

Sentenza n. 13672/2022 pubbl. il 21/09/2022

RG n. 46481/2006

Repert. n. 17897/2022 del 22/09/2022

N. R.G. 46481/2006



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

Nella persona del Giudice Unico dott. Fabrizio Sanchioni, ha emesso, ex art 281 sexies  
c.p.c., la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al R.G.N. 46481 / 2006

TRA

F [REDACTED] rappresentata e difesa, per procura in atti, dall' Avv. N. [REDACTED] P. [REDACTED]

ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via dei C. [REDACTED] n. [REDACTED]

- Attore -

E

P. [REDACTED] E [REDACTED] rappresentata e difesa, per procura in atti, dagli Avv. ti

FULVIO ZARDO, GIOBBE ZARDO E ROBERTA NERI ed elettivamente domiciliata

presso lo studio dell' Avv. Fulvio Zardo in Roma Via C. Mirabello n. 17;

- Convenuto-

E



L [REDACTED] G [REDACTED], M [REDACTED] M [REDACTED], V [REDACTED] M [REDACTED]  
R [REDACTED] M [REDACTED] e P [REDACTED] P [REDACTED]

-Convenuti in sede di riassunzione contumaci -

**Oggetto:** rapporti condominiali – proprietà

**Conclusioni:** i procuratori delle parti concludevano come da verbale dell'udienza del 27/06/2022.

**Ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione, regolarmente notificato, L [REDACTED] F [REDACTED] ha riassunto il giudizio r.g. n. 46481/2006, iniziato davanti all'intestato tribunale, a seguito della sentenza della Corte di Appello di Roma n. 7996/2019 che, pronunciando sull'appello proposto dalla medesima F [REDACTED] ha dichiarato la nullità della sentenza appellata (n. 5702/2012 del Tribunale di Roma). La parte attrice ha regolarmente notificato alla convenuta l'atto di riassunzione ed integrando il contraddittorio nei confronti dei condomini L [REDACTED] G [REDACTED], M [REDACTED] M [REDACTED], V [REDACTED] M [REDACTED], R [REDACTED] M [REDACTED] e P [REDACTED] P [REDACTED], ribadendo nello stesso atto ogni richiesta e/o domanda svolta in tutti gli altri scritti difensivi, anche relativi alle precedenti fasi del giudizio riassunto, insistendo affinché l'adito Tribunale, nella presente sede di riassunzione del giudizio -disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione- volesse accogliere le seguenti conclusioni: dichiarare ex art. 949 c.c. l'inesistenza di qualsiasi diritto reale di servitù sul lastrico solare di cui è causa con riconoscimento della piena ed esclusiva proprietà in capo all'attrice. Condannare per l'effetto, la sig.ra E [REDACTED] P [REDACTED] alla



cessazione delle turbative di cui in premessa nonché alla rimozione della caldaia dalla sua attuale collocazione, disponendo che la stessa venga ricollocata in altro sito il cui accesso sia possibile senza il passaggio dalla proprietà della sig.ra P. [REDACTED] condannare, inoltre, la sig.ra P. [REDACTED] al pagamento delle spese di lite dei due precedenti gradi di giudizio e, in solido tra tutti loro, condannare tutti gli odierni convenuti al pagamento delle spese di lite del presente grado di giudizio in riassunzione. Si costituiva in giudizio la parte convenuta la quale in via preliminare, eccepiva l'estinzione del processo ex art. 307 c.p.c., contestava in fatto ed in diritto quanto eccepito da parte attrice, chiedendo la cessazione della materia del contendere in quanto, già in pendenza del giudizio davanti alla Corte di Appello, aveva provveduto a rimuovere la caldaia in questione, spostandola all'interno della propria abitazione sin dai primi giorni del Giugno 2018 e chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito: IN VIA PRELIMINARE E PRINCIPALE: dichiarare l'estinzione del processo ex art. 307 c.p.c.; IN VIA SUBORDINATA E NEL MERITO: dichiarare inammissibile la domanda dell'attrice per carenza di interesse ad agire. IN VIA GRADATAMENTE PIU' SUBORDINATA NEL MERITO: rigettare la domanda dell'attrice siccome infondata in fatto e in diritto. In ogni caso con vittoria di spese di lite." I convenuti L. [REDACTED] G. [REDACTED], M. [REDACTED] M. [REDACTED] V. [REDACTED] M. [REDACTED], R. [REDACTED] M. [REDACTED] e P. [REDACTED] P. [REDACTED] nei confronti dei quali è stato integrato il contraddittorio non si sono costituiti e sono rimasti contumaci. La causa veniva istruita, depositate le note ex art. 183 c.p.c. e la documentazione,



