



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. IV CIVILE

così composta:

dott. Nicola Pannullo

Presidente

dott. Giampiero Barrasso

Consigliere

dott. Edoardo Mancini

Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio ha emesso la seguente

S e n t e n z a

nella causa civile di II° grado iscritta al n.5952 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2012, posta in deliberazione all'udienza collegiale del 13-6-2019 e vertente

tra

F. [REDACTED] L. [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elett.te dom.ta in R. [REDACTED] c. [REDACTED] V. [REDACTED] E. [REDACTED]
n. [REDACTED] presso lo studio dell' avv. P. [REDACTED] N. [REDACTED], che la rappresenta e difende in virtù di procura in
atti

Appellante

e

P. [REDACTED] E. [REDACTED] (cf. [REDACTED]), elett.te dom.ta in Roma, Via C. Mirabello
n.17, presso lo studio dell' avv. Giobbe Zardo, Fulvio Zardo e Roberta Neri, che la rappresentano e
difendono, in virtù di procura in atti

Firmato Da: PANNULLO NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66ff958ef4f3c25109fd20b0df0903e3 - Firmato Da: MANCINI EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ce75e5d18a1f264cabe8e553bba857



Appellata

Oggetto: appello avverso la sentenza n. 5702/2012 emessa dal Tribunale di Roma

Conclusioni per l' appellante: come in atti

Conclusioni per l' appellata: come in atti

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato F [REDACTED] L [REDACTED] conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, P [REDACTED] E [REDACTED] esponendo che

-era proprietaria dell'appartamento int. sito al [REDACTED] piano dello stabile di v. d. [REDACTED] A [REDACTED] n. [REDACTED] nonché di un terrazzo adiacente l'unità abitativa di proprietà della convenuta, ubicata al terzo piano del medesimo edificio;

-P [REDACTED] E [REDACTED], che accedeva al terrazzo scavalcando il parapetto della finestra del suo soggiorno, aveva collocato sul muro perimetrale una caldaia per il riscaldamento la cui manutenzione veniva effettuata accedendo al suddetto terrazzo;

-alcuna servitù risultava costituita in favore del bene della convenuta.

Chiedeva il riconoscimento del suo diritto di proprietà esclusiva del terrazzo, la declaratoria di insussistenza di servitù, la cessazione di turbative da parte della convenuta ed il risarcimento del danno.

Resisteva P [REDACTED] E [REDACTED] la quale deduceva che il lastrico solare in contestazione rientrava nel novero dei beni comuni a tutti i partecipanti il condominio per cui, in via riconvenzionale, chiedeva accertarsi la natura comune del bene; in via subordinata chiedeva che venisse riconosciuto il suo diritto di accesso al lastrico solare finalizzato alla ispezione e manutenzione della caldaia.



La causa, istruita con l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, veniva definita con sentenza n.5702/12; il Tribunale di Roma accertava l'inesistenza di un diritto di servitù di passaggio sul lastrico solare, condannava la convenuta alla rimozione della caldaia posta sul muro condominiale, rigettava le domande riconvenzionali e condannava la convenuta al pagamento delle spese processuali.

Osservava il Tribunale che

- l'appartamento int. 3 in origine era munito di terrazza a livello;
- l'ausiliario accertava che su detta terrazza era stato realizzato, in epoca precedente all'acquisto, un volume la cui copertura corrispondeva al lastrico solare in contestazione;
- parte attrice non aveva l'accesso al lastrico a differenza della convenuta che, scavalcando il parapetto della finestra, poteva raggiungerlo, trovandosi il suo appartamento alla medesima quota di calpestio;
- sul muro perimetrale era stata collocata dalla convenuta una caldaia, due compressori ed una centralina d'allarme, apparecchi sostenuti da supporti metallici ancorati al muro perimetrale;
- il lastrico in contestazione doveva considerarsi bene comune in quanto, fungendo da copertura degli appartamenti sottostanti, era destinato al servizio condominiale;
- trovava applicazione nel caso di specie la presunzione di condominialità ai sensi dell'art. 1117 c.c., relativamente ad una parte dell'edificio;
- la convenuta non aveva alcun diritto di allocare beni sul muro perimetrale, non essendo proprietaria di immobile per il quale il lastrico svolgesse funzioni di copertura;
- il lastrico non poteva ritenersi di proprietà esclusiva dell'attrice ma ciò non impediva l'accoglimento della domanda di rimozione della caldaia e degli altri beni ivi insistenti;
- doveva essere esclusa la sussistenza dell' invocata servitù e rigettata la domanda riconvenzionale.



Avverso tale decisione proponeva gravame, innanzi a questa Corte, F [REDACTED] chiedendone la riforma.

Resisteva P [REDACTED] E [REDACTED] che spiegava appello incidentale al quale tuttavia successivamente rinunziava.

La causa all'udienza del 13-6-2019, sulle conclusioni in atti, veniva posta in deliberazione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Motivi della decisione

Con unico motivo di gravame l'appellante contesta la decisione del giudice di primo grado in ordine alla declaratoria di bene condominiale del lastrico solare e deduce che, essendo la sopraelevazione stata eseguita su un lastrico di proprietà esclusiva, tenuto conto del titolo di provenienza, il bene in contestazione non poteva che considerarsi di sua proprietà esclusiva.

Orbene, atteso che la domanda proposta dall'appellante in primo grado era volta al riconoscimento del diritto dominicale esclusivo di F [REDACTED] L [REDACTED] sul lastrico solare svolgente funzione di copertura delle unità immobiliari poste ai piani sottostanti, ad avviso della Corte sarebbe stato necessario evocare in giudizio quali litisconsorti necessari tutti i condomini.

Deve infatti ritenersi, secondo un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, che nella ipotesi in cui uno dei condomini agisca per far dichiarare di sua proprietà esclusiva il lastrico di un immobile condominiale, il contraddittorio debba essere necessariamente instaurato nei confronti di tutti i condomini (Cass. ord.n.24889/2018).

Poiché nel processo di primo grado l'attrice evocava in giudizio la sola proprietaria dell'unità immobiliare posta al piano superiore - la quale aveva collocato apparecchi per il riscaldamento sul lastrico (o meglio, secondo quanto accertato dall'ausiliario, sul muro perimetrale) - la sentenza gravata risulta affetta da nullità per difetto di contraddittorio.

Ne consegue l'obbligo, ai sensi dell'art. 354 c.p.c., di rimessione della causa al primo giudice.



Le spese processuali del presente grado vanno integralmente compensate; si reputa invece che debba essere rimessa al Tribunale, nuovamente investito della causa a seguito della rimessione, la statuizione sulle spese del giudizio di primo grado (Cass.13550/06; 16765/10).

p.q.m.

La Corte,

definitivamente pronunciando, sull'appello come in atti proposto da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di P [REDACTED] E [REDACTED], avverso la sentenza n.5702/12 emessa dal Tribunale di Roma così provvede;

a) dichiara la nullità della sentenza n.5702/12 emessa del Tribunale di Roma e rimette le parti innanzi al primo giudice ex art. 354 c.p.c..

b) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese processuali del presente grado di giudizio.

Così deciso in Roma, 27-11-2019

Il Giudice ausiliario est.

dott. Edoardo Mancini

Il Presidente

dott. Nicola Pannullo

Firmato Da: PANNULLO NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66ff958ef4f3c25109fd20b0df0903e3 - Firmato Da: MANCINI EDOARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3ce75e5d18a1f264cabe8e553bb8a857

