



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

**CASO IN MATERIA DI
"LA TUTELA POSSESSORIA"**

22 gennaio 2024

Relatore: avv. Nicola Giobba

Vicepresidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Padova

Tizia è proprietaria esclusiva di due appartamenti facenti parte di un condominio di sei unità. Il condominio comprende anche una zona scoperta adibita in parte a giardino condominiale e in altra parte a vialetto di accesso alle singole rimesse. Gli altri appartamenti sono di singoli proprietari e tutti gli appartamenti, tranne uno, sono stati concessi in locazione a terzi.

Tizia, nel gennaio dell'anno 2023, decide di recintare la parte di giardino antistante uno dei suoi appartamenti al piano terra, senza il consenso degli altri condomini comproprietari, escludendoli così dalla possibilità di accedere a quella parte di giardino comune e all'armadio contenente i contatori di alcune utenze.

I proprietari degli appartamenti concessi in locazione, informati qualche mese dopo dai propri inquilini di tale fatto, hanno comunicato a Tizia la loro contrarietà alla sua iniziativa e le hanno intimato la rimozione della recinzione.

Tizia si è opposta alla loro richiesta sostenendo che la parte di giardino recintata, in realtà, ricade proprio davanti al suo appartamento al piano terra e ne costituisce pertinenza esclusiva, anche perché da anni, se non da sempre, è inutilizzata dai proprietari degli altri appartamenti.

Nel gennaio 2024 pertanto Caio, proprietario di un appartamento locato a terzi, e Sempronio, proprietario e residente in un altro appartamento, decidono di rivolgersi ad un legale per avere un parere.