venivano precisate le conclusioni all'udienza del 27/06/2022, la causa veniva rinviata ex art.281 sexies c.p.c. all'udienza del 21/09/2022 ove veniva decisa con provvedimento ex art. 281 sexies c.p.c., da intendersi parte integrante del verbale d'udienza. In primo luogo, dall'analisi della documentazione in atti, delle foto e della CTU, si evince che nel caso di specie il lastrico solare/tetto per cui è causa, non è destinato a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio, come è invece per un edificio coperto integralmente dal tetto. Quando il tetto serve solo alcune scale o è di copertura unicamente ad alcuni immobili, come nel caso de quo, la norma di riferimento è sempre l'art. 1123, ma deve darsi seguito al terzo comma, c.c. a mente del quale *"qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità"*. Infatti, il tetto non è sempre struttura essenziale dell'intero palazzo, e pertanto qualora serva solo alcuni immobili deve avere la qualifica di bene al servizio del condominio parziale. D'altra parte, il fatto che una persona si sia riservata la proprietà del tetto non può lasciare desumere, di per se solo, che egli *"abbia inteso assicurare la copertura ai proprietari delle unità immobiliari sottostanti, con esonero dei medesimi da ogni concorso nelle spese di manutenzione del tetto (cfr. Cassazione civile, sez. II, 30 gennaio 1985, n. 532; Cassazione civile, sez. II, 9 giugno 1961, n. 1338)"* (così Trib. Salerno 17 aprile 2008). Più volte la giurisprudenza ha statuito che se il tetto è costituito da due corpi distinti e uno solo di essi deve essere ristrutturato non devono essere



convocati tutti i condomini. Il nesso di condominialità, presupposto dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c., è ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale, sia costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purché le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come appunto quelle res che sono esemplificativamente elencate nell'art. 1117 c.c., con la riserva "se il contrario non risulta dal titolo". E' dunque agevole ipotizzare come possano esservi, nell'ambito dell'edificio condominiale, delle parti comuni, quali, ad esempio, il tetto (come nella specie), o l'area di sedime, o i muri maestri, o le scale, o l'ascensore, o il cortile, che risultino destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto del fabbricato. Secondo la giurisprudenza, è in siffatte ipotesi automaticamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "*ex lege*", tutte le volte, cioè, in cui un bene, come detto, risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, esso rimane oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. Sez. 2, 24/11/2010, n. 23851; Cass. Sez. 2, 17/06/2016, n. 12641). Mancano, quindi, i presupposti per l'attribuzione, ex art. 1117 c.c., della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali, appaiano necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero siano destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola parte (o di alcune parti) di esso. Come chiarito dalla Cassazione Sez.



