento convenzionale; la violazione di questi limiti dovrebbe essere e, in effetti, è, un'eccezione patologica rispetto all'ordinario andamento dei rapporti condominiali, sicché non si può pretendere che i condomini assumano in via preventiva, senza alcuna motivazione concreta, un atteggiamento difensivo e diffidente verso qualsiasi progetto intrapreso dagli altri membri del gruppo.

Anche la mail inviata all'amministratore di condominio da **CP_1** non vale a escludere la clandestinità dell'azione. In primo luogo perché in essa il resistente comunica la propria intenzione *“a partire da lunedì 11.11.2024, di allargare il piccolo terrazzino di mia proprietà realizzando una terrazza a tasca sempre collegata all'immobile”*, in conformità alla pratica edilizia SCIA presentata in data 8 novembre 2024, senza specificare - quindi - quale sarebbe stata l'effettiva e reale portata dell'intervento, né che esso avrebbe comportato la rimozione del tetto a falde posto a copertura dell'edificio, sicché il destinatario non è stato posto nelle condizioni di comprendere appieno le conseguenze e il tipo di opere in procinto di essere realizzate (salvo presentazione di un'istanza di accesso agli atti presso il **CP_3** per cui valgono le considerazioni già svolte nel paragrafo precedente). In secondo luogo, perché, anche a voler ritenere che l'amministratore fosse a conoscenza, concretamente, delle intenzioni del resistente, ciò non comporta, automaticamente, che questi le abbia riferite alla collettività dei condomini, né questa comunicazione può ritenersi presuntivamente avvenuta in ragione del ruolo ricoperto dallo stesso e

dalla circostanza che, all'epoca dei lavori, egli frequentasse regolarmente l'immobile. In terzo luogo, deve rammentarsi che l'amministratore di condominio rappresenta la collettività dei condomini nei limiti delle competenze attribuitegli dalla legge ai fini dell'ottimale gestione dei beni condominiali; non rappresenta, invece, i condomini nell'interesse, individuale e personale, vantato da ciascuno di essi a conservare integralmente il diritto di proprietà e il compossesso sui beni comuni, opponendosi a qualsiasi iniziativa predatoria da parte di terzi, sicché le eventuali comunicazioni aventi a oggetto tali questioni (in particolare, la modifica della destinazione o l'appropriazione di un bene comune da parte di un condomino) rivolte all'amministratore di condominio non valgono a far ritenere che i singoli condomini conoscessero (o potessero conoscere) delle intenzioni del resistente, né tantomeno che le abbiano implicitamente avallate.

Ricorre, infine, il presupposto soggettivo dell'*animus spoliandi*, interpretato nel senso della consapevolezza, in capo allo *spoliator*, di incidere con la propria condotta sull'esercizio di un possesso in atto da parte di un terzo, a prescindere dalle motivazioni più o meno legittime sottese all'azione; in questo senso, si vedano Cort. App. Napoli, 2 marzo 2022, n. 863 per cui *"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". In tema di spoglio, il requisito della violenza o della clandestinità deve ravvisarsi in qualsiasi attività costituente espressione di un antagonismo consapevole, manifesto o subdolo, con la volontà, espressa o presunta, del possessore o del detentore"*, e Cass., 28 luglio 2021, n. 21613, per cui *"in tema di possesso, è passibile di azione di reintegrazione, ex art. 1168 c.c., colui che, consapevole di un possesso in atto da parte di un 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", né potendo invocarsi il principio di legittima autotutela, il quale opera nell'immediatezza di un subito ed illegittimo attacco al proprio possesso"*.

È, difatti, pacifico che gli interventi sul tetto siano stati realizzati senza il consenso della collettività dei condomini, come comprovato altresì dalla rapida e quasi contestuale adozione di una delibera assembleare, datata 26 marzo 2026, con la quale l'assemblea condominiale - previa qualificazione dell'intervento quale innovazione ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. - non ha autorizzato (o, per maggior precisione, approvato retroattivamente) le opere realizzate da **CP_1**

Per tutti i motivi appena esposti, la domanda proposta da **Parte_2** deve essere accolta e, per l'effetto, deve essere ordinato il ripristino dello *status quo ante*, con rimozione della terrazza ad uso esclusivo realizzata e riposizionamento del tetto a spiovente rimosso. Deve, invece, essere rigettata la domanda proposta da **Parte_1** **Parte_3** e **Parte_4**, stante la mancanza di una situazione di compossesso giuridicamente tutelabile in capo agli stessi.

Le spese di lite sono liquidate applicando lo scaglione previsto per i procedimenti cautelari di valore indeterminabile a complessità media, secondo le tariffe di valore medio previste per la fase di studio, introduttiva e decisionale e di valore minimo per la fase di trattazione (non essendo stata svolta attività istruttoria) e, così, per complessivi euro 5.432,00, di cui euro 1.713,00 per la fase di studio, euro 1.027,00 per la fase introduttiva, euro 1.205,00 per la fase di trattazione ed euro 1.487,00 per la fase decisionale.

Ai sensi dell'art. 92 c.p.c., le spese di lite come sopra liquidate possono essere compensate tra le parti nella misura di 1/3, in ragione del rigetto della domanda proposta da **Per_1** **Pt_3** e **Pt_1** nei confronti di **CP_1** ai sensi dell'art. 91 c.p.c., la restante parte di 2/3 deve essere posta in capo a **CP_1** soccombente nei confronti di **Parte_2** Parte resistente deve quindi essere condannata al pagamento a favore di parte ricorrente della somma di 3.622,00 euro; la restante parte di euro 1.810,00, viene invece compensate tra le parti.

P.Q.M.

Visti gli artt. 703 c.p.c. e 1168 c.c.,

1. accoglie la domanda di reintegrazione del possesso esperita da **Parte_2** ordinando a **Controparte_1** l'immediata demolizione della terrazza a proprio uso esclusivo realizzata sull'ultimo piano del fabbricato facente parte del condominio San Remo, con ingresso su Via Vitali n. 1, e il ricollocamento del tetto a spiovente rimosso per la sua costruzione, con ripristino dello stato dei luoghi nella misura in cui ciò sia necessario alla reintegra del possesso della ricorrente;
2. rigetta la domanda di reintegrazione del possesso esperita da **Parte_1** **Parte_3** e **Parte_4** ;
3. condanna **Controparte_1** al pagamento a parte ricorrente dei 2/3 delle spese di lite, per complessivi 3.622,00 euro, oltre spese generali, iva e c.p.a. se dovute; compensa le spese di lite tra le parti per il restante 1/3.

Si comunichi alle parti.

Piacenza, 7 settembre 2026

La Giudice,
dott.ssa Angelica Bellei