Sentenza n. 13672/2022 pubbl. il 21/09/2022

Unite, sentenza n. 7449 del 07/07/1993, , in tema di condominio negli edifici, RG n. 46481/2006  
Repert. n. 17897/2022 del 22/09/2022

l'individuazione delle parti comuni, risultante dall'art. 1117 c.c. - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria -, e che può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo, non opera affatto con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari. Come risulta dai documenti in atti, dalle foto e dalla CTU il lastrico solare oggetto di causa serve solo una parte del condominio fungendo da copertura solo per alcuni appartamenti. Pertanto nel caso in esame il lastrico solare oggetto di causa va qualificato come condominio parziale ed i soggetti interessati alla causa in esame sono esclusivamente quelli citati dalla parte attrice, cioè quelli sottostanti alla copertura oggetto di causa, pertanto la causa in oggetto è stata correttamente riassunta nei confronti dei proprietari degli immobili per cui il lastrico solare oggetto di causa funge da copertura, membri del condominio parziale, comproprietari del lastrico ed interessati al giudizio de quo. Inoltre l'attrice ha richiesto che venisse riconosciuto un suo "buon diritto sul lastrico solare" per cui è causa con riconoscimento della piena proprietà in capo all'attrice, la parte attrice ha interesse ad agire nella causa de quo, pertanto la domanda dell'attrice è ammissibile. L'attrice ha richiesto anche e non esclusivamente la condanna della convenuta alla cessazione delle turbative ed alla rimozione della caldaia della stessa. Per quanto attiene alla proprietà del bene oggetto di causa dai documenti in atti e dalla CTU espletata nei precedenti giudizi ed in atti, si



evincesse che il lastrico solare in questione non è accessibile dalla proprietà della Fuiano ma funge solo da copertura. La parte attrice sostiene di essere proprietaria esclusiva del lastrico in questione poiché realizzato a seguito di una sopraelevazione di un balcone di sua proprietà esclusiva, nonostante l'impossibilità di accedere allo stesso, sostenuta dalla stessa attrice in atti, la licenza in sanatoria ...è stata concessa considerando il solaio di copertura non praticabile e non autonomamente utilizzabile....ribadendo come la eventuale praticabilità del solaio farebbe decadere automaticamente la licenza in sanatoria), farebbe sì che il lastrico abbia esclusivamente una funzione di copertura dei piani sottostanti. Anche la Ctu concorda con questa impostazione. Si legge, infatti, nella ctu: "Il ctu...ritiene di evidenziare il carattere comune della copertura in oggetto poiché coprente non solo l'ambiente di proprietà della parte attrice ma anche gli ambienti sottostanti". A seguito dell'esecuzione di una sopraelevazione, il titolare del relativo diritto acquista un diritto di uso e godimento di tutti i servizi, impianti e parti comuni, senza distinzioni e senza necessità di corrispondere alcun corrispettivo e gli altri condomini, una volta effettuata la sopraelevazione, partecipino alla comproprietà di quelle parti della sopraelevazione che sono di uso comune, come ad esempio la copertura. La giurisprudenza è concorde nel ritenere che l'esercizio del diritto, determini l'acquisto per il suo titolare, ove già non l'abbia la qualità di condomino ipso facto e ipso iure e, conseguentemente, ai sensi dell'art. 1117 ivi menzionate, ancorché comprese nei piani preesistenti; mentre nell'ipotesi contraria, la già sussistente qualità di condomino viene a riferirsi anche alla nuova costruzione (C. 2889/1984). Per quanto riguarda,



invece, la posizione degli altri condomini nei confronti delle opere fatte dal sopraelevante si è sostenuto che man mano che si elevano i nuovi piani, si avrà, per addizione, un incremento delle cose comuni a spese di chi sopraeleva, il quale sarà anche tenuto a sopportare le spese di tutte le opere che, pur destinate a divenire comuni, si siano rese necessarie per la sopraelevazione (C. 5958/1982). Il lastrico solare per cui è causa costituisce copertura dell'immobile di parte attrice e di altri appartamenti ad esso sottostanti di proprietà di condomini citati in questo giudizio. Avvenuta la sopraelevazione, il nuovo piano è di proprietà esclusiva del proprietario del piano sottostante e sull'area sovrastante al nuovo piano si ristabilisce un rapporto di comunione fra i proprietari di tutti i piani ed in proporzione di questi. L'art. 12, ultimo comma, del R.D.L. 15 gennaio 1934, n. 56, quanto l'ultimo capoverso dell'art. 348 del progetto della Commissione reale prevedevano altresì che il tetto dell'edificio fosse sostituito da un lastrico solare e per tale ipotesi stabilivano che il proprietario dell'ultimo piano che esercitasse la facoltà di elevare nuovi piani o nuove fabbriche, fosse tenuto a ricostruire il lastrico solare o la terrazza su cui tutti o parte dei condomini avessero diritto di uso, in modo da non rendere più incomodo l'uso primitivo. Anche questa particolare disposizione era giustificata nel sistema della legge. Se l'esistenza di un tetto o di un'area sovrastante comuni non deve impedire al proprietario dell'ultimo piano di poter sopraelevare, anche il lastrico solare di proprietà comune e di uso comune non doveva impedire l'esercizio della stessa facoltà. Costringendo il sopraedificatore a ricostruire il lastrico solare nelle identiche condizioni, l'unico inconveniente si riduceva a quello di





una maggiore altezza e questo danno non veniva considerato giuridicamente rilevante in confronto al vantaggio urbanistico della sopraelevazione. Il nuovo codice, nell'ultima parte dell'art. 1127, ha adottato la stessa disposizione, in quanto prescrive che chi fa la sopraelevazione è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare su cui tutti o parte dei condomini avessero il diritto di uso. Per quanto esposto, la parte attrice non è proprietaria esclusiva del lastrico solare oggetto di causa ma comproprietaria/condomina del detto condominio parziale mentre la parte convenuta non ha alcun diritto di passaggio, accesso o altre servitù non essendo proprietaria o comproprietaria, del lastrico in oggetto, pertanto la stessa non poteva e non può accedere al detto lastrico e non poteva installare sullo stesso la caldaia di sua proprietà, che infatti ha provveduto a rimuovere nel corso dei giudizi. Pertanto la domanda di parte attrice di sentir dichiarare la piena ed esclusiva proprietà in capo all'attrice del lastrico solare oggetto della presente controversia deve essere rigettata. Deve essere invece accolta la domanda relativa all'inesistenza di qualsiasi diritto reale di servitù sul detto lastrico, con conseguenza condanna della convenuta alla cessazione di ogni turbativa sul lastrico oggetto di causa. Assorbita ogni altra eccezione di merito. Essendo stata accolta parzialmente la domanda della parte attrice vi è pertanto una parziale soccombenza. Come indicato dalla Cassazione l'ipotesi di parziale soccombenza giustifica la compensazione totale o parziale delle spese di lite, in applicazione del principio di causalità, in forza del quale sono imputabili a ciascuna parte gli oneri processuali causati



Sentenza n. 13672/2022 pubbl. il 21/09/2022

RG n. 46481/2006

Repert. n. 17897/2022 del 22/09/2022

all'altra per aver resistito a pretese fondate, ovvero per aver avanzato pretese infondate

(Cass. 14 ottobre 2016, n. 20838). Per quanto indicato compensa le spese tra le parti.

**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda eccezione e deduzione respinta, dichiara l'inesistenza della piena ed esclusiva proprietà in capo all'attrice del lastrico solare oggetto della presente controversia; dichiara l'inesistenza di un diritto di servitù di passaggio sul lastrico solare per cui è causa in favore dell'appartamento della convenuta e conseguentemente condanna la convenuta alla cessazione di ogni turbativa relativamente al lastrico solare per cui è causa, dando atto che la convenuta ha già provveduto a rimuovere la caldaia dalla precedente collocazione sul detto lastrico. Compensa tra le parti le spese relative ai giudizi. Pone le spese della CTU, come liquidate in atti, al 50% a carico di L. F. ed al 50% a carico di E. P.

Così deciso in Roma il 21/09/2022

Il Giudice

Dott. Fabrizio Sanchioni

